

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-0791/18/7 ОТ 25.09.2020 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. МЫТНАЯ, Д. 7, СТР. 1, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" ДЛЯ ЦЕЛЕЙ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ СТ. 37 ФЗ "ОБ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ФОНДАХ" № 156-ФЗ

Заказчик:

ТКБ Инвестмент Партнерс (АО)
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Нева Хаус"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	4
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	6
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3.1. Общие сведения об объекте оценки	11
3.2. Местоположение объекта оценки	12
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
3.4. Классификация недвижимого имущества	19
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	20
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки	21
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	22
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	23
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	26
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам II кв. 2020 г.	28
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки	30
5.4. Прогнозы развития рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, влияние коронавируса на рынок коммерческой недвижимости	32
5.5. Анализ рынка встроенных помещений на первых этажах г. Москвы по итогам II квартала 2020 г.	35
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
6.1. Основные положения и терминология	41
6.2. Классификация основных средств	43
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	46
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	46
6.5. Этапы проведения оценки.....	49
6.6. Характеристика подходов к оценке	49
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	55
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	57
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	57
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	57
7.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	67
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	71

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	71
8.2. Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода	71
8.3. Этап 2. Определение величины действительного валового дохода	83
8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов	84
8.5. Этап 4. Определение чистого операционного дохода	87
8.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации	87
8.7. Этап 6. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	87
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	89
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	89
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	91
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	92
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	93
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Нежилое помещение площадью 667,80 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0006010:2711. Выписка из ЕГРН 99/2020/332526797 от 09.06.2020 г.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Задание на оценку №7 от 18.09.2020 г. к Договору №ОКНИП-ТС-0791/18 на оказание услуг от 15.10.2018 г.
Дата составления Отчета	25.09.2020 г.
Порядковый номер Отчета	ОКНИП-ТС-0791/18/7
Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	Данные не предоставлены Заказчиком
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	Данные не предоставлены Заказчиком
Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода, без учета НДС	Не применялся
Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода, без учета НДС	118 323 000 (Сто восемнадцать миллионов триста двадцать три тысячи) руб.
Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода, без учета НДС	92 764 000 (Девяносто два миллиона семьсот шестьдесят четыре тысячи) руб.
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки, без учета НДС	105 543 000 (Сто пять миллионов пятьсот сорок три тысячи) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой в целях принятия управленческих решений. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

1.2. Задание на оценку

Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию)	Нежилое помещение площадью 667,80 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0006010:2711. Выписка из ЕГРН 99/2020/332526797 от 09.06.2020 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Имущественные права принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда "Аккорд" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент"
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона "Об инвестиционных фондах" от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ и Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев"
Ограничения (обременения) указанных прав	Доверительное управление
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей учета имущества закрытого паевого инвестиционного фонда, составления отчетности и принятия управленческих решений

Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки
Дата оценки	17.09.2020 г.
Срок проведения оценки	18.09.2020 г. - 25.09.2020 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Управляющей компании в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. 3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение. 4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Управляющей компанией или официального вызова суда. 5. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Управляющей компании и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 6. Ни Управляющая компания, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. 9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. 10. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете. 11. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; 12. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов; 13. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки; 14. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке. 	
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Дополнительные требования к заданию на оценку	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость	Определять не требуется

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+ 7 (495) 739 39 77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д.1). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения об обязательном и добровольном страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности ОАО "АльфаСтрахование" №08305/776/00019/19 от 20.11.2019 г. Срок действия полиса: с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма по всем страховым случаям: 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135- ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)
Контактная информация оценщика	+7 (495) 739-39-77, 119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8, solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), место нахождения: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/00014/20 от 27.05.2020 г. Срок действия: с 05.06.2020 г. по 04.06.2021 Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.

Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости"
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	<p>На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков¹.</p> <p>Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 12 лет</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Отсутствует
Заказчик	ТКБ Инвестмент Партнерс (АО) Д.У. ЗПИФ недвижимости "Нева Хаус" (ОГРН 1027809213596, дата присвоения ОГРН: 18.11.2002 г., ИНН 7825489723, КПП 783501001)
Место нахождения Заказчика	Место нахождения: Российская Федерация, 191119, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 69-71, лит. А

¹ Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС".
URL: <http://srosomet.ru/partnership/members-list/person/1747/>

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки²

Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "СРОО "ЭС".

Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введены в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 №217н.

**Оценщик,
Руководитель проектов,
Департамент оценки коммерческой
недвижимости и инвестиционных
проектов**

**Исполнительный директор
АО "НЭО Центр"**



Т. А. Соломенникова

А. Е. Колганов

² Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции.

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной распространением COVID-19, официально объявленным ВОЗ пандемией. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
3. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования. Основываясь на предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
4. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для объекта оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ним, при оценке объекта оценки Исполнитель исходил из публично доступной информации о данной местности и из допущения об отсутствии в почве земельного участка и у объекта оценки потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации объекта оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков.
5. По состоянию на дату оценки оцениваемое недвижимое имущество имеет обременение в виде доверительного управления. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.
6. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
7. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.
8. Исполнителю не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемого объекта. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки

(ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.

9. Осмотр объекта оценки по состоянию на дату оценки не проводился. В рамках настоящей оценки техническое состояние нежилых помещений принималось на основании осмотра, проведенного Исполнителем 23.11.2018 г. Исполнитель будет исходить из допущения, что с даты осмотра до даты оценки не произошло существенных изменений, влияющих на справедливую стоимость объекта оценки.
10. Заказчик оценки ТКБ Инвестмент Партнерс (АО) Д.У. ЗПИФ недвижимости "Нева Хаус" не является собственником Объекта оценки. Оценка происходит из допущения, что собственник Объекта оценки осведомлен и не возражает против проведения оценки.
11. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Заданием на оценку №7 от 18.09.2020 г. к договору №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. между ТКБ Инвестмент Партнерс (АО) Д.У. ЗПИФ недвижимости "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр" объектом оценки является нежилое помещение площадью 667,80 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0006010:2711.

Общие сведения об оцениваемом помещении представлены в таблице ниже.

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемом помещении

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Нежилые помещения свободного назначения
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Шаболовская"
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ "Аккорд" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность
Правоустанавливающий документ	Договор инвестирования строительства от 26.02.2006 г. № К-1326-И/06 Дополнительное соглашение от 17.07.2012 г. к Договору инвестирования строительства № К-1326-И/06 от 26.02.2006 г. Договор от 01.06.2006 г. № М-ПИ/ПИК/06 Договор соинвестирования от 09.12.2011 г. № 37/019 Дополнительное соглашение от 09.12.2011 г. к Договору соинвестирования Дополнительное соглашение от 29.03.2012 г. № 2 к Договору соинвестирования Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.11.2012 г. № RU77130000-004425, выдавший орган: Комитет государственного строительства надзора города Москвы Акт окончательного распределения площади нежилых помещений от 10.10.2013 г. к Договору № К-1326-И/06 от 26.02.2006 г. Акт окончательного распределение площади нежилых помещений под 11.10.2013 г. к Договору № М-ПИ/ПИК/06 от 01.06.2006 г. Акт об исполнении инвестиционных обязательств от 14.10.2013 г. по Договору соинвестирования № 37/019 от 09.12.2011 г.
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН № 99/2020/332526797 от 09.06.2020 г.
Общее описание объекта	Нежилое помещение свободного назначения площадью 667,8 кв. м, расположенное на 1-м этаже и в антресоли
Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	77:01:0006010:2711
Площадь объекта недвижимости, кв. м	667,80
Этаж расположения	1-й этаж, антресоль
Площадь помещений, расположенных на 1-ом этаже, кв. м	503,90
Доля помещений, расположенных на 1-ом этаже, %	75,46%
Площадь помещений, расположенных на антресоли, кв. м	163,90
Доля помещений, расположенных на антресоли, %	24,54%
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	н/д
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (по состоянию на дату оценки), руб. (НДС не учитывается)	н/д
Кадастровая стоимость, руб.	59 496 846,32
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	89 093,81
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

Источник: данные Заказчика

3.2. Местоположение объекта оценки

Объект оценки находится по адресу: ул. Мытная, д. 7, стр. 1 района Замоскворечье Центрального административного округа г. Москвы.

Центральный административный округ³

Центральный административный округ (ЦАО) — один из 12 административных округов города Москвы, находится в центральной части Москвы, разделен на 10 районов.

Округ занимает территорию 66,12 кв. км. Площадь округа занимает 6% на карте Москвы. Его границы практически идентичны черте города до 1912 года. Население — 783 886 человек (1 января 2020 г.).

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

Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить из Центрального административного округа за черту города. На их месте организовываются культурные центры и офисы.

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

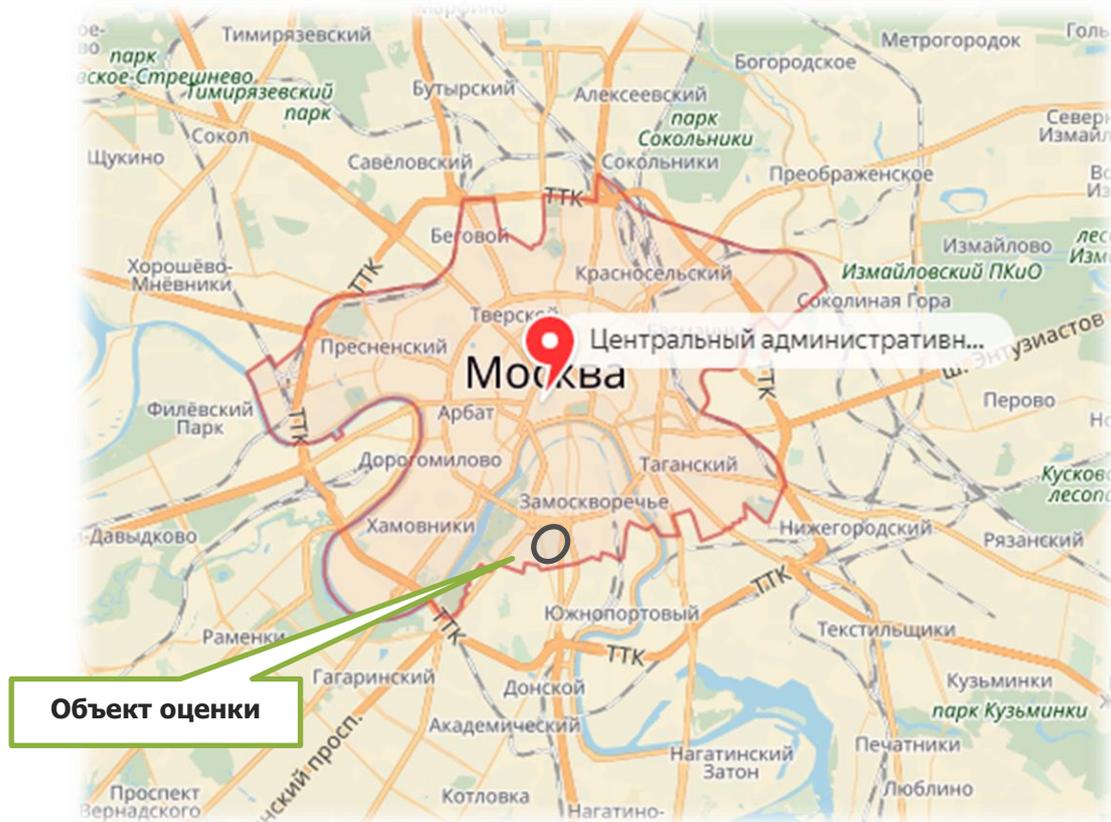
Экологическая ситуация в округе неблагоприятная, а в отдельных районах крайне неблагоприятная (южный участок Садового кольца, просп. Мира, Тверская ул., Охотный ряд).

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

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

³ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_административный_округ_\"Москва\"](https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_административный_округ_\); <https://www.moscowmap.ru/okruga/cao.html>

Рисунок 3.1. Карта Центрального административного округа



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Краткая характеристика района Замоскворечье⁴

Район Замоскворечье входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 438 гектаров в нем насчитывается 84 улицы и 7 станций метро (Добрынинская, Новокузнецкая, Павелецкая, Павелецкая, Серпуховская, Третьяковская и Третьяковская). Численность проживающего здесь населения составляет 59 305 человек (1 января 2020 г.).

Управление районом осуществляет Управа района Замоскворечье и прочие районные органы власти.

Район Замоскворечье расположен в излучине реки Москвы, на правом ее берегу, к югу от Кремля. Район отличается яркой историко-культурной и градостроительной спецификой, обладает рядом исторических, культурных, социальных и производственных особенностей. Здесь сосредоточены многие из важнейших достопримечательностей Москвы.

Нынешний облик Замоскворечье во многом унаследовало с купеческих времен: малоэтажная застройка, созвездие церквей разных стилей — все это сохранило старую перспективу вида на Кремль.

Садовое кольцо разделяет район на две достаточно сильно различающиеся между собой части. В пределах Садового кольца находится исторически сложившаяся часть города, богатая архитектурными и мемориальными местами, что обуславливает особый подход к реконструкции существующих зданий и новому строительству и т. д.

⁴ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Замоскворечье_\(район_Москвы\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Замоскворечье_(район_Москвы)); <http://cao.mos.ru/areas-cao/zamoskvorechye/>;
<https://www.moscowmap.ru/okruga/cao/zamoskvorechye.html>

Территория за Садовым кольцом, вошедшая в состав Москвы в XVIII веке, окончательно сформировалась лишь к 90-м годам прошлого столетия. В этой части района сосредоточено большое число промышленных предприятий и проектных институтов.

Районы Москвы, имеющие общую границу с районом Замоскворечье: Даниловский (ЮАО), Таганский, Тверской и Якиманка.

Сеть общественного транспорта на территории района хорошо развита:

- станции метро – "Новокузнецкая", "Третьяковская", "Павелецкая" (радиальная и кольцевая), "Добрынинская", "Серпуховская";
- железнодорожная станция – Павелецкий вокзал (станция Москва-Пассажирская-Павелецкая);
- трамваи – А, 3, 39;
- автобусы – Б, К, м5, м6, т8, т71, 13, 41, 106, 158, 275, 632, 700, 907.

Экологическая обстановка района оценивается, как и во всем центре, неблагоприятной. Связанно это с интенсивными транспортными потоками, недостаточным озеленением, а также плохим качеством воды в реке Москве.

На территории района Замоскворечье располагаются такие известные памятники культуры, как театральный музей имени Бахрушина, Дом-музей Сергея Есенина, Дом-музей А. Н. Островского. Также здесь находится филиал Малого московского театра.

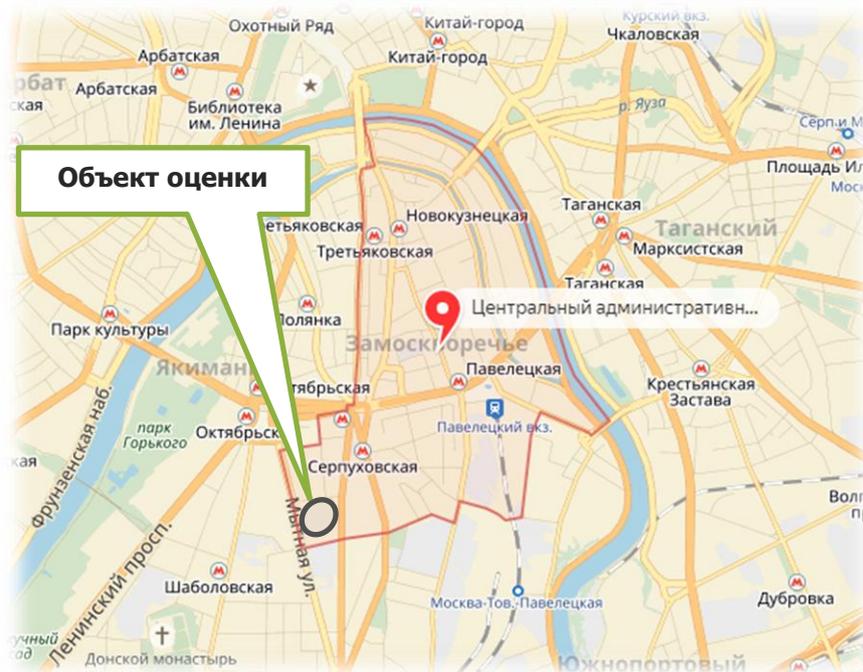
В Замоскворечье сегодня кипит деловая жизнь — здесь располагаются центральные офисы таких крупных компаний, как "РОСНО", "Мосэнерго", Тюменская нефтяная компания, "Транснефть", "Роснефть" и т. д.

На территории района Замоскворечье располагаются городская поликлиника №51, детская городская поликлиника №18, поликлиника №2 ГУВД города Москвы, стоматологическая поликлиника №3.

Образовательные учреждения в Замоскворечье представлены детскими садами №1262, 1825, 2022, 2023, 2024, 295, 735, 859, круглосуточными детскими садами №199, 841, прогимназией №1834, а также средними общеобразовательными школами №1060, 1258, 1259, 1323, 518, 525, 528, 553, 555, центром образования №627.

На территории Замоскворечья ведутся работы по созданию музейного квартала по проекту Третьяковской галереи.

Рисунок 3.2. Карта района Замоскворечье



Источник: <http://maps.yandex.ru>

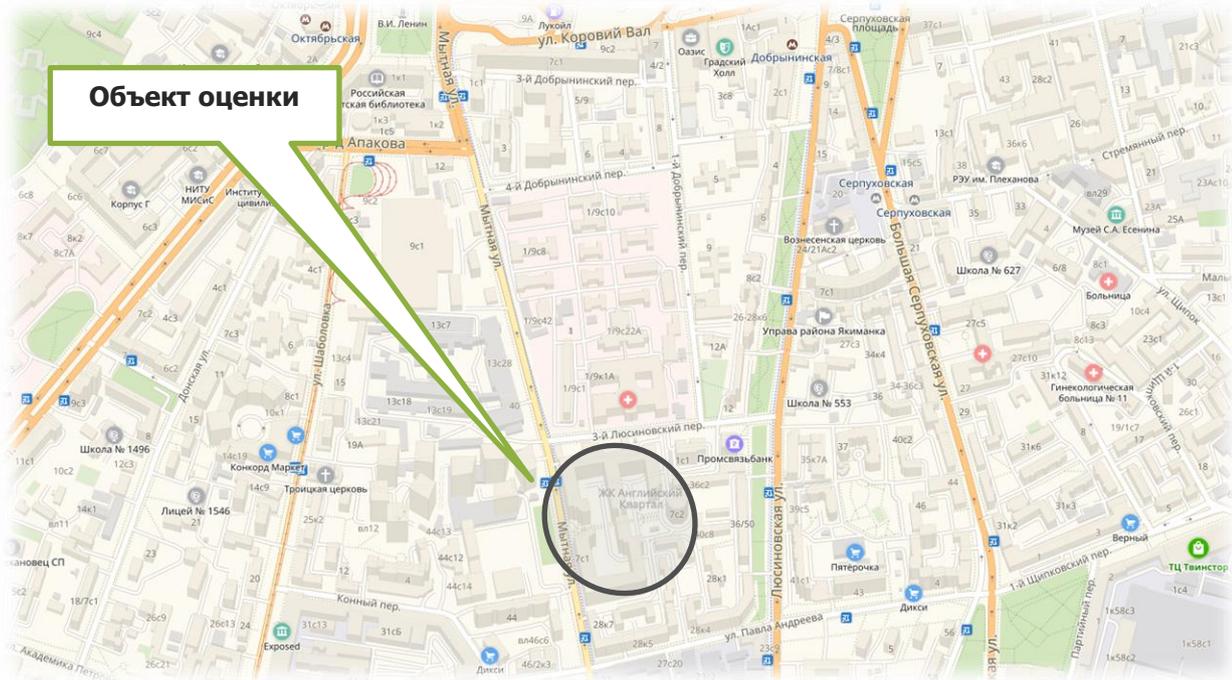
Характеристики местоположения объекта оценки приведены в таблице ниже (Таблица 3.2). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.3, Рисунок 3.4).

Таблица 3.2. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Шаболовская"
Линия домов	1-я линия
Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая
Транспортная доступность	Хорошая: объект находится между Третьим Транспортным и Садовым Кольцами, ближе к Садовому. Расположен на 1-й линии домов по ул. Мытная, по которой можно добраться до крупных магистралей города: расстояние до пересечения с Подольским шоссе составляет 1,2 км, до Тульской эстакады (ТТК) - 1,8 км, до Садового Кольца - 900 м. Ближайшая остановка общественного транспорта "3-й Люсиновский переулок", находится напротив здания, в котором расположен объект оценки. В пешей доступности расположены несколько станций Московского метрополитена, ближайшие: Добрынинская (1,1 км), Тульская (1,6 км), Шаболовская (930 м), Серпуховская (950 м) и Октябрьская (1 км)
Плотность и тип застройки	Высокая плотность застройки
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве, уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район отличается устойчивым спросом на жилую и коммерческую недвижимость
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары

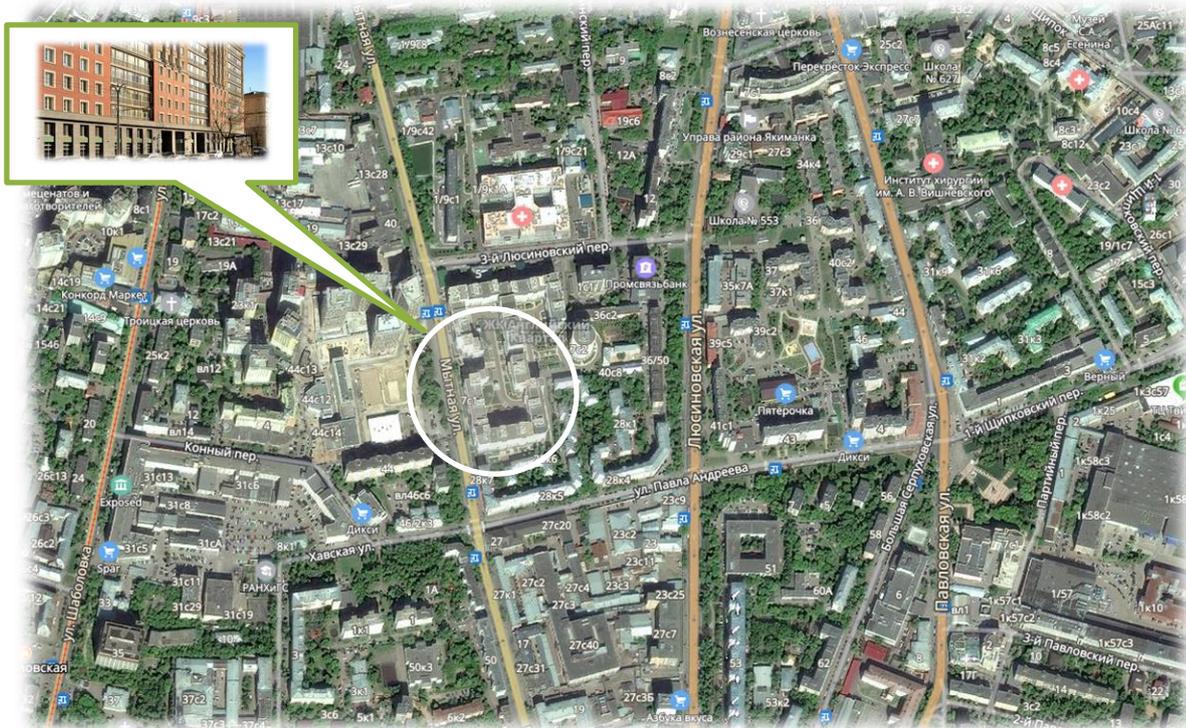
Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.3. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 3.4. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы (вид со спутника)



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Локальное местоположение

Объект оценки расположен между Третьим Транспортным и Садовым Кольцами, ближе к Садовому. Находится на 1-й линии домов по ул. Мытная, по которой можно добраться до крупных магистралей города: расстояние до пересечения с Подольским шоссе составляет 1,2 км, до Тульской эстакады (ТТК) - 1,8 км, до Садового Кольца - 900 м. Ближайшая остановка общественного транспорта "3-й Люсиновский переулок", находится напротив здания, в котором расположен объект оценки. В пешей

доступности расположены несколько станций Московского метрополитена, ближайшие: Добрынинская (1,1 км), Тульская (1,6 км), Шаболовская (930 м), Серпуховская (950 м) и Октябрьская (1 км).

Выводы из анализа характеристик оцениваемого объекта

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

Основные преимущества местоположения объекта оценки

- объект оценки расположен в развитом районе города, что делает его привлекательным для размещения недвижимости торгово-офисного назначения;
- близость к основным транспортным магистралям, развитость общественного транспорта;
- расположение в районе с высоким пешеходным и автомобильным трафиком.

Основные недостатки местоположения объекта оценки

- заторы дорожного движения, связанные с близостью к одной из главных транспортных артерий — Садовым кольцом.

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

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию выписки из ЕГРН № 99/2020/332526797 от 09.06.2020 г.;
- копию свидетельства о государственной регистрации права;
- копию технического паспорта;
- копию поэтажных планов и экспликаций;
- информацию и копию документов консультационного характера.

Информация о первоначальной и остаточной стоимости имущества не предоставлена заказчиком.

Анализ показал, что предоставленных копий документов и информации достаточно для проведения оценки. Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество. Соотнесение проводилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.

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

Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на объект оценки зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъектами права являются владельцы инвестиционных паев ЗПИФ комбинированный "Аккорд" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" (ОГРН 1047796947857, дата присвоения ОГРН: 09.12.2004 г., ИНН 7727528950, КПП 770201001), сведения о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Допущение. В соответствии с предоставленными документами, на оцениваемые помещения зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости объекта оценки осуществлялась без учета данного обременения.

Допущение. Заказчик оценки ТКБ Инвестмент Партнерс (АО) Д.У. ЗПИФ недвижимости "Нева Хаус" не является собственником Объекта оценки. Оценка происходит из допущения, что собственник Объекта оценки осведомлен и не возражает против проведения оценки.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии. Объект оценки представляет собой помещения, расположенные на антресоли и на 1 этаже жилого дома. Жилое здание введено в эксплуатацию в 2013 г. Помещение находится в состоянии "без отделки".

Внешний вид здания, в котором расположено оцениваемое помещение, и состояние отделки помещения представлены в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.3). Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемого объекта и здания, в котором оно расположено, приведены в таблице ниже (Таблица 3.4).

Таблица 3.3. Состояние объекта оценки



Фотография 3.3. Внешнее состояние объекта
667,8 кв. м



Фотография 3.4. Внутренние помещения объекта
667,8 кв. м



Фотография 3.5. Внутренние помещения объекта
667,8 кв. м



Фотография 3.6. Внутренние помещения объекта
667,8 кв. м

Источник: данные визуального осмотра Исполнителем

Таблица 3.4. Описание физических свойств оцениваемого объекта

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания (в котором расположен объект оценки)	
Объект недвижимости	Жилой дом с нежилыми помещениями на первых этажах
Назначение объекта	Жилой дом с нежилыми помещениями на первых этажах
Текущее использование	Жилой дом с нежилыми помещениями на первых этажах
Год постройки	2013
Срок полезной службы, лет	55
Год проведения капитального ремонта	Не проводился
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Общая площадь, кв. м	136 214,00
Арендопригодная, кв. м	Н/д

Наименование	Характеристика
Строительный объем, куб. м	Н/д
Площадь застройки, кв. м	Н/д
Класс конструктивных систем	КС-4
Этажность	14, 2 подземных
Подземная часть, кв. м	Н/д
Расположение входной группы	Основные входы в нежилые помещения с ул. Мытная, основные входы в подъезды со двора
Наличие витринного остекления	Присутствует
Конструктивные характеристики здания, в котором расположен объект оценки	
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитный железобетон
Фундамент	Н/д
Материал перекрытия	Железобетонные
Материал крыши	Н/д
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 15%
Физический износ по БТИ	0%
Общая характеристика объекта оценки	
Расположение помещений в здании	1-й этаж, антресоль
Общая площадь	667,8
Планировка этажа	Свободная
Высота потолка, м	3,41; 2,79
Функциональное использование площадей объекта оценки	
– площадь административно-офисных помещений, кв. м	-
– площадь торговых помещений, кв. м	667,80
Наличие отдельного входа	Присутствует
Наличие витринного остекления	Присутствует
Наличие (отсутствие) организованной парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории
Внутреннее инженерное оборудование	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Радио	+
Телефон	+
Телевидение	+
Охрана здания и прилегающей территории	-

Источник: данные, предоставленные Заказчиком: копии свидетельства о праве собственности, технического паспорта; https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=21704

Информация об инженерных коммуникациях

Оцениваемый объект обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями: электроснабжением, холодным и горячим водоснабжением, канализацией, отоплением.

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

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

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

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

Информация о прошлых и ожидаемых доходах и затратах

В соответствии с информацией от Заказчика, объект оценки в аренду не сдается.

3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

Анализ открытых источников показал, что оцениваемый объект достаточно представлен на рынке, а значит, активный рынок для данного имущества имеется. Следовательно, данный объект является неспециализированным.

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

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

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

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

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

Xв — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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

В рамках настоящего Отчета объектом оценки являются нежилые помещения. Определение срока полезной службы оцениваемых помещений представлено в таблице ниже.

Таблица 3.5. Определение срока полезной службы здания, в котором расположено оцениваемое помещение

Наименование объекта	Здание жилое
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Шаболовская"
Площадь объекта оценки, кв. м	2 177,90
Год постройки	2013
Хронологический возраст	7
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	45
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	38
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	65
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	58
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	55
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	48

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Хорошее техническое состояние объекта оценки. Объект оценки не эксплуатируется. Имущество соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. К земельному участку, на котором расположено здание с оцениваемым помещением, подведены все центральные коммуникации.

Допущение. Осмотр объекта оценки по состоянию на дату оценки не проводился. В рамках настоящей оценки техническое состояние нежилых помещений принималось на основании осмотра, проведенного Исполнителем 23.11.2018 г. Исполнитель будет исходить из допущения, что с даты осмотра до даты оценки не произошло существенных изменений, влияющих на справедливую стоимость объекта оценки.

