

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-0791/18/21 ОТ 16.03.2023 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 УЧЕТА ИМУЩЕСТВА ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА, СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ И ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ

Заказчик:

ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество)
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"

ТКБ Инвестмент Партнерс (АО), Лицензия ФКЦБ России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 17 июня 2002 г. № 21-000-1-00069, срок действия Лицензии — без ограничения срока действия.

ЗПИФ недвижимости "Нева Хаус" (Правила доверительного управления зарегистрированы Банком России 02.11.2017 г. за № 3414).

Получить информацию о паевом инвестиционном фонде и ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, с иными документами, предусмотренными Федеральным законом "Об инвестиционных фондах" и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно на сайте в сети Интернет по адресу: www.tkbip.ru, а также по адресу: Российская Федерация, 191119, Санкт-Петербург, улица Марата, дом 69–71, лит. А, или по телефону (812) 332-7-332).

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	4
1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	7
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
3.1. Общие сведения об объекте оценки	13
3.2. Местоположение объекта оценки	13
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	19
3.4. Классификация недвижимого имущества	22
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	22
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки	24
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	25
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	26
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации	29
5.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	30
5.3. Анализ рынка инвестиций по итогам 2022 г.	33
5.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки	38
5.5. Обзор рынка встроенных помещений стрит-ритейла г. Москвы по итогам 2022 г.....	39
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
6.1. Основные положения и терминология	50
6.2. Классификация основных средств	53
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	55
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	55
6.5. Этапы проведения оценки.....	58
6.6. Характеристика подходов к оценке	58
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	65
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	67
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	67
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	67
7.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	78
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	83

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	83
8.2. Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода	83
8.3. Этап 2. Определение величины действительного валового дохода	97
8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов	98
8.5. Этап 4. Определение чистого операционного дохода	101
8.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации	102
8.7. Этап 6. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	102
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	104
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	104
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	104
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	106
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	107
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки, включая права на объект оценки	Нежилое помещение площадью 667,80 кв. м, этаж №1, антресоль №1, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0006010:2711.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Права на объект оценки: Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Управляющей компании ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество)
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Задание на оценку №21 от 21.02.2023 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г.
Дата составления Отчета	16.03.2023 г.
Порядковый номер Отчета	ОКНИП-ТС-0791/18/21
Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода, без учета НДС	Не применялся
Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода, без учета НДС	115 727 000 (Сто пятнадцать миллионов семьсот двадцать семь тысяч) руб.
Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода, без учета НДС	93 295 000 (Девяносто три миллиона двести девяносто пять тысяч) руб.
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки, без учета НДС	104 512 000 (Сто четыре миллиона пятьсот двенадцать тысяч) 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, и Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" может быть признана рекомендуемой для целей учета имущества закрытого паевого инвестиционного фонда, составления отчетности и 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, включая права на объект оценки	Нежилое помещение площадью 667,80 кв. м, этаж №1, антресоль №1, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0006010:2711.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Права на объект оценки: Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Управляющей компании ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество)
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление
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"

	<p>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"</p>
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	<p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</p>
Вид стоимости	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</p> <p>Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.</p>
Предпосылки стоимости	<p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2.участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3.дата оценки – 16.03.2023 г.; 4.предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5.характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	<p>Вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".).</p>
Дата оценки	16.03.2023 г.
Специальные допущения	Отсутствуют
Иные существенные допущения	<ol style="list-style-type: none"> 1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев". 2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. 3. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты. 4. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может

	<p>гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.</p> <p>5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p>6. Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам.</p> <p>7. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.</p> <p>8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>9. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов.</p> <p>10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.</p>
Ограничения оценки	<p>1. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в настоящем Задании, не является учредителем, участником, собственником, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>2. Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщика, указанного в настоящем Задании, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.</p> <p>3. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в настоящем Задании, составляет не менее трех лет.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	<p>Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, не ограничивается.</p>
Указание на форму составления отчета об оценке	<p>Письменный документ на бумажном носителе, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации.</p>
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	<p>Отсутствует</p>
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми	<p>Не требуется</p>

профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	
Границы интервала, в которых может находиться стоимость	Определять не требуется
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
Срок оказания услуг Оценщиком	Не позднее 16.03.2023 г. при условии: а) предоставление Заказчиком информации и/или документов, необходимых для оказания Услуг, указанной в п. 4 настоящего Задания №21 на оценку в срок до 22.02.2023 г. б) выплата денежных средств в размере, указанном в п. 3 настоящего Задания №21 на оценку в срок до 24.02.2023 г.; в) осмотра Объекта оценки в срок до 24.02.2023 г. (при необходимости).

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	123242, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, Новинский бульвар, дом 31, 4 этаж, помещение I, комнаты №№1,2,3
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+ 7 (495) 739 39 77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). 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 АО "АльфаСтрахование" №08305/776/500020/22 от 30.11.2022 г. Срок действия полиса: с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 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	Окунев Сергей Сергеевич (СНИЛС 132-597-570 78, ИНН 504013895871)
Контактная информация оценщика	т. +7 (495) 739-39-77, s.okunev@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	Почтовый адрес: 123242, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, Новинский бульвар, дом 31, 4 этаж, помещение I, комнаты №№1,2,3
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, включен в реестр оценщиков от 08.02.2019 г. за регистрационным номером №3956
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000001/21-01 от 13.12.2021 г. Срок действия полиса: с 21.01.2021 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма по всем страховым случаям: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании с отличием, Государственный университет управления, ВСА 1023169, рег. №НМ-3071,

	<p>2010 г., квалификация "Менеджер" по специальности "Менеджмент организации";</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации, НОУ ДПО "Институт профессионального образования", №772406518210, рег. № 000739/2018 от 05.10.2018 г., программа "Оценка стоимости недвижимости и земли"</p>
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №031660-1 от 15.11.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости".</p> <p>Срок действия до 15.11.2024 г. включительно</p>
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Окуневым С. С. и ООО "НЭО Центр" ¹ №92/10 от 01.11.2010 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	<p>На дату составления отчета об оценке в отношении Окунева Сергея Сергеевича со стороны Ассоциации "Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков</p> <p>Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 14 лет</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Крестина Е.А. — подрядчик, действующий по договору оказания услуг №Пс00886СУБ от 01.04.2017 г., производивший осмотр объекта оценки
Заказчик	ТКБ Инвестмент Партнерс (АО) Д.У. ЗПИФ недвижимости "Нева Хаус" (ОГРН 1027809213596, дата присвоения ОГРН: 18.11.2002 г., ИНН 7825489723, КПП 784001001)
Место нахождения Заказчика	Место нахождения: Российская Федерация, 191119, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 69-71, лит. А

¹ ООО "НЭО Центр" преобразован в АО "НЭО Центр"

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки ²	Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО №IV)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО №V)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО №VI)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.
	Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков ("СМАО")
	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 финансового
консультирования и оценки**

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



С. С. Окунев

А. Ф. Матвеева

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 дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. В расчетах использован курс иностранной валюты, установленный Банком России на дату максимально близкую к дате проведения оценки 10.03.2023 г.: 75,9028 руб./долл. США.³ Исполнитель исходит из допущения, что с 10.03.2023 г. по 16.03.2023 г. не произошло существенных изменений, способных повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.
3. В расчетах использовано значение котировки облигаций, установленное в результате торгов, определенное на дату максимально близкую к дате проведения оценки 10.03.2023 г.: 11,4579%⁴. Исполнитель исходит из допущения, что с 10.03.2023 г. по 16.03.2023 г. не произошло существенных изменений, способных повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.
4. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
5. 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.
6. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для объекта оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ним, при оценке объекта оценки Исполнитель исходил из 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.
7. В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости у оцениваемого помещения существует ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости помещений осуществлялась без учета данного обременения.
8. 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.
9. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным

³ http://www.cbr.ru/currency_base/daily/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.To=06.09.2022

⁴ <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

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.

10. Рыночная стоимость (в том понимании, как она трактуется законом и федеральными стандартами оценки) объекта оценки на момент его реализации при наличии разных систем налогообложения не может однозначно учитываться "с НДС"/"без НДС" или "НДС нет" (по факту "НДС нет" это не то же самое, что и "без НДС").

Стоит отметить, что на конкурентном рынке режим налогообложения не оказывает непосредственного влияния на стоимость продукции или, другими словами, стоимость продукции не зависит от того, включена в цену продукции НДС или нет. Также приобретение товара в организации, применяющей УСН, не приводит к экономии на уплате НДС, но взамен приводит к экономии уплачиваемого налога на прибыль.

Те или иные расчеты, поправки всегда должны соответствовать рыночным реалиям. Оценивая недвижимость, оценщики должны учитывать типичную для рынка систему налогообложения, а не фактические затраты на уплату налогов собственником объекта недвижимости. Именно учет типичных для рынка расходов и доходов (как при эксплуатации объекта, так и при его реализации) позволяет говорить о рыночной стоимости.

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

11. 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.
12. Исполнитель использовал при проведении оценки документы, предоставленные Заказчиком, отличные от даты оценки. Предполагается, что с даты, указанной в документах, до даты оценки, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик объекта оценки не произошло.
13. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объекта оценки определяла исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемого объекта.
14. В соответствии с информационным письмом №3/7 от 16 марта 2023 г., полученным от Заказчика, объект оценки находится в состоянии как на момент последнего проведенного осмотра (оцениваемое имущество осматривалось Исполнителем 08.09.2022 г. в рамках проведения оценки в соответствии с Заданием на оценку №17 от 18.08.2022 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") и что с момента осмотра до текущей даты оценки в физических

характеристиках объекта оценки не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.

15. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в представленных Заказчиком документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
16. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
17. Некоторые данные (например, площадь, величина цены предложения, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к Отчету распечатанных документов (Приложение 4 "Информационно-аналитические материалы"). Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
18. 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 №21 от 21.02.2023 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 ЗПИФН "Нева Хаус" под управлением Управляющая компания ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество)
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность
Правоустанавливающий документ	Договор купли-продажи недвижимости, № ТПМ-036/200910/0-001, выдан 07.10.2020 г.
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН № 6/н от 10.11.2020 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.	63 477 688,93
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	95 054,94
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление в пользу ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество), ИНН: 7825489723, ОГРН: 1027809213596

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.

Краткая характеристика Центрального административного округа⁵

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

⁵ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_административный_округ_\"Москва\"](https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_административный_округ_\); <https://www.moscowmap.ru/okruga/cao.html>

Округ занимает территорию 66,12 кв. км. Площадь округа занимает 6% на карте Москвы. Его границы практически идентичны черте города до 1912 года. Население — 779 086 человек (2022 г.).

Центральный административный округ — узел транспортных коммуникаций города. Основные транспортные магистрали: ул. Тверская и 1-я Тверская-Ямская, Охотный ряд, Новый Арбат, а также Суцевский 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 десяти вокзалов Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Здесь расположены Ярославский, Ленинградский, Казанский, Курский, Белорусский и Павелецкий вокзалы (остальные вокзалы, кроме Восточного, открытого в 2021 году — Савеловский, Киевский и Рижский формально находятся за пределами округа, но фактически достаточно близко к его границам).

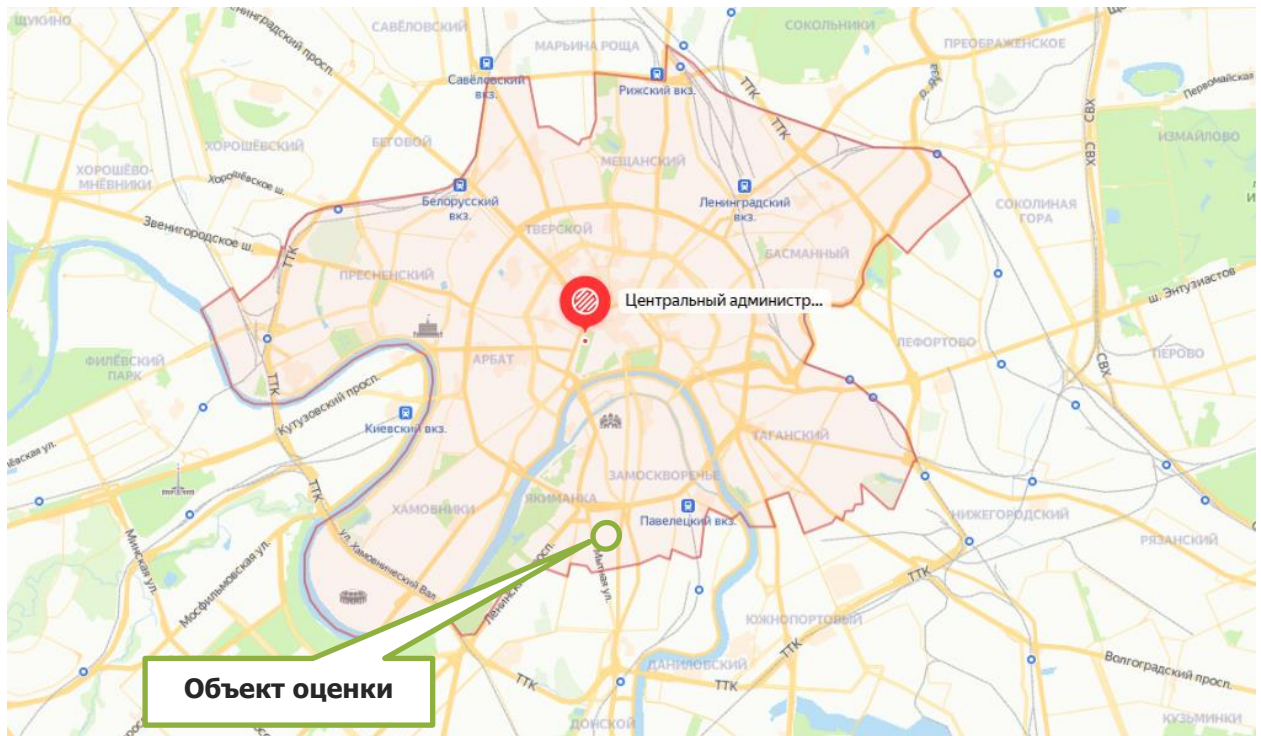
Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить из Центрального административного округа за черту города. На их месте организовываются культурные центры и офисы.

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. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ "Москва-Сити". 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.

Рисунок 3.1. Карта Центрального административного округа

Источник: <http://maps.yandex.ru>

Краткая характеристика района Замоскворечье⁶

Район Замоскворечье входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 432 га в нем насчитывается 84 улицы. Численность проживающего здесь населения составляет 58 665 человек (2022 г.).

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.

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";

⁶ [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>

- железнодорожная станция – Павелецкий вокзал (станция Москва-Пассажирская-Павелецкая);
- трамвайные и автобусные маршруты.

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.

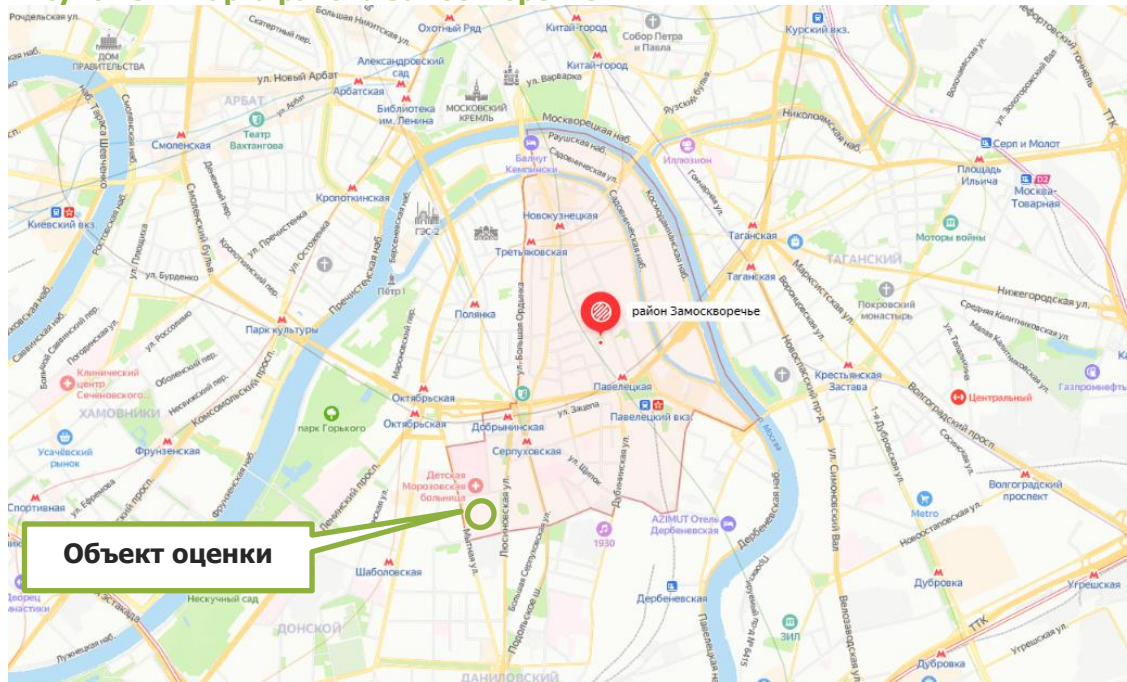
В Замоскворечье сегодня кипит деловая жизнь — здесь располагаются центральные офисы таких крупных компаний, как "РОСНО", "Мосэнерго", Тюменская нефтяная компания, "Транснефть", "Роснефть" и т. д.

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, прогимназией, а также средними общеобразовательными школами, центром образования.

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).

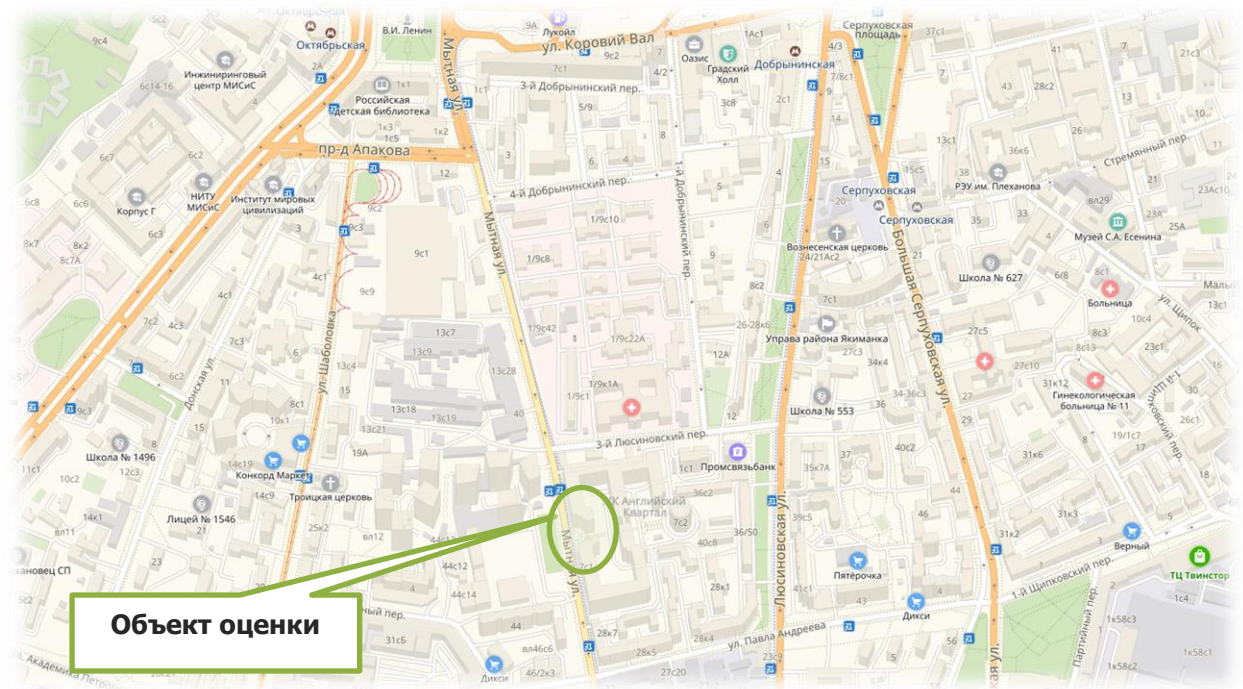
Таблица 3.2. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Шаоловская"
Линия домов	1-я линия
Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком

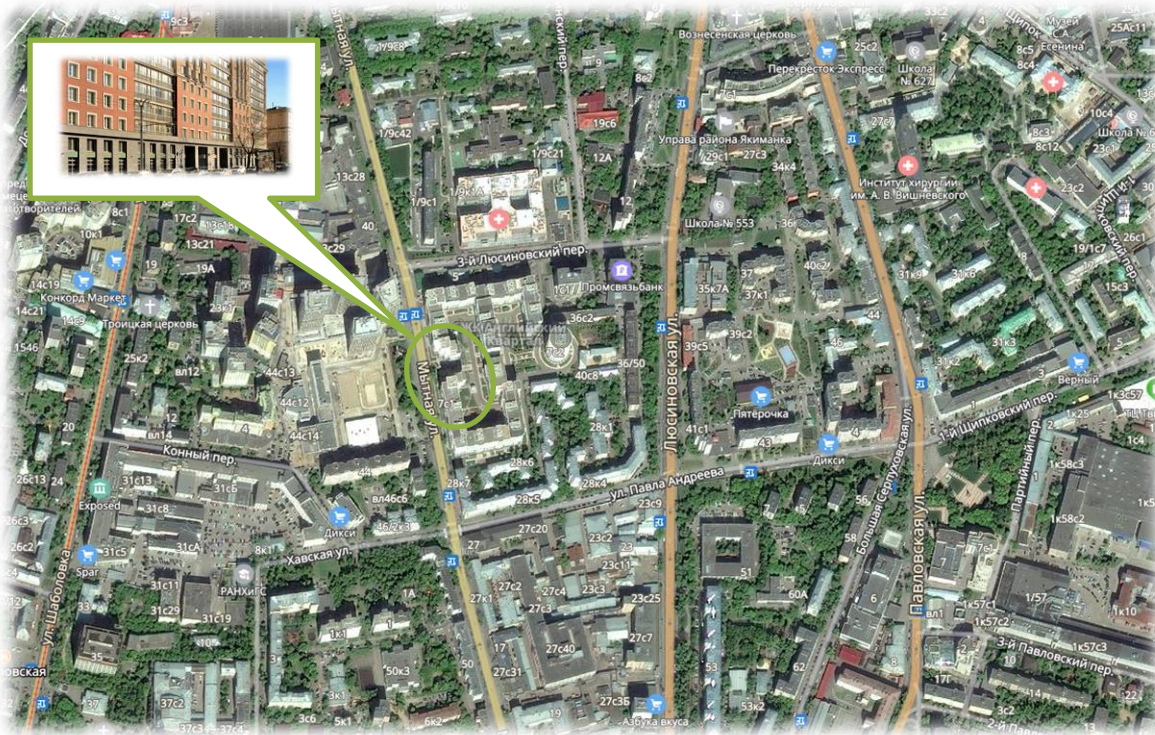
Наименование	Характеристика
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая
Транспортная доступность	Хорошая: объект находится между Третьим Транспортным и Садовым Кольцами, ближе к Садовому. Расположен на 1-й линии домов по ул. Мытная, по которой можно добраться до крупных магистралей 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 № 6/н от 10.11.2020 г.;
- копию технического паспорта;
- копию поэтажных планов и экспликаций;
- информационное исходящее письмо №3/7 от 16.03.2023 г. о состоянии объекта оценки.