Таблица 3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	23.11.2018
Представитель Заказчика	Николаева Ю.А.
Представитель Исполнителя	Крестина Е. А.
Текущее использование объекта оценки	Помещение не эксплуатируется
Примечание	<p>В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов. Акт осмотра объекта оценки представлен в Приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки — в Приложении 6 и в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 3.3).</p> <p>Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра</p>

Источник: данные визуального осмотра

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков⁵ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации⁶ имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

- низкая — 7–18 мес.;
- средняя — 3–6 мес.;
- высокая — 1–2 мес.

Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt⁷, средний срок экспозиции торговых объектов, составляет порядка 4 – 13 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок экспозиции равным 7 мес. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является низколиквидным.

⁵ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

⁶ Согласно методическим рекомендациям АРБ предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2229-sroki-likvidnosti-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2020-goda>

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, сложившейся на рынке нежилой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования объекта оценки, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка, на котором расположено здание с оцениваемым помещением, является его текущее использование, а именно для размещения объектов жилой многоквартирной застройки со встроенными нежилыми помещениями на 1-ых этажах. Наиболее эффективным использованием объекта оценки также является его текущее использование

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

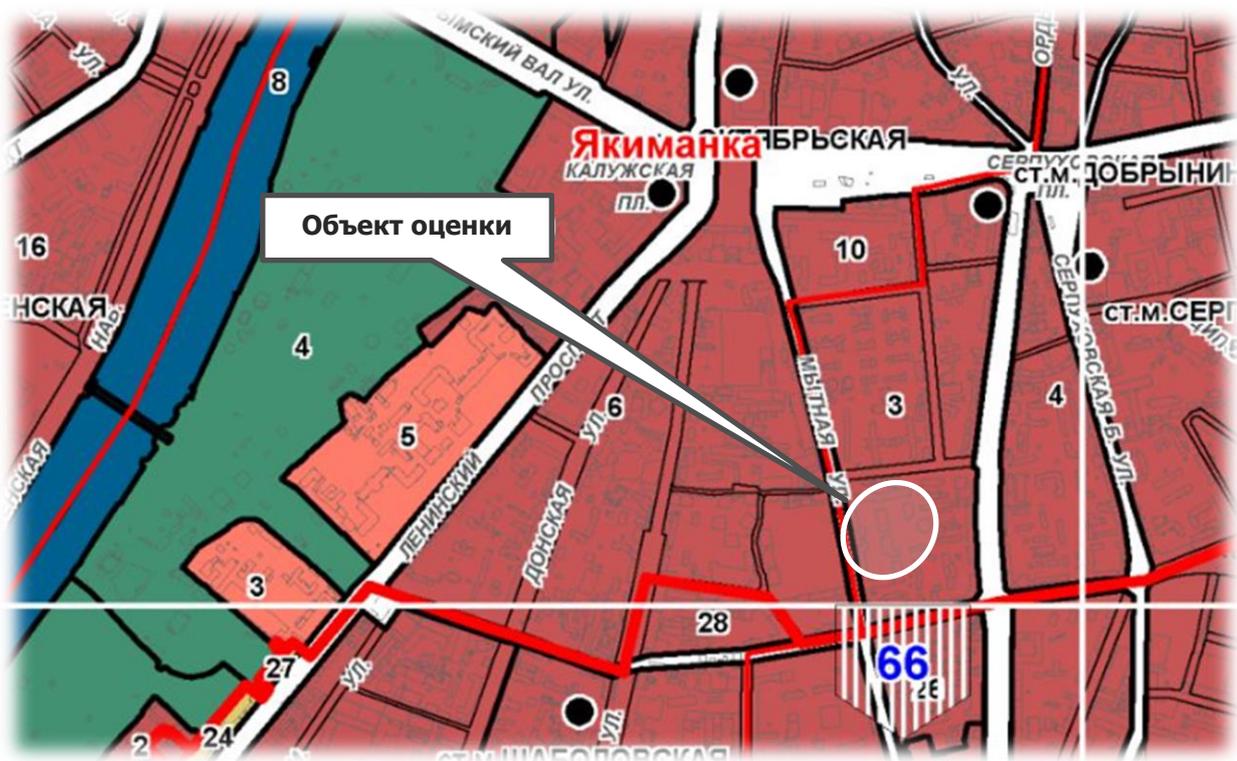
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ (в действующей редакции) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (в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

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	<p>Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент</p> <p>Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки</p> <p>Согласно Генеральному плану г. Москвы, территория участка, на котором расположен объект оценки, отнесена к зоне многофункциональных общественных зон. Таким образом, с точки зрения юридической правомочности на данном земельном участке возможно строительство объектов жилой застройки с нежилыми помещениями на 1-ых этажах</p>
Физическая возможность	<p>Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельных участков, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения объектов жилой застройки с нежилыми помещениями на 1-ых этажах</p>
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	<p>Земельный участок расположен между Третьим Транспортным и Садовым Кольцами, ближе к Садовому. Находится на 1-й линии домов по ул. Мытная, по которой можно добраться до крупных магистралей города: расстояние до пересечения с Подольским шоссе составляет 1,2 км, до Тульской эстакады (ТТК) - 1,8 км, до Садового Кольца - 900 м. Ближайшая остановка общественного транспорта "3-й Люсиновский переулок", находится напротив здания, в котором расположен объект оценки. В пешей доступности расположены несколько станций Московского метрополитена, ближайшие: Добрынинская (1,1 км), Тульская (1,6 км), Шаболовская (930 м), Серпуховская (950 м) и Октябрьская (1 км). С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данный участок необходимо использовать для размещения объектов жилой застройки с нежилыми помещениями на 1-ых этажах.</p>
Вывод	<p>Наиболее эффективным использованием земельного участка является его текущее использование. Наиболее эффективным использованием объекта оценки также является его текущее использование в качестве нежилого помещения</p>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 4.1. Расположение объекта оценки на Генеральном плане г. Москвы



- 1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
-  - многофункциональные общественные зоны
 -  - многофункциональные парковые зоны
 -  - специализированные общественные зоны
 -  - культурно-просветительные, спортивно-рекреационные специализированные общественные зоны, общественные зоны смешанного размещения указанных объектов в составе особо охраняемых территорий
- 2. ЖИЛЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
-  - зоны жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки
 -  - зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки
 -  - зоны жилых районов и микрорайонов одноквартирной жилой застройки
- 3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
-  - промышленные зоны
 -  - коммунальные зоны
 -  - специальные зоны
- 4. ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПРИРОДНЫХ И ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ**
- 

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

Анализ земельного участка, на котором расположен объект оценки, с существующими улучшениями

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

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

В соответствии с п. 17 ФСО №7, Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Объекта оценки расположен в жилом здании со встроенными нежилыми помещениями на 1-х этажах, все остальные помещения, расположенные на 1-х этажах жилых зданий, имеют аналогичное функциональное назначение, соответственно, финансово-оправданным и максимально эффективным является использование объекта оценки в качестве нежилого помещения свободного назначения (в качестве торгового помещения).

На основании осмотра объекта оценки и предоставленных Заказчиком данных было сделано заключение о хорошем состоянии здания, в котором расположен объект оценки. В данном случае снос расположенного на участке строения и его обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемый объект недвижимости отвечает всем современным требованиям.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе⁸

- Объем ВВП РФ в текущих ценах по данным Росстата в 2019 г. составил 110,046 трлн руб. Индекс физического объема ВВП относительно 2018 г. составил 101,3%, индекс-дефлятор по отношению к среднегодовым ценам 2018 г. — 103,8%. Наибольшее влияние на рост физического объема ВВП оказало увеличение добавленной стоимости добывающих производств, финансовой и страховой, профессиональной, научной и технической деятельности — на 2,0%, 9,4% и 4,6% соответственно. В 2019 г. отмечено увеличение внутреннего конечного спроса: расходы на конечное потребление выросли на 2,4%, валовое накопление — на 3,8%. Индекс физического объема чистого экспорта товаров и услуг сократился на 14,2% за счет роста импорта при сокращении экспорта. По итогам 2019 г. инфляция составила 4,5%.
- Весной 2020 г. происходили события, связанные с ухудшением экономической ситуации в РФ и в мире в условиях принятия государственных ограничительных мер, направленных на предотвращение распространения коронавирусной инфекции и ухудшения эпидемиологической обстановки в стране. Приостановка деятельности наносит ущерб, в частности, приостанавливает рост экономики или приводит к сокращению. Ряд секторов экономики уже пострадал от коронавируса (авиационный, гостиничный, сфера услуг).
- По оценке Минэкономразвития России, в июле продолжилось улучшение динамики ВВП — падение сократилось до -4,7% г/г по сравнению с -6,4% г/г в июне. В целом за 7 месяцев текущего года ВВП, по оценке, снизился на -3,8% г/г.
- Наиболее активное восстановление в июле наблюдалось в секторах, ориентированных на потребительский спрос. Спад оборота розничной торговли сократился до -2,6 % г/г (после -7,7% г/г в прошлом месяце), преимущественно за счет непродовольственного сегмента (-2,7% г/г по сравнению с -11,3% г/г в июне). Так, в июле продажи новых автомобилей, по данным АЕБ, на 6,8% превысили уровень аналогичного месяца прошлого года (после падения во 2 кв. 2020 на -48,6% г/г).
- В сфере услуг обороты остаются существенно ниже уровней прошлого года в условиях сохранения ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем и в данном сегменте наблюдается постепенное улучшение ситуации: темпы падения объема платных услуг населению замедлились до -25,5% г/г с -31,4% г/г, оборота общественного питания — до -28,2% г/г после -42,9% г/г месяцем ранее.
- Значимый вклад в улучшение динамики ВВП в июле также внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. На фоне восстановления потребительской активности, а также улучшения ситуации на внешних рынках темпы снижения выпуска в обрабатывающих отраслях сократились до -3,3% г/г с -6,4% г/г в июне. В июле положительный вклад в динамику ВВП также внесло сельское хозяйство (+4,0% г/г) за счет активизации уборочной кампании. В строительстве в последние два месяца годовые темпы роста стабилизировались на околонулевом уровне (-0,2% г/г в июле) после умеренного снижения в апреле-мае.
- В то время как в несырьевом секторе экономики масштаб спада существенно сократился, восстановление ВВП сдерживается негативными показателями добывающего комплекса и смежных отраслей. Падение добычи полезных ископаемых в июле ускорилось до -15,1 % г/г по сравнению с июнем -14,2 % г/г, что связано, в первую очередь, с продлением максимального сокращения в рамках сделки ОПЕК+ на июль. В этих условиях грузооборот транспорта в июле сохранялся существенно ниже уровней прошлого года (-8,4 % г/г после с -9,6 % г/г в июне), в первую очередь за счет трубопроводного транспорта.
- В июле продолжилась стабилизация на рынке труда. Замедлилось как снижение численности занятых до -81,9 тыс. человек (-0,1 % м/м SA, в июне -158,3 тыс. человек или -0,2 % м/м SA), так

⁸ https://economy.gov.ru/material/file/a0e60cfbb18da02339fd3a7714f921ff/200819_.pdf

и увеличение общей численности безработных: до +50,8 тыс. человек, или +1,1 % м/м SA (в июне +124,6 тыс. человек или +2,7 % м/м SA). В результате уровень безработицы, рассчитанный по методологии МОТ, незначительно увеличился по сравнению с июнем (6,3 % и 6,2 % от рабочей силы соответственно), с исключением сезонности – стабилизировался на уровне июня (6,4 % SA от рабочей силы).

- Восстановление спроса на рабочую силу подтверждается данными портала HeadHunter о динамике вакансий: сокращение количества вакансий в июле, как и в июне, составило -2% г/г после -17% г/г в мае и -7% г/г в апреле.
- В июле продолжалась активная регистрация населения в органах службы занятости. По состоянию на конец июля численность официально зарегистрированных безработных составила 3,3 млн. чел. по сравнению с 2,7 млн. чел. на конец июня (на 18 августа – 3,5 млн чел). Вместе с тем рост показателя постепенно замедляется (с 21,4 тыс. чел. в среднем за день в июне до 16,7 тыс. чел. в среднем за июль и 13,2 тыс. чел. в день в первой половине августа), что также указывает на стабилизацию ситуации на рынке труда.
- Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в июле превысило 60% (в июне – 53%). Опережающий рост регистрируемой безработицы по сравнению с безработицей, рассчитанной по методологии МОТ, – это результат, в первую очередь, принятых мер по поддержке населения, временно оставшегося без работы.
- После политики стремительного увеличения ключевой ставки в декабре 2014 г. до 17,0% в 2015 г. – 1 пол. 2020 г. с учетом уменьшения рисков для финансовой стабильности экономики Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о снижении ключевой ставки. По состоянию на 01.07.2020 г. ключевая ставка составила 4,5%.

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

- По данным Банка России нормализация ситуации в экономике будет происходить постепенно. Потребуется время, чтобы восстановить бизнес-процессы, логистические и производственные цепочки, компенсировать произошедшие потери в прибылях и доходах, нарастить резервы и сбережения, в той или иной мере использованные во 2 кв. 2020 г. Это наряду с неопределенностью развития внешних условий будет сдерживать производственную, инвестиционную, потребительскую активность. В этих условиях объем ВВП в 3–4 кв. 2020 г. сложится ниже, чем в аналогичный период 2019 г., то есть годовые темпы роста экономики будут отрицательными. В целом за 2020 г., по прогнозу Банка России, ВВП снизится на 4–6%. Экономический рост в 2021–2022 гг. будет иметь восстановительный характер. Банком России прогнозируется увеличение ВВП на 3–5% в 2021 г. и на 1,5–3,5% в 2022 г. Вклад в рост ВВП будет вносить и продолжение реализации национальных проектов. При этом в базовый прогноз закладываются только уже принятые меры бюджетной поддержки (до 24.04.2020 г.).
- По данным Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ в целом в 2020 г. ожидается снижение ВВП на 3,8%. Наибольшее снижение ВВП ожидается во 2 кв. 2020 г. (18,0%) в основном за счет сокращения объемов деятельности гостиничного и общественного питания на 69,5%, деятельности в области культуры и спорта на 78,9%, а также транспортной отрасли на 40,2% в данный период. Далее ожидается постепенное восстановление темпа роста к 4 кв. 2020 г. до +1,3%. В 2021 г. показатель увеличится на 4,8% относительно 2020 г.
- Эксперты Института "Центр развития" НИУ ВШЭ ожидают снижение ВВП в 2020 г. на 4,3%. При этом рост индекса потребительских цен в 2020 г. ожидается на уровне 4,7%. Инфляция превысит таргет Банка России (4%), но в целом останется под контролем.
- По прогнозу Банка России, в условиях смягчения денежно-кредитной политики инфляция в среднем за год будет в интервале 3,1–3,9% в 2020 г. и в дальнейшем стабилизируется вблизи 4%.
- По данным Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ темп роста инфляции на конец 2020 г. прогнозируется на уровне 5,5%, в 2021 г. показатель снизится до 4,3%.
- Банком России в прогноз заложен консервативный взгляд по ценам на нефть, особенно в 2020 г. Предполагается медленное повышение цен на нефть в среднем с 15 долл. США за баррель

во 2 кв. 2020 г. до 25 долл. США за баррель в 4 кв. 2020 г. Далее на прогнозном горизонте ожидается постепенный рост цен на нефть до 45 долл. США за баррель в 2022 г. по мере восстановления мирового спроса и снижения запасов.

- По данным Института "Центр развития" НИУ ВШЭ прогнозная среднегодовая цена на российскую нефть Urals в 2020 г. составит 34,9 долл. за баррель. Глубокое падение цен на нефть, привело к заметному росту девальвационных ожиданий, к концу года рубль немного укрепится и курс составит 74,2 руб. за долл. США.
- ВЭБ.РФ в прогноз закладывает два сценария изменения ситуации на рынке нефти:
 - Сценарий ценовой войны, согласно которому произойдет снижение цен на нефть до 20 долл. США за баррель и образование избыточного предложения за счет роста добычи в Саудовской Аравии, Ираке, ОАЭ, Кувейте и США, вводов мощностей в Норвегии, Бразилии, Гайане, России и Канаде, а также снижения спроса со стороны транспортных перевозок. Со второй половины 2020 г. — повышение цен и их стабилизация в среднесрочной перспективе на уровне 40–50 долл. за баррель и восстановление равновесия за счет сокращения добычи сланцевой нефти в США и в других странах с высокой себестоимостью, а также восстановления спроса после завершения коронавирусной пандемии.
 - Сценарий возобновления ограничений добычи нефти, согласно которому произойдет стабилизация цен на нефть в первом полугодии 2020 г. на уровне 30 долл. за баррель в результате заключения нового соглашения ОПЕК+ с участием России по ограничению добычи нефти. В среднесрочной перспективе произойдет восстановление цен до уровня около 60 долл. за баррель.
- Среднегодовой курс доллара на 2020 г. по данным Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ прогнозируется на уровне 74,1 руб. за долл. США, в 2021 г. — 70,1 руб. за долл. США.

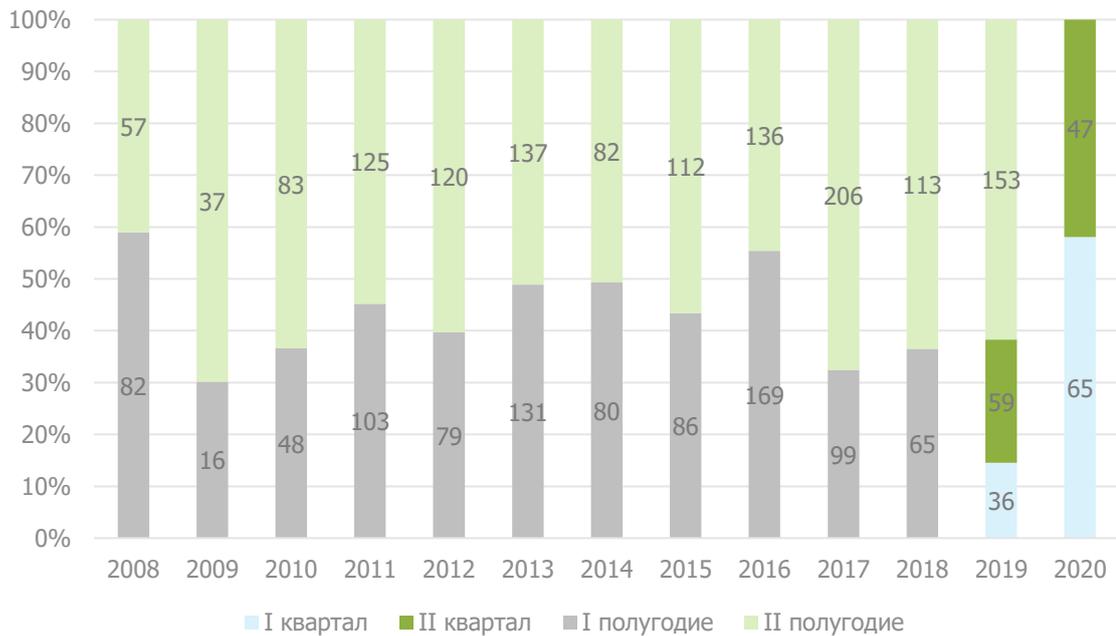
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам II кв. 2020 г.⁹

5.2.1. Основные положения

Согласно предварительным данным, объем инвестиций в недвижимость России во II квартале составит порядка 47 млрд руб., что на 19% ниже значения в аналогичном периоде 2019 года (59 млрд руб.).

⁹ Составлено с использованием ресурсов: <https://www.cbre.ru/ru-ru/about-cbre/media-centre/russia-investment-volume-q2-2020>

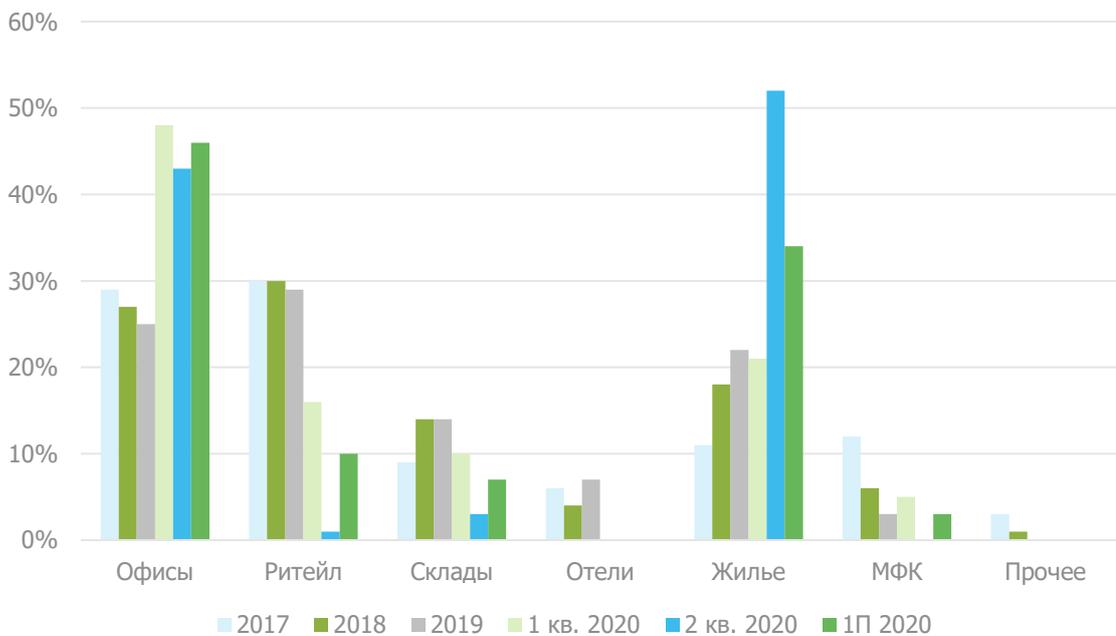
Рисунок 5.1. Динамика объемов инвестиций в недвижимость России, млрд руб.



Источник: <https://www.cbre.ru/ru-ru/about-cbre/media-centre/russia-investment-volume-q2-2020>

Во II квартале основными драйверами инвестиционного рынка стали сегменты жилой недвижимости (52% от совокупного объема сделок) за счет приобретения земельных участков девелоперами и офисной недвижимости (43% от совокупного объема сделок) прежде всего за счет крупной сделки по приобретению бизнес-центра Diamond Hall компанией "Сбербанк управление активами" и нескольких сделок по покупке офисных зданий для собственных нужд компаниями с государственным участием.

Рисунок 5.2. Динамика распределения объема инвестиций по сегментам недвижимости



Источник: <https://www.cbre.ru/ru-ru/about-cbre/media-centre/russia-investment-volume-q2-2020>

На II квартал пришелся пик распространения COVID-19 в России, инвесторы были крайне ограничены в своей деятельности. Во 2 полугодии ожидается их активация.

Во второй половине 2020 года эксперты ожидают, что рынок инвестиций в недвижимость будет постепенно восстанавливаться, инвесторы начнут активизироваться. При этом, многое будет зависеть от дальнейшей динамики распространения COVID-19 и рисков прихода второй волны роста числа заболевших. По результатам 2 полугодия 2019 года в объекты недвижимости в России было направлено 153 млрд руб., в аналогичном периоде этого года в текущих условиях ожидается более низкий объем инвестиций. Снижение ключевой ставки ЦБ будет в перспективе способствовать компрессии ставок капитализации во всех сегментах".

Таблица 5.1. Ставки капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	II квартал 2020 г.
Офисная недвижимость (премиальный сектор)	9,0%
Торговая недвижимость	9,75%
Складская недвижимость	10,75%

Источник: <https://www.cbre.ru/ru-ru/about-cbre/media-centre/russia-investment-volume-q2-2020>

Дальнейшая динамика ставок капитализации будет во много определяться политикой Центрального Банка по изменению ключевой ставки, которая пока остается на уровне 4,5%, возможности инвесторов привлекать заемное финансирование и продолжительности периода неопределенности в целом на рынке.

5.2.2. Выводы

- Согласно предварительным данным, объем инвестиций в недвижимость России во II квартале составит порядка 47 млрд руб., что на 19% ниже значения в аналогичном периоде 2019 года (59 млрд руб.).
- Во II квартале основными драйверами инвестиционного рынка стали сегменты жилой недвижимости (52% от совокупного объема сделок) за счет приобретения земельных участков девелоперами и офисной недвижимости (43% от совокупного объема сделок) прежде всего за счет крупной сделки по приобретению бизнес-центра Diamond Hall компанией "Сбербанк управление активами" и нескольких сделок по покупке офисных зданий для собственных нужд компаниями с государственным участием.
- На II квартал пришелся пик распространения COVID-19 в России, инвесторы были крайне ограничены в своей деятельности. Во 2 полугодии ожидается их активация.
- Дальнейшая динамика ставок капитализации будет во много определяться политикой Центрального Банка по изменению ключевой ставки, которая пока остается на уровне 4,5%, возможности инвесторов привлекать заемное финансирование и продолжительности периода неопределенности в целом на рынке.

5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.¹⁰

¹⁰ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:¹¹

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости

¹¹ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

Таблица 5.2. Классификация рынков недвижимости

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

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

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

5.4. Прогнозы развития рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, влияние коронавируса на рынок коммерческой недвижимости¹²

Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19: в настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

Зачастую достаточно одного мощного фактора, чтобы на рынке коммерческой недвижимости начались изменения. В настоящее время наблюдается целый ряд различных триггеров: коронавирус, снижение финансовых индексов, девальвация рубля и политические изменения, которые создают ситуацию неопределенности для инвесторов.

В краткосрочной перспективе эксперты ожидают снижение активности со стороны арендаторов. Принятие решений компаниями может затягиваться вследствие возможных сложностей с выездом на объекты и бизнес-поездками ответственных сотрудников, а также с ухудшением финансовых показателей компаний в первом полугодии 2020 года. При этом активность крупных пользователей в отношении офисной недвижимости с большой долей вероятности сохранится.

В долгосрочном прогнозе эффект может быть замечен в том, что компании будут чаще использовать гибкие решения при аренде офисных помещений, что позволит им быстрее реагировать на изменения, а также оптимизировать расходы.

Текущая ситуация на рынке создает стимул для многих арендаторов офисной недвижимости еще более активно принимать решения по плану оптимизации и минимизации затрат, а гибким офисными

¹² <https://www.kommersant.ru/doc/4407785>, <https://realty.interfax.ru/ru/analytics/comments/119004>,

<https://realty.rbc.ru/news/5e6a1e8b9a79470b84911820>, <https://www.kommersant.ru/doc/4307340>,

<https://realty.ria.ru/20200318/1568792534.html>, https://lenta.ru/news/2020/03/26/office_market/,

https://lenta.ru/news/2020/03/26/office_market/,

<https://yandex.ru/turbo?text=https%3A%2F%2Fwww.forbes.ru%2Fbiznes%2F394959-mezhdu-devalvaciey-i-virusom-chto-budet-s-rynkom-nedvizhimosti>,

https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/116260?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop&utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fnews

пространствам развиваться еще быстрее, чтобы удовлетворить вновь образовавшийся спрос. Рынок коворкингов и гибких пространств может еще значительно вырасти.

При нестабильной экономике компании могут экономить на офисах, переезжая в объекты классом ниже, например за МКАД. Но при этом топ-менеджерам требуются площадки, кабинеты в центре Москвы для общения с клиентами (коворкинги).

На глобальных рынках по итогам второго квартала 2020 года ожидается ощутимое снижение, в первую очередь в нефтегазовой отрасли, и, безусловно, в части гостиничного бизнеса и индустрии развлечений, которые значительно пострадают от мер по борьбе с инфекцией. Также, вероятнее всего, второй квартал покажет отрицательную динамику ВВП на развитых рынках. При этом рынки будут поддерживаться низкими процентными ставками и фискальными мерами, инструментами налогово-бюджетной политики.

Рынок качественной коммерческой недвижимости слабо реагирует на краткосрочные негативные изменения в экономике. Для рынка коммерческой недвижимости г. Москвы есть три причины спокойной реакции: долгосрочные договоры аренды с индексацией (годовой, реже — квартальной), рублевый арендный поток, а также равновесный уровень ставок практически во всех сегментах (баланс между спросом и предложением, на фоне которого ставки аренды увеличиваются в востребованных районах, но показывают слабый рост или стабилизацию в целом по рынку).

Средние запрашиваемые ставки аренды на офисном рынке коррелируют с ценами на нефть, но речь здесь идет о квартальных показателях. В 2009 году, когда ставки аренды были завышены на фоне активного роста спроса и отсутствия качественного предложения, произошло падение арендных ставок в 2-2,5 раза в зависимости от класса объектов. Уже в 2015 году рынок практически полностью перешел на рублевые контракты.

Ежегодный рост в офисном сегменте ожидается на уровне 3-4% в 2020-2021 годах (в классе А), в складском сегменте — около 7% в 2020 году, в сегменте торговых центров — рост премиальных ставок на уровне инфляции (2,5-3%). Тем не менее, если падение национальной валюты будет продолжительным, прогноз по росту ставок аренды может быть пересмотрен.

Столичные предприниматели с марта по июль заключили с городом 354 договора аренды городских помещений, таким образом число договоров увеличилось на 5%.

В связи с распространением коронавируса торги в марте и апреле не проводились, а основной прирост произошел с начала отмены ограничительных мер - с конца мая и до конца июня. По состоянию на 1 июля между городом и бизнесом заключено 7 466 договоров аренды нежилых помещений общей площадью более 1,6 миллиона квадратных метров.

Из-за последствий коронавируса компании отказались от планов на переезд, поэтому забронированные ими площади снова вышли на рынок. Например, как ранее сообщалось, переговоры об аренде 16 тыс. кв. м в комплексе Kwartal West (девелопер "Ташир" Самвела Карапетяна) заморозила "Росгеология", а "Росатом" передумал снимать площади в "Сириус парке" Plaza Development погибшего мецената Михаила Абрамова. Кроме того, к снижению поглощения привело и решение части арендаторов оставить сотрудников на удаленной работе — и теперь эти компании намерены пересдать высвободившиеся площади.

Пересмотр компаниями своих планов на переезд и сдача офисных площадей в субаренду привели к значительному сокращению спроса на помещения в бизнес-центрах Москвы. По данным консультантов на рынке недвижимости, количество сделок по аренде и покупке офисов в первом полугодии снизилось почти в половину по сравнению с январем—июнем 2019 года. По итогам 2020 года этот показатель может оказаться минимальным за последние пять лет.