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 ЗПИФН "Нева Хаус", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Управляющая компания ТKB Инвестмент Партнерс (Акционерное общество).

Допущение. В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости у оцениваемого помещения существует ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости помещений осуществлялась без учета данного обременения.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

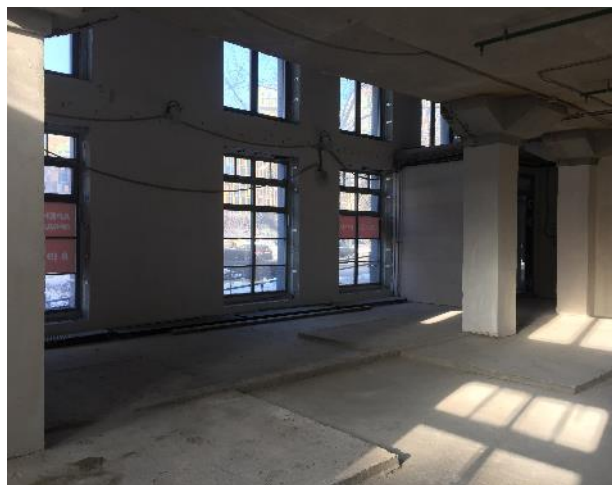
На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии. Объект оценки представляет собой помещение, расположенные на 1 этаже и на антресоли жилого дома. Жилое здание введено в эксплуатацию 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 3.1. Внешний вид здания



Фотография 3.2. Внутреннее состояние помещений



Фотография 3.3. Внутреннее состояние помещений



Фотография 3.4. Внутреннее состояние помещений



Фотография 3.5. Внутреннее состояние помещений



Фотография 3.6. Внутреннее состояние помещений

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 ⁷
Год проведения капитального ремонта	Не проводился
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Общая площадь, кв. м	136 214,00
Арендопригодная, кв. м	нет данных
Строительный объем, куб. м	нет данных
Площадь застройки, кв. м	нет данных
Класс конструктивных систем	КС-4
Этажность	14, 2 подземных
Подземная часть, кв. м	нет данных
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	нет данных
Материал перекрытия	Железобетонные
Материал крыши	нет данных
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	+

⁷ Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

Наименование	Характеристика
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 оцениваемого объекта, имеющих специфику, влияющую на результаты оценки объекта

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 оцениваемому объекту, существенно влияющие на его 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 — 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:

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

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

X_B — 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	8
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	45
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	37
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	65
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	57
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	55
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	47

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. В соответствии с информационным письмом №3/7 от 16 марта 2023 г., полученным от Заказчика, объект оценки находится в состоянии как на момент последнего проведенного осмотра (оцениваемое имущество осматривалось Исполнителем 08.09.2022 г. в рамках проведения оценки в соответствии с Задаaniem на оценку №17 от 18.08.2022 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") и что с момента осмотра до текущей даты оценки в физических характеристиках объекта оценки не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.

Таблица 3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	08.09.2022 г.
Представитель Заказчика	Лазутина А. М. - представитель Заказчика, руководитель проектов по развитию фондов
Представитель Исполнителя	Крестина Е. А. - представитель АО "НЭО Центр"
Текущее использование объекта оценки	Помещение не эксплуатируется
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемого объекта. Акт осмотра объекта оценки представлен в Приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки — в Приложении 6 и таблице выше по тексту Отчета (Таблица 3.3). Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра

Источник: данные визуального осмотра

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков⁸ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации⁹ 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 Statrielt¹⁰, средний срок экспозиции торговых объектов, составляет порядка 4–12 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок экспозиции равным 6 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 среднеликвидным.

⁸ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

⁹ 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.

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3045-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2023-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 земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

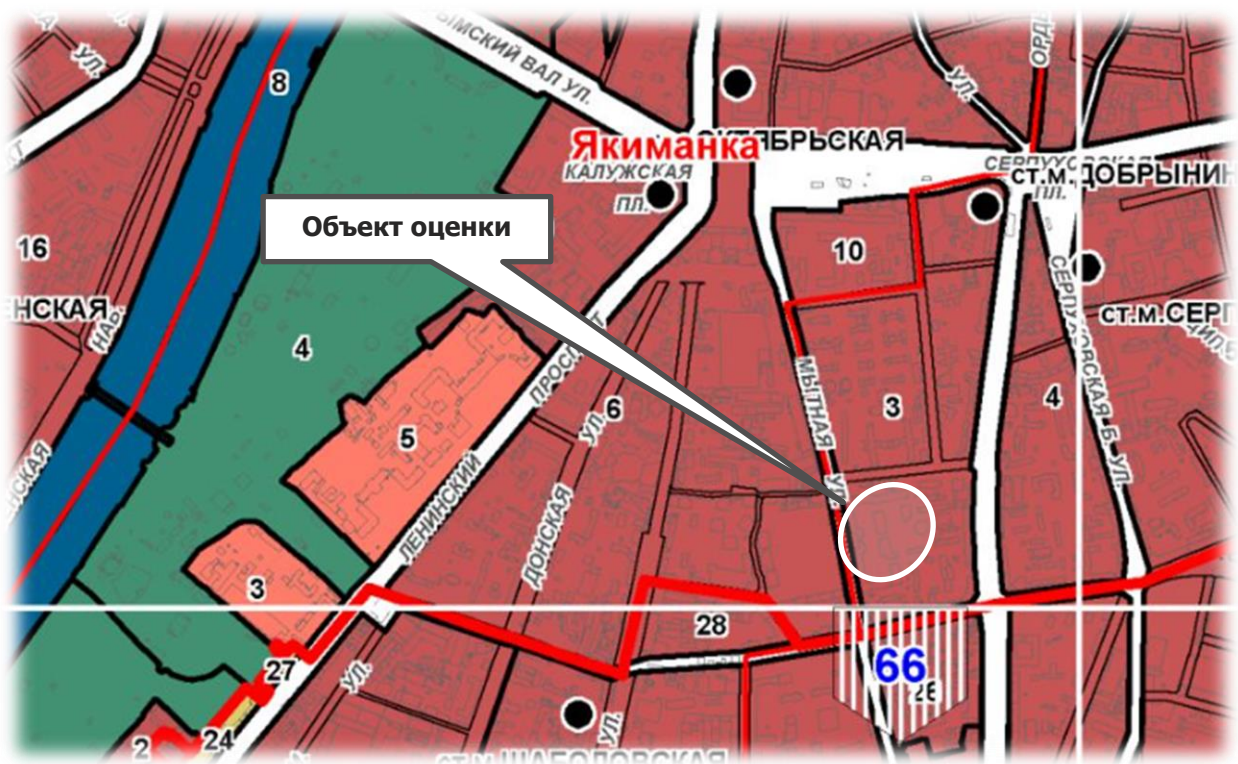
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ (в действующей редакции) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (в 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 земельного участка, 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, а именно для размещения объектов жилой многоквартирной застройки со встроенными нежилыми помещениями на 1-ых этажах</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.

Объект 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

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

5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации¹¹

- Специальная операция российских войск на Украине, начатая 24 февраля 2022 г., была встречена введением жестких и широкомасштабных экономических санкций. Санкции затронули финансовую, энергетическую, транспортную, технологическую сферы и визовую политику. Так, Европейский союз, США и еще ряд государств заморозили иностранные активы российских политиков и предпринимателей, а также ограничили им въезд на свою территорию. Европейский Союз запретил операции по управлению резервами и активами Центробанка, а в дальнейшем отключил от системы SWIFT ряд российских банков, ввел запрет на инвестиции, отправку оборудования и технологий, оказание услуг в нефтяной и энергетический секторы РФ, ограничил импорт из России некоторых товаров из стали и железа. США ограничили импорт российской нефти, сжиженного природного газа (СПГ) и угля, а позже ряда товаров, произведенных в России. Ряд стран закрыли воздушное пространство для самолетов России.
- В начале марта Moody's, S&P и Fitch из-за санкций резко снизили долгосрочный рейтинг России до преддефолтного. 15 марта Европейский союз в рамках пакета антироссийский санкций ввел запрет на присвоение кредитно-рейтинговыми агентствами ЕС рейтингов России и российским компаниям, а также на предоставление рейтинговых услуг российским клиентам.
- Данные за 3 квартала 2022 года оказались лучше ожиданий. Российская экономика выдержала первый удар санкций.
- В декабре годовые приросты цен на большинство товаров и услуг уменьшились по сравнению с ноябрем. В целом за 2022 год инфляция составила 11,94%, что на 3,55 п.п. выше, чем в 2021 году. Основной вклад в увеличение годового показателя внес резкий рост цен в марте — апреле, в мае — декабре инфляция замедлялась.
- В ноябре Индекс ВВП вырос на 1,1% к предыдущему месяцу с исключенной сезонностью после роста на 0,8% в октябре. Спад ВВП к соответствующему периоду прошлого года замедлился до -3,3% после -4,1% в октябре. В целом за период январь-ноябрь 2022 года ВВП снизился на 2,0% к соответствующему периоду прошлого года.
- В декабре 2022 – январе 2023 года произошел существенный рост свободной банковской ликвидности. Ее основным источником стало наличие значительных временно свободных средств на счетах Федерального казначейства, размещаемых в крупнейших банках. В конце 2022 года объем средств бюджетной системы, размещенных в банках, вырос на 2 трлн рублей. Основная часть средств размещается на краткие сроки – возвращается в Федеральное казначейство через 6–7 дней. Существенный вклад в рост остатков средств на казначейских счетах внесли средства бюджета Пенсионного фонда Российской Федерации, которые увеличились за 2022 год в 2,2 раза.

¹¹ <http://www.inveb.ru/articles-menu>, <https://rosstat.gov.ru>

- В период с 21 февраля по 11 марта произошло резкое ослабление рубля, официальный курс рубля к доллару возрос почти на 60%, достигнув исторического максимума 120,4 рубля за доллар. При этом, принятые меры валютного контроля, ограничивающие движение потоков капитала, позволили сдержать дальнейшее ослабление рубля. Несмотря на ослабление в течение декабря, курс российского рубля продемонстрировал рост по отношению к американскому доллару в годовом выражении впервые с 2019-го. По итогам 12 месяцев уходящего 2022 года российская валюта укрепилась к американской на 6,4%, завершив торги последнего рабочего дня на отметке 69,9 руб.
- Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку с 28 февраля 2022 г. до 20% годовых. Повышение ключевой ставки позволило обеспечить увеличение депозитных ставок до уровней, необходимых, чтобы компенсировать возросшие девальвационные и инфляционные риски. В июне ставка вернулась к докризисным значениям — 9,5%, в июле упала до 8%, в сентябре — до 7,5% годовых. В октябре и декабре ЦБ решил оставить ее на прежнем уровне.
- По итогам 2022 г. объем недополученных нефтегазовых доходов составил около 160 млрд рублей по сравнению с базовым уровнем, а в целом за год может достигнуть 1,1 трлн рублей. В соответствии с новым бюджетным правилом объем продажи иностранной валюты из ФНБ составил почти 38,5 млрд рублей – направлены на финансирование дефицита.
- Санкции существенно ударили по потребительскому спросу, снизив покупательную способность доходов населения и изменив потребительские настроения в сторону сбережений. Однако по итогам 3 квартала потребление продемонстрировало восстановительный рост, несмотря на снижение потребительского спроса в сентябре. По итогам 2022 года потребительские расходы могут снизиться на 4,2%.
- Уровень цен на мировых товарных рынках остается высоким (в первую очередь, на нефть и газ). Несмотря на снижение, он может сохраниться повышенным, особенно в случае холодной зимы.
- Снижение деловой активности в мире и в крупнейших развитых странах. Согласно прогнозу Института ВЭБ (базовый сценарий), рост мировой экономики замедлится до 2,5% в 2022 году и до 1,8% в 2023 году по сравнению 6,0% в 2021 году. Ожидается рецессия в США, еврозоне (прежде всего в Германии) и Великобритании.
- В России в этом году будет наблюдаться глубокий экономический спад (-7,3%), значительное замедление роста ожидается в некоторых странах Западной Европы, Центральной, Южной и Юго-Восточной Азии.

5.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

- По оценке Минэкономразвития России, В ноябре Индекс ВВП вырос на 1,1% к предыдущему месяцу с исключенной сезонностью после роста на 0,8% в октябре. Спад ВВП к соответствующему периоду прошлого года замедлился до -3,3% после -4,1% в октябре. В целом за период январь-ноябрь 2022 года ВВП снизился на 2,0% к соответствующему периоду прошлого года. По итогам года ВВП может снизиться на 3,1%.
- 24.02.2022 г. правительство РФ начало проведение военной спецоперации в Украине, в связи с чем с конца февраля 2022 г. внешние и внутренние условия функционирования российской экономики кардинально изменились. Введенные иностранными государствами санкционные ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, расширению дефицита ликвидности банковского сектора. Возросший спрос населения на ряд продовольственных и непродовольственных товаров в совокупности с ослаблением курса рубля в марте 2022 г. привели к ускорению инфляции. Банком России и Правительством Российской Федерации был введен комплекс мер по стабилизации ситуации на валютном и финансовом рынках. 28 февраля 2022 г. Банком России была повышена ключевая ставка до 20%, временно приостановлены торги в фондовой секции Московской биржи, а также введены ограничения на движение капитала и обязательная продажа 80% валютной выручки экспортерами на внутреннем валютном рынке. 15 марта 2022 г. Правительством Российской Федерации был принят План

первоочередных действий по обеспечению российской экономики в условиях внешнего санкционного давления. Были приняты решения по либерализации внутренней хозяйственной деятельности, сняты многие барьеры на пути импорта, в целях поступления денег в экономику были упрощены и ускорены бюджетные процедуры, предоставлены отсрочки по страховым взносам на 2-й и 3-й кварталы 2022 г. широкому кругу отраслей. Принятые меры со стороны правительства РФ и Банка России способствовали стабилизации экономики в РФ во 2-м и 4-м кварталах 2022 г.

- По данным Росстата, промышленное производство в РФ по итогам 2022 г. сократилось на 0,6%. За последние десять лет падение оказалось не таким сильным, как в 2014 и 2020 гг. В 2022 г. по отношению к 2021 г. рост показал сырьевой (+0,8%) и энергетический (+0,1%) сектора. Объемы добычи полезных ископаемых выросли за счет нефти и природного газа (+0,7%), прочих полезных ископаемых (+5,6%) и предоставления услуг в области разработки месторождений (+5,6%).
- Среди обрабатывающих производств главными драйверами роста в сложной экономической ситуации стали следующие отрасли:
 - фармацевтика (+8,6%);
 - полиграфическая деятельность (+7,8%);
 - производство готовых металлических изделий (+7%);
 - производство напитков (+3,1%);
 - производство одежды (+2,1%);
 - производство машин и оборудования, не включенных в другие группы (+1,9%);
 - производство компьютеров, электронных и оптических изделий (+1,7%).

Значительный рост в таких секторах, как фармацевтика, продовольствие и полиграфическая деятельность, обусловлен своевременной переориентацией рынка на удовлетворение внутреннего спроса после ухода иностранных компаний.

Наибольшее влияние внешние ограничения в 2022 г. оказали на динамику машиностроительного комплекса: -8,6% г/г по итогам года. В декабре в годовом выражении снижение составило -15,4% г/г. Исключением стало производство компьютеров, электроники и оптики, а также производство машин и оборудования, где по итогам года зафиксирован рост +1,7% г/г и +1,9% г/г соответственно. Увеличение объема производства готовых металлических изделий, машин и оборудования, не включенных в другие группы, а также компьютеров, электронных и оптических изделий, скорее всего, вызван увеличением оборонных заказов.

- Благодаря своевременной переориентации рынка сбыта сектор обеспечения электрической энергией, газом и паром по итогам 2022 г. вырос на 0,1%.
- Объем производства сельхозпродукции в России за десять месяцев этого года вырос на 5% по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. и достиг 7,2 трлн руб.
- По данным Росстата, в 2022 году объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", вырос на 5,2% по сравнению с 2021 годом.
- Суммарный объем перевозок грузов российским транспортным сектором составил по итогам 2022 года 7,95 млрд тонн. Это на 1,2% меньше, чем за 2021 год. По данным Росстата, объем перевозок автотранспортом за январь-декабрь 2022 года составил более 5,51 млрд тонн – на 0,3% больше, чем годом ранее. Перевозки железнодорожным транспортом по итогам отчетного года составили 1,24 млрд тонн – на 3,7% меньше показателя 2021 года.
- Объем оптовой торговли в сентябре сократился на -22,2% г/г после -20,3% г/г в августе (по ОКВЭД оптовой торговли учитывается в том числе торговля газом).
- Объем оборота общепита в РФ в 2022 году вырос на 4,7% по сравнению с показателем за 2021 года и составил 2,3 трлн рублей. Об этом говорится в материалах Росстата.
- На конец года уровень безработицы достиг минимального за 2022 год значения - 3,7%, что на 0,6 процентных пункта ниже показателей на начало года и на 0,5 процентных пункта ниже

мартовских значений. В целом за год численность безработных граждан снизилась на 445 тыс. человек, или на 13,8%.

- Номинальный показатель зарплаты в 2022 году вырос на 11,6%. Однако рост оказался ниже инфляции.
- Реальные денежные доходы населения, по оценке Росстата, по итогам 2022 г. снизились на -1% г/г, в том числе за счет роста доходов в четвертом квартале на 0,9%.
- В 2022 г. номинальный рост рынка потребительских товаров составил 13,6% в годовом выражении, однако продажи, отмечают аналитики, выросли главным образом за счет вклада инфляции, составившего 17%. Вклад реального потребления же был отрицательным и составил -3,4%. В 2015 г. при этом номинальный рост рынка оценивался в 12,5% при вкладе инфляции в 14,1% и снижении продаж на 1,5%.
- В 2022 году курс доллара умеренно снижался к рублю. Курс снижался на протяжении 7 месяцев и за год уменьшился на 4,7940 руб. за 1 долл. США. Максимальная стоимость доллара в 2022 году была зафиксирована в первой половине марта и равнялась 120,3785 руб., а минимальная — в конце июня и составляла 51,1580 руб. По итогам 12 месяцев уходящего 2022 года российская валюта укрепилась к американской на 6,4%, завершив торги последнего рабочего дня на отметке 69,9 руб.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-декабре 2022 года сложилась в размере 76,09 долл. США за баррель, в январе-декабре 2021 года — 69,0 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в декабре 2022 года сложилась в размере 50,47 долл. США за баррель, что в 1,44 раз ниже, чем в декабре 2021 года (72,71 долл. США за баррель).
- 28.02.2022 г. на внеплановом заседании Совета директоров Банка России было принято решение о повышении ключевой ставки с 9% до 20%. В апреле — сентябре 2022 г. с учетом уменьшения рисков для финансовой стабильности экономики Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о снижении ключевой ставки. По состоянию на 30.12.2022 г. ключевая ставка составила 7,5%.

Перспективы развития экономики с учетом влияния текущей ситуации

Исполнитель проанализировал опубликованные макроэкономические прогнозы Банка России, Минэкономразвития России, Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ и Института "Центр развития" НИУ ВШЭ.

Все аналитики ожидают в 2023 г.:

- снижения годовой инфляции — прогнозы инфляции рубля за год варьируются от 4,0% до 8,0%;
- снижения ВВП — прогнозы по темпам прироста ВВП варьируются от -5% до -1%;
- изменения ключевой ставки — прогнозы по среднегодовым значениям приводятся в границах от 6,5% до 8,5%;
- укрепления курса доллара по отношению к рублю — прогнозы приводятся в диапазоне от 65,0 руб. за долл. США до 85,0 руб. за долл. США.

С 2023 г. и далее прогнозируется планомерная стабилизация макроэкономических показателей РФ.

В таблице ниже приведены данные макроэкономического опроса Банка России, проведенного в сентябре 2022 г. среди 26 экономистов различных организаций, данные опроса независимых экспертов Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, базовый макроэкономический прогноз от Минэкономразвития России и прогноз развития российской экономики от Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ.

Таблица 5.1. Макроэкономические предпосылки развития экономики России по российским аналитиков

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2023	2024	2025
Инфляция рубля					
Макроэкономический опрос Банка России	дек. к дек. пред. года, %	Февраль 2023	5,8	4,2	4,0
Базовый прогноз Минэкономразвития России	в среднем за год, %	28.09.2022	13,9	6,0	4,7

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2023	2024	2025
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	дек. к дек. пред. года, %	11.11.2022	5,9	4,8	4,3
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	дек. к дек. пред. года, %	23.11.2022	5,1	4,2	4,1
Реальный ВВП РФ					
Макроэкономический опрос Банка России	прирост г./г., %	Февраль 2023	(2,4)	1,5	1,5
Базовый прогноз Минэкономразвития России	прирост г./г., %	28.09.2022	(2,9)	(0,8)	2,6
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	прирост г./г., %	11.11.2022	(2,4)	1,4	1,6
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	прирост г./г., %	23.11.2022	(1,0)	2,2	2,3
Ключевая ставка					
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	Февраль 2022	7,5	6,8	6,0
Базовый прогноз Минэкономразвития России	%	28.09.2022	6,9	6,3	6,0
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	%, на конец года	11.11.2022	11,7	9,0	7,0
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	%	23.11.2022	6,3	5,3	4,8
Курс доллара США					
Макроэкономический опрос Банка России	руб., в среднем за год	Февраль 2022	72,0	73,8	75,6
Базовый прогноз Минэкономразвития России	руб., в среднем за год	28.09.2022	68,1	68,3	70,9
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	руб., на конец года	11.11.2022	73,2	75,8	79,2
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	руб., в среднем за год	23.11.2022	66,0	71,4	72,6

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

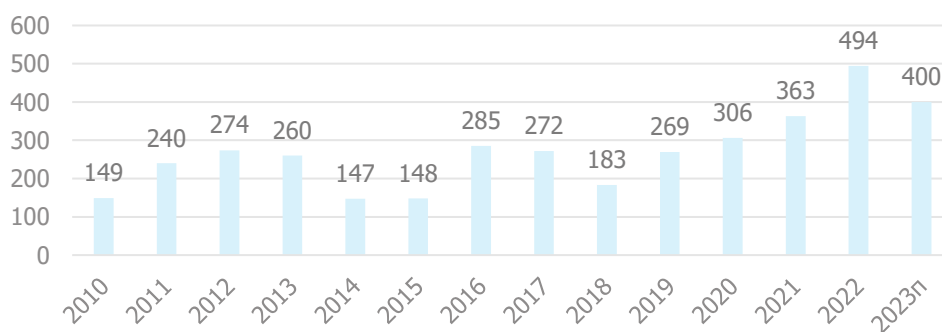
5.3. Анализ рынка инвестиций по итогам 2022 г.¹²

5.3.1. Основные положения

Общий объем инвестиционных сделок в коммерческую недвижимость России по итогам 2022 года обновил исторический максимум. Индикатор составил 494 млрд рублей, что на 36% выше аналогичного периода прошлого года. Уход международных компаний, меры государственной поддержки отдельных отраслей экономики и период высокой экономической турбулентности создали для инвесторов период возможностей: локальные игроки приобретали высококачественные активы зачастую с существенным дисконтом. Доходность подобных проектов значительно превышала уровень ключевой ставки ЦБ (в ряде случаев в 1,5–2 раза).

Ожидаемо период наибольшей активности пришелся на конец года, в 4-м квартале закрылась практически половина (46%) от общего объема транзакций – 227 млрд рублей. Размер показателя связан с завершением уникальных и крупнейших сделок: продажа портфеля компании "Интеко", бизнес-парка Comcity, складского комплекса "Южные Врата".

Рисунок 5.1. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.¹³



Источник: <https://ibcrealestate.ru/info/iskhod-inostrannogo-biznesa-obespechil-usloviya-dlya-otechestvennogo-proizvodstva/>

¹² <https://ibcrealestate.ru/info/iskhod-inostrannogo-biznesa-obespechil-usloviya-dlya-otechestvennogo-proizvodstva/>, <https://ibcrealestate.ru/info/investitsionnyy-bum-na-rossiyskom-rynke-nedvizhimosti-prodolzhenie-sleduet/>

¹³ Инвестиционные сделки, исключая покупку земельных участков без проекта, СП и прямую продажу жилья конечным пользователям.

Объем сделок за период 2010–2020 годов рассчитан по среднему курсу доллара на каждый квартал.

В 2023 ситуация не будет сильно отличаться от текущей рыночной конъюнктуры. Продолжится тренд по выкупу активов "уходящих" иностранных компаний, импортозамещению и активному вовлечению локальных игроков, а также компаний из "дружественных" стран. В перспективе 2–3 лет особо привлекательными для инвесторов станут новые форматы недвижимости на фоне развития внутреннего туризма и активной гос. поддержки отечественных производителей.

Учитывая нестабильный макроэкономический фон, ожидается в 2023 году сокращение вложений со стороны инвесторов на 15–20%. По прогнозам аналитиков, в следующем году объем инвестиционных сделок составит 400–420 млрд руб.

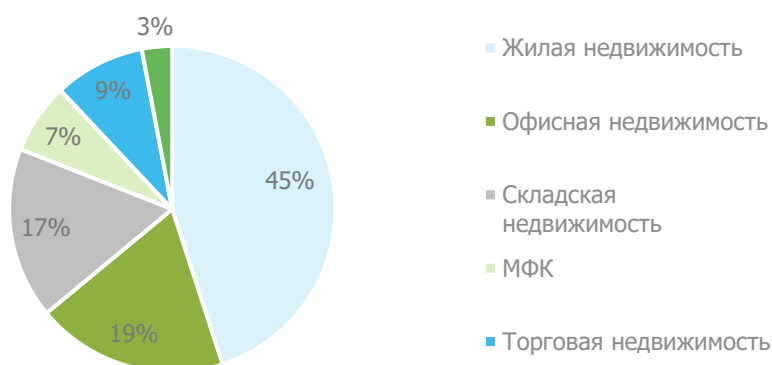
Несмотря на специфику 2022 года, структура инвестиций с точки зрения сегментов претерпела минимальную трансформацию: жилой недвижимости удалось сохранить лидерство третий год подряд, в 2022 на нее пришлось 45% от общего объема транзакций. В коммерческой недвижимости лидерство перешло к сегменту офисов (19%), на втором месте лидер прошлого года – сегмент складской недвижимости (17%). Объемы инвестиций в сравнении с 2021 выросли в каждом из сегментов, однако обеспечены они были различными факторами.

Таблица 5.2. Объем инвестиций по секторам недвижимости, млрд руб.

Тип недвижимости	2021	2022	Темп прироста	Примечание
Жилая недвижимость	188	220	+17%	Продление льготных ипотечных программ в конце 2022 поддержит высокий спрос со стороны жилых девелоперов и в 2023
Офисная недвижимость	57	94	+66%	Выход международных компаний из своих активов обеспечил значительный прирост: 8 сделок с продавцами-иностранцами составили 54% всего объема инвестиций в сегмент
Складская недвижимость	74	82	+12%	Наиболее стабильный и сбалансированный сегмент несмотря на закрытие крупных сделок по выходу иностранцев, 64% инвестиций – с локальными игроками
МФК	14	33	+141%	Рекордный объем вложений в сегмент за всю историю наблюдений, 55% которого составляет сделка по покупке "Лукойлом" МФК "Открытие Банк Арена"
Торговая недвижимость	23	47	+103%	Объем инвестиций в ритейл превышает значения 2020–2021 гг., однако все еще далек от доковидных показателей. 33% транзакций пришлось на покидающие Россию компании.
Гостиничная недвижимость	8	18	+112%	Высокий темп прироста во многом обеспечил эффект низкой базы 2021, текущие объемы инвестиций соответствуют 2020 г. В среднесрочной перспективе ожидается сохранение объемов инвестиций в сегмент на текущем уровне на фоне роста внутреннего туризма

Источник: <https://ibcrealestate.ru/info/iskhod-inostrannogo-biznesa-obespechil-usloviya-dlya-otechestvennogo-proizvodstva/>

Рисунок 5.2. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



Источник: <https://ibcrealestate.ru/info/iskhod-inostrannogo-biznesa-obespechil-usloviya-dlya-otechestvennogo-proizvodstva/>

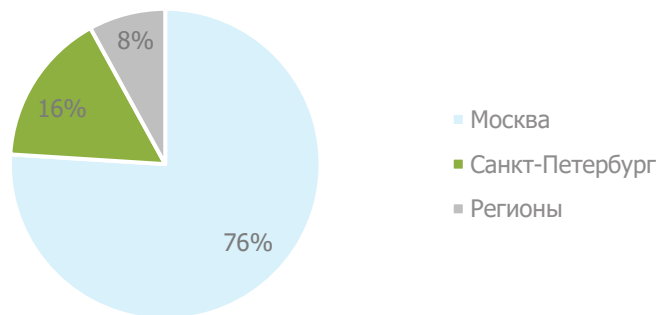
В 2022 году 22% объема всех транзакций составили сделки по выходу международных компаний из своих активов в РФ, в то время как в предыдущем году данный показатель был менее 10%.

Помимо традиционных сегментов коммерческой недвижимости, одним из трендов прошлого года стали активные вложения в сегмент производственной недвижимости на фоне ухода международных производителей с российского рынка и повестки импортозамещения.

С начала года объем вложений в данный сегмент составил 83 млрд руб. (не учитываются в общем объеме сделок), что является абсолютным максимумом за всю историю наблюдений. Для сравнения в 2019 и 2020 году были закрыты лишь единичные сделки в данном сегменте, а сумма вложений составляла 4 и 4,5 млрд руб. соответственно.

С точки зрения регионального распределения объема инвестиционных сделок в 2022 году показатели вернулись к историческому соотношению: 76% пришлось на долю Москвы, 16% — на северную столицу, доля региональных инвестиций составила 8%. При этом среди региональных городов наблюдалась наибольшая доля инвестиций по выходу международных компаний — 33%, что обусловлено в первую очередь переходом объектов торговой недвижимости и участков под жилой девелопмент от иностранных инвесторов к локальным компаниям: продажа компанией PPF ТЦ М5 Молл в Рязани и ТЦ Ярмарка в Астрахани, продажа портфеля жилых объектов компанией YIT компании Эталон.

Рисунок 5.3. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам



Источник: <https://ibcrealestate.ru/info/iskhod-inostrannogo-biznesa-obespechil-usloviya-dlya-otchestvennogo-proizvodstva/>

Структурные изменения в экономике и бизнесе повлияли на рынок офисной недвижимости. Сегодня наблюдается снижение всех индикаторов рынка, а восстановление придется на конец 2023 - начало 2024 гг.

Сжатие бизнеса и начавшийся исход международных компаний будут определять рост доли свободных площадей.

Новый уровень неопределенности отодвинет по срокам или полностью отменит некоторые из текущих сделок.

Арендаторы ожидают снижения ставок, однако собственники пока не готовы к корректировке.

Таблица 5.3. Ключевые инвестиционные сделки 2022 года (офисная недвижимость)

 <p>Москва</p>	 <p>Москва</p>
<p>Comcity Площадь: 278 тыс. кв. м Цена продажи: 25–27 млрд руб. Цена за кв. м: 95 тыс. руб.</p>	<p>Военторг Площадь: 66 тыс. кв. м Цена продажи: 12–14 млрд руб. Цена за кв. м: 195 тыс. руб.</p>



Санкт-Петербург

Кантемировский
Площадь: 50 тыс. кв. м
Цена продажи: 4,8–5,2 млрд руб.
Цена за кв. м: 100 тыс. руб.



Москва

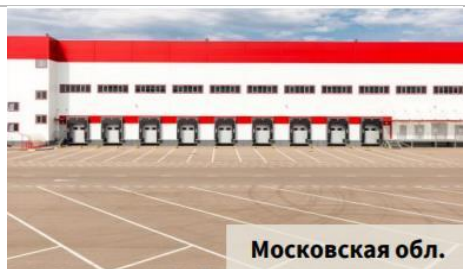
Stone Towers A в Москве
Площадь: 14 тыс. кв. м
Цена продажи: 4,5–5 млрд руб.
Цена за кв. м: 340 тыс. руб.

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Складская недвижимость последние несколько лет представляет собой один из наиболее устойчивых сегментов: как правило, в экономические кризисы волатильность индикаторов была на минимальных уровнях.

Текущая внешняя неопределенность и сохраняющиеся сбои в цепочках поставок – ключевые импульсы, поддерживающие сегмент. Данные факторы вынуждают арендаторов удерживать складские запасы и не отказываться от площадей. Рынок складской недвижимости чувствует себя комфортно и показывает минимальную коррекцию.

Таблица 5.4. Ключевые инвестиционные сделки 2022 года (складская недвижимость)



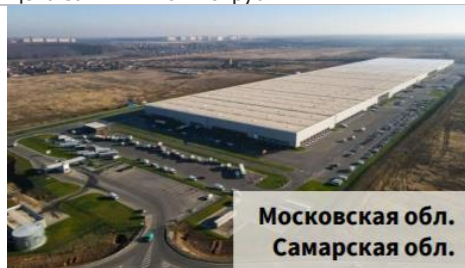
Московская обл.

Южные Врата
Площадь: 460 тыс. кв. м
Цена продажи: 18–20 млрд руб.
Цена за кв. м: 40 тыс. руб.



Московская обл.

2 логопарка FM Logistic
Площадь: 261 тыс. кв. м
Цена продажи: 10–11 млрд руб.
Цена за кв. м: 40 тыс. руб.



**Московская обл.
Самарская обл.**

4 логопарка PNK
Площадь: 538 тыс. кв. м
Цена продажи: 25–27 млрд руб.
Цена за кв. м: 48 тыс. руб.



Москва

Калева Парк
Площадь: 76 тыс. кв. м
Цена продажи: 5–5,5 млрд руб.
Цена за кв. м: 67 тыс. руб.


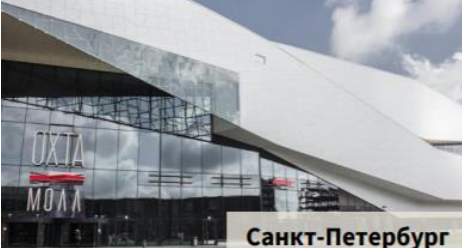


Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Торговая недвижимость находится в зоне высокого риска.

Сегодня с проблемами сталкиваются все участники рынка: платежеспособность потребителей снижается, ритейлеры вынуждены перестраивать логистику и адаптировать бизнес-модели под новые условия.

Торговые центры сталкиваются с беспрецедентным явлением: исход международных брендов совокупно со снижением товарооборота отечественных компаний. Замещение арендаторов остается проблематичным.

Таблица 5.5. Ключевые инвестиционные сделки 2022 года (торговая недвижимость)

 <p>Москва</p>	 <p>Санкт-Петербург</p>
<p>Шелковый путь Площадь: 247 тыс. кв. м Цена продажи: 8–12 млрд руб. Цена за кв. м: 32 тыс. руб.</p>	<p>Охта Молл Площадь: 140 тыс. кв. м Цена продажи: 6,5–7 млрд руб. Цена за кв. м: 48 тыс. руб.</p>
 <p>Оренбург</p>	 <p>Астрахань</p>
<p>Армада Площадь: 260 тыс. кв. м Цена продажи: 7–9 млрд руб. Цена за кв. м: 30 тыс. руб.</p>	<p>Ярмарка Площадь: 77 тыс. кв. м Цена продажи: 4–5 млрд руб. Цена за кв. м: 58 тыс. руб.</p>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

По итогам IV кв. 2022 г. ставка капитализации для торговых объектов находится в диапазоне — 7,0–12,0%, для офисных объектов — 9,0–15,0%, для складских объектов — 9,0–14,0%.

Таблица 5.6. Ставка капитализации по секторам недвижимости, 2022

Сегмент	Офисная недвижимость	Торговая недвижимость	Складская недвижимость
Nikoliers	10,0–11,0%	10,0–11,0%	11,0–13,0%
IBC Real Estate	10,0–11,5%	10,75–12,0%	10,5–11,75%
Статриелт	9,0–15,0%	7,0–12,0%	9,0–14,0%
Среднее	11,08%	10,29%	11,54%

Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/b46/o0kae3qiu9w6biyqgrnkai7556rffum.pdf>,
https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/6a5/clvb105w41wv39939m2i23z2p34bo33/IBC_Q4-2022_Invest_Russia.pdf,
<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3029-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>

5.3.2. Выводы

- Общий объем инвестиционных сделок в коммерческую недвижимость России по итогам 2022 года обновил исторический максимум. Индикатор составил 494 млрд рублей, что на 36% выше аналогичного периода прошлого года.
- Учитывая нестабильный макроэкономический фон, ожидается в 2023 году сокращение вложений со стороны инвесторов на 15–20%. По прогнозам аналитиков, в следующем году объем инвестиционных сделок составит 400–420 млрд руб.
- Несмотря на специфику 2022 года, структура инвестиций с точки зрения сегментов претерпела минимальную трансформацию: жилой недвижимости удалось сохранить лидерство третий год подряд, в 2022 на нее пришлось 45% от общего объема транзакций. В коммерческой недвижимости лидерство перешло к сегменту офисов (19%), на втором месте лидер прошлого года – сегмент складской недвижимости (17%).
- В 2022 году 22% объема всех транзакций составили сделки по выходу международных компаний из своих активов в РФ, в то время как в предыдущем году данный показатель был менее 10%.
- С точки зрения регионального распределения объема инвестиционных сделок в 2022 году показатели вернулись к соотношению: 76% пришлось на долю Москвы, 16% — на северную столицу, доля региональных инвестиций составила 8%.

- По итогам IV кв. 2022 г. ставка капитализации для торговых объектов находится в диапазоне — 7,0–12,0%, для офисных объектов — 9,0–15,0%, для складских объектов — 9,0–14,0%.

5.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.¹⁴

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:¹⁵

- 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;

¹⁴ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

¹⁵ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 5.7. Классификация рынков недвижимости

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

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

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

5.5. Обзор рынка встроенных помещений стрит-ритейла г. Москвы по итогам 2022 г.¹⁶

5.5.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость встроенных помещений стрит-ритейла

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

Основные ценообразующие факторы для объектов встроенных помещений стрит-ритейла приведены ниже.

¹⁶ Подготовлено с использованием источника: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/580/Street-retail_Msc_rus_Q4_2022.pdf, <https://www.cre.ru/analytics/89487>, <https://www.cre.ru/analytics/89731>, <https://www.cian.ru/blogs-strit-ritejl-v-2022-godu-kak-menjalas-aktivnost-arendatorov-328596/>

Таблица 5.8. Основные ценообразующие факторы для встроенных помещений стрит-ритейла

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
1	Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание / пристроенное здание / встроенное помещение в здании	Не используется в расчетах	–
2	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	Не используется в расчетах	–
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	–
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	–
5	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	Продажа: -11,00%/-9,00% Аренда: -6,00%/-2,00%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2023) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023 г. https://statietl.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-01-2023-goda
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	–
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	Не используется в расчетах	–
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком; от 5 до 10 мин. пешком; от 10 до 15 мин. пешком; от 15 до 20 мин. пешком; от 20 до 25 мин. пешком; от 25 до 30 мин. пешком; от 30 до 35 мин. пешком	-5,26%/0,00%	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-я линия/ 2-я линия	Не используется в расчетах	–
9	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	-21,53%/+11,06%	Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г. Лейфер Л.А.
10	Этаж расположения	Подвал/цоколь/1-ый этаж/ 2-ой этаж/выше 3-го	-0,98%/+12,77%	Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г. Лейфер Л.А.
11	Наличие отдельного входа	Присутствует/Отсутствует	Не используется в расчетах	–
12	Наличие витринного остекления	Присутствует/Отсутствует	Не используется в расчетах	–
12	Наличие (отсутствие) парковки	Наземный паркинг/Стихийная парковка	Не используется в расчетах	–
13	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не используется в расчетах	–

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
14	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	–
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	–
16	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	-10 750/-3 000	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.2. Общая ситуация

В начале 2022 г. игроки были готовы к активному восстановлению рынка street retail, который начался с конца 2021 г. после пандемии, однако геополитическая ситуация внесла свои коррективы. Несмотря на уход международных операторов с рынка ввиду сложившейся внешнеполитической ситуации, есть перспектива для новых и уже присутствующих на рынке брендов и компаний из стран-партнеров как возможность заявить о себе на центральных улицах столицы, об этом говорит число открытий локальных игроков в ключевых локациях в 2022 г. Также стоит отметить активный спрос со стороны предприятий общепита различных форматов, который позволяет прогнозировать дальнейшую положительную динамику на рынке street retail.

Ниже представлены основные показатели рынка помещений street retail по итогам 2022 г.

Таблица 5.9. Основные индикаторы рынка, 2021–2022 гг.

Показатель	2021	2022
Общий объем площадей объектов street retail, тыс. кв. м	792,0	792,0
Средняя площадь арендованных помещений, кв. м	166,6	166,1
Уровень вакантности, %	16,6%	14,8%
Ставки аренды, руб./кв. м/год без НДС	25 000 - 230 000	20 000 - 255 000

Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/580/Street-retail_Msc_rus_Q4_2022.pdf

5.5.3. Предложение

По итогам второго полугодия 2022 г. суммарный объем площадей формата street retail составил 792 тыс. кв. м¹⁷, средний размер помещений – 166,1 кв. м:

- на центральных пешеходных улицах столицы – 88,8 тыс. кв. м;
- на центральных транспортно-пешеходных – 452,0 тыс. кв. м;
- на крупных магистральных торговых коридорах города – 251,2 тыс. кв. м.

Стоит отметить, что большинство зданий, находящихся на реконструкции в исследуемых коридорах столицы, расположены на ул. Тверской в домах 7, 10, 20.

В структуре площадей исследуемых коридоров средний объем помещений на транспортно-пешеходных улицах и крупных магистралях приходится на объекты с площадью в диапазоне 100–200 кв. м (24% и 27% соответственно). Однако большая часть арендованных помещений с площадью от 500 кв. м приходится на магистрали, тогда как на пешеходных улицах и на транспортно-пешеходных улицах у арендаторов пользуются популярностью помещения до 200 кв. м.