Аналитики Knight Frank объясняют спад поглощения, в том числе, остановкой большинства сделок, находившихся на ранней стадии обсуждения в начале года.

На сегодняшний день совокупный объем офисов в Москве составляет 16,8 млн кв. м, из них в классе А сейчас свободны 8,9% площадей, а в классе В — 6,7%. Низкий спрос по итогам первого полугодия 2020 года привел к росту вакансии на 0,1–0,3 процентного пункта. Вакансия могла вырасти и сильнее, однако арендаторы офисов, в отличие от ритейлеров из числа малых и средних предпринимателей, не могут в короткое время расторгнуть договор в одностороннем порядке без значительных штрафов.

На фоне незначительного роста вакансии снижаются и ставки аренды в офисах класса А и В — на 0,2% (до 25 тыс. руб. за 1 кв. м в год) и 2,2% (до 16,6 тыс. руб.) соответственно. Но в любом случае, цены на офисы остаются сопоставимыми с 2014 годом, когда ставки были максимальными с 2009 года.

По данным JLL, наибольшую активность среди арендаторов проявляют финансовые организации, компании сферы услуг и занимающиеся разработкой недр. На них пришлось 48%, 20% и 15% сделок во втором квартале. А устойчивость демонстрируют высококачественные площади, занимаемые крупными российскими и международными компаниями.

Российские власти приняли ряд антикризисных мер для поддержки экономики, но повезло далеко не всем: рынок коммерческой недвижимости в этот список не попал.

После снятия всех ограничений, действовавших во время режима самоизоляции, удаленно продолжают работать до 20% сотрудников. Новая реальность с удаленной работой сделает субаренду среднесрочным трендом на офисном рынке.

Еще один возникший в этот кризис тренд — рост спроса со стороны арендаторов на гибкие офисы, где одновременно работают несколько компаний, и каждая может при необходимости увеличить или сократить количество занятых рабочих мест. При этом срок аренды бывает предельно коротким — от одного месяца.

Спрос на такие площади вызван поиском компаниями альтернативы долгосрочным договорам аренды, так как в текущей ситуации неопределенности сократились горизонты планирования. При этом арендаторы ради экономии не хотят нести капитальные затраты на проектирование, ремонт и оборудование офиса.

Аналитики CBRE считают, что в скором времени офисный рынок Москвы стабилизируется. Дальнейшая динамика будет зависеть от скорости восстановления бизнес активности в целом. Частично работодатели продолжают использовать подход удаленной работы. Компании будут чаще обращаться к формату гибкого офисного пространства.

5.4.1. Выводы

- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19: в настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Рынок качественной коммерческой недвижимости слабо реагирует на краткосрочные негативные изменения в экономике. Для рынка коммерческой недвижимости г. Москвы есть три причины спокойной реакции: долгосрочные договоры аренды с индексацией (годовой, реже — квартальной), рублевый арендный поток, а также равновесный уровень ставок практически во всех сегментах.
- Пересмотр компаниями своих планов на переезд и сдача офисных площадей в субаренду привели к значительному сокращению спроса на помещения в бизнес-центрах Москвы. Количество сделок по аренде и покупке офисов в первом полугодии снизилось почти в половину по сравнению с первым полугодием предыдущего года. По итогам 2020 года этот показатель может оказаться минимальным за последние пять лет.
- После снятия всех ограничений, действовавших во время режима самоизоляции, удаленно продолжают работать до 20% сотрудников. Новая реальность с удаленной работой сделает субаренду среднесрочным трендом на офисном рынке.
- Еще один возникший в этот кризис тренд — рост спроса со стороны арендаторов на гибкие офисы, где одновременно работают несколько компаний, и каждая может при необходимости увеличить или сократить количество занятых рабочих мест. При этом срок аренды бывает предельно коротким — от одного месяца.
- Аналитики считают, что в скором времени офисный рынок Москвы стабилизируется. Дальнейшая динамика будет зависеть от скорости восстановления бизнес активности в целом. Частично работодатели продолжают использовать подход удаленной работы. Компании будут чаще обращаться к формату гибкого офисного пространства.

5.5. Анализ рынка встроенных помещений на первых этажах г. Москвы по итогам II квартала 2020 г.¹³

5.5.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость встроенных помещений

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

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

Основные ценообразующие факторы для встроенных помещений приведены в таблице ниже.

Таблица 5.3. Основные ценообразующие факторы для встроенных помещений

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	Не используется в расчетах	—
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	—
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-6,80%/-13,20%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московской области по состоянию на июнь 2020 г.". Нижний Новгород, 2020 г., Лейфер Л.А.
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	—
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	Не используется в расчетах	—
7	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 10 мин. пешком, от 10 до 15 мин. пешком	-10,00%/11,11%	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.
8	Линия домов	1-ая линия/ 2-я линия	Не используется в расчетах	—
9	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	-20,68%/1,30%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московской области по состоянию на июнь 2020 г.". Нижний Новгород, 2020 г., Лейфер Л.А.
10	Этаж расположения	Подвал/цоколь/1-ый этаж/ 2-ой этаж/выше 3-го	-4,42%/14,90%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие

¹³ <https://www.cre.ru/analytics/81159>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
				коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московской области по состоянию на июнь 2020 г.". Нижний Новгород, 2020 г., Лейфер Л.А.
11	Наличие отдельного входа	Присутствует/отсутствует	Не используется в расчетах	–
12	Наличие витринного остекления	Присутствует/отсутствует	Не используется в расчетах	–
13	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории	Не используется в расчетах	–
14	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная / плохая	Не используется в расчетах	–
15	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	–
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	–
17	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	-11 083/+11 083	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.2. Общая ситуация

Аналитики подвели итоги I полугодия 2020 г. на рынке столичного стрит-ритейла. По результатам исследования, операторы общественного питания на пешеходных и транспортно-пешеходных улицах больше всего пострадали от режима самоизоляции в Москве – за I полугодие 2020 г. значительно сократилась их доля в составе арендаторов - на 9% (на 6,4% за год). Супермаркеты и специализированные магазины, наоборот, увеличили свое присутствие на пешеходных улицах столицы на 6%.

Как отмечают аналитики, одним из наиболее значимых событий I полугодия 2020 г., по итогам которого доля свободных торговых помещений на пешеходных и транспортно-пешеходных улицах является рекордно высокой, явилась пандемия коронавируса. Снижение доли вакансии можно ожидать не ранее середины 2021 г. Однако уже сегодня наблюдается постепенный рост спроса со стороны арендаторов и инвесторов. Оживление рынка ожидается осенью 2020 г., а восстановление торговых улиц – в I квартале 2021 г. Это связано, во-первых, с уменьшением «пропускной» способности объектов из-за новых мер безопасности, во-вторых, с изменением покупательского поведения – это и естественная осторожность после прошедших месяцев, и снижение доходов населения. Тем не менее, портреты арендаторов основных торговых улиц останутся прежними – на месте закрывшихся ресторанов уже сейчас открываются новые, то же самое касается и остальных профилей. Несмотря на неопределенную перспективу восстановления туристических потоков, главные пешеходные улицы сейчас остаются по-прежнему привлекательными.

5.5.3. Предложение

По итогам I полугодия 2020 г. суммарный объем площадей стрит-ритейла составил 583,6 тыс. кв. м – прирост нового предложения за год не зафиксирован, средний размер помещений – 194,4 кв. м.

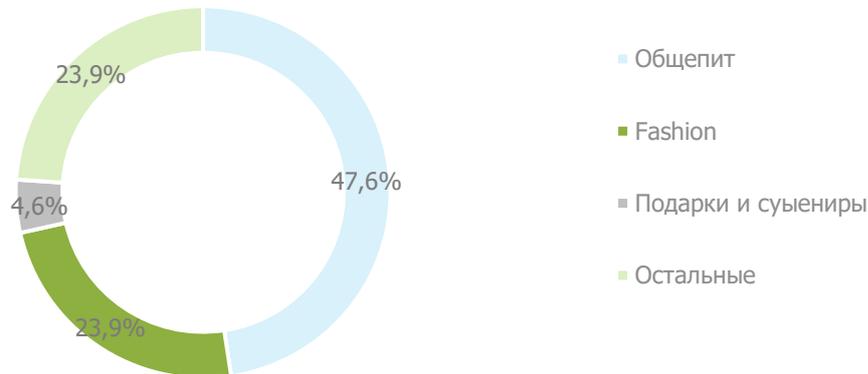
Объем торговых площадей на центральных пешеходных улицах города составил 110,8 тыс. кв. м. Прироста нового предложения за год не зафиксировано.

На центральных транспортно-пешеходных и магистральных торговых коридорах города за год объем нового предложения составил 1,4 тыс. кв. м и 2 тыс. кв. м, соответственно. Стоит отметить, что по состоянию на июль 2020 г. порядка 15 тыс. кв. м площадей стрит-ритейла находятся в зданиях, проходящих реконструкцию (ул. Никольская, ул. Арбат).

5.5.4. Спрос

В структуре арендаторов по профилям на пешеходных улицах лидирует общепит с долей 47,6% (снижение за год на 6,4 п.п.). На fashion-операторов приходится 23,9% от общего объема площадей (прирост 6 п.п.), на подарки и сувениры – 4,6%. Доли арендаторов остальных профилей не превышают 4,5%.

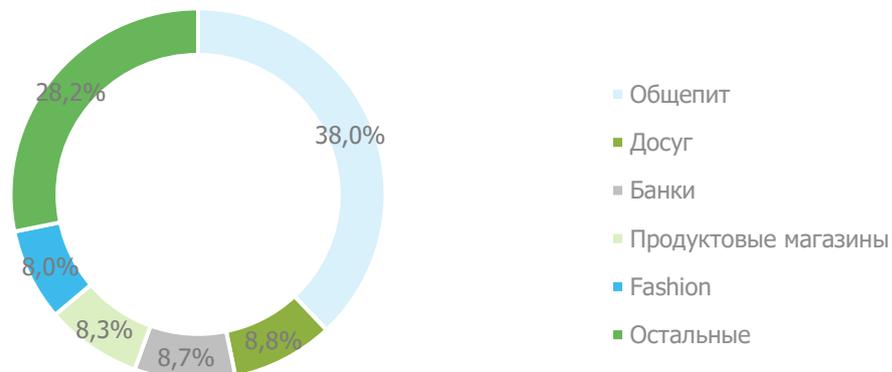
Рисунок 5.3. Структура арендаторов по профилям на пешеходных улицах, %



Источник: <https://www.cre.ru/analytics/81159>

В структуре арендаторов по профилю деятельности на транспортно-пешеходных улицах также лидирует общепит с долей 38% (сокращение за год на 0,4 п.п.), досуговые концепции имеют долю 8,8% (прирост 0,2 п.п.), офисы банков арендуют 8,7% помещений (снижение на 0,7 п.п.), продуктовые магазины занимают 8,3% помещений (прирост 1,1 п.п.), fashion-операторы – 8% (прирост 2,2 п.п.). Наибольший прирост торговых помещений за год показали fashion-операторы и продуктовые магазины; наибольшее сокращение – банки и финансовые организации.

Рисунок 5.4. Структура арендаторов по профилям на транспортно-пешеходных улицах, %



Источник: <https://www.cre.ru/analytics/81159>

Операторы общественного питания на пешеходных и транспортно-пешеходных улицах больше всего пострадали от режима самоизоляции в Москве – за I полугодие 2020 г. значительно сократилась их доля в составе арендаторов. На ключевых пешеходных улицах Москвы их объем уменьшился на 9%. Среди сетей, сокративших свои точки, можно выделить рестораны «Две Палочки» и кофейни «Кофе Хауз». Также закрывались несетевые кафе и рестораны – «Brasserie Мост» на Кузнецком Мосту, несколько операторов на Арбате. На транспортно-пешеходных улицах прекратили свою работу заведения сетей «Шоколадница», «Джон Джולי», Prime, «Хлеб и Вино», «Жан-Жак». Значительное количество ресторанных концепций закрылось на Маросейке, Мясницкой, Покровке и Пятницкой.

Супермаркеты и специализированные магазины, наоборот, увеличили свое присутствие на пешеходных улицах столицы на 6%. Среди новых открытий – магазины «ВкусВилл», «Добрынинский», «Пятерочка», «Мираторг», «Аленка» и «Пират-Мармелад».

Структура арендаторов московских магистралей по профилю деятельности отличается большим разнообразием. Здесь лидирующую позицию по объему торговых помещений занимают магазины товаров для дома с долей 16,8% (прирост на 2,3 п.п.), за ними следуют заведения общественного питания с долей 14,6% (прирост за год на 1,4 п.п.) и продуктовые магазины (14,4%, прирост

2,8 п.п.). Последние показали наибольший прирост торговых помещений за год. Кроме того, значительно увеличился объем торговых помещений профиля «товары для дома» и аптек – на 2,3 п.п. и 1,8 п.п. соответственно. На Комсомольском и Ленинском проспектах четверть всего предложения (24%) занимают магазины профиля «товары для дома» (интерьерные и мебельные салоны, магазины отделочных материалов и пр.). На Проспекте Мира и Ленинградском проспекте максимальную долю площадей занимают заведения общественного питания (19% и 22%), а доля магазинов товаров для дома составляет всего 9% и 5%.

По итогам I полугодия 2020 г. ввиду серьезных ограничительных мер зафиксировано значительное увеличение вакантных помещений формата street retail практически на всех торговых коридорах Москвы. Больше всего пострадали пешеходные и транспортно-пешеходные улицы, на которых был сосредоточен туристический и бизнес-трафик, а профиль арендаторов был преимущественно представлен предприятиями общепита и магазинами непродовольственных товаров (одежда, обувь и т.д.).

За I полугодие 2020 г. максимальное увеличение на 5,5 п.п. отмечено на транспортно-пешеходные улицах, где доля вакантных помещений составила 12,9% против 7,4% на конец 2019 г.

Среди центральных транспортно-пешеходных улиц Москвы существенные изменения произошли на Маросейке, Мясницкой, Покровке и Пятницкой. На Мясницкой стало свободным каждое четвертое помещение. Уровень вакантности на пешеходных улицах и крупных магистралях вырос на 4 и 3,4 п.п. соответственно. Среди основных пешеходных улиц столицы больше всего доля свободных площадей возросла на Арбате, где показатель увеличился до 14%, что на 11 п.п. выше уровня на конец 2019 г.

На текущий момент общий объем вакансии в торговых помещениях стрит-ритейла города составляет около 107,7 тыс. кв. м, что в целом соответствует размерам двух торговых центров большого формата.

5.5.5. Финансовые условия

По итогам I полугодия 2020 г. наиболее высокие запрашиваемые ставки аренды соответствуют помещениям, расположенным на улице Кузнецкий мост и в Столешниковом переулке.

Минимальный размер ставок в первом полугодии 2020 г. не изменился и составил 30 тыс. руб. за кв. м в год (пр-т Мира, Садовое кольцо, Кутузовский проспект).

Снижение верхней границы ставки аренды было отмечено в большинстве ключевых торговых коридоров города – на 6-23%, в зависимости от улицы. Данный показатель уменьшился на ул. Петровке, пр. Мира, Кутузовском проспекте, Мясницкой ул., Тверской ул., в Столешниковом и Камергерском переулке.

Увеличение верхней границы ставки аренды было зафиксировано лишь в районе Патриарших Прудов – со 130 до 140 тыс. руб./кв. м/год.

Увеличение нижнего порога ставок на ул. Кузнецкий Мост – с 65 до 80 тыс. руб./кв. м/год, на ул. Никольской – с 70 до 90 тыс. руб./кв. м/год, на ул. Новый Арбат – с 45 до 50 тыс. руб./кв. м/год.

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

В рамках настоящего Отчета Исполнитель проанализировал предложения по продаже и аренде помещений, расположенных в ближайших локациях объекта оценки, свободного назначения, в которых возможно заняться и торговой деятельностью, и офисной, и другими смежными направлениями. В таблицах ниже представлены актуальные предложения продажи и аренды.

Таблица 5.4. Предложения продажи помещений свободного назначения в районе расположения объекта оценки

Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации
г. Москва, Мытная ул., д. 46/2, корп. 3	60 000 000	300,0	200 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/240903198/
г. Москва, Люсиновская ул., д. 72	189 000 000	756,0	250 000	https://realty.yandex.ru/offer/5202338006562379921/
г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 21, корп. 1	167 900 000	721,0	232 871	https://kf.expert/retail/serpukhovskij-val-d-6--s225471
г. Москва, Люсиновская ул., д. 48-50, корп. 10	86 000 000	356,2	241 437	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimo_st/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_356.2_m_1889481114
г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 1	117 500 000	470,0	250 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/236129180/
г. Москва, Донская ул., д. 8	110 000 000	644,0	170 807	https://www.cian.ru/sale/commercial/241057868/
г. Москва, Донская ул., д. 28	62 500 000	294,4	212 296	https://www.cian.ru/sale/commercial/237386389/
г. Москва, Дубининская ул., д. 76	49 999 000	266,1	187 896	https://www.cian.ru/sale/commercial/212837258/
г. Москва, Духовской пер., д. 17, стр. 10	33 600 000	143,0	234 965	https://www.cian.ru/sale/commercial/229006203/
г. Москва, 3-й Павелецкий проезд, д. 3	46 124 900	225,0	205 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/240003622/
г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр.1	129 413 333	485,3	266 667	https://anglijskij-kvartal.amo.ru/603463000

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м помещения свободного назначения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 170 до 267 тыс. руб./кв. м с НДС. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

Таблица 5.5. Предложения аренды помещений свободного назначения в районе расположения объекта оценки

Месторасположение	Ставка аренды, руб./мес. с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
г. Москва, Люсиновская ул., д. 48-50, корп. 10	650 006	356,2	21 898	https://www.cian.ru/rent/commercial/225401489/
г. Москва, ул. Павла Андреева, д. 4	850 000	440,0	23 182	https://www.cian.ru/rent/commercial/240919739/
г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 11	645 000	229,0	33 799	https://www.cian.ru/rent/commercial/225895156/
г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 1	908 333	436,0	25 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/240284288/
г. Москва, Ленинский просп., д. 7	399 998	171,0	28 070	https://www.cian.ru/rent/commercial/235646292/
г. Москва, Люсиновская ул., д. 55	775 834	266,0	35 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/228940712/
г. Москва, ул. Вавилова, д. 4	430 000	150,0	34 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/238325992/
г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 21, корп. 2	285 000	100,0	34 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/236205507/
г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 1	1 096 875	585,0	22 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/241216773/
г. Москва, Ленинский просп., д. 37А	350 000	203,9	20 598	https://www.cian.ru/rent/commercial/230637410/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды 1 кв. м/год помещения свободного назначения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 20 до 35 тыс. руб./кв. м/год с НДС. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.5.7. Выводы

- Одним из наиболее значимых событий I полугодия 2020 г., по итогам которого доля свободных торговых помещений на пешеходных и транспортно-пешеходных улицах является рекордно высокой, явилась пандемия коронавируса.
- Сегодня наблюдается постепенный рост спроса со стороны арендаторов и инвесторов после кризиса. Оживление рынка ожидается осенью 2020 г., а восстановление торговых улиц – в I квартале 2021 г. Снижение доли вакансии можно ожидать не ранее середины 2021 г.

- По итогам I полугодия 2020 г. суммарный объем площадей стрит-ритейла составил 583,6 тыс. кв. м – прирост нового предложения за год не зафиксирован.
- Средний размер помещений – 194,4 кв. м.
- В структуре арендаторов по профилям на пешеходных и транспортно-пешеходных улицах лидирует общепит (47,6% и 38% соответственно).
- Однако, именно операторы общественного питания на пешеходных и транспортно-пешеходных улицах больше всего пострадали от режима самоизоляции в Москве – за I полугодие 2020 г. значительно сократилась их доля в составе арендаторов.
- Супермаркеты и специализированные магазины, наоборот, увеличили свое присутствие на пешеходных улицах.
- По итогам I полугодия 2020 г. ввиду серьезных ограничительных мер зафиксировано значительное увеличение вакантных помещений формата street retail практически на всех торговых коридорах Москвы.
- На текущий момент общий объем вакансии в торговых помещениях стрит-ритейла города составляет около 107,7 тыс. кв. м.
- Цена предложения 1 кв. м помещения свободного назначения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 170 до 267 тыс. руб./кв. м с НДС.
- Ставка аренды 1 кв. м/год помещения свободного назначения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 20 до 35 тыс. руб./кв. м/год с НДС.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- МСО 101 "Задание на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценки";
- МСО 103 "Составление отчета";
- МСО 230 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 300 "Оценка для финансовой отчетности".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹⁴.

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

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен¹⁵.

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

¹⁴ IFRS 1, п. 3.

¹⁵ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды¹⁶.

Основные средства¹⁷ представляют собой материальные активы, которые:

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

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги¹⁸.

Балансовая стоимость¹⁹ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость²⁰ — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива²¹.

Инвестиционное имущество²² — недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

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

¹⁶ IAS 38, п. 8.

¹⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁸ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6

²² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях²³.

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами²⁴.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т.к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости²⁵.

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения²⁶.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.²⁷

Справедливая стоимость предполагает определение цены, которая бы оказалась справедливой для двух конкретных сторон сделки, с учетом соответствующих преимуществ или негативных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки. Напротив, рыночная стоимость требует, чтобы при ее определении во внимание не принимались какие бы то ни было преимущества, которые не будут доступными для участников рынка в целом.²⁸

Справедливая стоимость представляет собой более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равно той цене, которую можно получить на рынке, могут возникнуть ситуации, когда определение справедливой стоимости потребует учета вопросов, которые не должны приниматься во внимание при оценке рыночной стоимости, напр., учет элементов синергетической стоимости, возникающих при объединении прав.²⁹

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

6.2. Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу

²³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

²⁴ IAS 1, п. 7.

²⁵ П. 10.1 МСО 2017

²⁶ П. 30.1 МСО 2017

²⁷ П. 50.1 МСО 2017

²⁸ П. 50.2 МСО 2017

²⁹ П. 50.3 МСО 2017

измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование³⁰.

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив³¹.

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

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

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

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

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

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом³².

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

³⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

³¹ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

³² Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой.³³

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

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой³⁴:

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

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

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

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

³³ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

³⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами³⁵.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива³⁶.

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

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

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

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"³⁷.

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

³⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

³⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³⁷ Фонд МСФО.

операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)³⁸.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости³⁹.

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых⁴⁰.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях⁴¹.

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства⁴².

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом⁴³.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства⁴⁴.

³⁸ IFRS 13, п. 2.

³⁹ IFRS 13, п. 3.

⁴⁰ IFRS 13, п. 11.

⁴¹ IFRS 13, п. 15.

⁴² IFRS 13, п. 16.

⁴³ IFRS 13, п. 27.

⁴⁴ IFRS 13, п. 32.

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).⁴⁵

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода⁴⁶.

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

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

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

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны⁴⁷.

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

⁴⁵ IFRS 13, п. 38.

⁴⁶ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

⁴⁷ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

6.5. Этапы проведения оценки

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

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

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

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

6.6. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов⁴⁸.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁴⁹.

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний⁵⁰.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки⁵¹.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей⁵².

⁴⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

⁴⁹ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп. К.

⁵⁰ Там же, п. 18.

⁵¹ Там же, п. 19.

⁵² Там же, п. 20.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности⁵³:

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

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

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

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

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

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

⁵³ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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

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

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

Описание методов определения затрат на замещение/воспроизводство улучшений, прибыли предпринимателя, износов и устареваний недвижимого имущества приведено в Приложении 3 к Отчету.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки⁵⁴.

6.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ⁵⁵.

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

⁵⁴ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 25.

⁵⁵ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. аспоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №91102-р).

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод⁵⁶ определения стоимости земли.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами⁵⁷. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений⁵⁸.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.⁵⁹

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁶⁰:

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

Описание методов, которые могут быть использованы в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества, приведено в Приложении 3 к Отчету.

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

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

⁵⁶ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁵⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

⁵⁸ Там же, п. 13.

⁵⁹ Там же, п. 14.

⁶⁰ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

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

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

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

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки⁶¹.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁶².

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода⁶³.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁶⁴:

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

⁶¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

⁶² Там же, п. 16.

⁶³ Там же, п. 17.

⁶⁴ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 23.

путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки проводится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Методы, которые могут быть использованы в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества, описаны в Приложении 3 к Отчету.

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

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

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

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

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

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

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

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки производился сравнительным и доходным подходами с последующим согласованием полученных результатов. В рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнительного анализа продаж, в рамках доходного подхода — метод прямой капитализации.

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁶⁵.

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

Сравнительный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов⁶⁶, что подтверждается ссылками на источники информации.

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

Затратный подход при расчете справедливой стоимости объекта недвижимости не используется, так как его применение Исполнитель счел нецелесообразным по следующим причинам:

- Одним из важнейших требований к применению затратного подхода является возможность объективной оценки затрат на строительство, что применительно к объекту может быть крайне затруднительным, поскольку объект оценки представляет собой часть здания/встроенное помещение. В результате чего не представляется возможным выделить затраты, приходящиеся на часть здания, и невозможно независимое воспроизведение объекта как части этого здания.
- В рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, а также этот подход не учитывает рыночную конъюнктуру региона, т. к. понесенные

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

⁶⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и наоборот — создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Кроме того, согласно подпункту (а) пункта 24 Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)": "затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений".

Вследствие этого, с целью обеспечения уровня обоснованности и достоверности получаемых результатов, затратный подход к оценке рассматриваемых объектов не применялся.

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
Сравнительный подход	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации
Доходный подход	
Метод капитализации дохода	Метод используется, т. к. объект может приносить доход от сдачи его в аренду. Поток потенциальных доходов от оцениваемой недвижимости стабильный и положительный в течение длительного периода, и потоки доходов будут возрастать устойчивыми темпами в соответствии с тенденциями рынка

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

Методика применения данного подхода описана в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

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

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

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

7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Москвы⁶⁷, к которому принадлежит объект оценки, за сентябрь 2020 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом (Таблица 7.2). В качестве объектов-аналогов признаются помещения свободного назначения — торговые, офисные, под размещение кафе, ресторанов и пр.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для объекта недвижимости — 1 кв. м общей площади для помещения, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ на рынке недвижимости (чем и обусловлен отказ от других единиц измерения). В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения (Таблица 7.1).

⁶⁷ Информационные интернет-порталы www.realty.yandex.ru, www.avito.ru, www.cian.ru и др.

Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода**Элементы сравнения**

- Состав передаваемых прав на объект недвижимости
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
- Условия продажи (предложения)
- Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)
- Период между датами сделок (предложений) и оценки
- Характеристики месторасположения объекта недвижимости
- Удаленность от метро
- Линия домов
- Общая площадь объекта недвижимости
- Этаж расположения
- Наличие отдельного входа
- Наличие витринного остекления
- Наличие (отсутствие) парковки
- Транспортная доступность
- Инфраструктура
- Наличие (отсутствие) коммуникаций
- Состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода⁶⁸

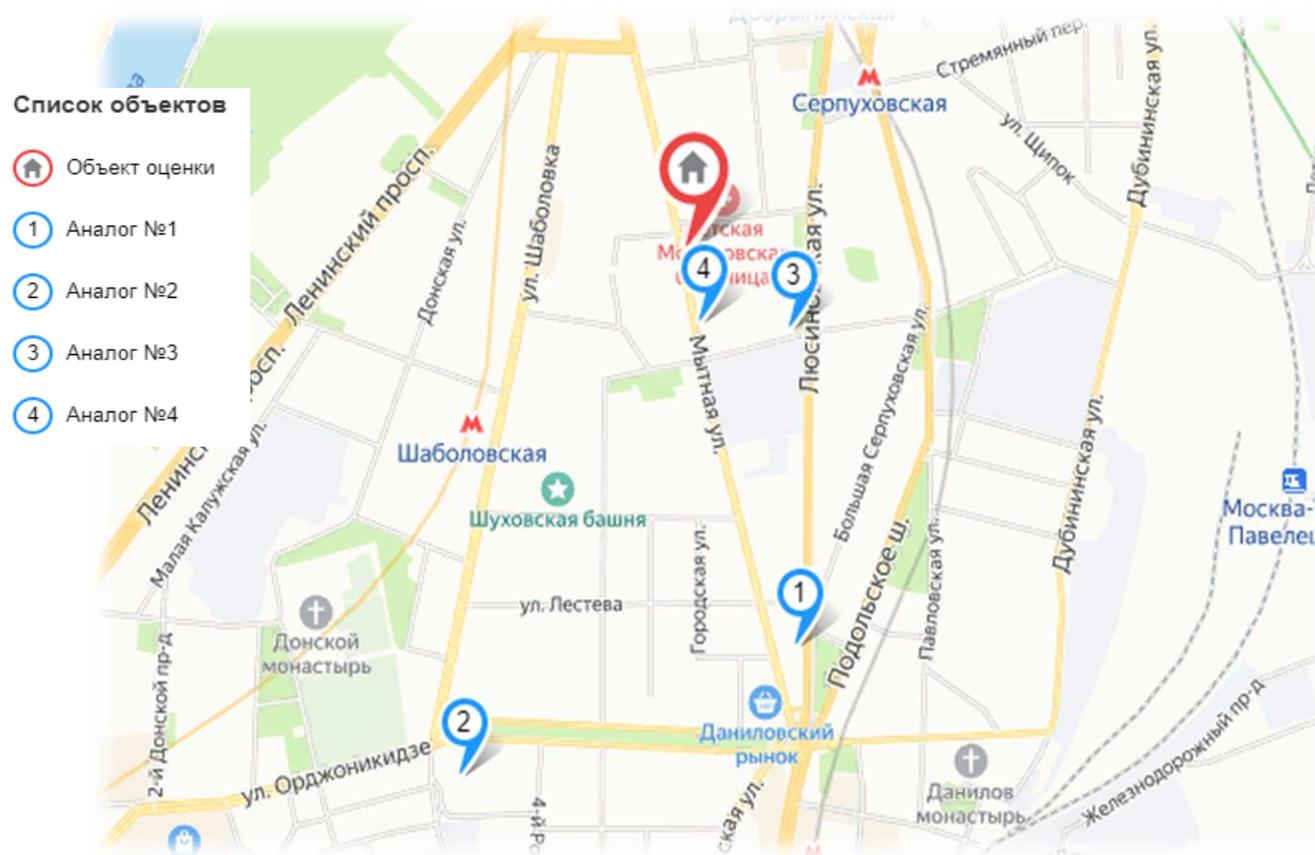
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое помещение свободного назначения площадью 667,8 кв. м, расположенное на 1-м этаже и в антресоле	Нежилое помещение свободного назначения площадью 756 кв. м, расположенное на 1-м этаже, цена предложения 189 млн руб. с НДС	Нежилое помещение свободного назначения площадью 721,0 кв. м, расположенное на 1-м этаже, цена предложения 167,9 млн руб. с НДС	Нежилое помещение свободного назначения площадью 470 кв. м, расположенное на 1-м этаже и в подвале, цена предложения 86 млн руб. с НДС	Нежилое помещение свободного назначения площадью 485,3 кв. м, расположенное на 1-м этаже и в антресоле, цена предложения 129,4 млн руб. с НДС
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Шаболовская"	г. Москва, Люсиновская ул., д. 72 ЮАО, р-н Даниловский м. "Тульская"	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 21, корп. 1 ЮАО, р-н Даниловский м. "Шаболовская"	г. Москва, Люсиновская ул., д. 48-50, корп. 10 ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Серпуховская"	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр.1 ЮАО, р-н Даниловский м. "Шаболовская"
9	Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	667,80	756,00	721,00	356,20	485,30
12	Этаж расположения	1-й этаж, антресоль	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, подвал	1-й этаж, антресоль
13	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	0,00	0,00	199,60	0,00
14	Доля помещений, расположенных в подвале, %	0,00	0,00%	0,00%	56,04%	0,00%
15	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

⁶⁸ Информация по некоторым объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
16	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
17	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	503,90	756,00	721,00	156,60	307,80
18	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	75,46%	100,00%	100,00%	43,96%	63,42%
19	Площадь помещений, расположенных на втором этаже и выше, кв. м	163,90	0,00	0,00	0,00	177,50
20	Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	24,54%	0,00%	0,00%	0,00%	36,58%
21	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
22	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
23	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории
24	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
25	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
26	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
27	Состояние/уровень отделки	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Стандарт/требуется ремонта
28	Цена предложения (с НДС), руб.	-	189 000 000	167 900 000	86 000 000	129 413 333
29	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	250 000	232 871	241 437	266 667
30	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Яндекс. Недвижимость", https://realty.yandex.ru/offer/5202338006562379921/ , т. +7 495 220 84 71	Информационный портал "Knight Frank", https://kf.expert/retail/serpukhovskij-val-d-6--s225471 , т. +7 495 152 72 93	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_356.2_m_1889481114 , т. +7 916 992 90 82	База недвижимости "АМО.ru", https://anglijskij-kvartal.amo.ru/603463000 , т. +7 495 637 85 17

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник: <http://maps.yandex.ru>

7.2.3. Этап 3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения

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

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

Элементы сравнения
<ul style="list-style-type: none"> Состав передаваемых прав на объект недвижимости Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки Условия продажи (предложения) Период между датами сделок (предложений) и оценки Характеристики месторасположения объекта недвижимости Линия домов Наличие отдельного входа Наличие витринного остекления Наличие (отсутствие) парковки Транспортная доступность Инфраструктура Наличие (отсутствие) коммуникаций

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) Удаленность от метро Общая площадь объекта недвижимости Этаж расположения Состояние/уровень отделки 	<ul style="list-style-type: none"> Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) Корректировка на удаленность от метро Корректировка на общую площадь объекта недвижимости Корректировка на этаж расположения Корректировка на состояние/уровень отделки 	Таблица 7.14

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости объекта оценки

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

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры могут привести к положительному результату для покупателя.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московской области по состоянию на июнь 2020 г.". Нижний Новгород, 2020 г., Лейфер Л.А.

К расчету принималось среднее значение для помещений формата стрит-ритейл для г. Москва – 10,00%.

Корректировка на удаленность от метро

Чем ближе доступность к объекту коммерческой недвижимости от метро, тем выше его коммерческая привлекательность и, как следствие, его стоимость. Корректировка на удаленность от метро вносится, если расстояние до метро объекта оценки значительно отклоняется от данной характеристики аналога. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на удаленность.

Данная корректировка была определена на основании данных, представленных в экономическом научном журнале "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. - 2020 г.

В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

$$K_{\text{метро}} = 0,90 - (0,005 \times T_{\text{дм}}),$$

где:

$K_{\text{метро}}$ – корректировка на удаление от станции метрополитена;

$T_{\text{дм}}$ – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут.

Значения корректировок на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

Таблица 7.5. Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаленность объекта от метро	Коэффициент
до 5 мин. пешком	1,00
от 5 до 10 мин. пешком	0,95
от 10 до 15 мин. пешком	0,90
от 15 мин. пешком	$K_{\text{ум}} = 0,90 - (0,005 \times T_{\text{дм}})$
от 15 до 20 мин. пешком	0,88
от 20 до 25 мин. пешком	0,85
от 25 до 30 мин. пешком	0,83

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

Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

Таблица 7.6. Величина корректировки на удаленность от метро торговых объектов

Удаленность объекта от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком	от 25 до 30 мин. пешком
до 5 мин. пешком	0,00%	5,26%	11,11%	14,29%	17,65%	21,21%
от 5 до 10 мин. пешком	-5,00%	0,00%	5,56%	8,57%	11,76%	15,15%
от 10 до 15 мин. пешком	-10,00%	-5,26%	0,00%	2,86%	5,88%	9,09%
от 15 до 20 мин. пешком	-12,50%	-7,89%	-2,78%	0,00%	2,94%	6,06%
от 20 до 25 мин. пешком	-15,00%	-10,53%	-5,56%	-2,86%	0,00%	3,03%
от 25 до 30 мин. пешком	-17,50%	-13,16%	-8,33%	-5,71%	-2,94%	0,00%

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

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

Таблица 7.7. Расчет корректировки на удаленность от метро

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	-	-5,26%	0,00%	-5,26%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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

Корректировка на общую площадь объект оценки была принята на основании Справочника оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московской области по состоянию на июнь 2020 г.". Нижний Новгород, 2020 г., Лейфер Л.А.

Функциональная зависимость стоимости от площади объекта может быть описана следующей функцией:

$$Y = 1,235 * x^{-0,104}$$

где:

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

x – общая площадь объекта недвижимого имущества.

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

$$K_{пл} = [(1,235 * S_{оц}^{-0,104}) / (1,235 * S_{ан}^{-0,104}) - 1] * 100\%,$$

где:

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

S_{оц} – общая площадь оцениваемого объекта;

S_{ан} – общая площадь объекта-аналога.

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

Таблица 7.8. Расчет корректировки на площадь

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Площадь общая	кв. м	667,80	756,00	721,00	356,20	485,30
y=f(x)	-	0,6279	0,6199	0,6229	0,6703	0,6491
Корректировка	%	-	1,30%	0,80%	-6,33%	-3,27%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

Помещения, расположенные на разных этажах (уровнях) имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. На основании вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета применялась корректировка на распределение помещений по этажам (уровням). Величина корректировки на распределение помещений по этажам (уровням) (**K_{этаж}**) определялась по формуле:

$$K_{этаж} = [(D_{1-йэтажОО} + D_{цокОО} * N_{цок} + D_{подвОО} * N_{подв} + D_{2-йэтажОО} * N_{2-й}) / (D_{1-йэтажАН} + D_{цокАН} * N_{цок} + D_{подвАН} * N_{подв} + D_{2-йэтажАН} * N_{2-й}) - 1] * 100\%,$$

где:

K_{этаж} — корректировки на распределение помещений по этажам (уровням);

D_{1-йэтажОО}, **D_{1-йэтажАН}** — доля помещений первого этажа объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

D_{цокОО}, **D_{цокАН}** — доля помещений цокольного этажа объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

D_{подвОО}, **D_{подвАН}** — доля подвальных помещений объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

Д_{2-йэтажОО}, Д_{2-йэтажАН} — доля помещений второго этажа объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

Н_{цок} — коэффициент, учитывающий, разницу в стоимости помещений, расположенных на первом этаже, и помещений, расположенных в цокольном этаже;

Н_{подв} — коэффициент, учитывающий, разницу в стоимости помещений, расположенных на первом этаже, и помещений, расположенных в подвале;

Н_{2-й} — коэффициент, учитывающий, разницу в стоимости помещений, расположенных на первом этаже, и помещений, расположенных на втором этаже.

Величина коэффициентов, учитывающих разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа, определялась на основании Справочника оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московской области по состоянию на июнь 2020 г.". Нижний Новгород, 2020 г., Лейфер Л.А. В расчетах использовалось среднее значение.

Таблица 7.9. Коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа

Объекты	Среднее значение
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,82
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,77
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,70

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

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

Таблица 7.10. Расчет корректировки на распределение помещений по этажам

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	1-й этаж, антресоль	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, подвал	1-й этаж, антресоль
Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	56,04%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	75,46%	100,00%	100,00%	43,96%	63,42%
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	24,54%	0,00%	0,00%	0,00%	36,58%
Корректировка на этаж расположения (%)	-	-4,42%	-4,42%	14,90%	2,32%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на состояние/уровень отделки

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

Для расчета данной корректировки Исполнитель использовал данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы⁶⁹ в г. Москве. Анализируя рыночную информацию, Исполнитель принял следующую градацию вида и состояния уровня отделки:

- без отделки/требуется капитальный ремонт;
- стандарт;
- комфорт.

Далее на основании полученных результатов Исполнитель рассчитал значение абсолютной корректировки на состояние и уровень отделки по формуле:

$$K_{\text{сост}} = C_{\text{отд.об}} - C_{\text{отд.ан}i}$$

где:

$K_{\text{сост}}$ — корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога;

$C_{\text{отд.об}}$ — величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества;

$C_{\text{отд.ан}i}$ — величина затрат для состояния и уровня отделки i -го объекта-аналога.

Таблица 7.11. Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки помещений

Тип состояния внутренней отделки	Источник информации	Стоимость работы, руб.	Материалы, руб.	Итого, руб. с НДС	Среднее значение, руб. с НДС
	http://ontario-pro.ru/			13 250	
Комфорт	http://www.profiremont-kvartir.ru/ceny-na-remont.php	5 500	5 000	10 500	11 083
	http://skooperativ.ru	7 000	2 500	9 500	
	http://www.stroytechservis.ru/price/			8 500	
Стандарт	http://www.profiremont-kvartir.ru/ceny-na-remont.php	4 500	4 000	8 500	7 833
	http://skooperativ.ru	5 000	1 500	6 500	
	http://www.stroytechservis.ru/price/			1 500	
Стандарт, требует ремонта	http://www.profiremont-kvartir.ru/ceny-na-remont.php	2 000	1 750	3 750	3 667
	http://ontario-pro.ru/			5 750	

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, данные о стоимости 1 кв. м различного типа отделки были скорректированы на текущее состояние.

Значения корректировки на состояние/уровень отделки помещений за 1 кв. м площади по полу представлены ниже.

Таблица 7.12. Значения корректировки на состояние отделки помещений, руб./кв. м площади по полу, с учетом НДС (для г. Москвы)

Аналог/Аналога	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт/требуется ремонт	Стандарт	Комфорт
Без отделки/Требуется капитальный ремонт	0	-3 667	-7 833	-11 083
Стандарт/требуется ремонт	3 667	0	-4 167	-7 417

⁶⁹ Компания "Квазар": www.pro-remont.ru; ООО "Интернационал Трейд Инвест Европа": www.remoz.ru; Ателье "Дизайна и архитектуры": www.rem4you.ru.

Аналог / Аналога	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт/требуется ремонт	Стандарт	Комфорт
Стандарт	7 833	4 167	0	-3 250
Комфорт	11 083	7 417	3 250	0

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на состояние/уровень отделки объекта недвижимости.

Таблица 7.13. Расчет корректировки на состояние/уровень отделки

Наименование параметра	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние/уровень отделки	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Стандарт/требуется ремонт
Корректировка	-	-7 833	0	-7 833	-3 667

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

7.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель выполнил расчет величины справедливой стоимости. Результаты реализации 3-го и 4-го этапов, а именно последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода, представлены в таблице ниже (Таблица 7.14).

Таким образом, в результате проведенных расчетов в рамках сравнительного подхода, стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, (без НДС (20%)) составляет:

118 323 000 (Сто восемнадцать миллионов триста двадцать три тысячи) руб.

Таблица 7.14. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	250 000	232 871	241 437	266 667
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	250 000	232 871	241 437	266 667
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	250 000	232 871	241 437	266 667
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	250 000	232 871	241 437	266 667
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	225 000	209 584	217 294	240 000
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	225 000	209 584	217 294	240 000
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Шаболовская"	г. Москва, Люсиновская ул., д. 72 ЮАО, р-н Даниловский м. "Тульская"	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 21, корп. 1 ЮАО, р-н Даниловский м. "Шаболовская"	г. Москва, Люсиновская ул., д. 48-50, корп. 10 ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Серпуховская"	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр.1 ЮАО, р-н Даниловский м. "Шаболовская"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	225 000	209 584	217 294	240 000
9	Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	-5,26%	0,00%	-5,26%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	213 158	209 584	205 857	240 000
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	213 158	209 584	205 857	240 000

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	667,80	756,00	721,00	356,20	485,30
	Корректировка на размер общей площади, %	-	1,30%	0,80%	-6,33%	-3,27%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	215 926	211 261	192 832	232 163
	Этаж расположения	1-й этаж, антресоль	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, подвал	1-й этаж, антресоль
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	56,04%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
12	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	75,46%	100,00%	100,00%	43,96%	63,42%
	Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	24,54%	0,00%	0,00%	0,00%	36,58%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	-4,42%	-4,42%	14,90%	2,32%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	206 387	201 928	221 559	237 546
	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
13	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	206 387	201 928	221 559	237 546
	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
14	Корректировка на наличие витринного остекления (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	206 387	201 928	221 559	237 546
	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории				
15	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	206 387	201 928	221 559	237 546
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
16	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	206 387	201 928	221 559	237 546
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
17	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	206 387	201 928	221 559	237 546
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации				
18	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	206 387	201 928	221 559	237 546
	Состояние/уровень отделки	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Стандарт/требуется ремонта
19	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	-7 833	0	-7 833	-3 667

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	198 553	201 928	213 725	233 879
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	24,92%	15,22%	40,15%	17,15%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	4,01	6,57	2,49	5,83
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	21,22%	34,76%	13,17%	30,84%
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м					212 620
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					212 620
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м					667,8
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					141 988 000
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.					118 323 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование метода прямой капитализации в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества.

Методика применения данного подхода описана в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

При расчете стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода.

Этап 2. Определение величины действительного валового дохода.

Этап 3. Определение величины операционных расходов.

Этап 4. Определение величины чистого операционного дохода.

Этап 5. Определение коэффициента капитализации.

Этап 6. Определение справедливой стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода.

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

8.2. Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов⁷⁰.

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

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

Согласно результатам анализа наиболее эффективного использования, объект оценки будет генерировать максимальный доход при его использовании по назначению – в качестве помещения свободного назначения.

В рамках настоящего Отчета потенциальный валовой доход от использования объекта оценки рассчитывается на основании рыночных данных.

⁷⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

Определение величины арендной платы на основании рыночных данных

На основании анализа сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки, были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом (Таблица 8.1).

Потенциальный арендный платеж за период от сдачи объектов аналогичной полезности рассчитывается с применением элементов сравнительного подхода.

За единицу сравнения принимается руб./кв. м в год, так как является типичной единицей измерения на рынке аренды недвижимости в РФ (чем и обуславливается отказ от других единиц измерения).

В процессе реализации расчета арендной ставки были выделены элементы сравнения, аналогичные элементам сравнения в рамках сравнительного подхода (Таблица 7.1), а также эксплуатационные и коммунальные расходы в составе ставки арендной платы.

Выбранные объекты аналоги представлены ниже по тексту Отчета (Таблица 8.1). Расположение оцениваемого объекта и соответствующих объектов-аналогов представлено на рисунке ниже по тексту Отчета (Рисунок 8.1).

Таблица 8.1. Данные об объектах сравнения (аналогах) для определения арендной ставки для объекта оценки в рамках доходного подхода⁷¹

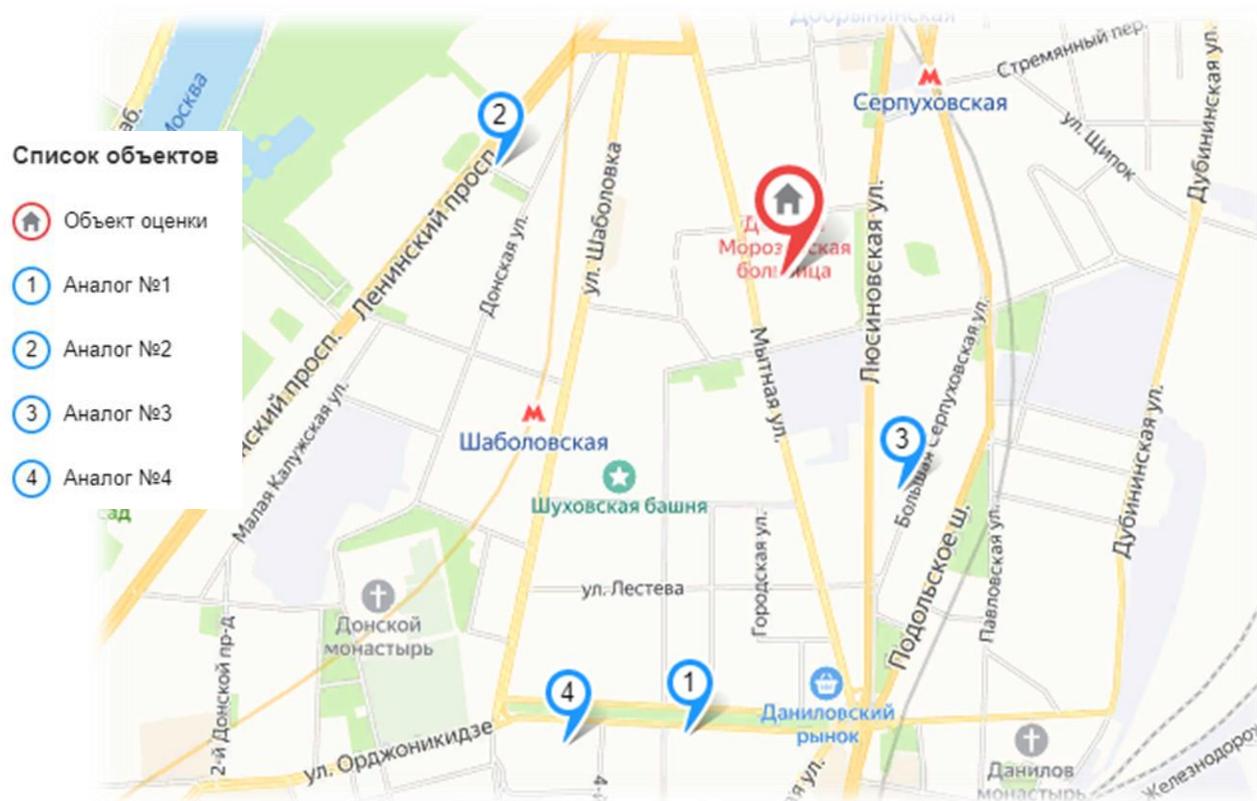
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое помещение свободного назначения площадью 667,8 кв. м, расположенное на 1-м этаже и в антресоле	Нежилое помещение свободного назначения площадью 229 кв. м, расположенное на 1-м этаже, ставка аренды 645 тыс руб./мес., с НДС, без учета ЭР и КР	Нежилое помещение свободного назначения площадью 171 кв. м, расположенное на 1-м этаже и в антресоле, ставка аренды 399 998 руб./мес., с НДС, без учета ЭР и КР	Нежилое помещение свободного назначения площадью 266 кв. м, расположенное на 1-м этаже, ставка аренды 775 834 руб./мес., с НДС, с учетом ЭР, без учета КР	Нежилое помещение свободного назначения площадью 100 кв. м, расположенное на 1-м этаже, ставка аренды 285 тыс. руб./мес., с НДС, без учета ЭР, с учетом КР
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Шаболовская"	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 11 ЮАО, р-н Даниловский м. "Тульская"	г. Москва, Ленинский просп., д. 7 ЦАО, р-н Якиманка м. "Октябрьская"	г. Москва, Люсиновская ул., д. 55 ЮАО, р-н Даниловский м. "Тульская"	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 21, корп. 2 ЮАО, р-н Даниловский м. "Шаболовская"
9	Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	667,80	229,00	171,00	266	100,00
12	Этаж расположения	1-й этаж, антресоль	1-й этаж	1-й этаж, антресоль	1-й этаж	1-й этаж
13	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	Доля помещений, расположенных в подвале, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

⁷¹ Информация по некоторым объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
15	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
17	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	503,90	229,00	119,00	266,00	100,00
18	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	75,46%	100,00%	69,59%	100,00%	100,00%
19	Площадь помещений, расположенных на втором этаже и выше, кв. м	163,90	0,00	52,00	0,00	0,00
20	Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	24,54%	0,00%	30,41%	0,00%	0,00%
21	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
22	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
23	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории
24	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
25	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
26	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
27	Состояние/уровень отделки	В допущении: Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
28	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./месяц	-	645 000	399 998	775 834	285 000
29	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м/год	-	33 799	28 070	35 000	34 200
30	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС (20%)), руб./кв. м	-	28 166	23 392	29 167	28 500
31	Величина эксплуатационных услуг (без НДС) руб./кв. м	-	-	-	3 165	-
32	Величина коммунальных расходов (без НДС) руб./кв. м	-	-	-	-	1 231
33	Ставка аренды объекта недвижимости без эксплуатационных и коммунальных расходов (без НДС (20%)), руб./кв. м/год	-	28 166	23 392	26 002	27 269
34	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/225895156/ , т. +7 901 129 78 98	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/235646292/ , т. +7 981 666 23 79, +7 981 666 56 29	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/228940712/ , т. +7 495 180 32 03	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/236205507/ , т. +7 983 666 71 81

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 8.1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте



Источник: <https://maps.yandex.ru>

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

Таблица 8.2. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения
<ul style="list-style-type: none"> Состав передаваемых прав на объект недвижимости Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки Условия продажи (предложения) Период между датами сделок (предложений) и оценки Характеристики месторасположения объекта недвижимости Линия домов Наличие отдельного входа Наличие витринного остекления Наличие (отсутствие) парковки Транспортная доступность Инфраструктура Наличие (отсутствие) коммуникаций

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в таблице ниже (Таблица 8.3).

Таблица 8.3. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Номер таблицы, в которой отражено применение данной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> Эксплуатационные и коммунальные расходы в ставке арендной платы Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) Удаленность от метро Общая площадь объекта недвижимости Этаж расположения Состояние/уровень отделки 	<ul style="list-style-type: none"> Корректировка на эксплуатационные и коммунальные расходы в ставке арендной платы; Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) Корректировка на удаленность от метро Корректировка на общую площадь объекта недвижимости Корректировка на этаж расположения Корректировка на состояние/уровень отделки 	Таблица 8.9

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, применяемых при расчете ставки арендной платы в рамках доходного подхода

Корректировка на наличие эксплуатационных и коммунальных расходов в ставке арендной платы

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁷². Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"⁷³ аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов в соответствии с данными Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 25, ноябрь 2019 г. (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков") приведены в таблице ниже.

⁷² Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2007. Стр. 124.

⁷³ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. М.: Финансы и статистика, 2008. Стр. 310.

Таблица 8.4. Структура операционных расходов

Наименование	Величина, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	Величина, руб./кв. м/год (без учета НДС)
Переменная часть	5 274,67 ⁷⁴	4 395,56
Постоянная часть (не облагается НДС)	2 384,67	2 384,67
Итого:	7 659,33⁷⁵	6 780,22

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 25, ноябрь 2019 г.

В соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2017 г. под ред. Лейфер Л.А. состав условно-переменных расходов выглядит следующим образом:

Таблица 8.5. Структура условно-переменных расходов

Показатель	Значение	Величина, руб./кв. м/год (без учета НДС)
Состав условно-переменных расходов		
Доля коммунальных платежей в общей сумме расходов	28,0%	1 230,76
Доля эксплуатационных расходов в общей сумме расходов	72,0%	3 164,80
Итого:	—	4 395,56

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2017. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2017 г., Лейфер Л.А.

Информация, на основании которой рассчитана структура условно-переменных расходов, датируется 2017 г. Несмотря на то, что на рынке недвижимости г. Москвы в период с даты источника информации до даты оценки произошли существенные изменения, они пропорционально отразились на абсолютных величинах, относительные величины не изменились. Таким образом, Исполнитель считает, что приведенные значения корректировки актуальны на дату оценки.

Таким образом, величина эксплуатационных и коммунальных расходов была вычтена из арендной ставки объектов-аналогов (где применимо). Расчет арендных ставок (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов) представлен в таблице выше (Таблица 8.1).

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

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры могут привести к положительному результату для покупателя.

Корректировка на различия между ставками аренды предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московской области по состоянию на июнь 2020 г.". Нижний Новгород, 2020 г., Лейфер Л.А.

К расчету принималось среднее значение для помещений формата стрит-ритейл для г. Москва – 9,30%.

Корректировка на удаленность от метро

Описание данной корректировки приведено в Разделе 7 Отчета (Таблица 7.5, Таблица 7.6).

⁷⁴ Среднее значение эксплуатационных расходов для торговых помещений в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД № 25, ноябрь 2019 (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков")

⁷⁵ Среднее значение операционных расходов для торговых помещений в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД № 25, ноябрь 2019 (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков")

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

Таблица 8.6. Расчет корректировки на удаленность от метро

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	-	-5,26%	-5,26%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Описание корректировки на общую площадь приведено в Разделе 7 Отчета.

Функциональная зависимость арендной ставки от площади объекта может быть описана следующей функцией:

$$Y = 1,477 * x^{-0,122}$$

где:

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

x – общая площадь объекта недвижимого имущества.

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

$$K_{пл} = [(1,477 * S_{оц}^{-0,122}) / (1,477 * S_{ан}^{-0,122}) - 1] * 100\%$$

где:

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

S_{оц} – общая площадь оцениваемого объекта;

S_{ан} – общая площадь объекта-аналога.

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

Таблица 8.7. Расчет корректировки на площадь

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Площадь общая	кв. м	667,80	229,00	171,00	266,00	100,00
y=f(x)	-	0,6680	0,7612	0,7888	0,7474	0,8421
Корректировка	%	-	-12,24%	-15,31%	-10,62%	-20,68%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

Описание корректировки приведено в разделе 7 Отчета (Таблица 7.9).

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

Таблица 8.8. Расчет корректировки на распределение помещений по этажам

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	1-й этаж, антресоль	1-й этаж	1-й этаж, антресоль	1-й этаж	1-й этаж
Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	75,46%	100,00%	69,59%	100,00%	100,00%
Доля помещений, расположенны на втором этаже и выше, %	24,54%	0,00%	30,41%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	-	-4,42%	1,12%	-4,42%	-4,42%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Расчет ставки арендной платы

Исполнитель провел расчет ставки арендной платы в рамках доходного подхода с применением элементов метода прямого сравнительного анализа продаж сравнительного подхода.

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

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

Характеристика объектов-аналогов в рамках доходного подхода приведена в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 8.1), расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте на рисунке выше по тексту Отчета (Рисунок 8.1), расчет величины рыночной арендной ставки – в таблице ниже (Таблица 8.9).

Таблица 8.9. Расчет величины рыночной арендной ставки объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
2	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	28 166	23 392	26 002	27 269
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	28 166	23 392	26 002	27 269
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
4	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	28 166	23 392	26 002	27 269
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	28 166	23 392	26 002	27 269
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	25 547	21 216	23 584	24 733
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020
7	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	25 547	21 216	23 584	24 733
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Шаболовская"	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 11 ЮАО, р-н Даниловский м. "Тульская"	г. Москва, Ленинский просп., д. 7 ЦАО, р-н Якиманка м. "Октябрьская"	г. Москва, Люсиновская ул., д. 55 ЮАО, р-н Даниловский м. "Тульская"	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 21, корп. 2 ЮАО, р-н Даниловский м. "Шаболовская"
8	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	25 547	21 216	23 584	24 733
9	Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	-5,26%	-5,26%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	24 202	20 100	23 584	24 733
10	Линия домов	1-я линия				
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	24 202	20 100	23 584	24 733
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	667,80	229,00	171,00	266,00	100,00
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-12,24%	-15,31%	-10,62%	-20,68%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	21 239	17 022	21 079	19 619
12	Этаж расположения	1-й этаж, антресоль	1-й этаж	1-й этаж, антресоль	1-й этаж	1-й этаж
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	75,46%	100,00%	69,59%	100,00%	100,00%
	Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	24,54%	0,00%	30,41%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	-4,42%	1,12%	-4,42%	-4,42%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	20 301	17 212	20 147	18 752
13	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	20 301	17 212	20 147	18 752
14	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие витринного остекления (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	20 301	17 212	20 147	18 752
15	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории				
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	20 301	17 212	20 147	18 752
16	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	20 301	17 212	20 147	18 752
17	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	20 301	17 212	20 147	18 752
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	20 301	17 212	20 147	18 752
19	Состояние/уровень отделки	В допущении: Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	0	0
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	20 301	17 212	20 147	18 752
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	31,22%	30,99%	24,34%	34,40%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	3,20	3,23	4,11	2,91
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	23,82%	24,00%	30,56%	21,62%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости арендной ставки с учетом ЭР (без НДС), руб./кв. м/год						19 178

Источник: расчеты и результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Определение арендуемой площади

Исходя из оценочного опыта, объемно-планировочного решения оцениваемого помещения, его функционального назначения, физических и конструктивных особенностей, Исполнитель пришел к выводу, что оцениваемый объект целесообразно сдавать целиком.