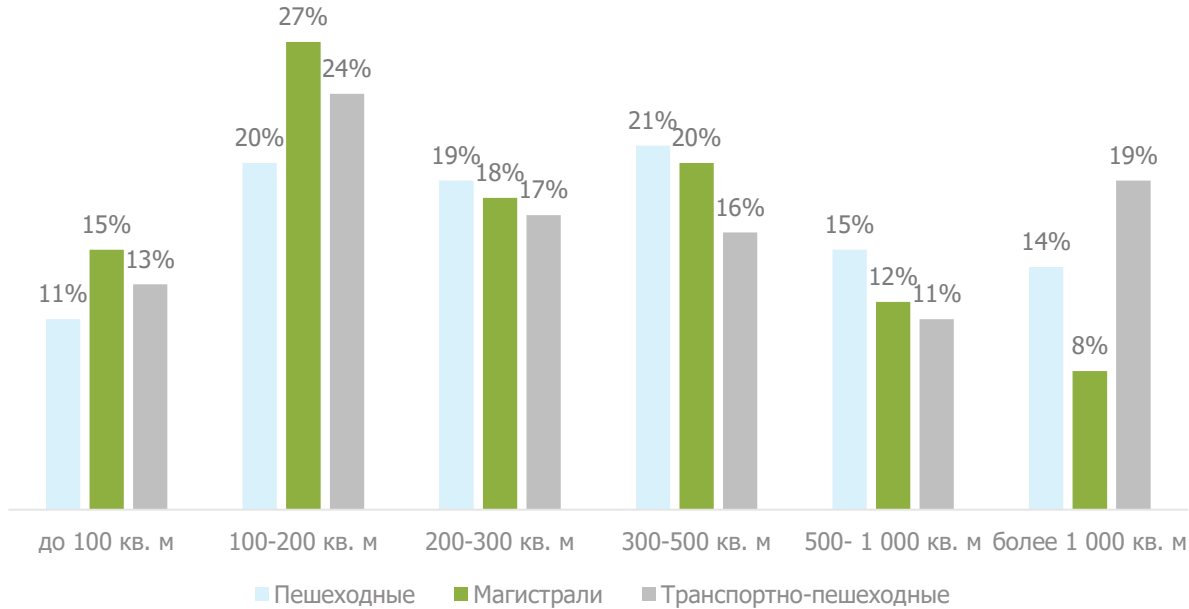
На центральных транспортно-пешеходных коридорах лидером традиционно остается сфера общественного питания с долей 39,2% (+0,8 п. п.).

В топ-3 лидеров по объему занимаемых площадей также входят фэшн-арендаторы – 8,7% (-0,4 п. п. за год, снижение показателя произошло преимущественно из-за закрытия крупного магазина шведского бренда H&M на Тверской ул.) и досуговые концепции – 8,0% (-0,2 п. п. за год). Стоит

¹⁷ Компании, приостановившие коммерческую/инвестиционную деятельность/поставки на территории России

отметить, что банки и финансовые организации продолжают постепенно снижать свое присутствие на рынке и уходят в онлайн (7,2%: снижение за год на 0,6 п. п.).

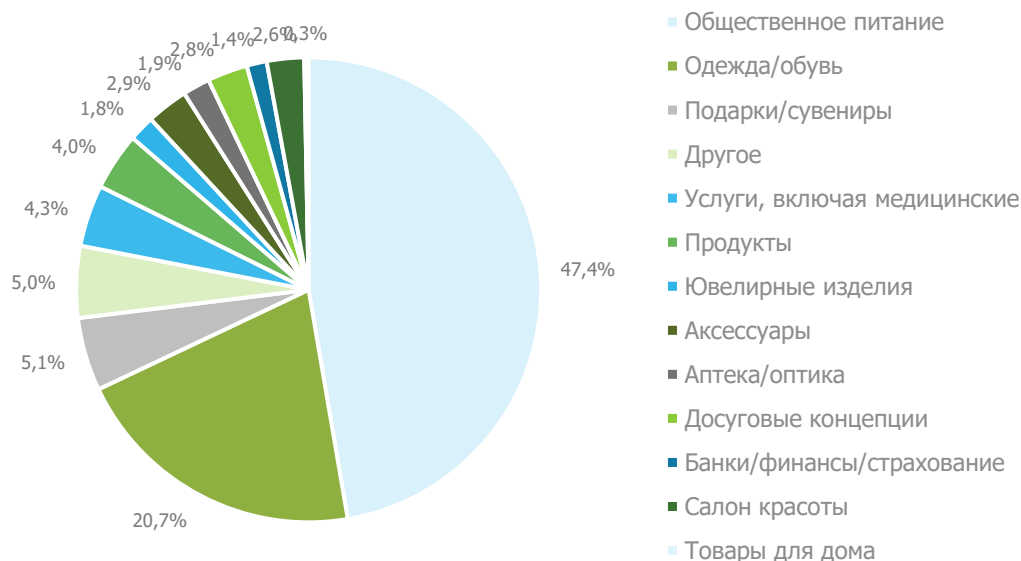
Рисунок 5.4. Структура арендаторов по площади, 2022 г.



Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/580/Street-retail_Msc_rus_Q4_2022.pdf

На пешеходных улицах большую часть арендованных помещений занимают операторы общепита, на которых приходится 47,4% (динамика без изменений), вторым крупным профилем арендатора являются фэшн-ритейлеры – 20,7% (-1,9 п. п. за год, однако за полгода показатель вырос на 1,0 п. п. благодаря активной экспансии локальных брендов на рынке), замыкает тройку лидеров магазины подарков и сувениров – 5,1% (+0,4 п. п. за год). Наименьшая доля приходится на магазины товаров для дома (0,3%, без изменений) и на банки и финансовые организации – 1,4% (-0,1 п. п. за год), которые также постепенно оптимизируют свои площадки в центре столицы.

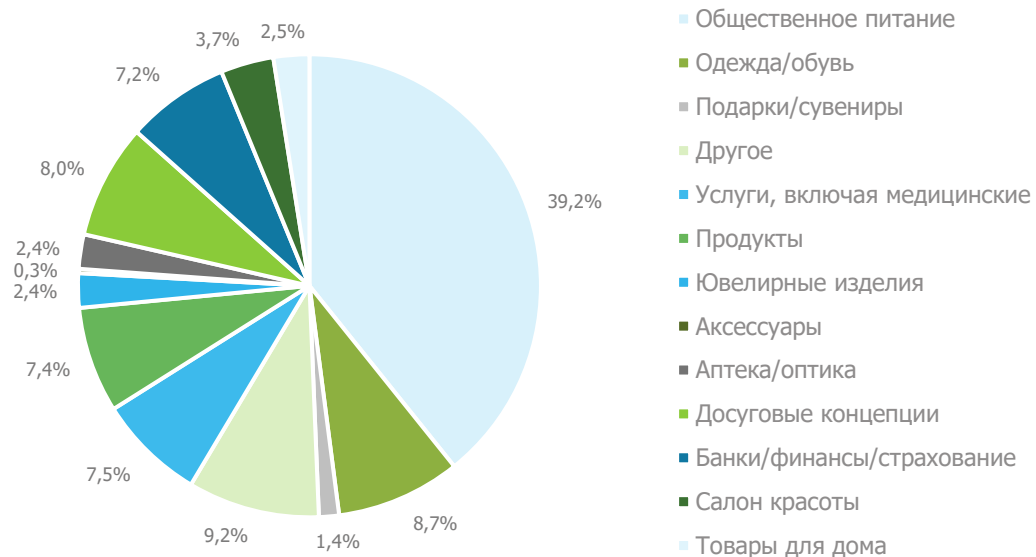
Рисунок 5.5. Структура арендаторов по профилю деятельности на пешеходных улицах, 2022 г.



Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/580/Street-retail_Msc_rus_Q4_2022.pdf

Структура арендаторов московских магистралей по профилю деятельности отличается большим разнообразием. Здесь лидирующую позицию по объему торговых помещений занимают магазины товаров для дома с долей 16,4% (+0,9 п. п. за год) и их присутствие увеличивается с каждым годом, за ними следуют заведения общественного питания (15,0%, снижение на 0,2 п. п. за год), которые сместили продуктовых ритейлеров на третье место – 14,6% (-0,5 п. п. за год). Максимальный годовой прирост (на 1,0 п. п.) торговых помещений отмечается среди операторов услуг, включая медицинские: их доля на конец периода составляет 9,2%.

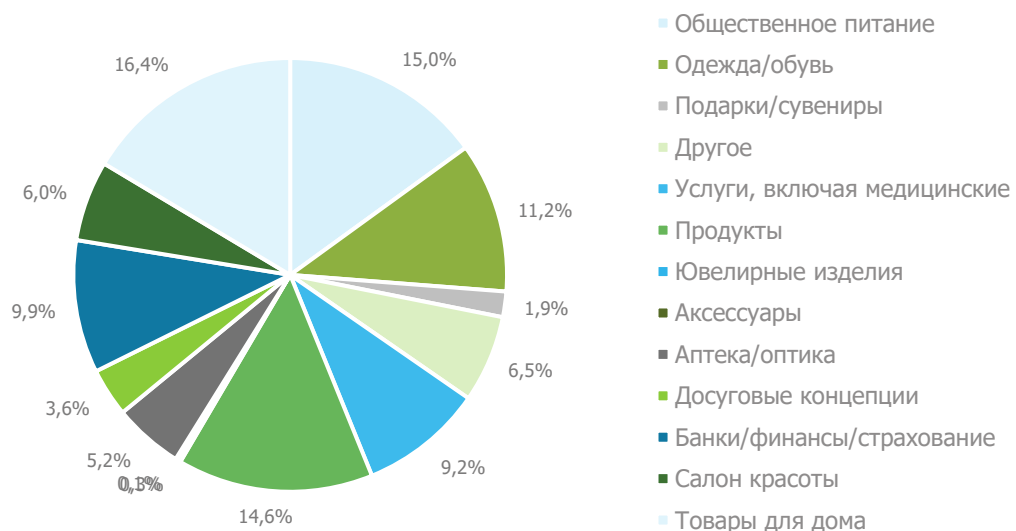
Рисунок 5.6. Структура арендаторов по профилю деятельности на транспортно-пешеходных улицах, 2022 г.



Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/580/Street-retail_Msc_rus_Q4_2022.pdf

Структура арендаторов московских магистралей по профилю деятельности отличается большим разнообразием. Здесь лидирующую позицию по объему торговых помещений занимают магазины товаров для дома с долей 15,4% (- 0,3 п. п.), за ними следуют продуктовые магазины (15,3%, снижение на 0,4 п. п.) и заведения общественного питания с долей 14,7%. Максимальный прирост (на 0,4 п. п.) торговых помещений за прошедший год отмечается среди операторов услуг, включая медицинские.

Рисунок 5.7. Структура арендаторов по профилю деятельности на крупных магистральных, 2022 г.



Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/580/Street-retail_Msc_rus_Q4_2022.pdf

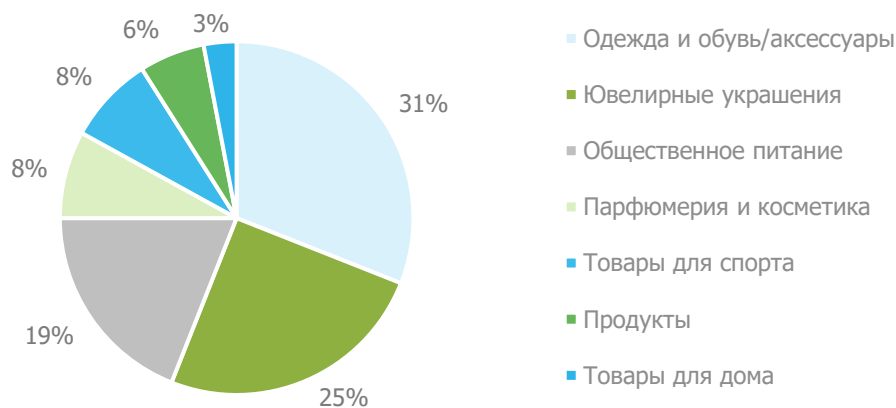
Заявления о приостановке деятельности иностранных брендов существенно не повлияли на уровень вакантности на многих исследуемых коридорах столицы, за исключением улицы Кузнецкий Мост, которую традиционно выбирали международные операторы для размещения флагманских магазинов, также прирост наблюдается на ул. Тверской за счет закрытия флагманского проекта H&M. По итогам 2П 2022 г. доля свободных площадей на Кузнецком Мосту составила 48,6% (+29,3 п. п. за год), на Тверской – 26,1% (+6,7 п. п. за год). Помимо этого, рост вакансии произошел в том числе за счет закрытия локальных игроков рынка. 36 международных брендов, работающих в формате street retail, ограничили свою деятельность¹⁸ на территории России, из них:

- 56% временно прекратили деятельность на территории России (20 брендов);
- 22% подверглись ребрендингу (8 брендов);
- суммарно 22% (8 брендов из 36) ушли из России или закрылись в формате street retail.

Большая часть брендов, ограничивших деятельность, приходится на одежду и обувь/аксессуары – 31% (чаще люкс-сегмент), наименьшая часть – на продукты и товары для дома: 6% и 3% соответственно.

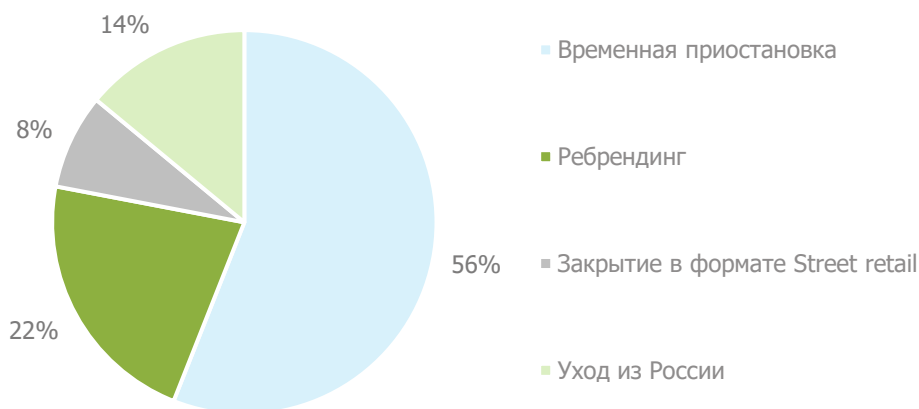
Бренды из США и Франции занимают большую часть в списке ограничивших деятельность, суммарно на них приходится 50%.

Рисунок 5.8. Структура брендов, ограничивших свою деятельность в РФ, по профилю, 2022 г.



Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/580/Street-retail_Msc_rus_Q4_2022.pdf

Рисунок 5.9. Структура брендов, ограничивших свою деятельность в РФ, по статусу, 2022 г.



Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/580/Street-retail_Msc_rus_Q4_2022.pdf

¹⁸ Компании, приостановившие коммерческую/инвестиционную деятельность/поставки на территории России

5.5.4. Спрос

Стоит отметить, что освободившиеся площадки некоторых ретейлеров уже были замещены другими арендаторами: демократичный мясной ресторан "The Бык" был открыт на месте Hard Rock Cafe на Арбате, а на месте Laduree на Малой Бронной появится белорусский фэшн-бренд ZNWR.

В связи с уходом из России международных фэшн-брендов отечественные дизайнеры получили новые возможности для развития в офлайн-сегменте – в частности, в центре Москвы. Они стремятся занять помещения в центральных локациях с целью открытия флагманских проектов – это способствует повышению статусности, что подтверждает опыт международных брендов в мировых столицах. Также на московский рынок выходят компании, которые уже давно работают в Санкт-Петербурге и других крупных городах страны. Это свидетельствует о перспективах развития сегмента локального фэшн-ритейла, что позволяет ожидать роста активности игроков и увеличения числа новых заявок на поиск подходящих для брендов помещений.

По итогам 2022 г. на столичном рынке street retail открылось 18 магазинов локальных игроков и одна марка из страны СНГ (Белоруссия). Это в два раза больше, чем в 2021 году, когда аналогичный показатель составил всего восемь локальных брендов.

Среди магазинов ретейлеров, открытых на рынке Москвы в 2022 году (включая ресейл-бутики, мультибрендовые магазины и концепт-сторы), 84% специализируются на сегменте "одежда и обувь", 11% приходятся на "аксессуары" и 5% – на "нижнее белье". Более 50% из них принадлежат ценовому сегменту "средний+".

По итогам 2022 г. уровень вакантных помещений формата street retail практически на всех торговых коридорах Москвы остается высоким, однако внешнеполитический фон не оказал влияния на массовый рост новых свободных площадей, за исключением улиц Кузнецкий Мост и Тверской.

В среднем по городу по итогам полугодия доля вакантных площадей составила 14,8%, сократившись на 0,3 п. п. за год и на 0,9 п. п. за полгода, однако показатель еще не достиг докризисных значений в 9%.

В 2022 г. увеличение на 6,8 п. п. отмечено на пешеходные улицах, где доля вакантных помещений составила 18,7% против 11,9% на конец 2021 года.

Снижение за год было зафиксировано на остальных коридорах: так, например, на транспортно-пешеходных улицах показатель снизился на 0,5 п. п., на крупных магистралях – на 2,4 п. п. За полгода максимальный рост вакансии зафиксирован только на пешеходных улицах (+2,0 п. п.).

Таблица 5.10. Динамика вакансии в стрит-ритейле, 2022 г. к 2021 г.

Улица	Доля вакантных площадей, %			Динамика	
	2 П 2021 г.	1 П 2022 г.	2 П 2022 г.	Полугодие	Год
Крупные магистрали	17,6%	17,8%	15,2%	-2,6 п. п.	-2,4 п. п.
Транспортно-пешеходные улицы	14,3%	14,4%	13,8%	-0,6 п. п.	-0,5 п. п.
Пешеходные улицы	11,9%	16,8%	18,7%	2,0 п. п.	6,8 п. п.

Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/580/Street-retail_Msc_rus_Q4_2022.pdf

5.5.5. Финансовые условия

По итогам 2022 года наиболее высокие запрашиваемые ставки аренды соответствуют помещениям¹⁹, расположенным на Кузнецком Мосту и в Столешниковом переулке, а также расположенным в окрестностях Патриарших.

Минимальный размер ставок в 2022 году сократился с 25 тыс. руб. до 20 тыс. руб. за кв. м в год (Садовое кольцо, пр-т Мира и Кутузовский пр-т) в связи с выходом новых помещений,

¹⁹ В основу исследования входят помещения, расположенные на 1-х этажах (первая линия) с площадью от 100 кв. м до 350 кв. м

расположенных вдали от метро и/или удаленно от центральных локаций, а также долгого экспонирования на рынке.

Снижение нижней границы ставки аренды было отмечено в половине ключевых торговых коридоров города: на 16–43% в зависимости от улицы, на пяти анализируемых улицах ставка аренды возросла или оказалась на уровне аналогичного периода 2021 года.

Существенное увеличение верхней границы ставки аренды было зафиксировано на Новом Арбате для возможного увеличения спроса и в окрестностях Патриарших прудов из-за ограниченного качественного предложения и стабильно высокого спроса на помещения в данной локации.

Снижение верхней границы ставки аренды было отмечено только в четырех локациях – на 10–31% в зависимости от улицы, остальные же остались на уровне прошлогодних показателей.

Изменение ставок аренды зависит во многом от расположения и качественных характеристик сдаваемых объектов, немаловажную роль также играют внешние факторы, которые влияют на туристический поток на исторических и культурных улицах и формируют спрос со стороны потенциальных арендаторов.

Таблица 5.11. Средний диапазон арендных ставок на центральных улицах Москвы, руб./кв. м/год (без НДС)

Адрес	Минимальные арендные ставки	Максимальные арендные ставки
Кузнецкий мост ул.	40 000	225 000
ул. Никольская	70 000	236 000
Патриаршие пруды	40 000	215 000
Столешников пер. ²⁰	101 000	190 000
Пятницкая ул.	25 000	160 000
ул. Тверская (на участке от ст. м. "Охотный Ряд" до ст. м. "пушкинская")	40 000	150 000
ул. Новый Арбат	50 000	150 000
пр-т Мира	20 000	120 000
ул. Арбат	40 000	110 000
ул. Петровка	60 000	110 000
ул. Мясницкая	35 000	100 000
Садовое Кольцо	20 000	95 000
Камергерский пер. ²¹	60 000	80 000
Кутузовский пр-т	20 000	70 000

Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/580/Street-retail_Msc_rus_Q4_2022.pdf

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

Диапазон стоимости квадратного метра помещения свободного назначения, расположенного в локации объекта оценки, составляет от 159 до 502 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.

²⁰ Ставки аренды в данных локациях аналогичны уровню I пол. 2022 г. в связи с нулевым уровнем вакантности

²¹ Ставки аренды в данных локациях аналогичны уровню I пол. 2022 г. в связи с нулевым уровнем вакантности

Таблица 5.12. Анализ предложений по продаже помещений в локации объекта оценки

№ п/п	Месторасположение	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации
1	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 64	220,0	46 000 000	209 091	https://domclick.ru/card/sale__retail__1552438233
2	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26кС	290,0	106 430 000	367 000	https://domclick.ru/card/sale__free__purpose__1700523438
3	г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 1	205,0	62 000 000	302 439	https://domclick.ru/card/sale__retail__1531205116
4	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 72	1 192,0	252 900 000	212 164	https://www.cian.ru/sale/commercial/284272556/
5	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	485,3	116 472 000	240 000	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/152607
6	г. Москва, Донская ул., д. 16	109,0	23 999 000	220 174	https://www.cian.ru/sale/commercial/283339661/
7	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 5	897,0	450 000 000	501 672	https://www.cian.ru/sale/commercial/277366824/
8	г. Москва, ул. Шаболовка, д. 54	769,9	251 260 000	326 354	https://www.cian.ru/sale/commercial/268259758/
9	г. Москва, Ленинский просп., д. 11, стр. 1	544,0	150 000 000	275 735	https://domclick.ru/card/sale__free__purpose__1434812916
10	г. Москва, ул. Б. Серпуховская, д. 50/2с1	175,0	55 000 000	314 286	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/166795?isSortSquare=1
11	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 17	311,0	135 000 000	434 084	https://domclick.ru/card/sale__free__purpose__1687351190
12	г. Москва, Ленинский проспект, д. 12	258,0	120 000 000	465 116	https://domclick.ru/card/sale__free__purpose__1658216967
13	г. Москва, Фрунзенская наб., д. 36/2	384,7	118 611 000	308 321	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_384.7_m_2072404272
14	г. Москва, ул. Павла Андреева, д. 4	377,0	60 000 000	159 151	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_365_m_2261209740
15	г. Москва, Шлюзовая набережная, д. 2А	186,7	65 800 175	352 438	https://domclick.ru/card/sale__retail__1585646030

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды квадратного метра в год помещений свободного назначения, расположенных в локации объекта оценки, составляет от 19 до 39 тыс. руб./кв. м в год с НДС. Разброс арендных ставок обусловлен общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

Таблица 5.13. Анализ предложений по аренде в локации объекта оценки

№ п/п	Месторасположение	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./мес.	Ставка аренды, руб./кв. м в год	Источник
1	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 5	897,0	1 999 999	26 756	https://www.cian.ru/rent/commercial/284273577/
2	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 21к2	279,0	892 800	38 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/284528906/
3	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	167,0	480 000	34 491	https://www.cian.ru/rent/commercial/271995061/

№ п/п	Месторасположение	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./мес.	Ставка аренды, руб./кв. м в год	Источник
4	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 72	436,0	900 340	24 780	https://domclick.ru/card/rent__free__purpose__1541455033
5	г. Москва, Б. Пионерская ул., д. 20	202,0	656 500	39 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/281856376/
6	г. Москва, Люсиновская ул., д. 64К1	130,0	270 000	24 923	https://www.cian.ru/rent/commercial/275797699/
7	г. Москва, 5-й Рощинский проезд, д. 1	125,0	300 000	28 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/282201443/
8	г. Москва, Фрунзенская наб., д. 46	375,0	600 000	19 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/268395377/
9	г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 61С2	510,2	1 390 000	32 693	https://www.cian.ru/rent/commercial/283144542/
10	г. Москва, Ленинский проспект, д. 21	177,0	495 600,0	33 600	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/167770

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.7. Прогнозы

В текущих условиях будет наблюдаться дальнейший интерес со стороны ретейлеров к рынку street retail из-за более устойчивого положения относительно геополитической ситуации, в отличие от торговых центров это связано с тем, что рынок столичного street retail меньше зависит от иностранных игроков. На центральных торговых коридорах, помимо традиционно активного спроса со стороны сегмента общественного питания, будет также наблюдаться активность и различных фэшн-игроков, которые стремятся занять помещения в центральных локациях для открытия флагманских проектов, так как это способствует росту статусности, что подтверждается опытом любого международного бренда в любой столице мира.

Пока остается открытым вопрос с временной приостановкой деятельности международных премиум- и люкс-брендов. Многие из них сейчас рассматривают новые варианты решения логистических сложностей, вызванных внешнеполитической ситуацией. Однако есть и компании, рассматривающие уход с российского рынка. Поэтому не исключено, что 2023 год задаст новый вектор развития и станет реперной точкой для столичного рынка street retail.

Пустые помещения на пешеходных улицах, где ранее располагались западные бренды, уже сейчас рассматриваются другими арендаторами из разных категорий.

В 2023 году ключевое влияние на текущее и будущее развитие ретейлеров в торговых коридорах Москвы будут оказывать следующие факторы:

- изменение поведения потребителей;
- изменение иностранного туристического потока по сравнению с докризисными годами;
- изменение уровня вакантности в связи с возможным уходом международных брендов, в том числе люксовых брендов;
- сокращение средней площади помещений;
- появление новых брендов на рынке: локальные марки и иностранные бренды, включая перепродажу бизнеса игроков, заявивших об уходе;
- легализация параллельного импорта;
- возросшие затраты на отделку помещений.

Несмотря на существующие внешние факторы, влияющие на развитие сегмента street retail, спрос на помещения с отделкой и оборудованием на рынке сохраняется, однако он не массовый, а точечный. Ликвидные объекты на востребованных локациях с интенсивным пешеходным трафиком не претерпели существенных изменений в арендных ставках и в спросе у арендаторов.

Как один из перспективных трендов на рынке можно выделить усиление спроса на помещения в Столешниковом переулке, на Петровке, Большой Дмитровке и в окрестностях Патриарших, например, от локальных российских дизайнеров и брендов с эксклюзивными товарами.

5.5.8. Выводы

- По итогам 2022 года суммарный объем площадей формата street retail составил 792 тыс. кв. м, средний размер помещений – 166,1 кв. м.
- В среднем по городу доля вакантных площадей составила 14,8% по итогам года, сократившись на 0,3 п. п. за год и на 0,9 п. п. за полгода. Однако на рынке street retail сохраняется большой объем (порядка 117,1 тыс. кв. м) вакантных помещений практически на всех торговых коридорах Москвы.
- По итогам 2022 года увеличение доли вакантных площадей было зафиксировано только на пешеходных улицах столицы (+6,8 п. п. за год). На крупных магистралях города и на транспортно-пешеходных улицах показатель снизился на 2,4 п. п. и 0,5 п. п. соответственно.
- Заявления о приостановке деятельности иностранных брендов существенно не повлияли на уровень вакантности на многих исследуемых коридорах столицы, за исключением улицы Кузнецкий Мост, которую традиционно выбирали международные операторы для размещения флагманских магазинов, также прирост наблюдается на ул. Тверской за счет закрытия флагманского проекта H&M. По итогам 2П 2022 г. доля свободных площадей на Кузнецком Мосту составила 48,6% (+29,3 п. п. за год), на Тверской – 26,1% (+6,7 п. п. за год). Помимо этого, рост вакансии произошел в том числе за счет закрытия локальных игроков рынка.
- 36 международных брендов, работающих в формате street retail, ограничили свою деятельность на территории России, из них 56% временно прекратили деятельность на территории России; 22% подверглись ребрендингу; суммарно 22% ушли из России или закрылись в формате street retail. Большая часть брендов, ограничивших деятельность, приходится на одежду и обувь/аксессуары – 31% (чаще люкс-сегмент), наименьшая часть – на продукты и товары для дома: 6% и 3% соответственно.
- Минимальный размер ставок в 2022 году сократился с 25 тыс. руб. до 20 тыс. руб. за кв. м в год (Садовое кольцо, пр-т Мира и Кутузовский пр-т) в связи с выходом новых помещений, расположенных вдали от метро и/или удаленно от центральных локаций, а также долгого экспонирования на рынке.
- Диапазон стоимости квадратного метра помещения свободного назначения, расположенного в локации объекта оценки, составляет от 159 до 502 тыс. руб./кв. м с НДС.
- Ставки аренды объектов торгового назначения в локации оцениваемого объекта составляют от 19 до 39 тыс. руб. за кв. м в 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)²².

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 цен²³.

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

²²IFRS 1, п. 3.

²³ 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 выгоды²⁴.

Основные средства²⁵ 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 услуги²⁶.

Балансовая стоимость²⁷ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость²⁸ — 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 актива²⁹.

Инвестиционное имущество³⁰ — 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

²⁴ IAS 38, п. 8.

²⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁶ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

²⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях³¹.

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 факторами³².

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и целям задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное мнение о стоимости³³.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения³⁴.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.³⁵

Справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами, с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.³⁶

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.³⁷

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.

³¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

³² IAS 1, п. 7.

³³ П. 10.1 МСО 2020

³⁴ П. 30.1 МСО 2020

³⁵ П. 50.1 МСО 2020

³⁶ П. 50.2 МСО 2020

³⁷ П. 50.3 МСО 2020

6.2. Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование³⁸.

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 актив³⁹.

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 активом⁴⁰.

³⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

³⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

⁴⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:⁴¹

- 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 финансовой⁴²:

- 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.

⁴¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

⁴² 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 активами⁴³.

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 актива⁴⁴.

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"⁴⁵.

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

⁴³ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

⁴⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁵ Фонд МСФО.

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)⁴⁶.

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 исполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости⁴⁷.

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 таковых⁴⁸.

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 условиях⁴⁹.

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 обязательства⁵⁰.

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 образом⁵¹.

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

⁴⁶ IFRS 13, п. 2.

⁴⁷ IFRS 13, п. 3.

⁴⁸ IFRS 13, п. 11.

⁴⁹ IFRS 13, п. 15.

⁵⁰ IFRS 13, п. 16.

⁵¹ IFRS 13, п. 27.

и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства⁵².

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

- используя котированную на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котированная на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котированные цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).⁵³

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 дохода⁵⁴.

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

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

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

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предположения оценки, которые могут быть сделаны⁵⁵.

⁵² IFRS 13, п. 32.

⁵³ IFRS 13, п. 38.

⁵⁴ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

⁵⁵ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

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

6.5. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:⁵⁶

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

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита⁵⁷.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России⁵⁸.

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 справедливой 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

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки⁵⁹.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели

⁵⁶ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

⁵⁷ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

⁵⁸ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

⁵⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 1.

оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки⁶⁰.

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения⁶¹.

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

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан⁶².

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 целей⁶³.

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);

⁶⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 2.

⁶¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

⁶² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

⁶³ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 20.

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности⁶⁴:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При

⁶⁴ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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 оценки⁶⁵.

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 РФ⁶⁶.

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод⁶⁷ определения стоимости земли.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения⁶⁸.

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет

⁶⁵ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

⁶⁶ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

⁶⁷ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁶⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать⁶⁹:

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

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

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

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁷⁰:

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

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

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в т. ч. Свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

⁷⁰ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод⁷¹.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать⁷²:

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)⁷³.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁷⁴:

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;

⁷¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

⁷² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

⁷³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

⁷⁴ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 23.

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

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

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

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании 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-аналогов⁷⁵, 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

⁷⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №9)

оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁷⁶, 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 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. В сегменте торговой недвижимости формата street retail участники рынка ⁷⁷ отмечают, что несмотря на существующие внешние факторы спрос сохраняется. Т. о. 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"

⁷⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №9V)

⁷⁷ https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/580/Street-retail_Msc_rus_Q4_2022.pdf

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. 0 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. Москвы⁷⁸, к которому принадлежит объект оценки, за март 2023 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом (Таблица 7.3). 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 на российском рынке недвижимости.

⁷⁸ Информационные интернет-порталы www.realty.yandex.ru, www.avito.ru, www.cian.ru, <https://www.domofond.ru/>, <https://malinaproperty.ru/> и др.

Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически не применяются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы. Этим обусловлен отказ от других единиц сравнения.

По состоянию на дату оценки, Исполнителем были выявлены предложения продажи помещений свободного назначения в г. Москва (Таблица 5.12). Для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, Исполнителем было выбрано 4 наиболее сопоставимых объекта-аналога. Выбранные объекты наиболее сопоставимы по местоположению, общей площади, состоянию отделки и другим ценообразующим параметрам.

Подробный анализ предложений из всей выборки представлен ниже по тексту настоящего Отчета об оценке (Таблица 7.2). Информация о подобранных объектах-аналогах, была уточнена на основании анализа открытых источников и в процессе общения с представителями собственников.

В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения (Таблица 7.1).

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"




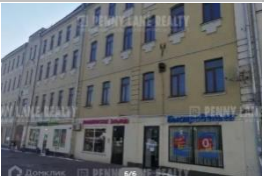

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в таблице ниже.

Таблица 7.2. Анализ предложений продажи помещений свободного назначения

№ п/п	Месторасположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
1	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 64	220,0	46 000 000	209 091	https://domclick.ru/card/sale__retail__1552438233	Помещение расположено в цоколе, не используется в расчете
2	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26кС	290,0	106 430 000	367 000	https://domclick.ru/card/sale__free_purpose__1700523438	Есть более сопоставимые по локации аналоги, не используется в расчете
3	г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 1	205,0	62 000 000	302 439	https://domclick.ru/card/sale__retail__1531205116	Используется в расчете
4	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 72	1 192,0	252 900 000	212 164	https://www.cian.ru/sale/commercial/284272556/	Используется в расчете
5	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	485,3	116 472 000	240 000	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/152607	Используется в расчете
6	г. Москва, Донская ул., д. 16	109,0	23 999 000	220 174	https://www.cian.ru/sale/commercial/283339661/	Помещение расположено в цоколе, не используется в расчете
7	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 5	897,0	450 000 000	501 672	https://www.cian.ru/sale/commercial/277366824/	Цена аналога выше аналогичных объектов. Не используется в расчетах
8	г. Москва, ул. Шаболовка, д. 54	769,9	251 260 000	326 354	https://www.cian.ru/sale/commercial/268259758/	Продажа через процедуру электронных торгов. Не используется в расчете
9	г. Москва, Ленинский просп., д. 11, стр. 1	544,0	150 000 000	275 735	https://domclick.ru/card/sale__free_purpose__1434812916	В помещении сделан дорогой ремонт, продажа с мебелью. Не используется в расчете
10	г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 50/2с1	175,0	55 000 000	314 286	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/166795?isSortSquare=1	Используется в расчете
11	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 17	311,0	135 000 000	434 084	https://domclick.ru/card/sale__free_purpose__1687351190	Цена аналога выше аналогичных объектов. Не используется в расчетах
12	г. Москва, Ленинский проспект, д. 12	258,0	120 000 000	465 116	https://domclick.ru/card/sale__free_purpose__1658216967	Цена аналога выше аналогичных объектов. Есть более сопоставимые по локации аналоги. Не используется в расчетах
13	г. Москва, Фрунзенская наб., д. 36/2	384,7	118 611 000	308 321	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimo_st/torgovoe_pomeschenie_384.7_m_2072404272	Есть более сопоставимые по локации аналоги, не используется в расчете
14	г. Москва, ул. Павла Андреева, д. 4	377,0	60 000 000	159 151	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimo_st/prodam_torgovoe_pomeschenie_365_m_2261209740	Помещение полностью расположено на 2-м этаже, не используется в расчете
15	г. Москва, Шлюзовая набережная, д. 2А	186,7	65 800 175	352 438	https://domclick.ru/card/sale__retail__1585646030	Есть более сопоставимые по локации аналоги, не используется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

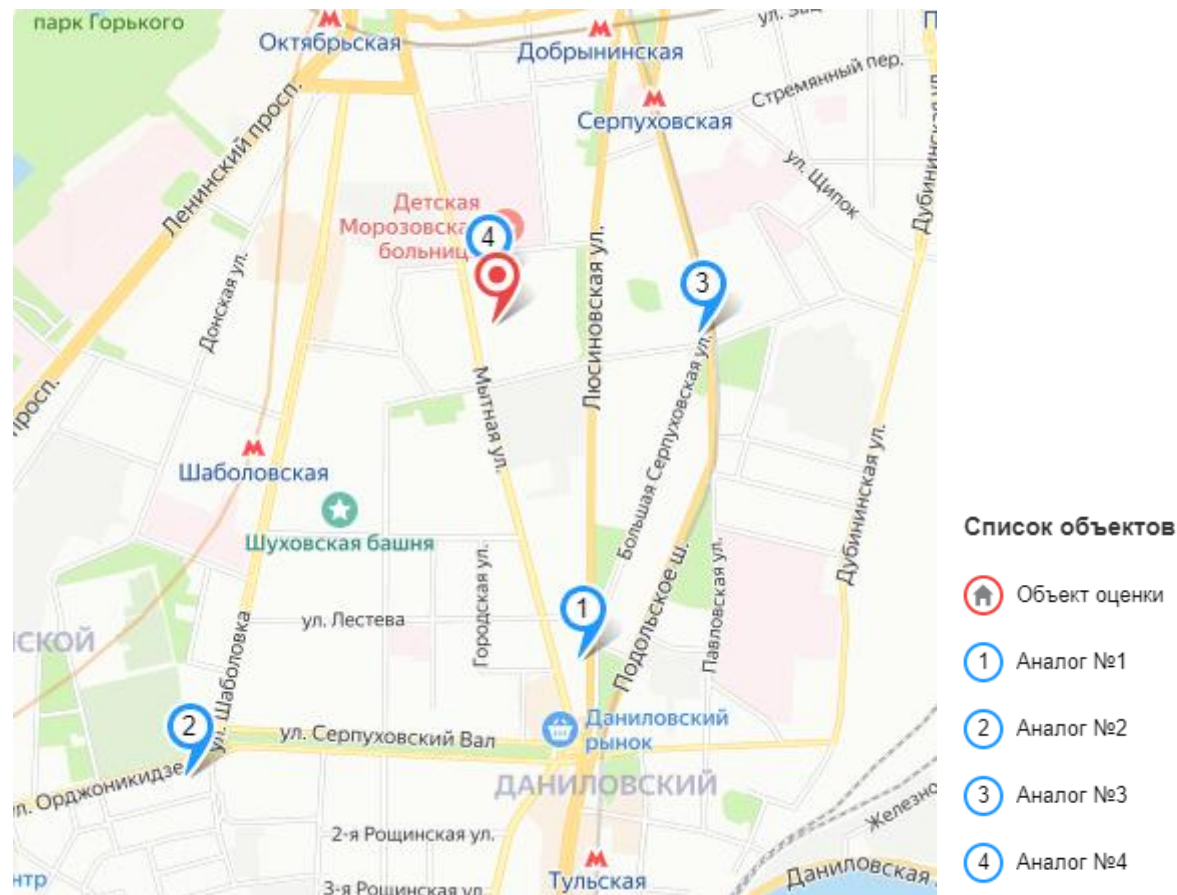
Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ 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	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое помещение свободного назначения площадью 667,8 кв. м, расположенное на 1-м этаже и в антресоли	Нежилое помещение свободного назначения площадью 1 192,0 кв. м, расположенное на 1-м этаже и в подвале, цена предложения 252,9 млн руб. с НДС	Нежилое помещение свободного назначения площадью 205 кв. м, расположенное на 1-м этаже, цена предложения 62 млн руб. с НДС	Нежилое помещение свободного назначения площадью 175 кв. м, расположенное на 1-м этаже и в подвале, цена предложения 55 млн руб. с НДС	Нежилое помещение свободного назначения площадью 485,3 кв. м, расположенное на 1-м этаже и в антресоли, цена предложения 116,472 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	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Шаболовская"	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 72 ЮАО, р-н Даниловский м. "Тульская"	г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 1 ЮАО, р-н Донской м. "Шаболовская"	г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 50/2с1 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	1 192,00	205,00	175,00	485,30
12	Этаж расположения	1-й этаж, антресоль	1-й этаж, подвал	1-й этаж	1-й этаж, подвал	1-й этаж, антресоль
13	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	520,00	0,00	99,00	0,00
14	Доля помещений, расположенных в подвале, %	0,00	43,62%	0,00%	56,57%	0,00%
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	672,00	205,00	76,00	307,80
18	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	75,46%	56,38%	100,00%	43,43%	63,42%
19	Площадь помещений, расположенных на втором этаже и выше, кв. м	163,90	0,00	0,00	0,00	177,50

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
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	Комфорт	Стандарт	Стандарт/требуется ремонт
28	Цена предложения (с НДС), руб.	-	252 900 000	62 000 000	55 000 000	116 472 000
29	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	212 164	302 439	314 286	240 000
30	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан" https://www.cian.ru/sale/commercial/284272556/ , т. +7 909 693-80-25	Информационный портал "Домклик" https://domclick.ru/card/sale-retail_1531205116_+7_967063_45_16	Информационный портал "MalinaProperty", https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/166795?isSortSquare=1 , т. +7 495 374 90 76	Информационный портал "MalinaProperty", https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/152607 , т. +7 495 374 90 77

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 7.4. 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 7.5. 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 7.16

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 в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась в соответствии со справочными данными.

Таблица 7.6. Величина корректировки на торг при продаже объектов недвижимости для г. Москвы

№ п/п	Показатель	Источник	Среднее значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
1	Продажа торговой недвижимости	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРК-2023) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023 г.	-10,00%	-9,00%	-11,00%
Среднее значение			-10,00%	-9,00%	-11,00%

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

На основании данных, представленных в таблице выше по тексту, в рамках данного Отчета, корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается на уровне среднего значения корректировок на торг для торговой недвижимости, и составляет - **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 7.7. 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 7.8. 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 7.9. Расчет корректировки на удаленность от метро

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 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-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г., Лейфер Л.А.

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

$$Y = 1,9104 * x^{-0,181}$$

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:

$$K_{пл} = [(1,9104 * S_{оц}^{-0,181}) / (1,9104 * S_{ан}^{-0,181}) - 1] * 100\%,$$

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 7.10. Расчет корректировки на площадь

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая	кв. м	667,80	1 192,00	205,00	175,00	485,30
$y=f(x)$	—	0,5887	0,5301	0,7289	0,7501	0,6237
Корректировка на размер общей площади (%)	%	-	11,06%	-19,25%	-21,53%	-5,61%

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) ($K_{\text{этаж}}$) определялась по формуле:

$$K_{\text{этаж}} = \left[\frac{(D_{1\text{-этаж}ОО} + D_{\text{цок}ОО} \times N_{\text{цок}} + D_{\text{подв}ОО} \times N_{\text{подв}} + D_{2\text{-этаж}ОО} \times N_{2\text{-й}})}{(D_{1\text{-этаж}АН} + D_{\text{цок}АН} \times N_{\text{цок}} + D_{\text{подв}АН} \times N_{\text{подв}} + D_{2\text{-этаж}АН} \times N_{2\text{-й}})} - 1 \right] \times 100\%$$

где:

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

$D_{1\text{-этаж}ОО}$, $D_{1\text{-этаж}АН}$ — доля помещений первого этажа объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$D_{\text{цок}ОО}$, $D_{\text{цок}АН}$ — доля помещений цокольного этажа объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$D_{\text{подв}ОО}$, $D_{\text{подв}АН}$ — доля подвальных помещений объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$D_{2\text{-этаж}ОО}$, $D_{2\text{-этаж}АН}$ — доля помещений второго этажа объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$N_{\text{цок}}$ — коэффициент, учитывающий, разницу в стоимости помещений, расположенных на первом этаже, и помещений, расположенных в цокольном этаже;

$N_{\text{подв}}$ — коэффициент, учитывающий, разницу в стоимости помещений, расположенных на первом этаже, и помещений, расположенных в подвале;

$N_{2\text{-й}}$ — 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-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г., Лейфер Л. А. В расчетах использовалось среднее значение.

Таблица 7.11. Коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа

Наименование коэффициента	Среднее значение
Удельная цена	
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,81
Удельная арендная ставка	
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,99

Наименование коэффициента	Среднее значение
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,75

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г., Лейфер Л.А.

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

Таблица 7.12. 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, подвал	1-й этаж	1-й этаж, подвал	1-й этаж, антресоль
Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	43,62%	0,00%	56,57%	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%	56,38%	100,00%	43,43%	63,42%
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	24,54%	0,00%	0,00%	0,00%	36,58%
Корректировка на этаж расположения (%)	-	7,97%	-0,98%	10,94%	0,49%

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) работы⁷⁹ 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.