Потенциальный валовой доход рассчитывается путем перемножения арендопригодной площади на потенциальную ставку аренды (методика приведена в Приложении 2 ("Основные методологические положения оценки") к данному Отчету). Расчет потенциального валового дохода приведен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.17).

8.3. Этап 2. Определение величины действительного валового дохода

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы. Методика и алгоритм расчета действительного валового дохода приведены в приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

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

$$ДВД = ПВД \times (1 - П_а) \times (1 - П_{нд}) + Д_{пр}$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

П_а — потери при сборе арендной платы;

П_{нд} — потери от недоиспользования площадей;

Д_{пр} — прочие доходы.

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

Определение величины недозагрузки

При эффективном менеджменте остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей. На основании произведенного мониторинга рынка и консультаций с профессиональными участниками Исполнитель определил величину недозагрузки для торговых помещений. Исполнитель с учетом характеристик оцениваемого объекта принимает потери от недоиспользования площадей на уровне среднего значения (Таблица 8.10).

Таблица 8.10. Расчет величины недозагрузки помещений

Источник	Street retail (среднее)	Ссылка на источник информации
Справочник оценщика недвижимости-2020	10,90%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", Нижний Новгород, 2020 г., Лейфер Л.А.
CBRE	11,60%	https://www.cre.ru/analytics/80874
JLL	11,50%	https://www.jll.ru/ru/аналитика-и-тренды/исследования/jll-moscow-retail-market-review-q2-2020
Среднее значение	11,33%	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Расчет действительного валового дохода приведен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.17).

8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁷⁶. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

В рамках настоящего Отчета операционные расходы складываются из следующих составляющих:

- налог на имущество;
- затраты на страхование;
- величина резерва на капитальный ремонт;
- агентское вознаграждение.

Методика определения величины налога на имущество приведена в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

В соответствии с главой 30 Налогового Кодекса РФ "Налог на имущество организаций" объектом налогообложения по налогу на имущество, начиная с 01.04.2004 г., признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Ставка налога на имущество, согласно Закону г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20.02.2019 г.), на 2020 год составляет 1,7% от кадастровой стоимости объекта, на 2021 г. - 1,8%.

Таблица 8.11. Расчет налога для помещения

№ п/п	Наименование показателя	Значение
1	Кадастровая стоимость ОКС, руб.	59 496 846
2	Ставка налога на имущество от кадастровой стоимости в 2020 г.	1,70%
3	Ставка налога на имущество от кадастровой стоимости в 2020 г.	1,80%
Налог на имущество, руб.⁷⁷		1 053 590

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Методика определения величины расходов на страхование приведена в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "СК ГАЙДЕ", "АльфаСтрахование", "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,05–0,30% от страховой стоимости (Таблица 8.12). В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принимается равной среднему значению для офисно-торговой недвижимости.

Таблица 8.12. Расчет затрат на страхование

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

⁷⁶ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2007. Стр. 124.

⁷⁷ (59 496 846*1,70%/12*3,5+59 496 846*1,80%/12*8,5 = 1 053 590)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы		
	мин.	макс	среднее значение
торговые здания	0,04%	0,25%	0,15%
Среднее значение	0,05%	0,30%	0,18%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №238, январь 2015 г. (стр.103)

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

Подробное описание затрат на замещение, а также методика их расчета приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ($K_{ув}$) основывался на прогнозе инфляции, при составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2036 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции (Таблица 8.13), расчет себестоимости строительства объекта оценки (Таблица 8.14) (в дальнейшем расчете использовалось среднее значение) и расчет затрат на замещение объекта оценки (Таблица 8.15) приведены в таблицах ниже по тексту Отчета.

Таблица 8.13. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2020	2021	2022
Инфляция	3,27%	3,48%	3,85%
Прогнозный период	0,29	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,01	1,03	1,04
Наименование показателя	2023	2024	2025
Инфляция	3,95%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2026	2027	2028
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2029	2030	2031
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2032	2033	2034
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2035	2036	2037
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2038	2039	2040
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,71
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,03
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			2,1676

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.14. Расчет себестоимости строительства объекта оценки

Характеристика	Ед. измерения	Жилые дома		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства на дату определения себестоимости (2016 г.)	долл. США/кв. м без НДС	649	731	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №273, декабрь 2017 г. (стр. 95)
Курс долл. США на дату определения себестоимости (2016 г.)	руб./долл. США		67,1899	http://www.cbr.ru/
Себестоимость строительства по состоянию на 2016 г.	руб./кв. м без НДС	43 606	49 116	

Характеристика	Ед. измерения	Минимальное значение	Жилые дома	
			Максимальное значение	Источник
Корректирующий коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации	%		1,1367 ⁷⁸	Расчет АО "НЭО Центр"
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	руб./кв. м без НДС	49 567	55 830	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)	руб./кв. м без НДС		52 699	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

На основании полученного значения стоимости строительства Исполнителем была рассчитана величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт. Расчет представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.15).

Таблица 8.15. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) объекта оценки

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	17.09.2020
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	6,60%
Площадь объекта оценки, кв. м	667,8
Себестоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	35 192 189
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %	0,83 ⁷⁹
Первоначальная стоимость СМР, руб. без НДС	29 209 517
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20
Стоимость короткоживущих элементов, руб. без НДС	4 381 428
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,1676
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV), руб. без НДС	9 497 343
Фактор фонда возмещения	0,0255
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA), руб. без НДС	241 979

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Определение суммы расходов на агентские вознаграждения

Комиссионные расходы представляют собой расходы, осуществляемые собственником, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе

⁷⁸ 1,1367 = 11,628 / 10,230

10,230 — средний региональный индекс для г. Москвы за декабрь 2016 г.

11,628 — средний региональный индекс для г. Москвы за сентябрь 2020 г. (расчетный)

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 107, апрель 2019 г., Вып. 108, июль 2019 г., Вып. 109, октябрь 2019 г., Вып. 110, январь 2020 г., Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

⁷⁹ http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montaz_hnykh_rabot/3-1-0-17

среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Для объекта оценки на дату оценки в рамках Отчета уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы. В виду того, что в среднем договор аренды заключается на 3-5 лет⁸⁰, Исполнитель принял решение данные расходы распределить по годам (4 года).

Расчет операционных расходов приведен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.17).

8.5. Этап 4. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.17).

8.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации рассчитан на основании анализа рынка торговой недвижимости г. Москвы, т. к. данный метод наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке коммерческой недвижимости. При проведении расчетов Исполнитель, учитывая особенности рынка торговой недвижимости г. Москвы, принимает значение ставки капитализации на уровне среднего значения. Результат расчета величины ставки капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 8.16. Расчет коэффициента капитализации

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
Knight Frank	9,50%	10,50%	10,00%	https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-rossiya-1-polugodie-2020-7440.pdf
Справочник к оценщика недвижимости-2020	9,60%	11,70%	10,60%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", Нижний Новгород, 2020 г., Лейфер Л.А.
Colliers	9,00%	9,50%	9,25%	https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/h1-Investment-2020
Среднее значение	9,37%	10,57%	9,95%	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

8.7. Этап 6. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

В рамках метода прямой капитализации стоимость объекта оценки определяется путем капитализации чистого операционного дохода (деление чистого операционного дохода на коэффициент капитализации). Подробное описание метода прямой капитализации приведено в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Определение затрат на проведение ремонтных работ

Величина затрат на проведение ремонтных работ вычислялась на основании корректировки на состояние/уровень отделки (Таблица 7.12) путем умножения затрат на доведение объекта от

⁸⁰ <http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>

состояния "Без отделки/Требуется капитальный ремонт" до состояния "Стандарт" на площадь оцениваемого объекта.

Расчет справедливой стоимости оцениваемого недвижимого имущества в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.17).

Таким образом, в результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода, стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, (без НДС (20%)) составляет:

92 764 000 (Девяносто два миллиона семьсот шестьдесят четыре тысячи) руб.

Таблица 8.17. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Объект оценки
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	667,80
2	Арендопригодная площадь объекта, в том числе:	кв. м	667,80
3	Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки за 1 кв. м	руб./кв. м/год без НДС	19 178
4	ПВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	12 806 981
5	Уровень недозагрузки	%	11,33%
6	ДВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	11 355 523
7	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	92 764 000
8	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	89 671 867
9	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	91 217 933
10	Налог на имущество (от кадастровой стоимости)	руб./год	(1 053 590)
11	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(159 631)
12	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(241 979)
13	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	(236 573)
14	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(1 691 774)
15	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	9 663 750
16	Коэффициент капитализации	%	9,95%
17	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода (при условии уровня отделки "Стандарт")	руб. без НДС	97 123 000
18	Величина затрат на проведения ремонтных работ	руб. без НДС	(4 359 250)
19	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	92 764 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на двух подходах к оценке (доходном и сравнительном), Исполнитель получил результаты, позволяющие прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При расчете итоговой справедливой стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки. Характеристика используемых подходов приведена в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия оцениваемого объекта от сопоставимых объектов и получить оцененную справедливую стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Особенно важно то, что данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Описанный выше анализ результатов расчетов двумя подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования объекта оценки в соответствии с указанным в стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)".

При расчете итоговой справедливой стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

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

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход		Доходный подход	
		Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий	Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах	1	Информация об объектах-аналогах получена из открытых источников. Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность	1	Соответствует в полной мере, т.к. информация о величине арендных ставок принималась на основании данных фактически заключенных договоров аренды
3	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие виду и типу объекта и характеру его использования	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать действительные намерения покупателя	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
7	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
8	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	Соответствует среднерыночному диапазону	1	Соответствует среднерыночному диапазону
9	Способность учитывать текущее техническое состояние	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		9		9	
Общая сумма положительных критериев				18	
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		50%		50%	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

В рамках проведения настоящей оценки при расчете справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель применял доходный и сравнительный подходы, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по его мнению, выборке объектов недвижимости.

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

- стоимость, определенная сравнительным подходом, — 50%;
- стоимость, определенная доходным подходом, — 50%.

Таким образом, в результате проведенных расчетов справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, (без НДС (20%)) составляет:

105 543 000 (Сто пять миллионов пятьсот сорок три тысячи) руб.

Таблица 9.2. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина рыночной стоимости объекта оценки без НДС, руб.
Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	118 323 000	0,5	59 161 000
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	92 764 000	0,5	46 382 000
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС			105 543 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, 298, 299, (соответственно) Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2005 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 25 декабря 2014 г.
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда".
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

**Оценщик,
Руководитель проектов,
Департамент оценки коммерческой
недвижимости и инвестиционных
проектов**

**Исполнительный директор
АО "НЭО Центр"**



Т. А. Соломенникова

А. Е. Колганов

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия выписки из ЕГРН № 99/2020/332526797 от 09.06.2020 г.;
- копия свидетельства о государственной регистрации права;
- копия технической документации;
- информация и копии документов консультационного характера.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты оценки (IVS 2017);
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

Научная литература:

- Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов. М.: Инфра-М, 1997 г.;
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., 1997;
- Харрисон Г. С. Оценка недвижимости. М., 1994;
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995.

Порталы:

- www.cbonds.ru
- www.cbr.ru

- www.irr.ru
- www.mian.ru
- www.miel.ru
- www.incom.ru
- www.rieltor.ru
- www.paulsyard.ru
- www.zdanie.info
- www.blackwood.ru
- www.roszem.ru
- www.realto.ru
- www.ners.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

ТКБ Инвестмент Партнерс (АО)
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Нева Хаус"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015



СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "НЭО Центр" Является членом Ассоциации
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»

ИНН 7706793139
Адрес: 119017, г. Москва, Пыжевский переулок,
д.5, стр.1, офис 160

Свидетельство № 1090
Дата выдачи: 23 октября 2007

Генеральный директор



А.И. Вяселева

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»



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

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

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

Полис № 08305/776/00019/19



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

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан.

Срок действия Договора страхования:

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

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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Горин А. Э./

Страхователь:
АО «НЭО Центр»



/Плотникова В. В./

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

Полис № 08305/776/00019/19



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

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

Дата выдачи: 06 августа 2020 г.

Акционерное общество «НЭО Центр» (АО "НЭО Центр") является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»», дата приёма в члены – 23.10.2007, свидетельство о членстве № 1090.

и.о./
Генеральный директор Ассоциации СМАО

Перевозчиков С. Ю.



ДОВЕРЕННОСТЬ №18/20

Двадцать пятое февраля две тысячи двадцатого года
город Москва

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

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

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

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

Образец подписи уполномоченного лица

А. Е. Колганов

Генеральный директор

В. В. Плотникова

+7 (495) 739-39-77 | info@neocconsult.ru
123242, Россия, Москва, Новинский бульвар, д. 60
www.neocconsult.ru





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова
Татьяна Алексеевна**

Паспорт 94 04 522315, выдан УВД г. Воткинска и Воткинского района
Удмуртской Республики. Дата выдачи 23.12.2004 г. Код подразделения 182-006

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 12.04.2016 г. за № 2000

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 31.03.2016 г.

Президент



А. В. Каминский

002775

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Безусловная франшиза не установлена.



Срок действия Договора страхования:

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

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Орлов Д. А./

Страхователь:

Соломенникова Татьяна Алексеевна



/ Соломенникова Т. А./

Место и дата выдачи полиса:

г.Москва
«27» мая 2020 г.

Полис №08305/776/00014/20



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

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

**Выписка № 34549
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

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

АО "НЭО Центр"

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

о том, что **Соломенникова Татьяна Алексеевна**

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
№008346-1 от 29.03.2017 г. по направлению "Оценка недвижимости".**

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 14.02.2020 г.

Дата составления выписки 14.02.2020 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008346-1

« 29 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Соломенниковой Татьяне Алексеевне

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

от « 29 » марта 2018 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

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



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

ТКБ Инвестмент Партнерс (АО)
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Нева Хаус"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

Признанные в мире основные принципы оценки и определения включены в Международные стандарты оценки (МСО).

Вид стоимости — изложение основных допущений и принципов, применяемых при измерении стоимости в целях проведения оценки.

Недвижимость — земельные участки и любые объекты, которые являются их естественной частью (например, зеленые насаждения, полезные ископаемые) или неразрывно с ними связанные (например, здания, улучшения и любые неотделимые элементы зданий, включая механическое и электрическое оборудование, необходимое для обслуживания зданий), находящиеся на поверхности участков или под ними.

Недвижимое имущество — любые права, имущественные интересы и выгоды, связанные с правом собственности на недвижимость, в том числе любые права, имущественные интересы или выгоды с отрицательным содержанием (т. е., обязанности, обременения или обязательства), относящиеся к оцениваемому имущественному интересу.

Недвижимость специализированного назначения — недвижимость, предназначенная для ведения определенной коммерческой деятельности, стоимость которой отражает ценность именно для этого вида деятельности.

Дата оценки — дата, по состоянию на которую оценщик приводит свое мнение о стоимости. Дата оценки также может подразумевать конкретное время суток, если стоимость данного вида актива может существенно измениться в течение суток.

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т.к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости⁸¹.

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения⁸².

Инвестиционная стоимость представляет собой стоимость актива конкретного владельца или потенциального владельца для индивидуальных инвестиций или в операционных целях.

Инвестиционная стоимость является базой оценки, специфичной для конкретного субъекта. Хотя стоимость актива для собственника может оказаться такой же, как и сумма, которая может быть выручена от его продажи другому лицу, эта база оценки отражает выгоды, получаемые тем или иным лицом от владения активом, и, таким образом, не обязательно предполагает совершение гипотетического обмена. Инвестиционная стоимость отражает обстоятельства и финансовые цели того субъекта, для которого будет производиться оценка, и очень часто она используется для измерения эффективности инвестиций⁸³.

Ликвидационная стоимость представляет собой денежную сумму, которая может быть получена при продаже по частям актива или группы активов. Ликвидационная стоимость должна учитывать

⁸¹ П. 10.1 МСО 2017

⁸² П. 30.1 МСО 2017

⁸³ П. 60.1, 60.2 МСО 2017

расходы по приведению активов в товарное состояние, а также стоимость их отчуждения. Ликвидационная стоимость может быть определена на основе двух разных предпосылок стоимости:

- обычная сделка со стандартным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным маркетинговым периодом⁸⁴.

Инспекция оцениваемого имущества — посещение или осмотр оцениваемого имущества с целью его изучения и получения информации, необходимой для подготовки профессионального мнения о его стоимости.

Допущение — предположение, принимаемое как верное, предполагаемые факты, которые соответствуют или могут соответствовать имеющимся на дату оценки⁸⁵.

Специальное допущение — допущение, предполагающее обстоятельства, которые отличаются от имеющихся на дату оценки фактов⁸⁶.

Сравнительный (рыночный) подход — подход к определению стоимости, основанный на сравнении оцениваемого актива с идентичными или сходными активами, для которых доступна информация о цене⁸⁷.

Доходный подход — подход к оценке, основанный на преобразовании будущих денежных потоков в текущую стоимость⁸⁸.

Затратный подход — подход к оценке, основанный на экономическом принципе, согласно которому покупатель заплатит за актив сумму, не превышающую стоимость приобретения или строительства актива, аналогичного по своей полезности⁸⁹.

Рыночная арендная плата — расчетная денежная сумма, за которую на дату оценки недвижимое имущество могло бы быть сдано в аренду в результате коммерческой сделки между независимыми и заинтересованными сторонами (арендодатель и арендатор), на основании арендного договора на типичных условиях, заключенного после надлежащего маркетинга, когда стороны располагают всей необходимой информацией и действуют разумно и без принуждения.

Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, ramпы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

⁸⁴ П. 80.1 МСО 2017

⁸⁵ П. 200.3 МСО 2017

⁸⁶ П. 200.4 МСО 2017

⁸⁷ П. 20.1 МСО 2017

⁸⁸ П. 40.1 МСО 2017

⁸⁹ П. 60.1 МСО 2017

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁹⁰.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов⁹¹.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за вычетом операционных расходов (ОР).

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁹².

Коэффициент (ставка) капитализации (К) — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату⁹³.

Терминальная ставка капитализации (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже⁹⁴.

Ставка дисконтирования — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска⁹⁵.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов⁹⁶.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки⁹⁷

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

⁹⁰ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

⁹¹ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

⁹² Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

⁹³ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

⁹⁴ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

⁹⁵ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

⁹⁶ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

⁹⁷ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям:

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
2. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
5. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

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

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS);
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS);

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- MCO 101 "Составление задания на оценку";
- MCO 102 "Проведение оценочных исследований и соблюдение требований";
- MCO 103 "Составление отчетов";
- MCO 104 "База оценки";
- MCO 105 "Подходы и методы к оценке";
- MCO 400 "Права на недвижимое имущество";
- MCO 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)⁹⁸.

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

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен⁹⁹.

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

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды¹⁰⁰.

Основные средства¹⁰¹ представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;

⁹⁸ IFRS 1, п. 3.

⁹⁹ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹⁰⁰ IAS 38, п. 8.

¹⁰¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги¹⁰².

Балансовая стоимость¹⁰³ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹⁰⁴ — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива¹⁰⁵.

Инвестиционное имущество¹⁰⁶ – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹⁰⁷.

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами¹⁰⁸.

¹⁰² Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹⁰³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁰⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁰⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁰⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁰⁷ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁰⁸ IAS 1, п. 7.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т.к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости¹⁰⁹.

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹¹⁰.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.¹¹¹

Справедливая стоимость предполагает определение цены, которая бы оказалась справедливой для двух конкретных сторон сделки, с учетом соответствующих преимуществ или негативных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки. Напротив, рыночная стоимость требует, чтобы при ее определении во внимание не принимались какие бы то ни было преимущества, которые не будут доступными для участников рынка в целом.¹¹²

Справедливая стоимость представляет собой более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равно той цене, которую можно получить на рынке, могут возникнуть ситуации, когда определение справедливой стоимости потребует учета вопросов, которые не должны приниматься во внимание при оценке рыночной стоимости, напр., учет элементов синергетической стоимости, возникающих при объединении прав.¹¹³

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

Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;

¹⁰⁹ П. 10.1 МСО 2017

¹¹⁰ П. 30.1 МСО 2017

¹¹¹ П. 50.1 МСО 2017

¹¹² П. 50.2 МСО 2017

¹¹³ П. 50.3 МСО 2017

- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование¹¹⁴.

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив¹¹⁵.

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

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

Аренда

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

Классификация аренды, принятая в стандарте IAS 17, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономической службы актива и доходов от повышения стоимости или реализации остаточной стоимости.

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться¹¹⁶.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹¹⁷.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹¹⁸:

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет право на покупку актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно обоснованно ожидать реализации этого права;
- срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;

¹¹⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹¹⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹¹⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹¹⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹¹⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;
- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой¹¹⁹:

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

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда носят неоспоримый характер. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрена условная арендная плата, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений. Если в любой момент времени арендатор и арендодатель договариваются об изменениях в условиях договора аренды иначе, нежели путем заключения нового договора аренды, таким образом, что новые условия привели бы к иной классификации аренды в соответствии с критериями, изложенными в пунктах 7–12 IAS 17 "Аренда", если бы измененные условия действовали на дату начала арендных отношений, то пересмотренный договор рассматривается как новый договор на протяжении всего срока его действия. Тем не менее, изменения в расчетных оценках (например, изменения в расчетной оценке срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом аренды) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания, как элементы арендуемого актива, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 7-13 стандарта IAS 17 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земля" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономической службы.

Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

¹¹⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества¹²⁰:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта¹²¹:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;
- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹²².

¹²⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

¹²¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

¹²² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;
- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами¹²³.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива¹²⁴.

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

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

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости¹²⁵ объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой

¹²³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹²⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹²⁵ Фонд МСФО.

информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

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

"Справедливая стоимость" — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения¹²⁶.

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)¹²⁷.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости¹²⁸.

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых¹²⁹.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях¹³⁰.

¹²⁶ Фонд МСФО.

¹²⁷ IFRS 13, п. 2.

¹²⁸ IFRS 13, п. 3.

¹²⁹ IFRS 13, п. 11.

¹³⁰ IFRS 13, п. 15.

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства¹³¹.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом¹³².

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства¹³³.

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).¹³⁴

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода¹³⁵.

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

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

¹³¹ IFRS 13, п. 16.

¹³² IFRS 13, п. 27.

¹³³ IFRS 13, п. 32.

¹³⁴ IFRS 13, п. 38.

¹³⁵ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

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

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

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

Этапы проведения оценки

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

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

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

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

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹³⁶. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость¹³⁷.

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 предложений¹³⁸.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.¹³⁹

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения¹⁴⁰:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка

¹³⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

¹³⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

¹³⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

¹³⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

¹⁴⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы¹⁴¹:

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену¹⁴².

Метод валового рентного мультипликатора основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

¹⁴¹ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁴² Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Метод общего коэффициента капитализации. Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов¹⁴³.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;

¹⁴³ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

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

Классификация и суть корректировок (поправок)

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

Корректировки (поправки) делятся:

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

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

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

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

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$P\%$ — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} + П_{\text{ст.}},$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$П_{\text{ст.}}$ — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки¹⁴⁴.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы¹⁴⁵.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода¹⁴⁶.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения¹⁴⁷:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

¹⁴⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

¹⁴⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

¹⁴⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

¹⁴⁷ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации дохода

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁴⁸:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁴⁹. Расчет производится по формуле:

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

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

C_{1 кв. м} — ставка арендной платы за кв. м.

¹⁴⁸ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

¹⁴⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

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

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

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

Па — потери при сборе арендной платы;

Пнд — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь¹⁵⁰:

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

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁵¹.

Операционные расходы делятся¹⁵²:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

¹⁵⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

¹⁵¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹⁵² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"¹⁵³. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

В соответствии с главой 30 Налогового Кодекса РФ "Налог на имущество организаций" объектом налогообложения по налогу на имущество, начиная с 01.04.2004 г., признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Закону г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 25.11.2015 г.), налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 3 000 кв. м. и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;
- отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 2 000 кв. м и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- расположенных в многоквартирных домах нежилых помещений, площадь каждого из которых свыше 3 000 кв. м, принадлежащих одному или нескольким собственникам, фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;

¹⁵³ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

- жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, по истечении двух лет со дня принятия указанных объектов к бухгалтерскому учету.

Ставки налога на имущества для Москвы и Московской области представлены в таблице ниже.

Таблица 11.1. Ставки налога на имущество

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы
2019 г.	1,60%
2020 г.	1,70%
2021 г.	1,80%
2022 г.	1,90%
2023 г.	2,00%

Источник: Закон г. Москвы №63 от 20 ноября 2013 г., Закон г. Москвы №64 от 05.11.2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20 ноября 2019 г.) Закон Московской области № 137/2013-ОЗ от 15 ноября 2013 г.

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

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

Плата за земельный участок¹⁵⁴

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

Земельный налог уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

¹⁵⁴ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
 - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
 - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
 - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости¹⁵⁵. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

¹⁵⁵ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

Таблица 11.2. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05-0,35
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07-0,32
ГСК "Югория"	0,09-1,75
ЗАО "ГУТА-Страхование"	
производственные здания	0,05-0,30
офисные здания	0,03-0,20
торговые здания	0,04-0,25

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

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

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

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

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

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

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

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования¹⁵⁶.

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

¹⁵⁶ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"¹⁵⁷.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (таблица ниже).

Таблица 11.3. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

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

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

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства¹⁵⁸.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания

¹⁵⁷ http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

¹⁵⁸ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки, капитальный ремонт будет проводиться¹⁵⁹ один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предположений:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта (Дкэ);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

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

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Дкэ \times Дкв,$$

где:

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

Дкэ — доля короткоживущих элементов;

Дкв — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times Kув,$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

Kув — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **Kув** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в таблице.

¹⁵⁹ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

Расходы на управление объектом

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

Услуги управляющей компании включают в себя:

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

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка¹⁶⁰, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

Таблица 11.4. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г., стр. 123

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

¹⁶⁰ "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$\text{К} = (\text{ДВД} - \text{ОР}) / \text{Ц},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **К** предполагает определение ставки дохода (**On**) и нормы возврата капитала (**Of**).

$$\text{К} = \text{On} + \text{Of}$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода **On** отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка **On** (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{On} = \text{БС} + \text{Р} + \text{Л} + \text{М},$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

Р — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
 - низкое значение — до 2%;
 - значение ниже среднего — до 4%;
 - среднее значение — до 6%;
 - значение выше среднего — до 8%;
 - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 11.5. Расчет премии за риск инвестирования в объект

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

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

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может потребоваться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;

- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

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

Таблица 11.6. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++), соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не возможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а следовательно, и ставки капитализации (K), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ($i = O_n$), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{BC}{(1 + BC)^n - 1},$$

где:

BC — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна $1/n$.

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);

- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода *n*;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода *n*;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если¹⁶¹:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

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

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозируемом периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозируемом периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозируемом периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозируемом периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.

¹⁶¹ http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величины чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе 1.9.1 (метод прямой капитализации дохода).

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществляется следующим образом:

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

где:

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

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

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

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

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

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left(\frac{1}{(1 + O_n)^{-0,5}} - \frac{(1 + g)^n}{(1 + O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1 + O_n)^n},$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

O_n — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

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

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозный период;

K — коэффициент капитализации в постпрогнозный период.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁶²:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации описанные выше..

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

Методы, использующие другие формализованные модели

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем. В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода. Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

¹⁶² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов"¹⁶³.

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов"¹⁶⁴.

Согласно п. 25 ФСО №1: "В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)".

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное"¹⁶⁵.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации"¹⁶⁶.

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке оказывает большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются

¹⁶³ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

¹⁶⁴ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

¹⁶⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

¹⁶⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

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

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп¹⁶⁷:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;

¹⁶⁷ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
3. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
4. соответствие типу объекта и характеру его использования;
5. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
6. способность учитывать действительные намерения покупателя;
7. способность учитывать конъюнктуру рынка;
8. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
9. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

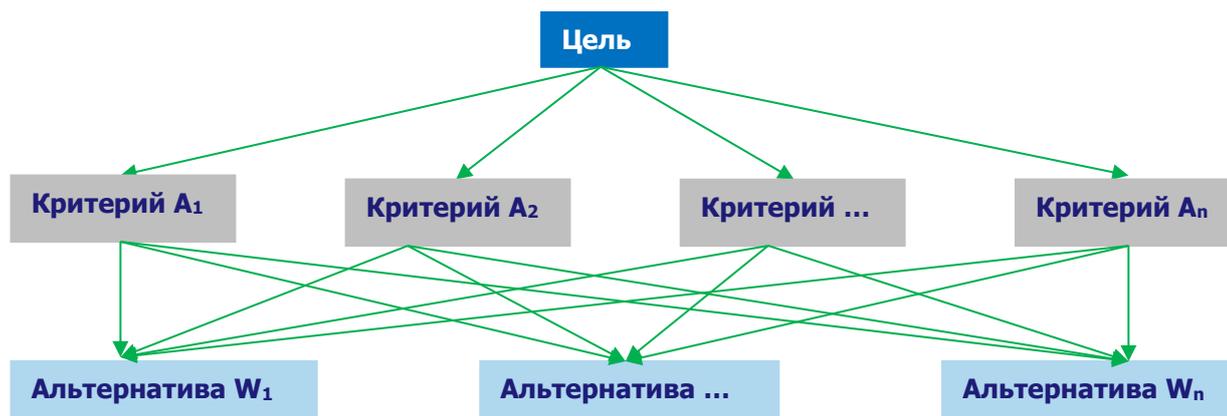
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 11.1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $a(1, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено $a(j, 1) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получается: $a(j, 1) = 1/b$.

Пусть $A_1...A_n$ — множество из n элементов, тогда $W_1...W_n$ соотносятся следующим образом:

	A1	A2	...	A_n
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	...	A_n		
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$BEC(A_1) = X_1 / \text{Сумма}$
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$BEC(A_n) = X_n / \text{Сумма}$
					Сумма	$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

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

Итоговое согласование результатов

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

Таблица 11.7. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	...	Вес критерия A_n	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1.n	$\text{Вес(Альт1)} = \text{Альт.1.1} \times \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.1.n} \times \text{Вес(A}_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$\text{Вес(Альт2)} = \text{Альт.2.1} \times \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.2.n} \times \text{Вес(A}_n)$
...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$\text{Вес(Альт.k)} = \text{Альт.k.1} \times \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.k.n} \times \text{Вес(A}_n)$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

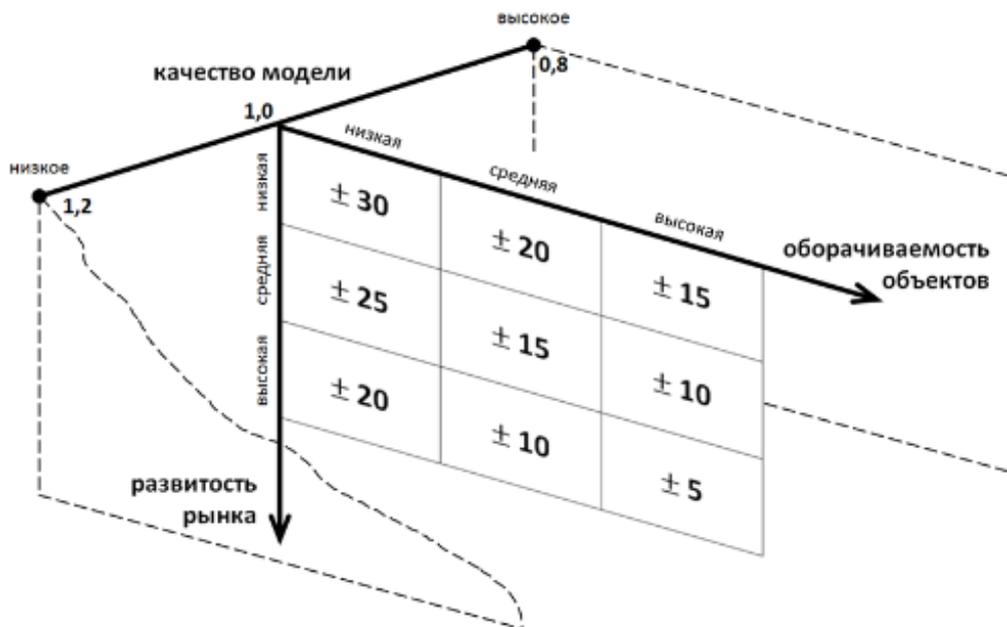
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"¹⁶⁸ и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 11.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %¹⁶⁹



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

Характеристика развитости рынка:

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

Характеристика оборачиваемости объектов:

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

¹⁶⁸ <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

¹⁶⁹ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

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

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

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

Таблица 11.8. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – d_{1,2}), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 11.9. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d\% = d_{1,2} * k,$$

где:

$d\%$ – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), % (табл. 1.9);

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min (\max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

$C_{\min (\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d\%$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

ТКБ Инвестмент Партнерс (АО)
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Нева Хаус"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 15 НОЯ 2013

Документы-основания: • Договор инвестирования строительства от 26.02.2006 №К-1326-И/06

- Дополнительное соглашение от 17.07.2012 к Договору инвестирования строительства №К-1326-И/06 от 26.02.2006
- Договор от 01.06.2006 №М-ПИ/ПИК/06
- Договор соинвестирования от 09.12.2011 №37/019
- Дополнительное соглашение от 09.12.2011 к Договору соинвестирования
- Дополнительное соглашение от 29.03.2012 №2 к Договору соинвестирования
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.11.2012 №RU77130000-004425, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы
- Акт окончательного распределения площади нежилых помещений от 10.10.2013 к Договору № К-1326-И/06 от 26.02.2006
- Акт окончательного распределения площади нежилых помещений от 11.10.2013 к Договору № М-ПИ/ПИК/06 от 01.06.2006
- Акт об исполнении инвестиционных обязательств от 14.10.2013 по Договору соинвестирования №37/019 от 09.12.2011

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ПИК Английский квартал" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 667,8 кв.м, этаж этаж 1, антресоль 1, номера на поэтажном плане: этаж 1 - пом. X, антресоль 1 пом.IV, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Мытная, д.7, строен. 1

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0006010:2711

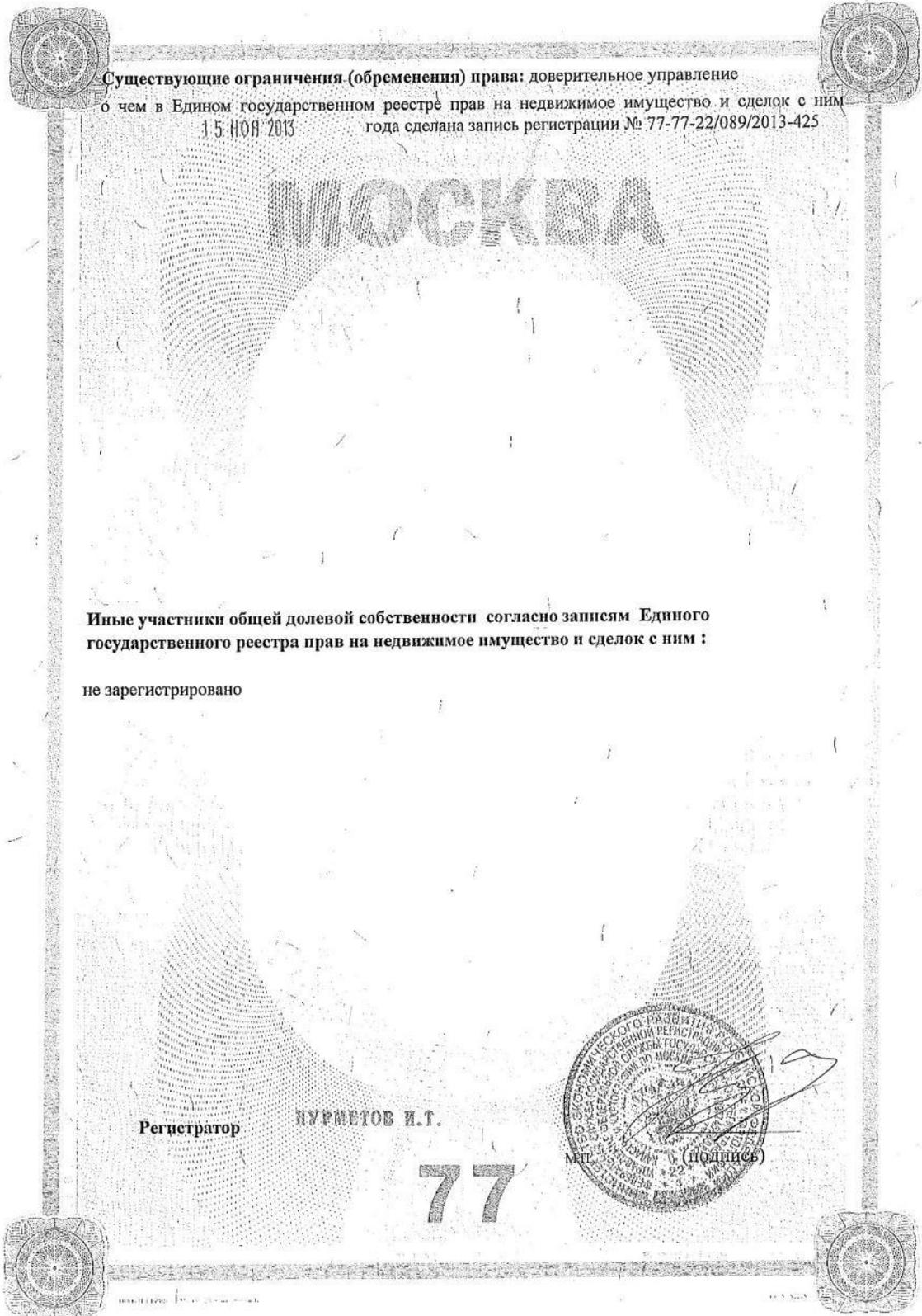
Регистратор  М.П.



(подпись)

77-АР 158520





ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.06.2020 г., поступившего на рассмотрение 09.06.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
09.06.2020 № 99/2020/332526797			
Кадастровый номер:		77:01:0006010:2711	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0006010
Дата присвоения кадастрового номера:	2013-10-22
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва , ул Мытная, д 7, строен 1
Площадь:	667.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Антресоль № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	59496846.32

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
09.06.2020 № 99/2020/332526797			
Кадастровый номер:		77:01:0006010:2711	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0006010:2065
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Бойко Светлана Михайловна №77-13-195, ООО "Азимут-Кадастр"

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
09.06.2020 № 99/2020/332526797			
Кадастровый номер:		77:01:0006010:2711	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
09.06.2020 № 99/2020/332526797			
Кадастровый номер:		77:01:0006010:2711	
1.	Правообладатель (правообладатели):	Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд "Аккорд" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент"	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 77-77-22/089/2013-425 от 15.11.2013	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление г.Москва, ул.Мытная, д.7, строен.1, кад.№ 77:01:0006010:2711, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 667, 8 кв.м, этаж этаж 1, антресоль 1
		дата государственной регистрации:	15.11.2013
		номер государственной регистрации:	77-77-22/089/2013-425
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.05.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент", ИНН: 7727528950	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 11.08.2011; Изменения и дополнения от 02.08.2012; Изменения и дополнения от 06.12.2011; Изменения и дополнения от 02.11.2011	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации		

	без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 9	Всего листов раздела 9 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____			
09.06.2020 № 99/2020/332526797			
Кадастровый номер:		77:01:0006010:2711	
Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Доверительное управление

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилое помещение

(вид объекта учета)

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета

Субъект Российской Федерации	г. Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Замоскворечье
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Мытная
Номер дома	7	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Номер помещения	X, IV	
Иное описание местоположения	X, IV	

Инвентарный номер	00430324/0940,0982
Реестровый номер	1276/13
Кадастровый номер	-

Паспорт составлен по состоянию на 08.08.2013 г.

Дата изготовления паспорта 08.04.2014 г.

Начальник Бауманского ТБТИ Н.И. Курочкина



(подпись)
Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)
Волкова Наталья Сергеевна
Зам. начальника
Бауманского ТБТИ г. Москва

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Мытная ул.
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

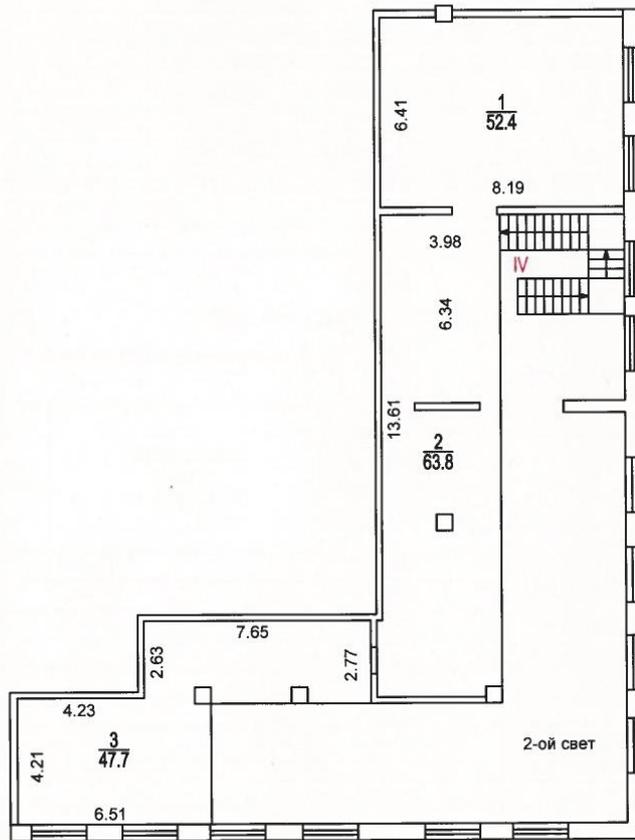
домовл. (вл.) - дом 7
улицы под чертой

корпус - строение (сооружение) 1
улицы под чертой

на часть а 1 этажа помещ. (квартира) IV

квартал № 1276/13 ЦАО г.Москвы

АНТРЕСОЛЬ 1 ЭТАЖА



**Бауманское
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы**

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 08 " 08 2013 г.
 П/план снял Курочкина Е.В.
 Проверил Сайтова С.А.
 Руководитель производственной группы Сайтова С.А.
 04 2014 г.

Масштаб 1:200

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу г. Москва, Мытная ул., 7, стр.1

Помещение № X Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.08.2013

Этаж	№ № комнат	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, м2			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), м2			Высота см.
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
1	1	тамбур	6,4		6,4	б/техн			341
	2	прочее	46,5	46,5		б/техн			
	3	санузел	3,1		3,1	б/техн			
	4	прочее	288,2	288,2		б/техн			
	5	прочее	140,9	140,9		б/техн			
	6	венткамера	18,8		18,8	прочая			
Итого по помещению			503,9	494,4	9,5				
Нежилые помещения всего			503,9	494,4	9,5				
в т.ч. Без конкретной технологии			485,1	475,6	9,5				
Прочие			18,8	18,8					

Помещение № IV Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.08.2013

Этаж	№ № комнат	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, м2			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), м2			Высота см.
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
антрес. 1	1	прочее	52,4	52,4		б/техн			279
	2	прочее	63,8	63,8		б/техн			
	3	прочее	47,7	47,7		б/техн			
Итого по помещению			163,9	163,9					
Нежилые помещения всего			163,9	163,9					
в т.ч. Без конкретной технологии			163,9	163,9					

Итого	667,8	658,3	9,5					
Нежилые помещения всего	667,8	658,3	9,5					
в т.ч. Без конкретной технологии	649,0	639,5	9,5					
Прочие	18,8	18,8						

Бауманское
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Год постройки здания 2013 Физический износ здания 0 %

Этажность здания 14 (кроме того подземных этажей 2)

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Наружные стены	монолитный железобетон
2	Перегородки	пенобетонные блоки, кирпичные
3	Перекрытия	железобетонные
4	Полы	плитка, бетон
5	Проёмы (окна)	2-кам.стеклоп.в дер.перепл.;витражи-алюм.с 2-м остекл.
6	Проёмы (двери)	заводского изготовления
7	Отделка стен	оштукатурка; цоколь - облицовка гранитом
8	Отделка потолков	оштукатурка, окраска
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие:	
а)	водоснабжение	есть
б)	электроснабжение (тип проводки)	220 В, скрытая проводка
в)	канализация	есть
г)	горячее водоснабжение	есть
д)	ванна или душ, сауна, бассейн	-
е)	лоджии и балконы	-
ж)	телефон	от АТС
з)	радио	-
и)	лифт	пассажирский, грузопассажирский
к)	мусоропровод	-
л)	газоснабжение	-
м)	электроплита	эл. плиты
н)	вентиляция	приточно-вытяжная

V. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Балансовая стоимость _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта 8 242 701,77 руб.

Исполнитель

Е. В. Курочкина
(инициалы, фамилия)

Проверил

Н. И. Курочкина
(инициалы, фамилия)



Волкова
Наталья Сергеевна
Зам. начальника
Бауманского ТБТИ Москва



Пронумеровано, пронумеровано и
скреплено печатью 6 листов

Волкова
Наталья Сергеевна
Зам. начальника
Бюро технического регламентации
г. Москва

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Заказчик:

ТКБ Инвестмент Партнерс (АО)
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Нева Хаус"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Аналог 2

<https://kf.expert/retail/serpukhovskij-val-d-6--s225471>

Серпуховский Вал улица, д. 19 стр. 21, торговая площадь 721 м² ID: s225471

Москва, Серпуховский Вал улица, д. 19 стр. 21 [Посмотреть на карте](#)

Арендный бизнес

167 900 000 Р⁺
232 871 Р за м²

Оставить заявку

Помещение с арендатором: Ресторан

Площадь, м ²	Арендный бизнес	МАП	Мощность электроэнергии
721	Ресторан, кафе	1 550 000 Р	18 кВт

Продается торговое помещение 721 м². Отдельный вход с улицы. Прямая видимость с 4-го Рощинского проезда. Подведены все современные коммуникации. Помещение очень светлое, имеет окна на обе стороны. 1-й этаж в составе жилого комплекса на 1027квартир высотой 3 метра. Место под рекламную вывеску 4,46 метра, Электрическая мощность 180 кВт, Две входные группы в

Фотографии Планировки

Мы онлайн, задайте вопрос:

высотой 3 метра, Место под рекламную вывеску на фасаде, Высота потолков 4,46 метра, Электрическая мощность 180 кВт, Две входные группы в помещении Большой паркинг напротив, Доступ 24/7. Арендатор – детский ресторан (с алкогольной лицензией). ДДА на 10 лет. Индексация 5%. МАП 1 550 000 руб. Окупаемость 9 лет без учета индексации.

О торговом помещении

Тип здания	Жилое здание
Тип сделки	Продажа
Площадь в продаже	721 м ²
Витрины	Да
Входная группа	Отдельный вход
Арендный бизнес	Ресторан, кафе
Арендатор	Ресторан
МАП	1 550 000 Р
НДС	не применим
Мощность электроэнергии	18 кВт
Отделка	Без отделки

[Подробнее](#)

Расположение

Город	Москва
Улица	Серпуховский Вал улица, д. 19 стр. 21
Магистраль	ТТК

Мы онлайн, задайте вопрос:

Аналог 3

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_356.2_m_1889481114

Москва · Коммерческая недвижимость · Купить · Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 356.2 М² 86 000 000 ₽

Добавить в избранное · Добавить заметку · 28 августа в 11:57

8 916 992-90-82

Написать сообщение

BLITZ
Агентство
На Авито с декабря 2018

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Екатерина

№ 1889481114 · 792 (+4)

Площадь: 356.2 м²

Введите здесь текст для поиска

Москва · Коммерческая недвижимость · Купить · Помещение свободного назначения, 356.2 м² в Москве | Продажа коммерч...

86 000 000 ₽

8 916 992-90-82

Написать сообщение

BLITZ
Агентство
На Авито с декабря 2018

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Екатерина

№ 1889481114 · 792 (+4)

Помещение расположено на 1 этаже 8-этажного кирпичного здания, - на пересечении улиц Павла Андреева и Люсиновской. В шаговой доступности станции метро «Серпуховская», «Добрынинская», «Шаболовская» и «Октябрьская». Выгодная локация обеспечивает главное преимущество объекта: сверхинтенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Близость к Даниловскому рынку. Улица объединяет автомобильные потоки с Садового кольца и ТТК. Свободная планировка.

Полная информация по объекту и другие предложения арендного бизнеса, продаже и аренде помещений на сайте агентства недвижимости Блиц.

Этаж: 1 и подвал

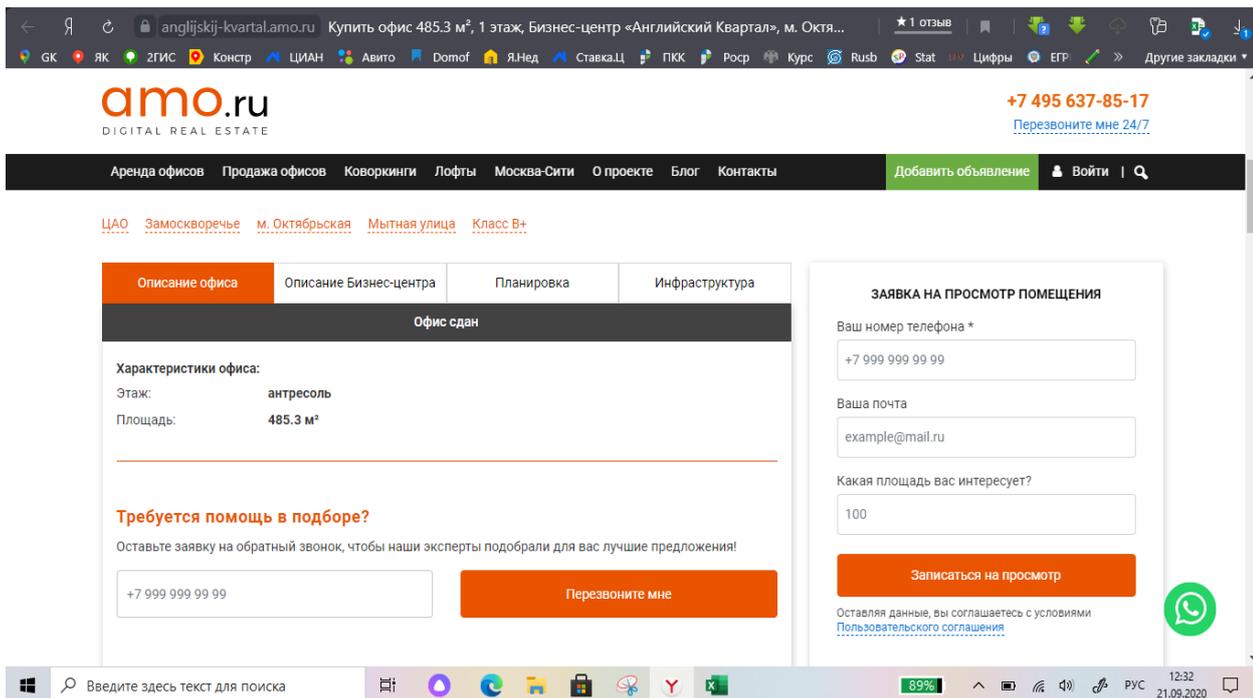
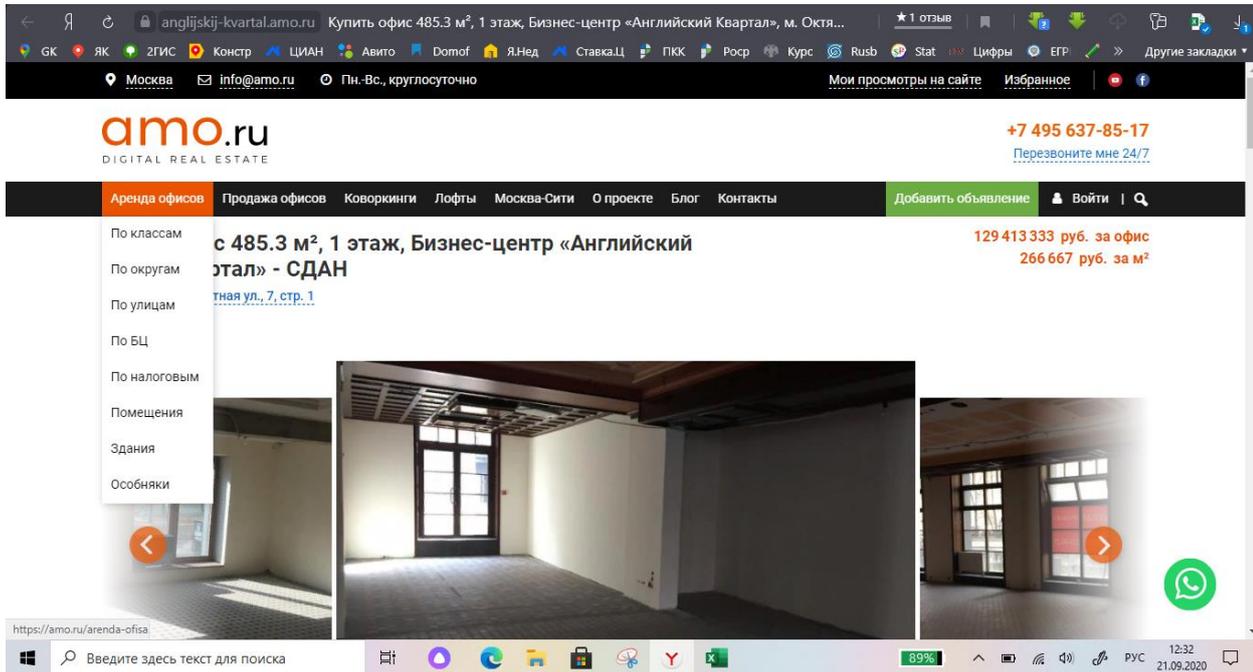
Высота потолков: 1 этаж - 4 м, повал - 2.8 м.

Вход: 1 отдельный с фасада, 1 со двора

Улица объединяет автомобильные потоки с Садового кольца и ТТК. Свободная планировка. Большие витрины открывают прекрасные рекламные возможности на фасаде. На этой улице расположены популярные сетевые бренды: «Азбука вкуса», «Перекресток», «Новая заря», «Ароматный мир» и другие. Также есть несколько бизнес-центров, среди которых респектабельный Glass House. В близости находятся новые премиальные жилые комплексы: «Английский квартал» и Sky House.

Аналог 4

<https://anglijskij-kvartal.amo.ru/603463000>



The screenshot shows the amo.ru website interface. At the top, there's a navigation bar with categories like 'Аренда офисов', 'Продажа офисов', 'Коворкинги', 'Лофты', 'Москва-Сити', 'О проекте', 'Блог', and 'Контакты'. Below this, there are tabs for 'Описание офиса', 'Описание Бизнес-центра', 'Планировка', and 'Инфраструктура'. The 'Планировка' tab is active, displaying two floor plans: '1 ЭТАЖ' and 'АНТРЕСОЛЬ'. To the right, there is a 'ЗАЯВКА НА ПРОСМОТР ПОМЕЩЕНИЯ' form with fields for phone number, email, and area of interest, and a 'Записаться на просмотр' button. A WhatsApp icon is visible in the bottom right corner of the form area.

Объекты-аналоги для доходного подхода

Аналог 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/225895156/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The listing is for a commercial property with the title 'Свободное назначение, 229 м²'. The location is 'Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Серпуховский Вал, 11'. The listing includes details about transportation access: 'Ленинский проспект - 4 мин. на транспорте', 'Тульская - 8 мин. пешком', 'Шаболовская - 15 мин. пешком', and 'Ленинградское шоссе, 5 км от МКАД'. The price is listed as '645 000 руб./мес.' with a note '33 800 руб за м² в год'. The listing is by 'Сергей Алевин', a PRO agent with 69 objects. A red arrow points to a storefront in the main image, which has a sign that reads 'товары для дома и сада'. There are also smaller images and text blocks on the right side of the listing.

Аренда помещения свобод. Яндекс.Карты Поиск на карте ЦИАН в л Снять торговую площадь Аренда помещения св...

www.cian.ru Аренда помещения свободного назначения 229м² ул. Серпуховский Вал, 11, Москв... 4К ОТЗЫВОВ

229 м² Площадь 1 из 7 Этаж Свободно Помещение

Помещение с двумя входными группами на первой линии в шаговой доступности от м. Тульская. Большой пешеходный и автомобильный трафик. Первый этаж пристройки к жилому дому. Отличная визуализация. Витринные окна, отличные рекламные возможности. Выполнен качественный ремонт. Электрическая мощность 15 кВт, потолки 3м, наличие двух с/у. Имеется пожарная и охранная сигнализации. Смонтирована система видео наблюдения. Наличие парковки. Предоставляются арендные каникулы. Помещение подходит под любой вид деятельности: магазин, общепит, мед центр, представительство, банк, услуги. Торг.

Возможное назначение

- Офис
- Торговая площадь

Ещё: магазин, детский магазин, зоомагазин, интернет магазин, продукты, медицинский центр, клиентский офис, зубная поликлиника, клиника, бытовые услуги, услуги косметика, косметология, парфюмерия, салон красоты, массажный салон, автослужба, парикмахерская, кондитерская, пекарня, выпечка, спортзал, фитнес, стоматология, торговля, представительство, товары для дома, алкомаркет, нотариальная контора, кулинария, пункт выдачи, стрит ритейл, стройматериалы

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Отзыв о сайте Показать телефон

645 000 руб./мес. ↑

33 800 руб за м² в год
Следить за изменением цены
УСН; без комиссии

PRO Сергей Алексин
На рынке с 2007 года
Ещё 69 объектов

+7 901 129-78-98

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Деловой центр Aero City
Аренда и продажа офисов А класса. От 3 месячные арендные каникулы. Шаг от метро в октябре
+7 (495) 104-28-17

Действие акции арендные каникулы беспрочно. Застройщик ООО «ГрандИнвест»

Бизнес-центр «Прайм Тайм»
Старт продаж-офисных помещений от

Введите здесь текст для поиска

82% 21:15 18.09.2020

Аренда помещения свобод. Яндекс.Карты Поиск на карте ЦИАН в л Снять торговую площадь Аренда помещения св...

www.cian.ru Аренда помещения свободного назначения 229м² ул. Серпуховский Вал, 11, Москв... 4К ОТЗЫВОВ

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо Свободное назначение, 229 м²

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	645 000 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	33 800 руб за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Показать отзывы

Состояние Типовой ремонт

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Серпуховский Вал, 11
Ленинский проспект 4 мин. на транспорте Тульская 8 мин. пешком
Шаболовская 15 мин. пешком
Ленинградское шоссе, 5 км от МКАД

645 000 руб./мес. ↑

33 800 руб за м² в год
Следить за изменением цены
УСН; без комиссии

PRO Сергей Алексин
На рынке с 2007 года
Ещё 69 объектов

+7 901 129-78-98

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Деловой центр Aero City
Аренда и продажа офисов А класса. От 3 месячные арендные каникулы. Шаг от метро в октябре
+7 (495) 104-28-17

Действие акции арендные каникулы беспрочно. Застройщик ООО «ГрандИнвест»

Введите здесь текст для поиска

82% 21:15 18.09.2020

Аналог 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/235646292/>

Аренда помещения своб... Улица Орджоникидзе, 1... Поиск на карте ЦИАН в 1... Снять торговую площ...

www.cian.ru Снять торговую площадь 171м² Ленинский просп., 7, Москва, ЦАО, р-н Якиманка м... 4К отзывов

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЦАО > Якиманка > метро Октябрьская > Ленинский проспект

сегодня, 17:37 47 просмотров, 2 за сегодня

Торговая площадь, 171 м²
Москва, ЦАО, р-н Якиманка, Ленинский просп., 7 На карте
Октябрьская - 8 мин. пешком

399 998 ₽/мес.
28 070 в за м² в год
Следить за изменением цены
УСН: без комиссии

PRO
Chase - Продажа
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 1749 объектов

+7 981 666-23-79
+7 981 666-56-29

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Юлия Ханунова
Нет отзывов

171 м² 1 из 8 Свободно

Введите здесь текст для поиска

Аренда помещения своб... Улица Орджоникидзе, 1... Поиск на карте ЦИАН в 1... Снять торговую площ...

www.cian.ru Снять торговую площадь 171м² Ленинский просп., 7, Москва, ЦАО, р-н Якиманка м... 4К отзывов

Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Торговая площадь, 171 м²

Предлагаю в аренду торговое помещение площадью 171 м2, расположенное на первом этаже жилого лома по Ленинскому проспекту, Первая линия домов. Два отдельных входа, заальная планировка, 119 м2 первый этаж, 52 м2 антресоль первого этажа. Высота потолков более 5 м. Все коммуникации в наличии, электричество по запросу, вытяжка и вентиляция для общепита. Отличный автомобильный трафик. Ближайшее окружение: Роскомстат, Первая Градская больница, магазины.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Показать телефон

Условия сделки

Цена	399 998 в/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	28 070 в за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия Пожалуйста

399 998 ₽/мес.
28 070 в за м² в год
Следить за изменением цены
УСН: без комиссии

PRO
Chase - Продажа
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 1749 объектов

+7 981 666-23-79
+7 981 666-56-29

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Юлия Ханунова
Нет отзывов

Технопарк Ревяга
Продажа производственных помещений и зданий. Малый парк механизации, доступ 24/7, охрана. Ст 95 000 руб/м2
+7 (495) 125 21 90

Введите здесь текст для поиска

Аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/228940712/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЮАО > Даниловский > метро Добрынинская > Люсиновская улица

сегодня, 11:38 16 просмотров, 1 за сегодня

Офис, 266 м²
Москва ЮАО, р-н Даниловский, Люсиновская ул. 55 На карте
Добрынинская - 10 мин. пешком

В избранное Поделиться Пожаловаться

775 834 руб./мес.
35 000 руб за м² в год
Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, НДС, без комиссии

PRO
Университет Мегаполис
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 1892 объекта

+7 495 180-32-03
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

1 фото

266 м² 1 из 8 Свободно

Введите здесь текст для поиска

Аренда помещ. Яндекс.Карты Поиск на карт Сдам офис Сдам офис 11 Снять помеще Аренда помеще Снять коммер

[www.cian.ru](https://www.cian.ru/rent/commercial/228940712/) Сдам офис 266м² Люсиновская ул., 55, Москва, ЮАО, р-н Даниловский м. Добрыни...