⁷⁹ Компания "ПобедаСтрой": <https://pobedastroy.ru/>; ГК Стройкооператив: <https://skoopератив.ru/>

Таблица 7.13. 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
Комфорт	https://pobedastroy.ru/dizajnerskij/	8 000	4 000	12 000	10 750
	https://skoooperativ.ru/remont-ofisa/	7 000	2 500	9 500	
Стандарт	https://pobedastroy.ru/euro/	6 000	3 000	9 000	7 750
	https://skoooperativ.ru/remont-ofisa/	5 000	1 500	6 500	
Стандарт, требует ремонта	https://pobedastroy.ru/kosmeticheskij/	2 000	1 500	3 500	3 000
	https://skoooperativ.ru/remont-ofisa/	1 500	1 000	2 500	

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

Объект оценки / Объект-аналог	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт/требуется ремонт	Стандарт	Комфорт
Без отделки/Требуется капитальный ремонт	0	-3 000	-7 750	-10 750
Стандарт/требуется ремонт	3 000	0	-4 750	-7 750
Стандарт	7 750	4 750	0	-3 000
Комфорт	10 750	7 750	3 000	0

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.15. 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	Комфорт ⁸⁰	Стандарт	Стандарт/требуется ремонт
Корректировка на состояние отделки помещений, руб./кв. м	—	-7 750	-10 750	-7 750	-3 000

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 7.16).

⁸⁰ Улучшенная отделка

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

115 727 000 (Сто пятнадцать миллионов семьсот двадцать семь тысяч) руб.

Таблица 7.16. 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	-	212 164	302 439	314 286	240 000
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	-	212 164	302 439	314 286	240 000
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	-	212 164	302 439	314 286	240 000
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	-	212 164	302 439	314 286	240 000
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	-	190 948	272 195	282 857	216 000
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
	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	-	190 948	272 195	282 857	216 000
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 72	г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 1	г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 50/2с1	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1
		ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Шаболовская"	ЮАО, р-н Даниловский м. "Тульская"	ЮАО, р-н Донской м. "Шаболовская"	ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Серпуховская"	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	-	190 948	272 195	282 857	216 000

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 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
9	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	-5,26%	0,00%	-5,26%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	180 898	272 195	267 970	216 000
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	180 898	272 195	267 970	216 000
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	667,80	1192,00	205,00	175,00	485,30
11	Корректировка на размер общей площади, %	-	11,06%	-19,25%	-21,53%	-5,61%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	200 900	219 810	210 288	203 873
	Этаж расположения	1-й этаж, антресоль	1-й этаж, подвал	1-й этаж	1-й этаж, подвал	1-й этаж, антресоль
	Доля помещений, расположенных в подвале, %	0,00%	43,62%	0,00%	56,57%	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%	56,38%	100,00%	43,43%	63,42%
	Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	24,54%	0,00%	0,00%	0,00%	36,58%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	7,97%	-0,98%	10,94%	0,49%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	216 906	217 652	233 300	204 869
	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	-	216 906	217 652	233 300	204 869
	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	-	216 906	217 652	233 300	204 869
15	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

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	216 906	217 652	233 300	204 869
	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	-	216 906	217 652	233 300	204 869
	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	-	216 906	217 652	233 300	204 869
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	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	-	216 906	217 652	233 300	204 869
	Состояние/уровень отделки	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Комфорт	Стандарт	Стандарт/требуется ремонта
19	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	-7 750	-10 750	-7 750	-3 000
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	209 156	206 902	225 550	201 869
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	37,86%	35,17%	51,05%	17,57%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,64	2,84	1,96	5,69
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	20,11%	21,65%	14,91%	43,33%
23	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м					207 955
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					207 955
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м					667,8
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					138 872 193
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.					115 727 000

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. 0 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 объекта 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 расходов⁸¹.

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.

Определение величины арендной платы на основании рыночных данных

По состоянию на дату оценки, Исполнителем были выявлены предложения аренды помещений свободного назначения в г. Москва. Для определения ставки аренды объекта оценки в рамках

⁸¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

доходного подхода, Исполнителем было выбрано 4 наиболее сопоставимых объекта-аналога (Таблица 8.2). Выбранные объекты наиболее сопоставимы по местоположению, общей площади, состоянию отделки и другим ценообразующим параметрам.

Подробный анализ предложений из всей выборки представлен ниже по тексту настоящего Отчета об оценке (Таблица 8.1). Информация о подобранных объектах-аналогах, была уточнена на основании анализа открытых источников и в процессе общения с представителями собственников.

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. Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически не применяются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы. Этим обусловлен отказ от других единиц сравнения.

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. Анализ предложений аренды помещений свободного назначения

№ п/п	Месторасположение	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./мес. с НДС	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
1	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 5	897,0	1 999 999	26 756	https://www.cian.ru/rent/commercial/284273577/	Используется в расчете
2	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 21к2	279,0	892 800	38 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/284528906/	Используется в расчете
3	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	167,0	480 000	34 491	https://www.cian.ru/rent/commercial/271995061/	Используется в расчете
4	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 72	436,0	900 340	24 780	https://domclick.ru/card/rent_free_purpose__1541455033	Используется в расчете
5	г. Москва, Большая Пионерская ул., д. 20	202,0	656 500	39 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/281856376/	Нет витринного остекления. Есть более сопоставимые по локации аналоги. Не используется в расчете
6	г. Москва, Люсиновская ул., д. 64К1	130,0	270 000	24 923	https://www.cian.ru/rent/commercial/275797699/	Помещение расположено в подвале. Дом расположен на 2-й линии. Не используется в расчете
7	г. Москва, 5-й Рощинский проезд, д. 1	125,0	300 000	28 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/282201443/	Есть более сопоставимые по площади аналоги, не используется в расчете
8	г. Москва, Фрунзенская наб., д. 46	375,0	600 000	19 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/268395377/	Помещение значительно удалено от объекта оценки, не используется в расчете
9	г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 61С2	510,2	1 390 000	32 693	https://www.cian.ru/rent/commercial/283144542/	Помещение значительно удалено от объекта оценки. Цена аналога выше аналогичных объектов. Не используется в расчете
10	г. Москва, Ленинский проспект, д. 21	177,0	495 600,0	33 600	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/167770	Есть более сопоставимые по локации аналоги, не используется в расчете

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для определения арендной ставки для 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	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое помещение свободного назначения площадью 667,8 кв. м, расположенное на 1-м этаже и в антресоли	Нежилое помещение свободного назначения площадью 897,4 кв. м, расположенное на 1-м этаже и подвале, ставка аренды 2,0 млн руб./мес., с НДС, с учетом ЭР и без учета КР	Нежилое помещение свободного назначения площадью 279,0 кв. м, расположенное на 1-м этаже, ставка аренды 892,8 тыс. руб./мес., с НДС, с учетом ЭР и без учета КР	Нежилое помещение свободного назначения площадью 167,0 кв. м, расположенное на 1-м этаже, ставка аренды 480 тыс. руб./мес., с НДС, с учетом ЭР и без учета КР	Нежилое помещение свободного назначения площадью 436,0 кв. м, расположенное на 1-м этаже и подвале, ставка аренды 900,34 тыс. руб./мес., с НДС, без учета ЭР и КР
3	Фотография					
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	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
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. 5 ЮАО, р-н Даниловский м. "Тульская"	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 21к2 ЮАО, р-н Донской м. "Шаболовская"	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 ЮЗАО, р-н Замоскворечье м. "Шаболовская"	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 72 ЮАО, р-н Даниловский м. "Тульская"
9	Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	667,80	897,00	279,00	167,00	436,00
12	Этаж расположения	1-й этаж, антресоль	1-й этаж, подвал	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, подвал
13	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	414,00	0,00	0,00	185,00
14	Доля помещений, расположенных в подвале, %	0,00%	46,15%	0,00%	0,00%	42,43%
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	483,00	279,00	167,00	251,00
18	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	75,46%	53,85%	100,00%	100,00%	57,57%

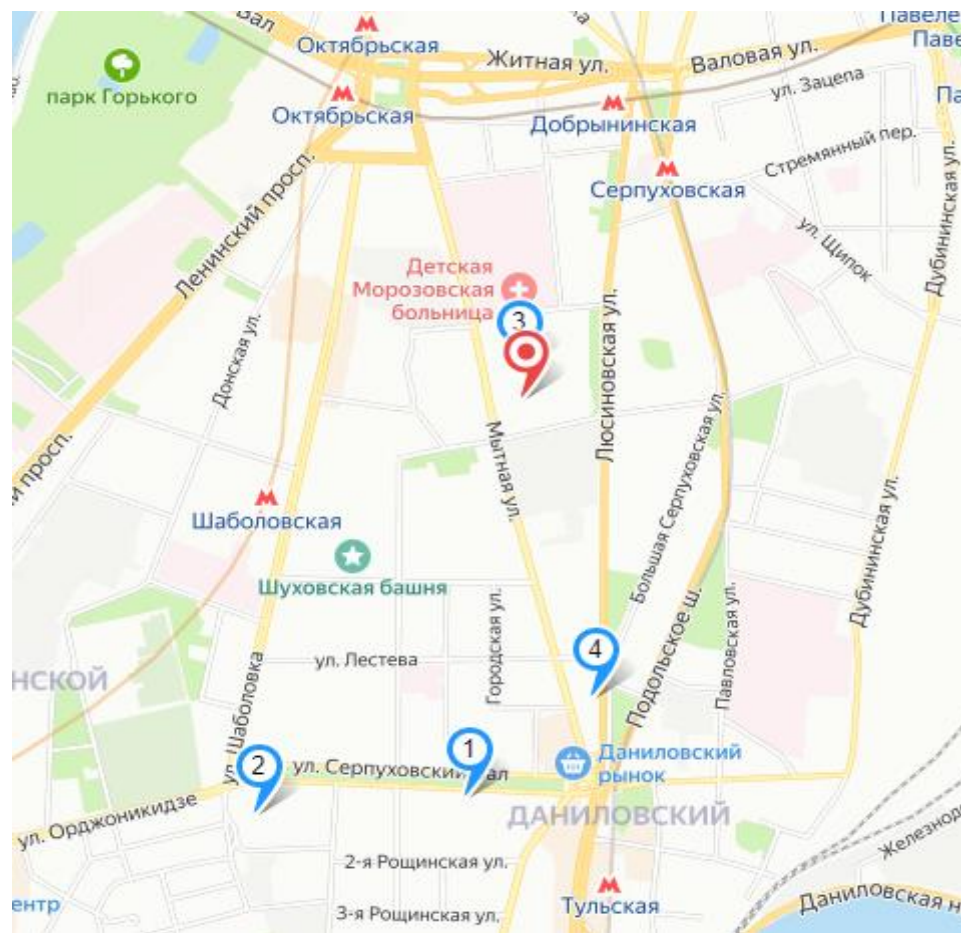
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
19	Площадь помещений, расположенных на втором этаже и выше, кв. м	163,90	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	24,54%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
21	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	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	-	1 999 999	892 800	480 000	900 340
	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м/год	-	26 756	38 400	34 491	24 780
	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС (20%)), руб./кв. м	-	22 297	32 000	28 743	20 650
	Величина эксплуатационных услуг (без НДС) руб./кв. м	-	3 732	3 732	3 732	0
	Величина коммунальных расходов (без НДС) руб./кв. м	-	0	0	0	0
Ставка аренды объекта недвижимости без эксплуатационных и коммунальных расходов (без НДС (20%)), руб./кв. м/год	-	18 565	28 268	25 011	20 650	
29	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан" https://www.cian.ru/rent/commercial/284273577/ , +7 909 693-80-25	Информационный портал "Циан" https://www.cian.ru/rent/commercial/284528906/ , +7 966 153-70-35	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/271995061/ , +7 968 645-00-67	Информационный портал "Домклик" https://domclick.ru/card/rent_free_purpose_1541455033 , т. +7 909 157-03-68

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

Список объектов

-  Объект оценки
-  Аналог №1
-  Аналог №2
-  Аналог №3
-  Аналог №4



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 8.3. 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 • Состояние/уровень отделки

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в таблице ниже (Таблица 8.4).

Таблица 8.4. 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; • Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Удаленность от метро; • Общая площадь объекта недвижимости; • Этаж расположения. 	<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. 	Таблица 8.12

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

Примечание. Необходимо отметить, что в ставку аренды объектов-аналогов №1–№3 включены эксплуатационные расходы, которые необходимо вычесть из ставки аренды.

Расчет величины эксплуатационных расходов представлен ниже.

В рамках настоящего Отчета величина эксплуатационных и коммунальных расходов определялась на основании среднерыночных данных.

Таблица 8.5. Состав операционных расходов

Операционные расходы	Объекты торгового назначения
Налог на имущество	7,00%
Платежи за зу	5,00%
Расходы на страхование	5,00%
Расходы на управление	14,00%

Операционные расходы	Объекты торгового назначения
Коммунальные платежи	22,00%
Эксплуатационные расходы	19,00%
Расходы на рекламу	13,00%
Резерв на замещение	15,00%
ИТОГО	100,00%
Эксплуатационные расходы	61,00%
Коммунальные платежи	22,00%
Постоянные расходы	17,00%

Источник: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

Структура операционных расходов в соответствии с данными Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-31), под редакцией Е. Е. Яскевича, с учетом индексации 2023 г. в размере 5,60% (Таблица 8.16), приведена в таблице ниже.

Таблица 8.6. Структура операционных расходов для торговых помещений, руб./кв. м/год

Наименование	Торговые помещения (Класс В)	
	Величина, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	Величина, руб./кв. м/год (без учета НДС)
Переменная часть	6 093,29	5 077,74
Постоянная часть (не облагается НДС)	3 156,47	3 156,47
Итого	9 249,76	8 234,22

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

В таблице ниже рассчитана величина операционных расходов в структурной разбивке.

Таблица 8.7. Расчет величины операционных расходов, руб./кв. м/год (без учета НДС)

Показатель	Торговые помещения (Класс В)
Эксплуатационные расходы	3 731,83
Коммунальные платежи	1 345,91
Постоянные расходы	3 156,47
ИТОГО	8 234,22

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) определялась на основании данных Сборник рыночных корректировок (СРК-2023) под редакцией Е. Е. Яскевича и аналитического портала СтатРиелт.

Таблица 8.8. Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

№ п/п	Показатель	Источник	Среднее значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
1	Аренда торговой недвижимости	Сборник рыночных корректировок (СРК-2023) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023 г.	-5,50%	-5,00%	-6,00%
2	Аренда торговой недвижимости	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2023-goda	-4,00%	-2,00%	-6,00%
Среднее значение			-5,00%	-4,00%	-6,00%

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

На основании данных, представленных в таблице выше по тексту, в рамках данного Отчета, корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается на уровне среднего значения корректировок на торг для торговой недвижимости и составляет - **5,00%**.

Корректировка на удаленность от метро

Описание данной корректировки приведено в Разделе 7 Отчета (Таблица 7.7, Таблица 7.8).

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 8.9. Расчет корректировки на удаленность от метро

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	—	-5,26%	0,00%	0,00%	-5,26%

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:

$$Y = 1,7624 * x^{-0,169}$$

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:

$$K_{пл} = [(1,7624 * S_{оц}^{-0,169}) / (1,7624 * S_{ан}^{-0,169}) - 1] * 100\%,$$

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 8.10. Расчет корректировки на площадь

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая	кв. м	667,80	897,00	279,00	167,00	436,00
y=f(x)	—	0,5871	0,5586	0,6805	0,7421	0,6310
Корректировка на размер общей площади (%)	%	-	5,11%	-13,71%	-20,88%	-6,95%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

Описание корректировки приведено в разделе 7 Отчета (Таблица 7.11).

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

Таблица 8.11. 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, подвал	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, подвал
Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	46,15%	0,00%	0,00%	42,43%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	75,46%	53,85%	100,00%	100,00%	57,57%
Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	24,54%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	-	12,77%	-0,25%	-0,25%	11,59%

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.

Расчет величины рыночной арендной ставки приведен в таблице ниже (Таблица 8.12).

Таблица 8.12. 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	-	18 565	28 268	25 011	20 650
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
4	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	18 565	28 268	25 011	20 650
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	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	-	18 565	28 268	25 011	20 650
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	18 565	28 268	25 011	20 650
	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
8	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	17 636	26 855	23 760	19 618
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
9	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	-	17 636	26 855	23 760	19 618
10	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 5	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 21к2	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 72
		ЦАО, р-н Замоскворечье	ЮАО, р-н Даниловский	ЮАО, р-н Донской	ЮЗАО, р-н Замоскворечье	ЮАО, р-н Даниловский
		м. "Шаболовская"	м. "Тульская"	м. "Шаболовская"	м. "Шаболовская"	м. "Тульская"

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	17 636	26 855	23 760	19 618
	Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
9	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	-5,26%	0,00%	0,00%	-5,26%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	16 708	26 855	23 760	18 585
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	16 708	26 855	23 760	18 585
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	667,80	897,00	279,00	167,00	436,00
11	Корректировка на размер общей площади, %	-	5,11%	-13,71%	-20,88%	-6,95%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	17 563	23 172	18 798	17 293
	Этаж расположения	1-й этаж, антресоль	1-й этаж, подвал	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, подвал
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	46,15%	0,00%	0,00%	42,43%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
12	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	75,46%	53,85%	100,00%	100,00%	57,57%
	Доля помещений, расположенны на втором этаже и выше, %	24,54%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	12,77%	-0,25%	-0,25%	11,59%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	19 805	23 115	18 752	19 298
	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
13	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	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	-	19 805	23 115	18 752	19 298
	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
14	Корректировка на наличие витринного остекления (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	19 805	23 115	18 752	19 298
	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
15	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	19 805	23 115	18 752	19 298
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
16	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	19 805	23 115	18 752	19 298
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
17	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	19 805	23 115	18 752	19 298
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
18	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	19 805	23 115	18 752	19 298
	Состояние/уровень отделки	В допущении: Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
19	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	0	0
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	19 805	23 115	18 752	19 298
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	28,14%	18,96%	26,13%	28,81%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	3,55	5,27	3,83	3,47
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	22,03%	32,71%	23,73%	21,53%
Средневзвешенная величина арендной ставки (без НДС), руб./кв. м/год						20 528

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 8.21).

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:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{П}_а) \times (1 - \text{П}_{нд}) + \text{Д}_{пр}$$

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 8.13).

Таблица 8.13. Расчет величины недозагрузки помещений

Источник	Среднее	Источник
Knight Frank	14,80%	https://kf.expert/publish/rynok-street-retail-moskva-4-kvartal-2022
R4S Group	9,50%	https://www.cre.ru/analytics/89487
Среднее значение	12,15%	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Расчет действительного валового дохода приведен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.21).

8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁸². 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.

Эксплуатационные и коммунальные расходы не учитываются в силу того, что арендная ставка рассчитана без их учета из предположения, что они будут оплачиваться арендатором дополнительно.

Величина налога на имущество

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 кадастровая 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 08.06.2022 г.), на 2022 год составляет 1,9% от кадастровой стоимости объекта, на 2023 г. и далее — 2,0%.

Таблица 8.14. Расчет налога для помещения

№ п/п	Наименование показателя	Значение
1	Кадастровая стоимость ОКС, руб.	63 477 688,93
2	Ставка налога на имущество от кадастровой стоимости в 2023 г.	2,00%
Налог на имущество, руб.⁸³		1 269 554

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Расходы на страхование

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 рыночной 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 находится в диапазоне 0,01–0,93% от страховой стоимости (Таблица 8.15). В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принимается равной среднему значению, что составляет 0,24% от рыночной стоимости объекта или (226 240) руб./год.

⁸² Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2007. Стр. 124.

⁸³ $63\,477\,688,93 * 1,90\% * 107 \text{ дн.} / 365 \text{ дн.} + 63\,477\,688,93 * 2,00\% * 258 \text{ дн.} / 365 \text{ дн.} = 1\,250\,945$

Таблица 8.15. Расчет затрат на страхование

Компания	Тариф, в % от страховой суммы		
	мин.	макс	среднее значение
Россгострах	0,06%		0,06%
СОГАЗ	0,11%	0,93%	0,52%
Согласие	0,01%	0,02%	0,02%
ВТБ страхование	0,03%	0,70%	0,37%
Среднее значение	0,05%	0,55%	0,24%

Источник: <https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html>

В качестве рыночной стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливой базы для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода. Данный метод применяется с помощью функции Excel "Подбор параметра" (Данные — Анализ "что если" — Подбор параметра). В результате применения данной функции база для расчета расходов на страхование становится равной рыночной стоимости объектов капитального строительства, полученной в рамках доходного подхода.

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 (Кув) основывался на прогнозе инфляции, при составлении были проанализированы данные прогноза МЭР РФ на период до 2025 г., прогноза Банка России, информационного агентства Bloomberg, итоговое значение инфляции принималось на уровне среднего значения проанализированных источников. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции (Таблица 8.16), расчет себестоимости строительства объекта оценки (Таблица 8.17) и расчет затрат на замещение объекта оценки (Таблица 8.18) приведены в таблицах ниже по тексту Отчета.

Таблица 8.16. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2023	2024	2025
Инфляция	5,60%	4,29%	4,01%
Прогнозный период	0,79	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2026	2027	2028
Инфляция	4,01%	4,01%	4,01%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2029	2030	2031
Инфляция	4,01%	4,01%	4,01%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2032	2033	2034
Инфляция	4,01%	4,01%	4,01%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04

Наименование показателя	2035	2036	2037
Инфляция	4,01%	4,01%	4,01%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2038	2039	2040
Инфляция	4,01%	4,01%	4,01%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2041	2042	2043
Инфляция	4,01%	4,01%	4,01%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,21
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,01
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2278		

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.17. Расчет себестоимости строительства объекта оценки

Характеристика	Ед. измерения	Многоэтажные жилые дома	Источник
Себестоимость строительства на 15.08.2022 год для г. Москва	руб. /кв. м с НДС	110 100	Стоимость строительства ЕИСЖС по состоянию на 15.02.2023 г. (https://наш.дом.рф/медиа/новости/2023/02/стоимость-строительства-1-кв.-метра-общей-площади-в-каждом-регионе-в-феврале-2023-года)
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве		1,0000	-
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	руб./кв. м с НДС	110 100	Стр. 1 x Стр. 2
Региональный коэффициент		1,0000	-
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	руб./кв. м с НДС	110 100	Стр. 3 x Стр. 4
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	руб./кв. м без НДС	91 750	Стр. 5 / 1,2

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 8.18).

Таблица 8.18. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) объекта оценки

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	16.03.23
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	11,46%
Площадь объекта оценки, кв. м	667,8
Себестоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	61 270 650
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %	83,00% ⁸⁴
Первоначальная стоимость СМР, руб. без НДС	50 854 640
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 ⁸⁵

⁸⁴ См. табл. 8.20.