4К отзывов

ГК ЯК 2ГИС Констр ЦИАН Авито Domof Я.Нед Ставка.Ц ПКК Роср Курс Rusb Stat Цифры ЕГР Другие закладки

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЮАО > Даниловский > метро Добрынинская > Люсиновская улица

сегодня, 11:38 16 просмотров, 1 за сегодня

Офис, 266 м²
Москва ЮАО, р-н Даниловский, Люсиновская ул. 55 На карте
Добрынинская - 10 мин. пешком

В избранное Поделиться Пожаловаться

775 834 руб./мес.
35 000 руб за м² в год
Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, НДС, без комиссии

PRO
Университет Мегаполис
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 1892 объекта

+7 495 180-32-03
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

1 фото

266 м²
Площадь

1 из 8
Этаж

Свободно
Помещение

БЕЗ КОМИССИИ! Жилой дом. Сдаётся под офис, магазин (кроме продуктового) или салон блок с санузлом на первом этаже площадью 266 кв.м с отдельным входом с улицы. Стандартная отделка. Вентиляция. Есть охрана. Договор аренды помещения в рублях. НДС и эксплуатационные расходы включены. Люсиновская улица, 55. 10 минут пешком до метро Добрынинская. ЛОТ 130828

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Продажа от 6,7 млн р. Ипотека 0.01% Помещения от 51 м². Цена 110 647 р./м². Скидка 3%. Первые этажи. 1я линия. Высокие потолки -7 (495) 126-55-69

ООО «А101», АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ». Ипотека от ПАО «Совкомбанк», лиц. №963 от 05.12.14. Ставка 0.01% первые 6 мес., далее 10.99%. ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн руб., срок до 30 лет. ПД на www.nvshd.com.ru. Акция до 30.09.2020, скидка при ипотеке или 100% оплате. Подробности на www.a101.ru

Введите здесь текст для поиска

Аналог 4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/236205507/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЮАО > Даниловский > метро Шаболовская > улица Серпуховский Вал

6 авг, 08:33 136 просмотров, 2 за сегодня

Свободное назначение, 100 м²

в ЖК «Донской Олимп», Корпус Г - Гера, сдан
Москва ЮАО, р-н Даниловский, ул. Серпуховский Вал, 21к2 На карте

Шаболовская · 12 мин. пешком Тульская · 13 мин. пешком
Ленинский проспект · 17 мин. пешком

ИД ИЖИ: «БИЗНЕС-ИПОТЕКА» от 7,9% ПЕРВЫЙ ВЗНОС ОТ 0%

285 000 ₽/мес. ↓
34 200 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи, НДС, без комиссии

PRO ID 7098
Еще 15 объектов
+7 983 666-71-81

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

Деловой квартал «Симоновский»
Аренда офисов от 30м² готовых к въезду.
Паркинг на 2000 м.м. Развитая инфраструктура. Звоните! Выгодные условия аренды!
+7 (495) 135-26-96

Бизнес-центр «Омега-2» – продажа
Продажа помещений от 20 м². Готовый

Идет обработка запроса

Фотографии (16) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 100 м²

Помещение свободно. Мебель можем вывезти. Все вопросы обсуждаются. Звоните уточняйте Алексей.

Возможное назначение

Ещё: свободное назначение, тату салон, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, бытовые услуги, ателье одежды, клуб, шоурум, спа салон, химчистка

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	285 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	34 200 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 47 500 ₽	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

285 000 ₽/мес. ↓
34 200 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи, НДС, без комиссии

PRO ID 7098
Еще 15 объектов
+7 983 666-71-81

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

Деловой квартал «Симоновский»
Аренда офисов от 30м² готовых к въезду.
Паркинг на 2000 м.м. Развитая инфраструктура. Звоните! Выгодные условия аренды!
+7 (495) 135-26-96

Бизнес-центр «Омега-2» – продажа
Продажа помещений от 20 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2000 м.м. м.Автовводская. Офисы от 2.8 млн руб!
+7 (495) 104-43-73

Корректировки, используемые при расчете справедливой стоимости

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

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

140 из 178

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московской обл. по состоянию на июнь 2020 г.

Значения скидки на торг в г. Москва по мнению экспертов-оценщиков и границы расширенных интервалов

Таблица 82

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	6,7%	12,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,0%	6,8%	13,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	6,0%	11,8%
4. Стрит-ритейл	10,0%	6,8%	13,2%
5. Объекты свободного назначения	9,9%	6,9%	12,9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,8%	8,2%	15,3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	5,5%	11,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,7%	6,6%	12,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,0%	6,3%	11,6%
4. Стрит-ритейл	9,3%	6,5%	12,1%
5. Объекты свободного назначения	10,0%	7,1%	12,9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	6,9%	13,1%

Корректировка на удаленность объекта от метро

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

Корректировка на местоположение для г. Москвы. Выпуск 3

[Перейти к списку корректировок](#)

*Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области
Выпуск №3*

*Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Дата выпуска - 2020 г.
Период применения корректировки - 2020 г.
Регион применимости: г. Москва
Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков
Возможность модификации - допускается*

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости в Москве, как правило, может определяться с использованием следующих данных:

1. *нахождением объектов в территориально-ценовых зонах:*
 - » принадлежностью к административному округу, району и т.п.;
 - » удаленностью от центра города (обычно за центр Москвы принимается, так называемый, нулевой километр);
 - » другие формы выделения значимости городских локаций.
2. *нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон:*
 - » удаленностью от станций метрополитена;
 - » удаленностью от ж/д станций;
 - » другие формы выделения значимости городских локаций внутри территориально-ценовых зонах.

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

В общем случае корректировка на местоположение представляет собой произведение двух составляющих:

$$K_{\text{мест}} = K_{\text{терр}} \times K_{\text{удаление}}, \text{ где}$$

$K_{\text{терр}}$ – корректировка на местоположение (нахождение объектов в территориально-ценовых зонах);

$K_{\text{удаление}}$ – корректировка на местоположение (нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон).

Корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).

Для определения $K_{терр}$ для условий г. Москвы автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в табл. 1.

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

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

1. Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. 1.
2. Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{терр} = I_{ОО} \div I_{ОА}, \text{ где}$$

$K_{терр}$ – 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.

Корректировка на местоположение (на удаленность от станций метрополитена).

Корректировка $K_{метро}$ на удаление от метро рассчитывается с использованием данных, приведенных в табл.2. Для определения времени пешего хода следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станций метро в режиме построения маршрутов пешим ходом, которые учитывают наличие таких препятствий на пути, как пешеходные переходы, светофоры и т.п. В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

$$K_{метро} = 0,90 - (0,005 \times T_{дм}), \text{ где}$$

$K_{метро}$ – корректировка на удаление от станции метрополитена;
 $T_{дм}$ – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут.*

*Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

Таблица 2

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	$K_{ум} = 0,90 - (0,005 \times T_{дм})$

Корректировка на площадь

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

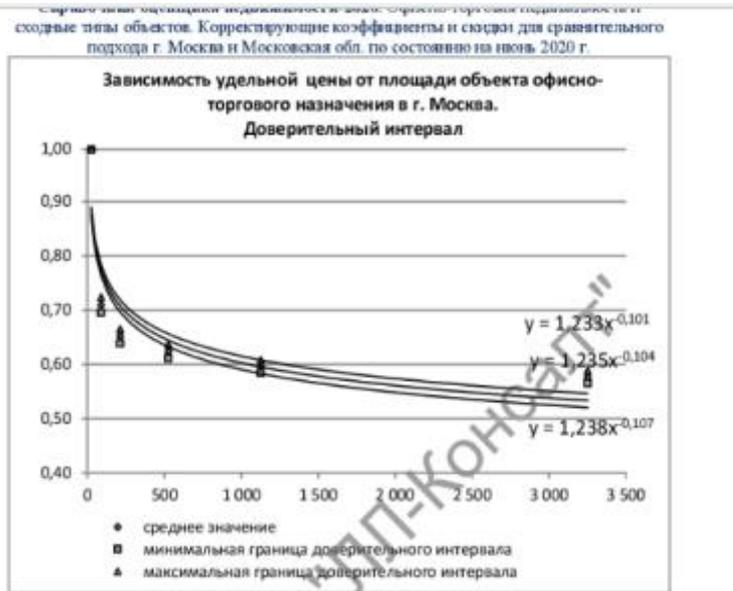


Рис. 42⁷

⁷ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 25 кв.м

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

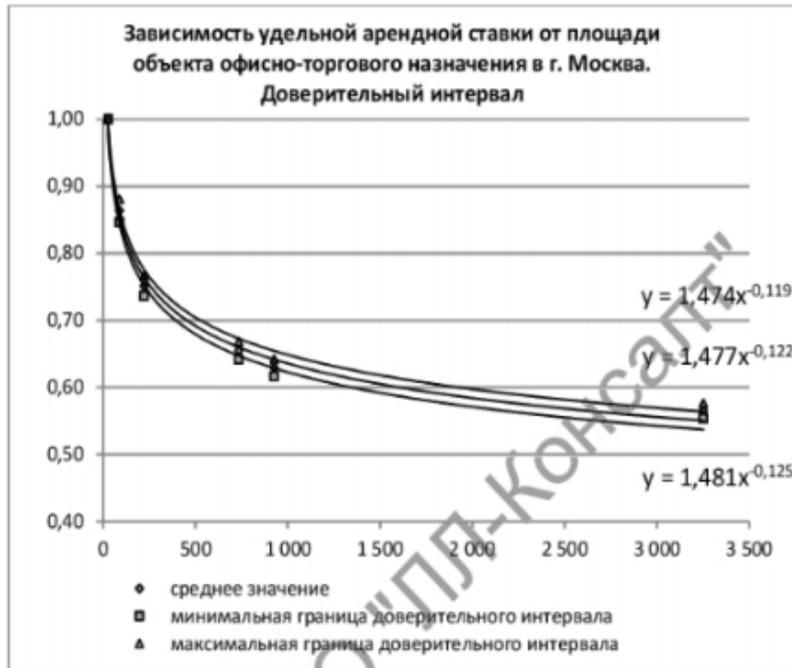


Рис. 46¹¹

Корректировка на этаж

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

**Корректирующие коэффициенты на этаж
расположения для цен и арендных ставок объектов
офисно-торгового назначения, расположенных в
городах с различной численностью**

Таблица 52

Этаж расположения		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Таблица 53

Этаж расположения		г. Москва (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	1,00



Корректировка на состояние

<http://ontario-pro.ru/>

УСЛУГИ

КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ

Цель косметического ремонта - освежить помещение и придать старому интерьеру новый облик.

от **4 500** руб/м²
до **7 000** руб/м²

Срок: от 15 до 40 дней
Особенности: Короткие сроки, экономия бюджета
Отделочные материалы: Используются недорогие финишные материалы сегмента «эконом»

КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ:

- **Демонтаж:** только старых покрытий
- **Потолки:** монтаж натяжных потолков
- **Стены:** Подготовка стен под обои / поклейка обоев или покраска стен
- **Полы:** выравнивание поверхности пола самовыравнивающимся раствором / укладка линолеума или ламината
- **Установка:** декоративных элементов, карнизов и плинтусов, сантехники, освещения, розеток и выключателей
- **Сервис:** вывоз строительного мусора, влажная уборка и расстановка мебели

ЗАКАЗАТЬ ЗАМЕР

РЕМОНТ ПО ЕВРОСТАНДАРТУ

Цель ремонта квартиры по Евростандарту - добиться максимальной функциональности, комфорта и визуальной эстетики в помещении.

от **12 000** руб/м²
до **14 500** руб/м²

Срок: от 70 до 140 дней
Особенности: Соответствие всем техническим требованиям ремонта по Евростандарту. Подключение инженерных коммуникаций к инновационному оборудованию.
Отделочные материалы: Используются, преимущественно, дорогие финишные материалы сегмента «премиум».

РЕМОНТ ПО ЕВРОСТАНДАРТУ ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ:

- **Дизайн-проект / в ПОДАРОК** по акции
- Авторский надзор дизайнера за ходом ремонта на протяжении всего времени работ
- **Перепланировка:** полная
- **Демонтаж:** старых покрытий и инженерных коммуникаций
- **Монтаж:** новых систем электропроводки, водоснабжения, отопления, вентиляции, кондиционирования, канализации
- **Потолки:** монтаж коробов из ГКЛ любой сложности, натяжных потолков или отделка декоративной штукатуркой
- **Стены:** выравнивание стен по «маякам» / возведение фальш-стен и перегородок / шпателька стен / штукатурка стен / поклейка обоев, покраска стен или отделка декоративной штукатуркой
- **Полы:** стяжка или выравнивание поверхности пола самовыравнивающимся раствором / укладка ламината, плитки или паркетной доски

ЗАКАЗАТЬ ЗАМЕР

<http://www.profiremont-kvartir.ru/ceny-na-remont.php>

Цены на ремонт

Виды работ | Цена | Материал | Общая стоимость

Виды работ	Цена	Материал	Общая стоимость
Косметический	от 2 000 руб/м ²	от 1 000 - 2 500 руб/м ²	от 3 000 - 4 500 руб/м ²
Капитальный	от 4 500 руб/м ²	от 4 000 руб/м ²	от 8 500 руб/м ²
Евроремонт	от 5 500 руб/м ²	от 5 000 руб/м ²	от 10 500 руб/м ²
Эксклюзивный	от 7 000 руб/м ²	индивидуально	индивидуально

Подробный прайс на работы

Ремонт пола

№	Наименование работ	Ед. изм.	цена / руб.
1	Гидроизоляция пола (смесью волостоп)	м ²	150

<http://skoopertiv.ru/remont-ofisa>

Ремонт и отделка офисных, коммерческих (нежилых) помещений в Москве

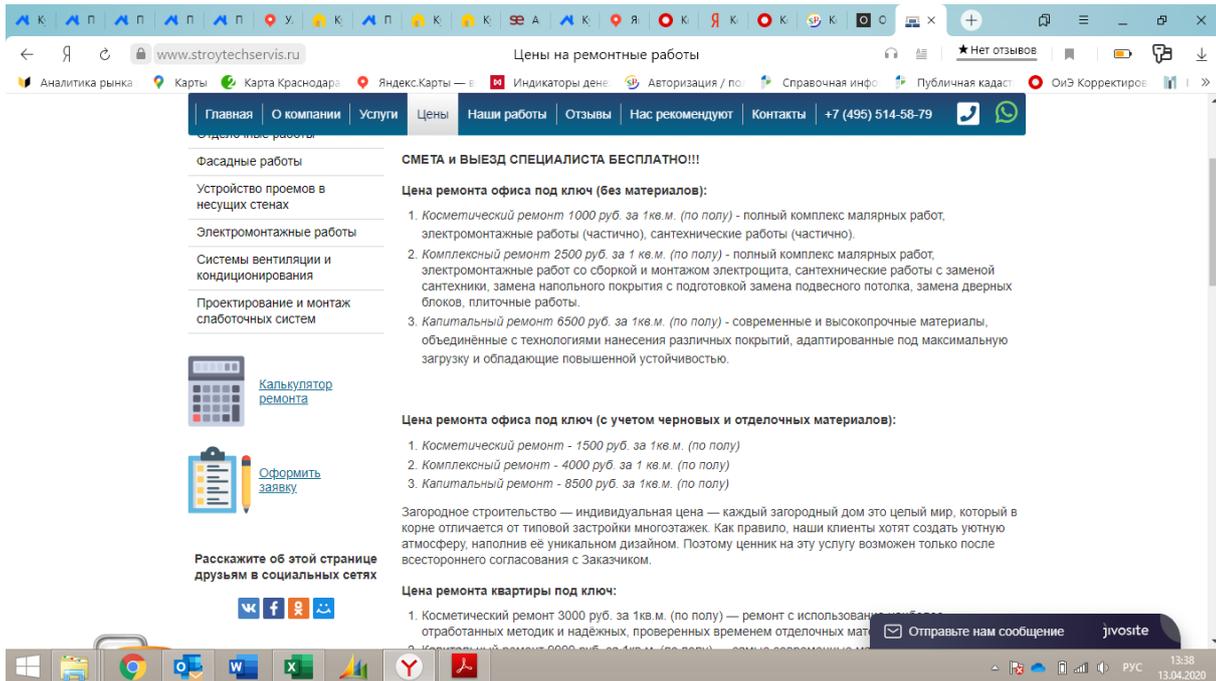
О компании | Наши услуги | Галерея работ | Энциклопедия | Контакты

* - стоимость в рублях за один квадратный метр

НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ	СТОИМОСТЬ МАТЕРИАЛОВ*	СТОИМОСТЬ РАБОТ*	ИТОГО
РЕМОНТ ОФИСА			
Косметический ремонт	-	1500 р. м ²	-
Полный ремонт	-	5000 р. м ²	-
Капитальный ремонт	-	7000 р. м ²	-
МИНИМАЛЬНО ВОЗМОЖНАЯ СТОИМОСТЬ МАТЕРИАЛОВ			
Косметический ремонт	1000 р. м ²	-	-
Полный ремонт	1500 р. м ²	-	-
Капитальный ремонт	2500 р. м ²	-	-

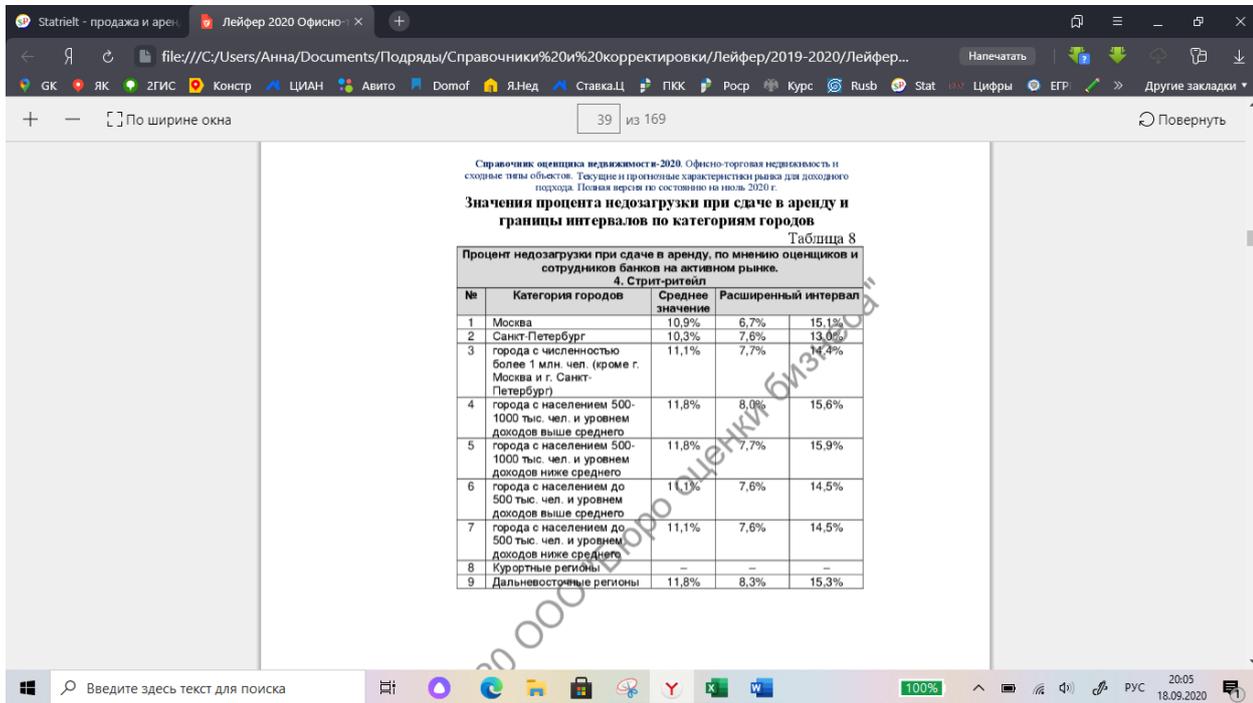
[Рассчитать заказ](#) Воспользуйтесь простым калькулятором для приблизительного расчета стоимости работ.

<http://www.stroytechservis.ru/price/>



Недозагрузки торговых помещений

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", Нижний Новгород, 2020 г., Лейфер Л.А.



<https://www.cre.ru/analytics/80874>

СБРЕ настаивают на вакантности 11,6% в стрит-ритейле - CRE

Аналитики компании CBRE подвели итоги второго квартала 2020 года в сегменте московского стрит-ритейла и сформировала прогноз по дальнейшему развитию этого рынка до конца 2020 года.

В период с апреля по июнь спрос на помещения в центральных торговых коридорах находился на минимальном уровне в связи с приостановлением развития большинства ритейлеров.

Уровень вакантных помещений в центральных торговых коридорах Москвы увеличился относительно конца марта на 3,4 п. п. и составил 11,6% – максимальный показатель за последние 4 года.

Причины роста показателя:

- последствия вынужденной приостановки деятельности розничной торговли более чем на 2 месяца;
- закрытия, преимущественно сформированные торговыми сетями и банками, которые запустили программу по оптимизации еще до пандемии и использовали возможность расторгнуть договор в одностороннем порядке с минимальными штрафами, торговыми точками, ориентированными преимущественно на туристический трафик (на улице Арбат уровень вакантных площадей увеличился с 8,5% до 13,7%), а так же несетевыми ритейлерами.

Некоторые бренды заявили о закрытии, оптимизации или реформатировании сети – например, «Республика».

<https://www.jll.ru/ru/аналитика-и-тренды/исследования/jll-moscow-retail-market-review-q2-2020>

Рынок торговых коридоров Москвы, 2 кв. 2020 года

По итогам 1-го полугодия 2020 года в центральных торговых коридорах Москвы свободно 11,5% помещений. Это максимальное значение со 2 кв. 2016 года. В дальнейшем тренд на увеличение доли свободных помещений продолжится, и в 3-4 кв. Мы ожидаем достижения рекордных значений.

Топ-5 улиц с наибольшим приростом свободных помещений выглядит следующим образом: Арбат (+4,6 п.п. по сравнению с концом марта), 1-я Тверская-Ямская (+4,4 п.п.), Садовое кольцо (+3,6 п.п.), Покровка (+3,5 п.п.) и Мясницкая (+3,3 п.п.). На эти локации пришлось 65% всех закрытий квартала.

Количество открытий ожидаемо снизилось: показатель более чем в два раза меньше среднего за предыдущий год и в полтора раза меньше количества открытий во 2 кв. 2019 года. Закрытия не выходят за рамки обычной ситуации, их количество сопоставимо со средним показателем за предыдущий год.

Сниженный спрос на рынке и возросшая вакантность привели к уменьшению средних арендных ставок в большинстве торговых коридоров столицы. Корректировка составила от 5% до 13%. Помимо улиц с наибольшим ростом вакантности снижение коснулось самых дорогих торговых коридоров, так как в условиях неопределенности с выручкой расходы на аренду становятся для арендатора одним из ключевых факторов при выборе помещения.

Структура арендаторов

Кафе и рестораны	37%
Банки и услуги	11%
Красота и здоровье	13%
Одежда и обувь	10%
Продукты	9%
Книги, подарки	5%
Другое	4%
Ювелирные магазины	4%
Отдых	2%

Доля свободных помещений

2018 4 кв	8,3%
2019 1 кв	10,5%
2019 2 кв	10,1%
2019 3 кв	9,4%
2019 4 кв	8,7%
2020 1 кв	9,2%
2020 2 кв	11,5%

Специализация улиц

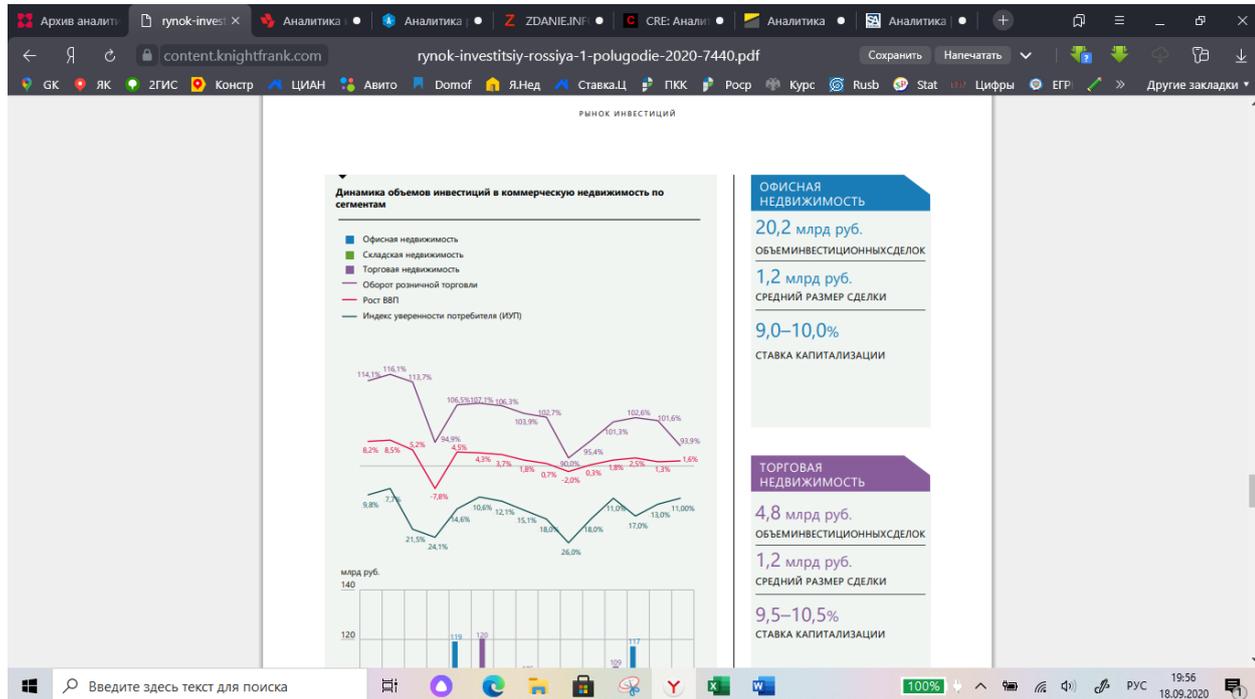
- Fashion
- Mixed
- Рестораны

Перечень основных торговых коридоров

- 1-я Тверская-Ямская
- Арбат
- Б. Дмитровка
- Б. Никитская
- Камергерский пер.
- Кузнецкий Мост
- Маросейка
- Мясницкая
- Никольская
- Новый Арбат
- Патриаршие пруды
- Петровка
- Покровка
- Пятницкая
- Садовое кольцо
- Смоленский пер.
- Тверская
- Третьяковский Пассаж

Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

<https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-rossiya-1-polugodie-2020-7440.pdf>



Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", Нижний Новгород, 2020 г., Лейфер Л.А.

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.