⁸⁵ К "короткоживущим" элементам относятся: слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО

Наименование показателя	Данные
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 ⁸⁶
Стоимость короткоживущих элементов, руб. без НДС	7 628 196
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2278
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV), руб. без НДС	16 994 034
Фактор фонда возмещения	0,0148
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA), руб. без НДС	251 110

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Себестоимость строительства включает в себя помимо затрат на строительное-монтажные работы, затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря, а также прочие капитальные работы и затраты. Доля строительного-монтажных работ в общей себестоимости строительства составляет стандартно 75–90%. Исполнителем было принято решение принять величину доли строительного-монтажных работ в себестоимости строительства на уровне среднего значения – 83%.

Таблица 8.19. Распределение стоимости строительства по группам

Показатель	Доля, %	Стандартная доля, %
Затраты на строительные-монтажные работы	83,0%	75 - 90%
Затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря	13,0%	5 - 15%
Прочие капитальные работы и затраты	4,0%	5 - 10%
ИТОГО	100,0%	

Источник: 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

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 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 лет⁸⁷, Исполнитель принял решение данные расходы распределить по годам (4 года).

Расчет операционных расходов приведен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.21).

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

"Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40-50 %. При капитальном ремонте замене подлежит до 30 % данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50 %, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, – 30 %.

⁸⁶ Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: Учебно-практическое пособие / В. Т. Александров, В. Д. Ардинов. М.: – Стройинформиздание. – 582 с. С. 163.

⁸⁷ <http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>

оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.21).

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. Результат расчета величины ставки капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 8.20. Расчет коэффициента капитализации

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
Nikoliers	10,00%	11,00%	10,50%	https://nikoliers.ru/upload/iblock/b46/o0kae3qiu9w6biyqrgrnkai7556rffum.pdf
IBC Real Estate	10,75%	12,00%	11,38%	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/6a5/clvb105w41wv39939m2i23z2p34bo33/IBC_Q4-2022_Invest_Russia.pdf
Статриелт	7,00%	12,00%	9,00%	https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3029-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda
Среднее значение	-	-	10,29%	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Коэффициент капитализации принят на уровне среднего значения 10,29% для оцениваемого объекта.

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 7.14) путем умножения затрат на доведение объекта от 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 8.21).

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

93 295 000 (Девяносто три миллиона двести девяносто пять тысяч) руб.

Таблица 8.21. 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	кв. м	667,80
3	Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки за 1 кв. м	руб./кв. м/год без НДС	20 528
4	ПВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	13 708 926
5	Уровень недозагрузки	%	12,15%

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Объект оценки
6	ДВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	12 043 291
7	База для расчета расходов на страхование	руб. без НДС	93 295 000
8	Операционные расходы	руб./год без НДС	(1 997 806)
9	Налог на имущество (от кадастровой стоимости)	руб./год	(1 269 554)
10	Расходы на страхование (от рыночной стоимости)	руб./год	(226 240)
11	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(251 110)
12	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	(250 902)
13	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	10 045 485
14	Коэффициент капитализации	%	10,29%
15	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода (при условии уровня отделки "Стандарт")	руб. без НДС	97 608 000
16	Величина затрат на проведения ремонтных работ	руб. без НДС	(4 312 875)
17	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	93 295 000

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.

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

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

По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Достоверность/погрешность результатов расчета стоимости по всем подходам и методам существенно снижается. В связи с этим Исполнитель принял решения присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, — 50%;
- стоимость, определенная в рамках доходного подхода, — 50%.

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

104 512 000 (Сто четыре миллиона пятьсот двенадцать тысяч) руб.

Таблица 9.1. 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	115 727 000	0,5	57 864 000
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	93 295 000	0,5	46 648 000
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС			104 512 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; ФСО №№I-VI, утвержденных приказом №200 Минэкономразвития России от 14.04.2022 г.; ФСО №7, утвержденного приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., а также Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков (СМАО).
- 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 Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО).

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

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



С. С. Окунев

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия выписки из ЕГРН № б/н от 10.11.2020 г.;
- копия технической документации;
- информация и копии документов консультационного характера;
- информационное исходящее письмо №3/7 от 16.03.2023 г. о состоянии объекта оценки.

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 "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО №IV)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО №V)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО №VI)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты оценки;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков ("СМАО").

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"





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

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

Дата выдачи: 30 декабря 2022 г.

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

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Сулова С. В.



г. Москва, Россия

«30» ноября 2022 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/500020/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08305/776/500020/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

АО «НЭО Центр»
Россия, 119017, ГОРОД МОСКВА, ПЕР. ПЫЖЕВСКИЙ, Д. 5, СТР. 1, ОФИС 160
ИНН: 7706793139 КПП: 770601001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

3.1. С 00:00 часов «01» января 2023 г. по 24:00 часов «31» декабря 2023 г. (Период страхования).
3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «01» января 2016 г.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной Федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан, Белоруссия

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Директор

М.П.

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию

должность

Горин Александр Эдуардович

Ф.И.О.

Доверенность №8363/22N от 20.11.2022

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартыросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888_(75) 1002 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru



☺ ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

ДОВЕРЕННОСТЬ №46/22

Десятое декабря две тысячи двадцать второго года
город Москва

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

гражданину Матвееву Арину Фаназиловну (паспорт серия 45 15 №508186, выдан 12.01.2016 г. отделением УФМС России по г. Москве по району Красносельский, код подразделения 770-006, адрес регистрации: г. Москва, 3-й Красносельский пер., д. 6, кв. 22)

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

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

Образец подписи уполномоченного лица  **А. Ф. Матвеева**

Генеральный директор



П. Ф. Серегин

☎ +7 (495) 739-39-77

✉ info@neoconsult.ru

www.neoconsult.ru

125080, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.
в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Окунев Сергей Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер	3956
дата включения в реестр	08 февраля 2019

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор



Демчева А.Г.

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

СМАО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков







**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/0000001/21-01**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения 08305/776/0000001/21-01 к Договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/0000001/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **оценщик Окунев Сергей Сергеевич**
Местонахождение: 140108, Московская обл., гор. Раменское, ул. Гурьева, д. 11,
кв. 43
ИНН 504013895871

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

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

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

Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.
- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Полис № 08305/776/0000001/21-01



Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000 (Тридцать 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 «21» января 2021 г. и действует до «31» декабря 2024 г. включительно.

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:



/ Окунев С. С./

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«13» декабря 2021 г.



№ 5941 от 30.12.2022

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Акционерного общества «НЭО Центр»** о том, что **Окунев Сергей Сергеевич** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 08.02.2019 за регистрационным № 3956.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
031660 -1	15.11.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	15.11.2021- 15.11.2024	-	-
015750 -1	23.11.2018	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	23.11.2018- 23.11.2021	-	-

Данные сведения предоставлены по состоянию на «30» декабря 2022.

Дата составления выписки «30» декабря 2022.

Генеральный директор СМАО



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

Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки⁸⁸.

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке⁸⁹.

Общими стандартами оценки являются:

1. федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее – ФСО I);
2. федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее – ФСО II);
3. федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее – ФСО III);
4. федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее – ФСО IV);
5. федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее – ФСО V);
6. федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее – ФСО VI);
7. федеральный стандарт оценки "Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. №328.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. №884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I – ФСО VI.

Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете⁹⁰.

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

⁸⁸ Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки " (ФСО I), п. 3.

⁸⁹ Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки " (ФСО I), п. 4.

⁹⁰ П. 10.1 МСО 2020

выгоды с отрицательным содержанием (т. е., обязанности, обременения или обязательства), относящиеся к оцениваемому имущественному интересу.

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

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

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения⁹¹.

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей⁹².

Инвестиционная стоимость — это субъектно-специфический вид стоимости. Несмотря на то что стоимость актива для владельца может быть равна той сумме, которую можно выручить от его продажи другой стороне, в этом виде стоимости отражаются выгоды, получаемые экономическим субъектом от владения активом и, соответственно, не предполагается какого-либо обмена активом. В инвестиционной стоимости отражаются финансовое положение и финансовые цели экономического субъекта, для которого выполняется оценка. Она часто используется для определения эффективности инвестиций⁹³.

Ликвидационная стоимость — это денежная сумма, которая могла бы быть выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их реализации. Ликвидационную стоимость можно определять на основании двух различных предпосылок при определении стоимости:

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга⁹⁴.

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

Допущение — принятые факты, которые не расходятся с теми или могут соответствовать тем, которые существуют на дату оценки⁹⁵, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком⁹⁶

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих⁹⁷.

⁹¹ П. 30.1 МСО 2020

⁹² П. 60.1, 60.1 МСО 2020

⁹³ П. 60.1, 60.2 МСО 2020

⁹⁴ П. 80.1 МСО 2020

⁹⁵ П. 200.2 (а) МСО 2020

⁹⁶ П. 200.3 МСО 2020

⁹⁷ П. 200.4 МСО 2020

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна⁹⁸.

Доходный подход — обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость. При применении доходного подхода стоимость актива определяется на основе стоимости дохода, денежного⁹⁹.

Затратный подход — дает возможность получить показатель стоимости, используя экономический принцип, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше той суммы, в которую обойдется получение актива с равной полезностью, будь то посредством его приобретения или постройки — в отсутствие учета усложняющего фактора времени, неудобств, риска или других факторов. Этот подход дает возможность получить показатель стоимости путем расчета текущих затрат замещения или воспроизводства актива и внесения скидки на физический износ и все прочие уместные виды устаревания¹⁰⁰.

Рыночная арендная плата — это расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду прав на недвижимое имущество на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего маркетинга, при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения¹⁰¹.

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.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁰².

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁰³.

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 дохода¹⁰⁴.

⁹⁸ П. 20.1 МСО 2020

⁹⁹ П. 40.1 МСО 2020

¹⁰⁰ П. 60.1 МСО 2020

¹⁰¹ П. 40.1 МСО 2020

¹⁰² Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹⁰³ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

¹⁰⁴ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

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 дату¹⁰⁵.

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 перепродаже¹⁰⁶.

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 риска¹⁰⁷.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹⁰⁸.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹⁰⁹

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.

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.

¹⁰⁵ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁰⁶ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹⁰⁷ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁰⁸ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹⁰⁹ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

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";

- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹¹⁰.

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 цен¹¹¹.

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 выгоды¹¹².

Основные средства¹¹³ 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 услуги¹¹⁴.

Балансовая стоимость¹¹⁵ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

¹¹⁰ IFRS 1, п. 3.

¹¹¹ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹¹² IAS 38, п. 8.

¹¹³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹¹⁴ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹¹⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Остаточная стоимость¹¹⁶ — 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 актива¹¹⁷.

Инвестиционное имущество¹¹⁸ – 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 целях¹¹⁹.

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 факторами¹²⁰.

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете¹²¹.

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹²².

Справедливая стоимость — это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон¹²³.

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или

¹¹⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹¹⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹¹⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹¹⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹²⁰ IAS 1, п. 7.

¹²¹ П. 10.1 МСО 2020

¹²² П. 30.1 МСО 2020

¹²³ П. 50.1 МСО 2020

отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка¹²⁴.

Справедливая стоимость — это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью¹²⁵.

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;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование¹²⁶.

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 актив¹²⁷.

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

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

¹²⁴ П. 50.2 МСО 2020

¹²⁵ П. 50.3 МСО 2020

¹²⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹²⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

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 передаваться¹²⁸.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹²⁹.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹³⁰:

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет право на покупку актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно обоснованно ожидать реализации этого права;
- срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;
- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой¹³¹:

- 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.

¹²⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹²⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹³⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

¹³¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

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.

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества¹³²:

- 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 стандарта¹³³:

- 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;

¹³² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

¹³³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

- 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 целях¹³⁴.

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 активами¹³⁵.

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 актива¹³⁶.

¹³⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹³⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹³⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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 стоимости¹³⁷ объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

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

"Справедливая стоимость" — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения¹³⁸.

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)¹³⁹.

¹³⁷ Фонд МСФО.

¹³⁸ Фонд МСФО.

¹³⁹ IFRS 13, п. 2.

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 стоимости¹⁴⁰.

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 таковых¹⁴¹.

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 условиях¹⁴².

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 обязательства¹⁴³.

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 образом¹⁴⁴.

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 обязательства¹⁴⁵.

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

- используя котировку на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;

¹⁴⁰ IFRS 13, п. 3.

¹⁴¹ IFRS 13, п. 11.

¹⁴² IFRS 13, п. 15.

¹⁴³ IFRS 13, п. 16.

¹⁴⁴ IFRS 13, п. 27.

¹⁴⁵ IFRS 13, п. 32.

- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).¹⁴⁶

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 дохода¹⁴⁷.

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

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

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

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

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

Этапы проведения оценки

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

- 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.

¹⁴⁶ IFRS 13, п. 38.

¹⁴⁷ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

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

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

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения¹⁴⁸.

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

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан¹⁴⁹.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения¹⁵⁰:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

¹⁴⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

¹⁴⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

¹⁵⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;
 - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Таким образом, стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = ЗЗ (ЗВ) + ПП - НИ + C_{зем.уч.}$$

где:

C_{зп} — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

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

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непромышленного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)¹⁵¹);

НИ — накопленный износ;

C_{зем.уч.} — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые

¹⁵¹ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.

полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы¹⁵²:

1. метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
2. метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий¹⁵³.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1. полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
2. затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта¹⁵⁴.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов¹⁵⁵.

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся¹⁵⁶:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом¹⁵⁷.

Модульный метод (метод разбивки по компонентам) оценки затрат заключается в расчленении всего строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т. п.

Метод аналогов — метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой применения метода являются подробные

¹⁵² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 26.

¹⁵³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 27.

¹⁵⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 28.

¹⁵⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 30.

¹⁵⁶ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

¹⁵⁷ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- ресурсный;
- базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости).

Ресурсный метод — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости) — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам (индексам) на дату оценки.

Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = C_{\text{ср.ед.}} \times V,$$

где:

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

C_{ср.ед.} — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

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

Показатель количества сравнительной единицы (**V**) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (**C_{ср.ед.}**) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

Алгоритм расчета затрат на замещение/воспроизводство зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

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

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;
- литер по БТИ;
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;
- материал перекрытия;
- материал стен;

- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

Подбор аналогов в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость"¹⁵⁸ 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб."
- В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

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

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя.

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

$$ЗЗ = С_6 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times (1 + Ппр\%) \times V(S),$$

где:

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

С₆ — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

К₁ — регионально-климатический коэффициент;

К₂ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

К₃ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

К₄ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

К₅ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

К₆ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

¹⁵⁸ Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

П_{пр}% — прибыль предпринимателя, %;

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

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

Регионально-климатический коэффициент (K_1) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине K_1 приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K_2)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине K_2 приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (K_3)

Применялся для устранения различий в условиях строительства для Московской области и рассматриваемого региона. Определяется по данным справочника оценщика "Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K_4)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием/сооружением и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (K_5)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для Московской области. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

Значение коэффициента определяется на основании межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" (Москва, КО-ИНВЕСТ®, табл. "Изменение индексов цен на СМР по характерным КС для зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ").

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (K_6)

Принимается в тех случаях, когда техническое решение конструктивного элемента оцениваемого объекта отличается от технического решения этого же элемента аналога, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ®.

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_a \times \Phi_o / \Phi_a,$$

где:

C_o — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

C_a — стоимость конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

Φ_o — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

Φ_a — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

Данный метод (так называемое "индексирование", "индексный метод") применялся для зданий и сооружений, по которым было недостаточно информации для использования других методов (сравнительной единицы, модульного метода, метода разбивки по компонентам).

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.¹⁵⁹

Затраты на воспроизводство (ЗВ) в рамках метода рассчитываются по следующей формуле:

$$ЗВ = С_6 \times K,$$

где:

С₆ – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

К – коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) оцениваемого объекта до даты оценки.

Допущение. В процессе применения данного метода Исполнитель указывает на ряд допущений:

- индекс изменения цен имеет усредненное значение;
- не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов.

Показатель первоначальной балансовой стоимости **С₆**, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

Значение коэффициента (индекса), учитывающего изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) до даты оценки, определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", издаваемого ежеквартально компанией КО-ИНВЕСТ®.

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект¹⁶⁰.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами¹⁶¹:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

¹⁵⁹Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

¹⁶⁰ Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

¹⁶¹ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

Метод аналогов — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

Метод экспертного опроса — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса представителей инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

Метод вмененных издержек — это метод оценки прибыли предпринимателя, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости. Вмененные издержки — это условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров).

Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом различных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров¹⁶².

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в методике рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятия "издержки на финансирование капитальных вложений" (**Иф**).

Издержки на финансирование (**Иф**), в частности строительства объектов недвижимости, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

В зависимости от сложившейся практики издержки на финансирование капиталовложений оценивают как процент от суммы прямых и косвенных издержек. Тогда формула затрат на замещение объекта недвижимости примет вид:

$$ЗЗ = (Ип + Ик) \times (1 + Иф\%),$$

где:

Иф% — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

Ип — прямые издержки на строительство;

Ик — косвенные издержки на строительство.

Вследствие достаточной продолжительности строительства оцениваемых объектов недвижимости при определении издержек на финансирование капиталовложений возникает необходимость учета периода привлечения заемных средств.

Таким образом, расчет величины затрат на замещение можно представить следующей формулой:

$$ЗЗ = (Ип + Ик) \times (1 + Иф\%)^n,$$

где:

n — период привлечения заемных средств.

¹⁶² <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

На практике инвестирование строительства идет периодически в течение срока строительства, согласно технологической необходимости, и формула расчета издержек на финансирование капиталовложений примет вид:

$$И_{\phi} \% = \sum_{i=1}^n [K_i \times (1 + R)^n] - 1$$

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

K_i — доля стоимости нового строительства ($C_{стр}$) в i -том периоде инвестирования;

n_i — продолжительность периода времени от осуществления инвестиции в момент i до окончания строительства;

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости.

Значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости (R) рассчитывается по формуле:

$$R = R_{cc} \times D_{cc} + R_{зс} \times D_{зс}$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

R_{cc} — доходность собственных средств;

D_{cc} — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

$R_{зс}$ — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

$D_{зс}$ — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных (D_{cc}) и доли заемных средств ($D_{зс}$) в общих затратах на строительство

Исходя из анализа рынка, при строительстве новых объектов, проведении реконструкции и модернизации на дату оценки доля собственных средств составляет 40%, заемных — 60%. Таким образом, в формуле расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений принимаются следующие значения указанных выше показателей:

$$D_{cc} = 0,4;$$

$$D_{зс} = 0,6.$$

Определение стоимости заемных средств ($R_{зс}$) (процентов по инвестиционным кредитам)

При определении стоимости заемного капитала $R_{зс}$ необходимо учитывать, что в общем виде затраты по займам представляют собой затраты, понесенные компанией в связи с привлечением и обслуживанием заемных средств. С учетом конкретной ситуации они могут включать:

- процент по банковским овердрафтам и краткосрочным и долгосрочным ссудам;
- амортизацию скидок или премий, связанных со ссудами;
- амортизацию дополнительных затрат, понесенных в связи с организацией получения ссуды;
- платежи в отношении финансового лизинга;
- курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в какой они считаются корректировкой затрат на выплату процентов.

Основной способ учета затрат по займам предполагает, что они должны признаваться текущими расходами в полном объеме в период, к которому они относятся. Например, если компания берет ссуду на приобретение материалов, то проценты по ней списываются на затраты вместе

со стоимостью этих материалов. Данное требование реализуется независимо от механизма привлечения средств.

Альтернативный способ учета предполагает капитализацию процентов по займам в стоимости актива. Такое решение может быть принято, когда затраты непосредственно связаны с приобретением, созданием или производством активов, подготовка которых к запланированному использованию или продаже обязательно требует значительного времени. Такими активами являются производственные предприятия, объекты по производству энергии, материально-производственные запасы, требующие значительного времени на доведение их до состояния, в котором они могут быть проданы. Не относятся к данным активам материально-производственные ценности, производимые компанией в больших количествах на постоянной основе в течение непродолжительного цикла, а также объекты, готовые к использованию по прямому назначению или продаже при их приобретении.

Таким образом, оценщику необходимо понимать, капитализируются или нет проценты по займам на предприятии. Как правило, при получении кредита затраты капитализируются.

Стоимость заемных средств $R_{зс}$ определяется исходя из средневзвешенной процентной ставки по кредитам в рублях, предоставляемым нефинансовым организациям под строительство объектов недвижимости на дату оценки.

Определение доходности на собственные средства ($R_{сс}$)

Расчет доходности собственного капитала ($R_{сс}$) производился методом кумулятивного построения, то есть суммированием безрисковой ставки дохода и премии за риск вложения средств в данный проект по формуле:

$$R_{сс} = БС + P,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода,

P — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (БС)

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки в расчетах принята средневзвешенная эффективная ставка дохода по облигациям федерального займа. Срок погашения выбирается исходя из условия, что он сопоставим со сроком строительства объектов недвижимости.

Премия за риск строительства объекта (P)

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"¹⁶³. "При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка риска должна приводить к определению соответствующей премии за риск. Такое определение проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"¹⁶⁴.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**¹⁶⁵.

¹⁶³ Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

¹⁶⁴ Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

¹⁶⁵ Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков¹⁶⁶:

- финансовые риски;
- маркетинговые риски;
- технологические риски;
- риски участников проекта;
- политические риски;
- юридические риски;
- экологические риски;
- строительные риски;
- специфические риски;
- обстоятельства непреодолимой силы или "форс-мажор".

Перечисленные виды рисков и таблица расчета премии (надбавки) за риск строительства объекта (**P**) методом взвешенной оценки рисков приведены в таблице ниже.

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:
 - низкое значение — 1%;
 - значение ниже среднего — 2%;
 - среднее значение — 3%;
 - значение выше среднего — 4%;
 - высокое значение — 5%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Финансовые риски										
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									

¹⁶⁶ В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итого:										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:										К
Количество факторов										49
Премия за риск строительства объекта, %										%

Источник: www.inventech.ru/lib/business-plan

Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся¹⁶⁷:

- метод экономического возраста;
- метод рыночной экстракции;
- метод оценки накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод — по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

Метод экономического возраста — метод прямого изменения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

¹⁶⁷ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$\text{НИ} = \text{ДВ} / \text{СЭС} \times (\text{СУ} - \text{УФИ}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$\text{НИ} = 1 - (1 - \text{И}_{\text{физ.}}) \times (1 - \text{И}_{\text{функ.устар.}}) \times (1 - \text{И}_{\text{экон.устар.}}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

И_{физ.} — физический износ;

И_{функ.устар.} — функциональное устаревание;

И_{экон.устар.} — экономическое (внешнее) устаревание.