4.1. Текущая доходность на активном рынке

4.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 22

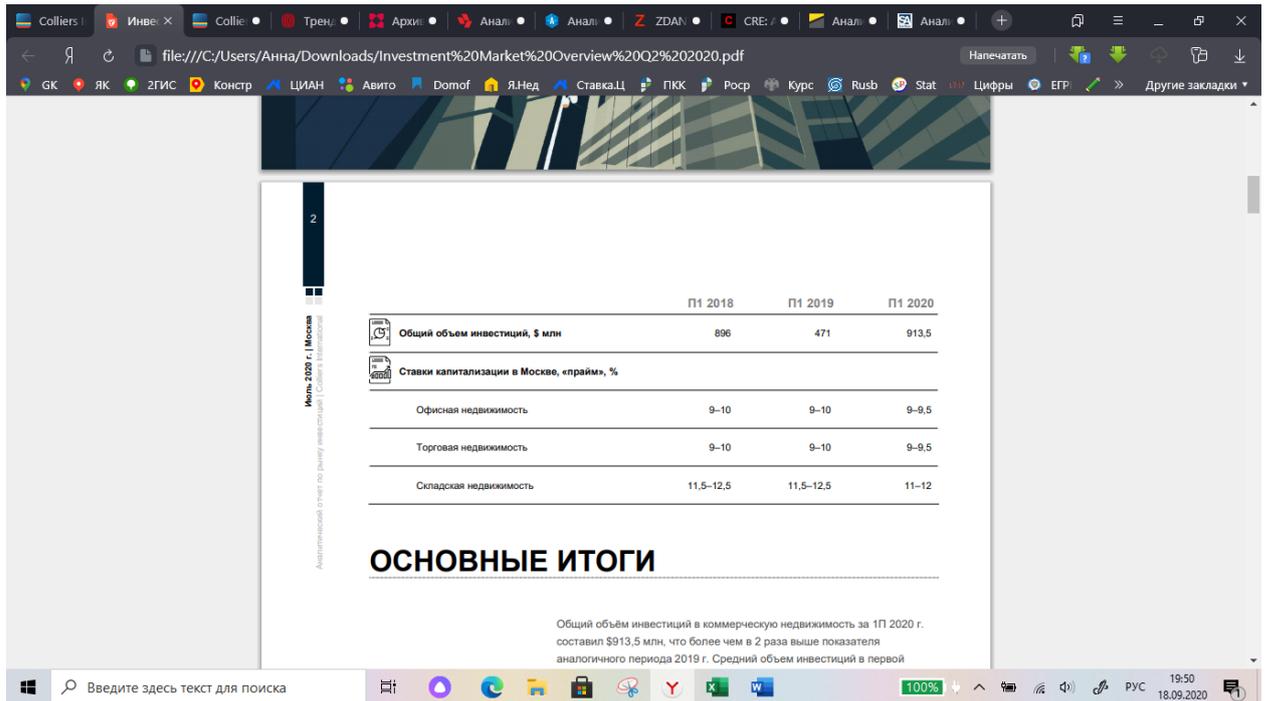
Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисные объекты	10,5%	9,4% - 11,5%
2. Торговые объекты	11,3%	10,2% - 12,4%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	9,6% - 11,7%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 23

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисные объекты	10,5%	7,1% - 13,8%
2. Торговые объекты	11,3%	7,9% - 14,8%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	7,3% - 14,0%

<https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/h1-Investment-2020>



Март 2020 г. | Москва
Аналитический отчет по рынку инвестиций в коммерческую недвижимость

	П1 2018	П1 2019	П1 2020
 Общий объем инвестиций, \$ млн	896	471	913,5
 Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9–10	9–10	9–9,5
Торговая недвижимость	9–10	9–10	9–9,5
Складская недвижимость	11,5–12,5	11,5–12,5	11–12

ОСНОВНЫЕ ИТОГИ

Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 1П 2020 г. составил \$913,5 млн, что более чем в 2 раза выше показателя аналогичного периода 2019 г. Средний объем инвестиций в первой

Операционные расходы для торговых помещений

Справочник оценщика недвижимости-2017. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода". Нижний Новгород, 2017 г., Лейфер Л.А.

Итоговые значения долей составляющих арендной ставки в средних городах и городах-миллионниках [27]

Таблица 168

Показатель	Средние города	Города-миллионники
Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки, расчетное значение (на основе анализа), в том числе:	30%	28%
Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки	8%	8%
Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки	22%	20%
Состав условно-переменных расходов		
Доля коммунальных платежей в общей сумме расходов	30%	28%
Доля эксплуатационных расходов в общей сумме расходов	70%	72%
Структура коммунальных платежей по их видам		
Электроэнергия	-	52%
Вода и канализация	-	6%
Горячее водоснабжение и теплоснабжение	-	42%
Структура эксплуатационных расходов по их видам		
Охрана, видеонаблюдение, сигнализация	15%	17%
Услуги связи	30%	33%
Уборка помещений	36%	30%
Уборка территорий и вывоз мусора	3%	2%
СЭС и дезинфекция	1%	1%
Содержание лифтов	2%	2%
Техобслуживание	13%	18%

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД № 25, ноябрь 2019 (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков")

СРД-25, ноябрь 2019 г.

1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области

Использование: при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8 362	6 281	4 435
	Эксплуатационные расходы	5 624	4 319	2 888
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 352	7 777	5 849
	Эксплуатационные расходы	6 606	5 225	3 993
1.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 145	2 834	1 985
	Эксплуатационные расходы	2 461	2 029	1 497
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 868	5 864	3 905
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 668	6 324	4 843
2.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 471	2 398	1 540
	Эксплуатационные расходы	1 946	1 714	1 144
3	Московская область			
3.1.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	1 845 – 2 765	1 523 – 2 508	1 142 – 2 045

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 14 – 17% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для

Базовые тарифы по страхованию имущества юр. лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования 1 год

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №238, январь 2015 г. (стр.103)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05 – 0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07 – 0,32 ²
ГСК «Югория»	0,09 – 1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
Производственные здания	0,05-0,3
Офисные здания	0,03-0,2
Торговые здания	0,04-0,25

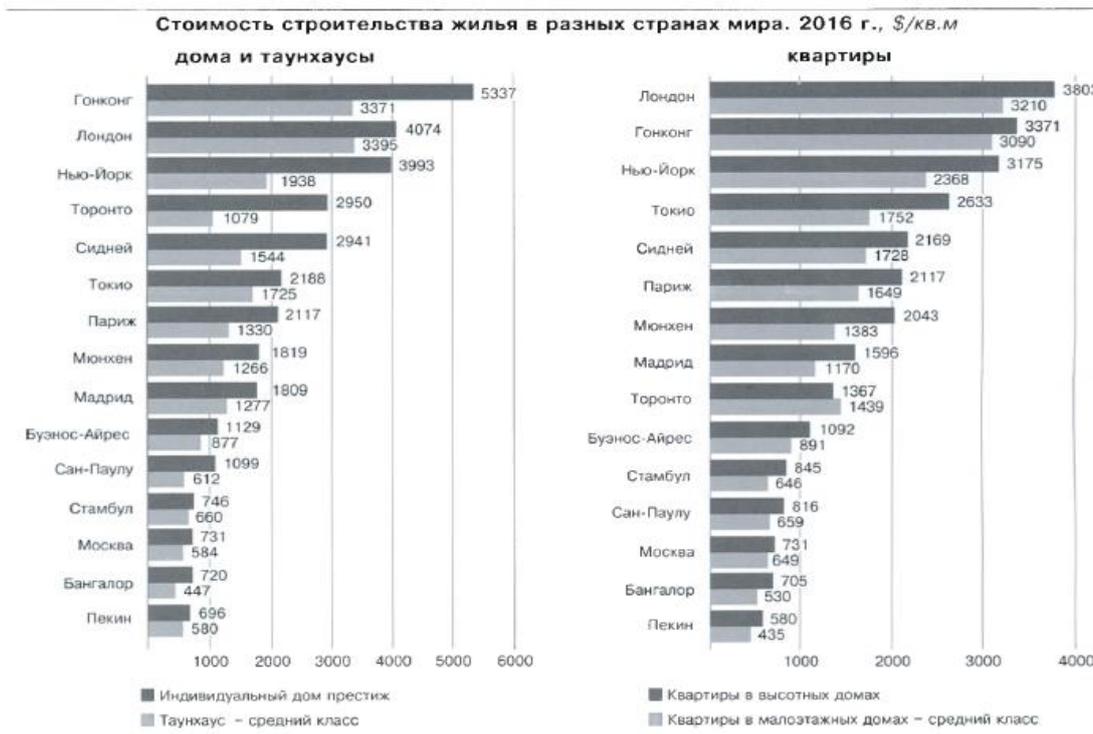
¹ Страховые риски могут быть различными, как правило, это пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждения водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.
² Включая отделку.

RWAY по данным компаний

№ 238 · ЯНВАРЬ · 2015 103 БЮЛЛЕТЕНЬ · RWAY

Расчет величины ежегодных отчислений в резерв

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №273, декабрь 2017 г. (стр. 95) кадров.



Градостроительство. Девелопмент

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

СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

Игорь Викторович Савельев
Андреев Л.С.
Доктор технических наук, профессор

Под стоимостью строительства понимаются денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, а денежные затраты, выражающие стоимость, называются сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика. На основании сметной стоимости определяется размер капитальных вложений, осуществляется финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительного-монтажного предприятия (СМО).

Поэтому правильное определение сметной стоимости строительной продукции имеет важное значение для успешного проведения инвестиционно-строительной деятельности.

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ($C_{\text{общ}}$) складывается из затрат: на строительные работы ($C_{\text{стр}}$); монтажные работы ($C_{\text{монт}}$); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($C_{\text{обор}}$); прочие капитальные работы и затраты ($C_{\text{пр}}$).

$$C_{\text{общ}} = C_{\text{стр}} + C_{\text{монт}} + C_{\text{обор}} + C_{\text{пр}} \quad (1)$$

Распределение сметной стоимости строительства по группам с указанием их удельного веса в общей стоимости образует структуру сметной стоимости строительства. Примерная структура такой стоимости представлена в таблице.

№ п/п	Группы затрат	Жилищно-гражданское строительство, %	Промышленное строительство, %
1	Затраты на строительно-монтажные работы	75 - 90	40 - 60
2	Затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря	15 - 5	50 - 25
3	Прочие капитальные работы и затраты	10 - 5	10 - 15
4	Всего	100	100

Составной частью стоимости строительства является сметная стоимость строительно-монтажных работ ($C_{\text{см}}$), которая по своему экономическому содержанию делится на прямые затраты ($ПЗ$), накладные расходы ($НР$) и сметную прибыль ($СП$).

$$C_{\text{см}} = ПЗ + НР + СП \quad (2)$$

Прямые затраты непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтаж оборудования. Они изменяются прямо пропорционально объему выполняемых работ и включают в себя:

- стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ($C_{\text{мат}}$). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъектные склады строительства;
- расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($C_{\text{тр}}$);
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($C_{\text{маш}}$). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на переоборудование машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом:

$$ПЗ = C_{\text{мат}} + C_{\text{тр}} + C_{\text{маш}} \quad (3)$$

Накладные расходы предусматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (СИМР) и деятельности подрядных организаций.

Согласно «Методическим указаниям по определению накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004)» в составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". - М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 107, апрель 2019 г., Вып. 108, июль 2019 г., Вып. 109, октябрь 2019 г., Вып. 110, январь 2020 г., Табл. 2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

Выпуск 107 - апрель 2019

50

2 Строительно-монтажные работы

Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тульская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,08992	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,532	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	6,444	6,037	6,010	6,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	6,940	6,208	6,391	6,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,982
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590
1-й кв.	11,083	9,575	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,824	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г.							
январь	11,362	9,959	9,232	8,994	8,947	9,538	9,731
февраль	11,372	9,973	9,244	9,005	8,959	9,550	9,743
март	11,379	9,991	9,319	9,046	9,002	9,622	9,794
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
апрель	11,388	10,005	9,353	9,067	9,024	9,654	9,819
май	11,396	10,019	9,386	9,089	9,046	9,687	9,845
июнь	11,407	10,033	9,419	9,110	9,068	9,720	9,871

Выпуск 108 • июль 2019

50

2

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
1-й кв.	11,390	10,004	9,331	9,057	9,013	9,635	9,806
апрель	11,400	10,016	9,343	9,068	9,024	9,648	9,819
май	11,439	10,072	9,339	9,113	9,067	9,720	9,831
2-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,667	9,819
3-й кв.							
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
июль	11,465	10,100	9,364	9,130	9,083	9,740	9,846
август	11,490	10,129	9,389	9,148	9,100	9,761	9,860
сентябрь	11,516	10,157	9,414	9,165	9,116	9,782	9,875

Выпуск 109 • октябрь 2019

50

2

Строительно-монтажные работы

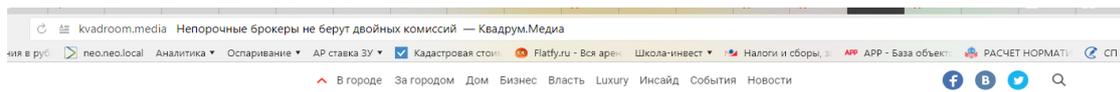
БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
1-й кв.	11,452	10,086	9,351	9,125	9,079	9,733	9,844
июль	11,463	10,100	9,362	9,136	9,091	9,747	9,856
август	11,469	10,221	9,480	9,239	9,197	9,878	9,989
3-й кв.	11,461	10,136	9,398	9,167	9,122	9,786	9,896
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	11,488	10,253	9,511	9,270	9,230	9,917	10,032
ноябрь	11,506	10,284	9,543	9,300	9,263	9,957	10,076
декабрь	11,524	10,316	9,574	9,331	9,296	9,997	10,119

Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,351	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,674	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,780	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г.							
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
2-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,667	9,819
3-й кв.	11,461	10,136	9,398	9,167	9,122	9,786	9,896
октябрь	11,482	10,235	9,493	9,251	9,209	9,892	10,002
ноябрь	11,494	10,248	9,505	9,263	9,221	9,906	10,015
декабрь	11,506	10,262	9,518	9,275	9,233	9,920	10,028
4-й кв.	11,494	10,248	9,505	9,263	9,221	9,906	10,015
2020 г. ПРОГНОЗ							
январь	11,518	10,275	9,530	9,287	9,245	9,935	10,042
февраль	11,531	10,289	9,543	9,299	9,257	9,949	10,055
март	11,543	10,302	9,555	9,312	9,269	9,963	10,068

Агентское вознаграждение

<http://kvadroom.media/archive/43609/>



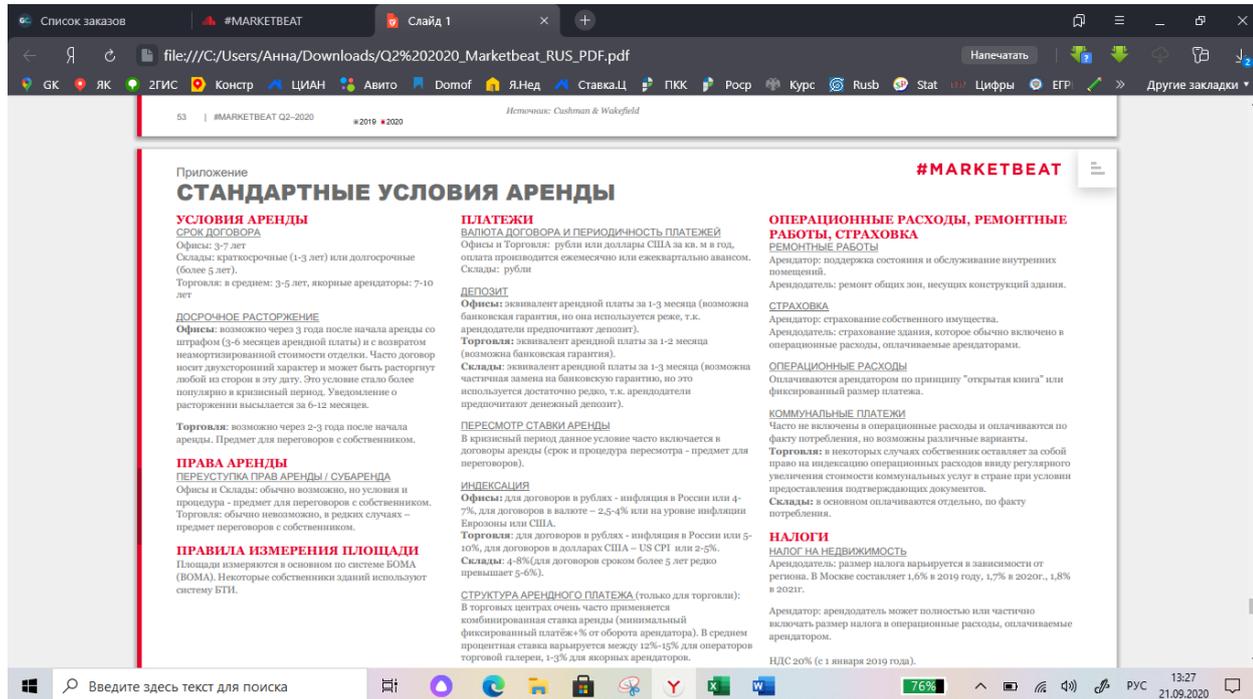
Сдам в аренду

Кризисные явления в экономике пока не сказываются на стоимости брокерских услуг при аренде коммерческих помещений. Елена Шевчук, партнер и вице-президент по коммерческой недвижимости компании GVA Sawyer раскрывает, сколько платят посредникам за подбор клиентов: «Усредненная стоимость брокерских услуг равняется размеру одного месяца аренды или 8,33% от суммы среднегодовой арендной платы, плюс НДС. Такой размер комиссии, в среднем, применяется для всех типов недвижимости – и для помещений street-retail, и для офисных помещений, и для складских площадей».

Случается, что брокер готов снизить свой гонорар до 50-75% от месячной ставки. С малым бизнесом обычно заключаются договоры на 11 месяцев, после чего ставка аренды может быть скорректирована по рыночным условиям. Более крупный бизнес может претендовать на долгосрочные договорные отношения от нескольких до 15 лет. Перезаключить договор аренды можно уже без брокера. Для этого собственнику достаточно будет подключить штатного юриста, либо воспользоваться услугами временного юрисконсульта.

Стандартные условия аренды

<https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/>



Приложение
СТАНДАРТНЫЕ УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

УСЛОВИЯ АРЕНДЫ
СРОК ДОГОВОРА
Офисы: 3-7 лет
Склады: краткосрочные (1-3 лет) или долгосрочные (более 5 лет).
Торговля: в среднем: 3-5 лет, якорные арендаторы: 7-10 лет

ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ
Офисы: возможно через 3 года после начала аренды со штрафом (3-6 месяцев арендной платы) и с возмещением неамортизированной стоимости отделки. Часто договор носит двухсторонний характер и может быть расторгнут любой из сторон в эту дату. Это условие стало более популярно в кризисный период. Уведомление о расторжении высылается за 6-12 месяцев.
Торговля: возможно через 2-3 года после начала аренды. Предмет для переговоров с собственником.

ПРАВА АРЕНДЫ
ПЕРЕУСТУПКА ПРАВ АРЕНДЫ / СУБАРЕНДА
Офисы и Склады: обычно возможно, но условия и процедура - предмет для переговоров с собственником.
Торговля: обычно невозможно, в редких случаях - предмет переговоров с собственником.

ПРАВИЛА ИЗМЕРЕНИЯ ПЛОЩАДИ
Площадь измеряется в основном по системе БОМА (БОМА). Некоторые собственники зданий используют систему БТИ.

ПЛАТЕЖИ
ВАЛЮТА ДОГОВОРА И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПЛАТЕЖЕЙ
Офисы и Торговля: рубли или доллары США за кв. м в год, оплата производится ежемесячно или ежеквартально авансом.
Склады: рубли

ДЕПОЗИТ
Офисы: эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна банковская гарантия, но она используется реже, т.к. арендодатели предпочитают депозит).
Торговля: эквивалент арендной платы за 1-2 месяца (возможна банковская гарантия).
Склады: эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна частичная замена на банковскую гарантию, но это используется достаточно редко, т.к. арендодатели предпочитают денежный депозит).

ПЕРЕСМОТР СТАВКИ АРЕНДЫ
В кризисный период данное условие часто включается в договоры аренды (срок и процедура пересмотра - предмет для переговоров).

ИНДЕКСАЦИЯ
Офисы: для договоров в рублях - инфляция в России или 4-7% для договоров в валюте - 2,5-4% или на уровне инфляции Еврозоны или США.
Торговля: для договоров в рублях - инфляция в России или 5-10%, для договоров в долларах США - US CPI или 2-5%.
Склады: 4-8% (для договоров сроком более 5 лет редко превышает 5-6%).

СТРУКТУРА АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА (только для торговли):
В торговых центрах очень часто применяется комбинированная ставка аренды (минимальный фиксированный платеж + % от оборота арендатора). В среднем процентная ставка варьируется между 12%-45% для операторов торговой галереи, 1-3% для якорных арендаторов.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ, СТРАХОВКА
РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ
Арендатор: поддержка состояния и обслуживание внутренних помещений.
Арендодатель: ремонт общих зон, несущих конструкций здания.

СТРАХОВКА
Арендатор: страхование собственного имущества.
Арендодатель: страхование здания, которое обычно включено в операционные расходы, оплачиваемые арендаторами.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ
Оплачиваются арендатором по принципу "открытая книга" или фиксированный размер платежа.

КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ
Часто не включены в операционные расходы и оплачиваются по факту потребления, но возможны различные варианты.
Торговля: в некоторых случаях собственник оставляет за собой право на индексацию операционных расходов ввиду регулярно увеличения стоимости коммунальных услуг в стране при условии предоставления подтверждающих документов.

НАЛОГИ
НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ
Склады: в основном оплачиваются отдельно, по факту потребления.
Арендатор: арендодатель может полностью или частично включать размер налога в операционные расходы, оплачиваемые арендатором.
НДС 20% (с 1 января 2019 года).

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ТКБ Инвестмент Партнерс (АО)
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Нева Хаус"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

" 23 / 11 / 2018 г.

В соответствии с Заданием на оценку №1 от 16.11.2018 г. к Договору №ОКНИП-ТС-0564/18 на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 20.07.2018 г. между ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом "Аккорд" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" и АО "НЭО Центр"

я, Крестина Елена Александровна, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

менеджер проектов недвижимости
(должность)

Михаилова ЮА

(фамилия, инициалы)

произвел осмотр недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1:

1. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 228,4 кв. м, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж №1, антресоль №1. Кадастровый номер 77:01:0006010:4613. Выписка из ЕГРН от 11.04.2018 г.
2. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 292,9 кв. м, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж №1. Кадастровый номер 77:01:0006010:2701. Выписка из ЕГРН №77/100/028/2017-2045 от 13.12.2017 г.
3. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 485,3 кв. м, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж №1, антресоль №1. Кадастровый номер 77:01:0006010:4614. Выписка из ЕГРН от 11.04.2018 г.
4. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 503,5 кв. м, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж №1, антресоль №1. Кадастровый номер 77:01:0006010:2709. Выписка из ЕГРН №77/100/028/2017-2050 от 13.12.2017 г.
5. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 667,8 кв. м, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж №1, антресоль №1. Кадастровый номер 77:01:0006010:2711. Выписка из ЕГРН №77/100/028/2017-2046 от 13.12.2017 г.

Стороны:

Представитель на объекте

Михаилова ЮА

Представитель АО "НЭО Центр"

Крестина ЕА

ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

NEO

Дата проведения осмотра: 23 11 2018 г.

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1:

- 2 Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 228,4 кв. м, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж №1, антресоль №1. Кадастровый номер 77:01:0006010:4613. Выписка из ЕГРН от 11.04.2018 г.
- 4 Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 292,9 кв. м, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж №1. Кадастровый номер 77:01:0006010:2701. Выписка из ЕГРН №77/100/028/2017-2045 от 13.12.2017 г.
- 1 Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 485,3 кв. м, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж №1, антресоль №1. Кадастровый номер 77:01:0006010:4614. Выписка из ЕГРН от 11.04.2018 г.
- пункт Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 503,5 кв. м, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж №1, антресоль №1. Кадастровый номер 77:01:0006010:2709. Выписка из ЕГРН №77/100/028/2017-2050 от 13.12.2017 г.
- 3 Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 667,8 кв. м, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж №1, антресоль №1. Кадастровый номер 77:01:0006010:2711. Выписка из ЕГРН №77/100/028/2017-2046 от 13.12.2017 г.

Окружающая застройка: _____

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): _____

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): _____

Наличие коммуникаций:

Наименование	Показатель
Электроснабжение	есть
Газоснабжение	нет
Водоснабжение	есть
Канализация	есть
Лифт	нет
Кондиционирование	не везде
Вентиляция	есть, но не везде
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	нет

Внешнее благоустройство: _____

Наличие парковки (организованная/стихийная) _____

Дополнительные примечания: охрана УКК есть, на территории

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ТКБ Инвестмент Партнерс (АО)
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Нева Хаус"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



**Фото 1. Внешний вид помещения
667,8 кв. м.**



**Фото 2. Внутреннее состояние помещения
667,8 кв. м.**



**Фото 3. Внутреннее состояние помещения
667,8 кв. м.**



**Фото 4. Внутреннее состояние помещения
667,8 кв. м.**



**Фото 5. Внутреннее состояние помещения
667,8 кв. м.**



**Фото 6. Внутреннее состояние помещения
667,8 кв. м.**



Фото 7. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 8. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 9. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 10. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 11. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 12. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 13. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 14. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 15. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 16. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 17. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 18. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 19. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 20. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 21. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 22. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 23. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 24. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 25. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 26. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 27. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 28. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 29. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 30. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 31. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 32. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 33. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 34. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 35. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 36. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 37. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 38. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 39. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 40. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 41. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 42. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 43. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 44. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 45. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.

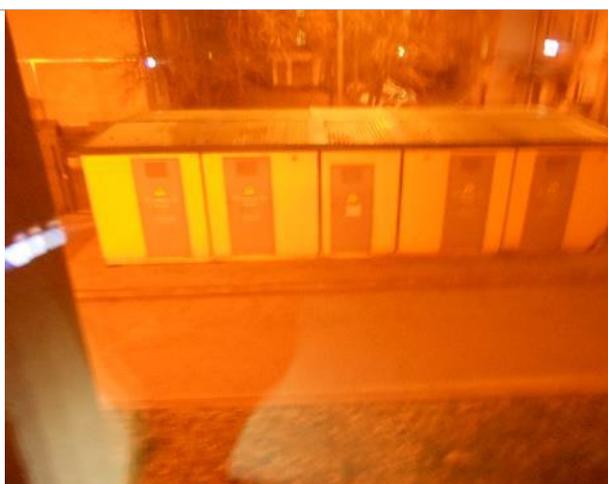


Фото 46. Вид из окна помещения 667,8 кв. м.



Фото 47. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 48. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 49. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 50. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 51. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 52. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 53. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 54. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 55. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 56. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.

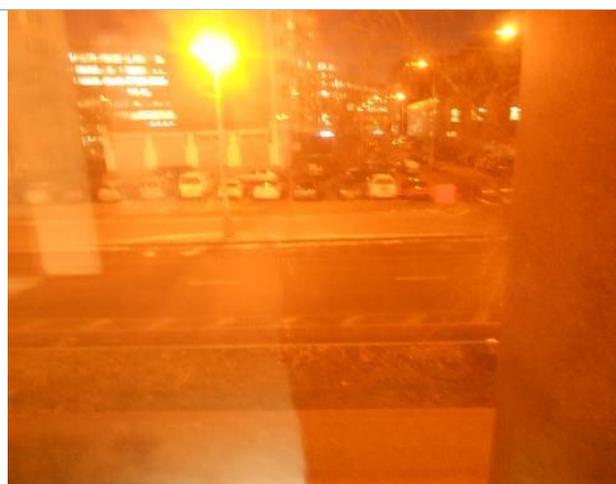


Фото 57. Вид из окна помещения 667,8 кв. м.



Фото 58. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.



Фото 59. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.

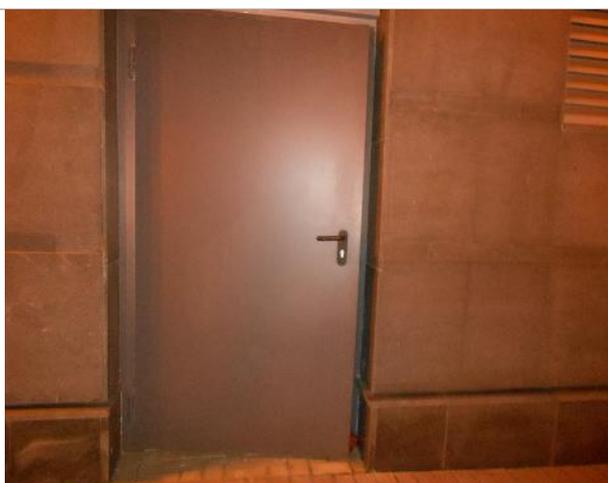


Фото 60. Запасной вход помещения 667,8 кв. м.



Фото 61. Территория возле помещения 667,8 кв. м.



Фото 62. Запасной вход помещения 667,8 кв. м.



Фото 63. Запасной вход помещения 667,8 кв. м.



Фото 64. Запасной вход помещения 667,8 кв. м.

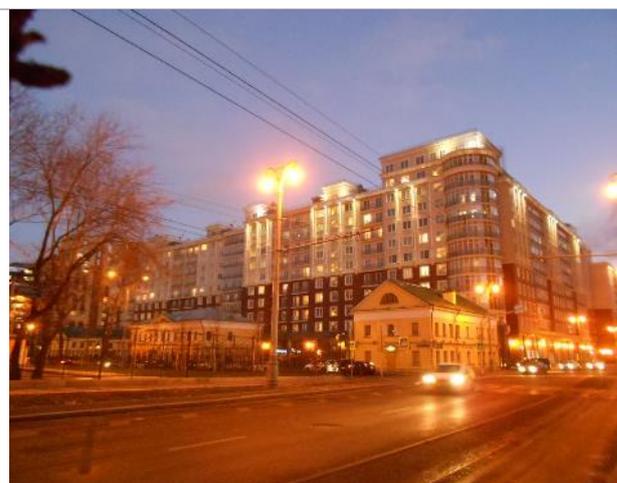


Фото 65. Подъездные пути.

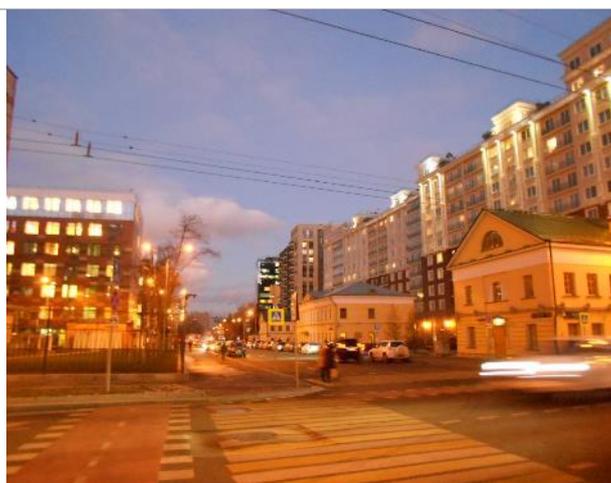


Фото 66. Подъездные пути.



Фото 67. Подъездные пути.



Фото 68. Табличка с номером дома.



Фото 69. Фасад.



Фото 70. Фасад.



Фото 71. Фасад.



Фото 72. Фасад.

Источник: результаты осмотра Исполнителя