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят¹⁶⁸:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустраиваемый физический износ.

Методы определения физического износа¹⁶⁹:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

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

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$\text{И}_{\text{физ.}} = \text{ХВ} * \text{СПС} * 100\%,$$

где:

И_{физ.} — физический износ, %

ХВ — хронологический возраст, лет.

¹⁶⁸ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

¹⁶⁹ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

СПС – срок полезной службы, лет.

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

Срок полезной службы (срок полезного использования) — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива¹⁷⁰.

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Не совпадает он и с периодом их технически возможного функционирования в качестве средств труда, т. к. путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов¹⁷¹.

При определении срока полезной службы объекта оценки Исполнитель проанализировал ряд информационных источников:

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

В таблице ниже приведен срок полезной службы для некоторых объектов недвижимого имущества.

¹⁷⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства" (ред. от 18.07.2012) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 25.11.2011 №160н)

¹⁷¹ Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е.. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

Таблица 2. Значение срока полезной службы зданий

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г., (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	81
Здания	КС-2	80	83	55	73
Здания	КС-3	65	59	50	58
Здания	КС-4	65	-	45	55
Здания	КС-5	-	-	40	40
Здания	КС-6	-	-	35	35
Здания	КС-7	20	20	30	23
Здания	КС-11	20	20	30	23
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	20	35	25

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурального осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12. 1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

Величина физического износа определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в таблице ниже.

Таблица 3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости

Состояние недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-20%
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21-40%
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60%
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61-80%
Негодное	Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81-100%

Источник: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят¹⁷²:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

¹⁷² Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

Методы определения **устраняемого** функционального устаревания¹⁷³:

- метод суммирования затрат на устранение:
 - недостатков, требующих добавления элементов;
 - недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
 - сверхулучшений.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях¹⁷⁴.

Методы определения **неустраняемого** функционального устаревания¹⁷⁵:

- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Примечание. Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях¹⁷⁶.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются¹⁷⁷:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях¹⁷⁸. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

¹⁷³ Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

¹⁷⁴ Например, в следующих изданиях: "Ценообразование в строительстве": Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 87–91. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: "Дело", 1998. — 384 с. — стр. 287. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 10.

¹⁷⁵ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 217.

¹⁷⁶ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 91; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 11.

¹⁷⁷ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

¹⁷⁸ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов), и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины

земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой

информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единичных объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**¹⁷⁹ определения стоимости земли.

¹⁷⁹ "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения¹⁸⁰.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности¹⁸¹:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать¹⁸²:

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

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

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

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

¹⁸⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

¹⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

¹⁸² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.
- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы¹⁸³:

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену¹⁸⁴.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

Метод общего коэффициента капитализации. Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

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.

¹⁸³ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁸⁴ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов¹⁸⁵.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

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

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} \times (1 + P\%),$$

где:

C_{ед. ср.} — стоимость объекта-аналога;

C_{ед. ср. до} — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

P% — величина процентной поправки.

¹⁸⁵ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

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:

$$С_{ед. ср.} = С_{ед. ср. до} + П_{ст.},$$

где:

С_{ед. ср.} — стоимость объекта-аналога;

С_{ед. ср. до} — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

П_{ст.} — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;

- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод¹⁸⁶.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать¹⁸⁷:

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)¹⁸⁸.

Основные этапы доходного подхода¹⁸⁹:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока;
3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются¹⁹⁰:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с

¹⁸⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

¹⁸⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

¹⁸⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

¹⁸⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

¹⁹⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 18.

сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями¹⁹¹:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода¹⁹².

Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности¹⁹³:

1. **Модель Гордона**, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
2. **Метод прямой капитализации**. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
3. **Методы сравнительного подхода**. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования.
4. **Метод расчета стоимости при ликвидации**. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости)¹⁹⁴.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

¹⁹¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

¹⁹² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

¹⁹³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

¹⁹⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 22.

- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно¹⁹⁵.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения¹⁹⁶:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

¹⁹⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

¹⁹⁶ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

Метод прямой капитализации дохода

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁹⁷:

- 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 расходов¹⁹⁸. Расчет производится по формуле:

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

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

C_{1 кв. м} — ставка арендной платы за кв. м.

Величина действительного валового дохода (ДВД) определяется путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

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

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

Па — потери при сборе арендной платы;

Пнд — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

¹⁹⁷ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

¹⁹⁸ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь¹⁹⁹:

- 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 дохода²⁰⁰.

Операционные расходы делятся²⁰¹:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

¹⁹⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

²⁰⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

²⁰¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"²⁰². Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

Налог на имущество организаций является региональным налогом, устанавливается законами субъектов Российской Федерации о налоге (главой 30 НК РФ для федеральной территории "Сириус") и обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (федеральной территории "Сириус"), но не может превышать 2,2%.

Устанавливая налог, законодательные (представительные) органы субъектов Российской Федерации определяют налоговую ставку в пределах, установленных главой 30 НК РФ, и порядок уплаты налога.

При установлении налога законами субъектов Российской Федерации могут также определяться особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества в соответствии с настоящей главой, предусматриваться налоговые льготы, основания и порядок их применения налогоплательщиками.

Если иное не установлено пунктом 2 статьи 375 НК РФ, налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 378.2 НК РФ.

Налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных статьей 378.2 НК РФ, как кадастровая стоимость имущества, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

1. административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;
2. нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;
3. объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
4. жилые помещения, гаражи, машино-места, объекты незавершенного строительства, а также жилые строения, садовые дома, хозяйственные строения или сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

В статье 378.2 НК РФ даны определения указанных выше объектов.

Переход к применению налоговой базы в качестве кадастровой стоимости по объектам, указанным в пп. 1), 2), 4), осуществляется после принятия об этом соответствующего закона субъекта Российской Федерации по месту нахождения объектов недвижимого имущества.

Закон субъекта Российской Федерации, устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1), 2) и 4), может быть принят только после утверждения в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

Перечень объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1) и 2), в отношении которых на очередной налоговый период налоговая база по налогу определяется исходя из кадастровой

²⁰² 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.

стоимости (далее – Перечень), формируется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу. Перечень размещается на официальном сайте вышеуказанного органа или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Выявленные в течение налогового периода объекты недвижимого имущества, указанные в пп. 1) и 2), не включенные в Перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, подлежат включению в Перечень, определяемый уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации на очередной налоговый период.

Начиная с 2021 года в ст.ст. 375, 378.2 НК РФ предусмотрены следующие правила применения кадастровой стоимости в качестве налоговой базы по налогу:

- применяется кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом нижеприведенных особенностей;
- изменение кадастровой стоимости объекта налогообложения в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки, и пунктом 15 статьи 378.2 НК РФ;
- в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости;
- в случае, если кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1, 2, 4 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ, не определена, определение налоговой базы по текущему налоговому периоду в отношении данных объектов недвижимого имущества осуществляются в порядке, предусмотренном главой 30 НК РФ без учета положений статьи 378.2 НК РФ.

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки 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 участок²⁰³

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.

²⁰³ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

Земельный налог уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.
- В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
 - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
 - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
 - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

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 стоимости²⁰⁴. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 4. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05-0,35
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07-0,32
ГСК "Югория"	0,09-1,75
ЗАО "ГУТА-Страхование"	
производственные здания	0,05-0,30
офисные здания	0,03-0,20
торговые здания	0,04-0,25

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

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

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.

²⁰⁴ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

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 оборудования²⁰⁵.

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 затратного подхода настоящего Приложения).

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"²⁰⁶.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (таблица ниже).

Таблица 5. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
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%

²⁰⁵ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

²⁰⁶ http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
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 средства²⁰⁷.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки, капитальный ремонт будет проводиться²⁰⁸ один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта (Дкэ);
- 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;

²⁰⁷ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

²⁰⁸ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

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.

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times Кув,$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

Кув — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **Кув** 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.

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 рынка²⁰⁹, 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.

²⁰⁹ "ДОТ Менеджмент", "Цепелин" (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".

Таблица 6. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г., стр. 123

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

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

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$\text{К} = (\text{ДВД} - \text{ОР}) / \text{Ц},$$

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 (O_n) и нормы возврата капитала (O_f).

$$\text{К} = O_n + O_f$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода O_n отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка O_n (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$O_n = BC + P + L + M,$$

где:

BC — безрисковая ставка дохода;

P — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

L — премия за низкую ликвидность объекта;

M — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на 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 7. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
Несистематический риск												
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений											n_i
	Взвешенный итог											k_i
	Сумма факторов											k
	Количество факторов											10
	Средневзвешенное значение балла											$k/10$
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)												

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может потребоваться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное репрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 8. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
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%)		

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
<p>Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности(класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт-Ра")</p>	<p>Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки</p>	<p>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</p>
Значение выше среднего (4%)		
<p>Застрахована часть рисков</p>	<p>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 наиболее высоким спросом</p>	<p>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</p>

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:

БС — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна $1/n$.

$$O_r = \frac{1}{n},$$

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, если²¹⁰:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

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

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозируемом периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозируемом периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозируемом периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозируемом периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозируемом и постпрогнозируемом периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величины чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе 1.9.1 (метод прямой капитализации дохода).

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозируемом и постпрогнозируемом 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.

²¹⁰ http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозный период 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.

$$C = \frac{ЧОД}{K},$$

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, если²¹¹:

- 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.

²¹¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия: согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определения итоговой стоимости объекта оценки²¹².

Согласно п. 2 ФСО V: "В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки и вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки."²¹³.

Согласно п. 3 ФСО V: "При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки²¹⁴.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита²¹⁵.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть предоставлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления²¹⁶.

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

²¹² Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

²¹³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

²¹⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

²¹⁵ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

²¹⁶ Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.

важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп²¹⁷:

- 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.

²¹⁷ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
3. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
4. соответствие типу объекта и характеру его использования;
5. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
6. способность учитывать действительные намерения покупателя;
7. способность учитывать конъюнктуру рынка;
8. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
9. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

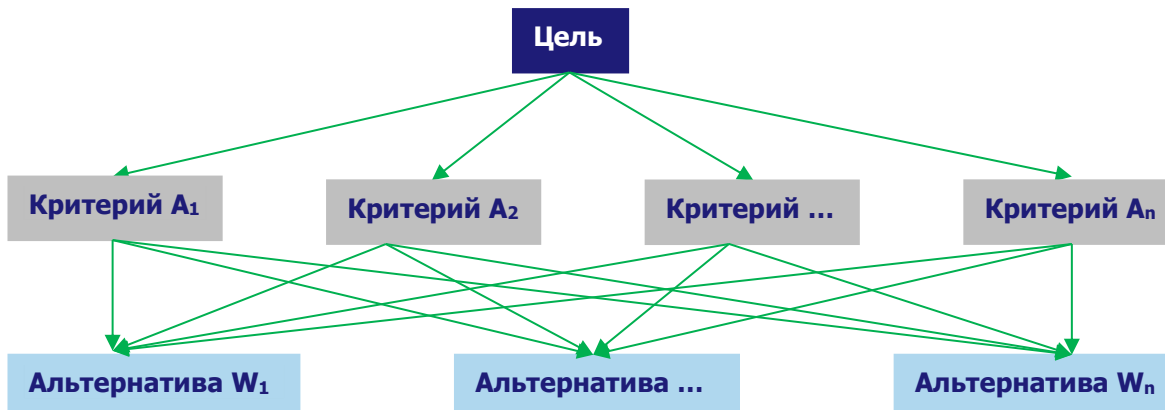
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 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: $a(1, j) = 1/b$.

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	$X_1=(1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$ВЕС(A_1)=X_1/Сумма$
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n=((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$ВЕС(A_n)=X_n/Сумма$
				Сумма		$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 9. 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	$Вес(Альт1)=Альт.1.1 \times Вес(A_1) + \dots + Альт.1.n \times Вес(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$Вес(Альт2)=Альт.2.1 \times Вес(A_1) + \dots + Альт.2.n \times Вес(A_n)$
...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$Вес(Альт.k.)=Альт.k.1 \times Вес(A_1) + \dots + Альт.k.n \times Вес(A_n)$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

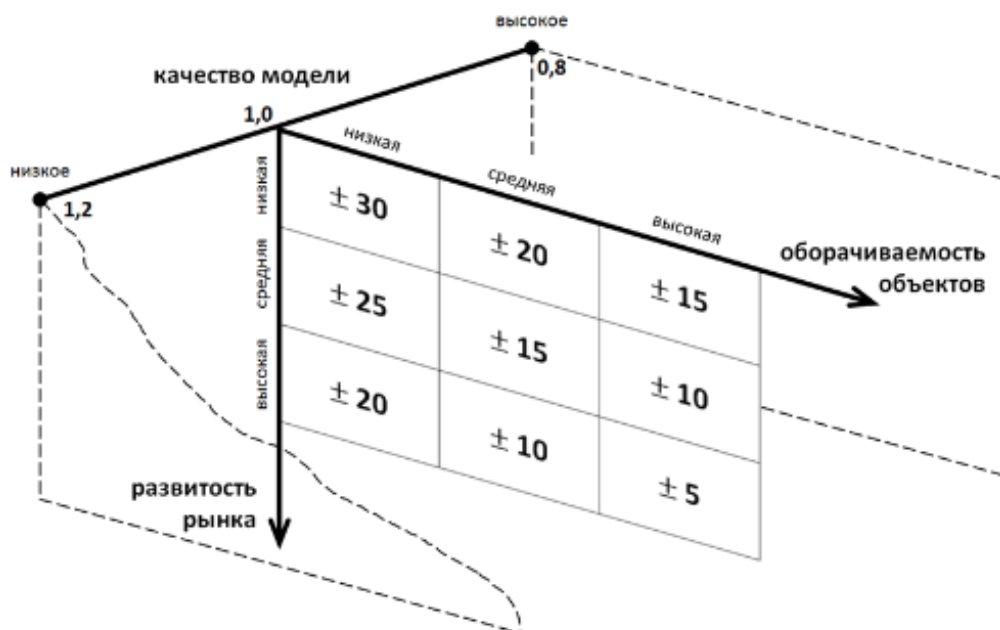
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

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"²¹⁸ и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²¹⁹



Источник: <http://srosomet.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.

²¹⁸ <http://srosomet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

²¹⁹ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 10. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – $d_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта	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. Показатель качества модели (к), 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"

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
10 ноября 2020г.	
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2711
Номер кадастрового квартала:	77:01:0006010
Дата присвоения кадастрового номера:	22.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер.; Условный номер 77-77-22/089/2013-425
Адрес:	Москва, ул. Мытная, д. 7, строем. 1
Площадь, м2:	667.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1, Аптресоль №1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	59496846.32
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0006010:2065
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Вдовин Роман Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ ИНВЕСТМЕНТ ПАРТНЕРС (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723

полное наименование должности	Специалист-эксперт	подпись	инициалы, фамилия	СВШЦЕВА Е.М.
-------------------------------	--------------------	---------	-------------------	--------------



Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости


Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2		
Всего разделов: 3			
Всего листов выписки: 7			
10 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2711		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Нева Хаус", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Управляющая компания ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество)
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0006010:2711-77/051/2020-3 10.11.2020 17:33:37
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимости, № ТПМ-036/200910/0-001, Выдан 07.10.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	
	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	10.11.2020 17:33:37	
	номер государственной регистрации:	77:01:0006010:2711-77/051/2020-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	31.12.2025 года	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ТКБ ИНВЕСТМЕНТ ПАРТНЕРС (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7825489723, ОГРН: 1027809213596	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, Выдан 02.11.2017 Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414-3, Выдан 15.11.2018 Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414-4, Выдан 12.12.2019 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414-1, Выдан 22.11.2017 Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414-2, Выдан 07.05.2018	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	СВШЦЕВА Е.М.
-------------------------------	---------	-------------------	--------------

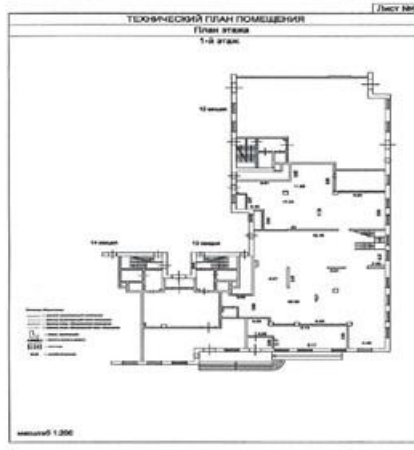


Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
10 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:		77:01:0006010:2711	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	


полное наименование должности	подпись	 М.П.	инициалы, фамилия
			СВИЩЕВА Е.М.

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
10 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:		77:01:0006010:2711	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
77:01:0006010:2711		1	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
План этажа
1-й этаж



масштаб 1:200

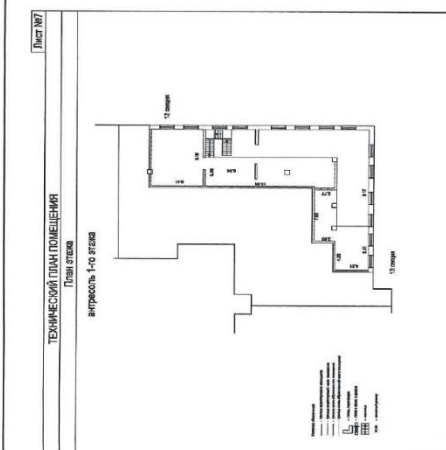

Масштаб 1:	Условные обозначения:	 М.П.	инициалы, фамилия
			СВИЩЕВА Е.М.

Лист 5			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
10 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2711		
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2711		
	Номер этажа (этажей): 1		
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ Лист №6			
План этажа 1-й этаж			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	СИНЦЕВА Е.М.



Лист 6			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
10 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2711		
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2711		
	Номер этажа (этажей): 1		
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ Лист №7			
План этажа 1-й этаж			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	СИНЦЕВА Е.М.



Лист 7			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №4 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
10 ноября 2020г:			
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2711		
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2711		
Номер этажа (этажей):	1		
Лист №7 ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа выписка 1-го этажа			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
			
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	СЫЩЕВА Е.М.

**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.

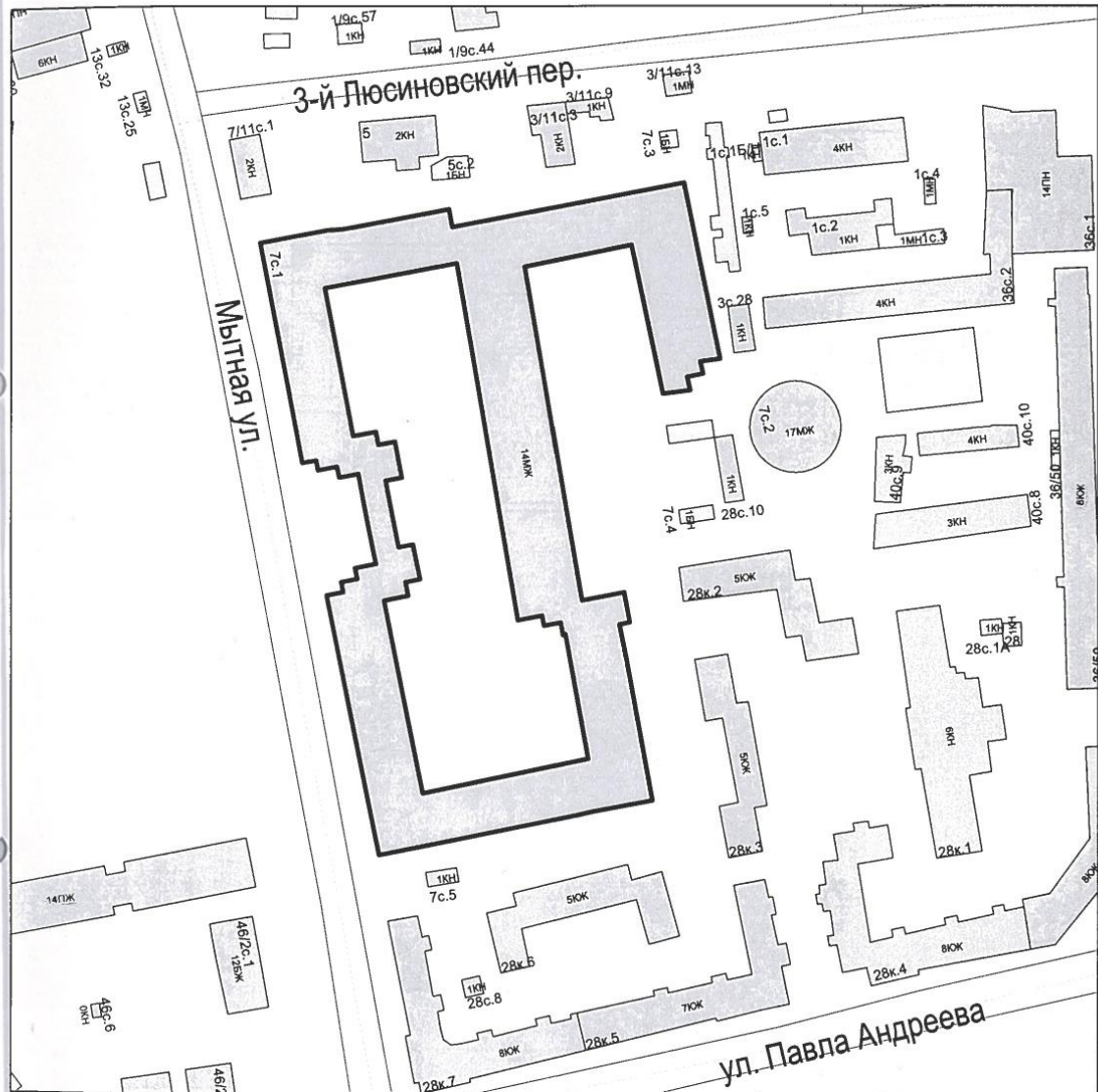
Дата изготовления паспорта 08.04.2014 г.

Начальник Бауманского ТБТИ Н.И. Курочкина



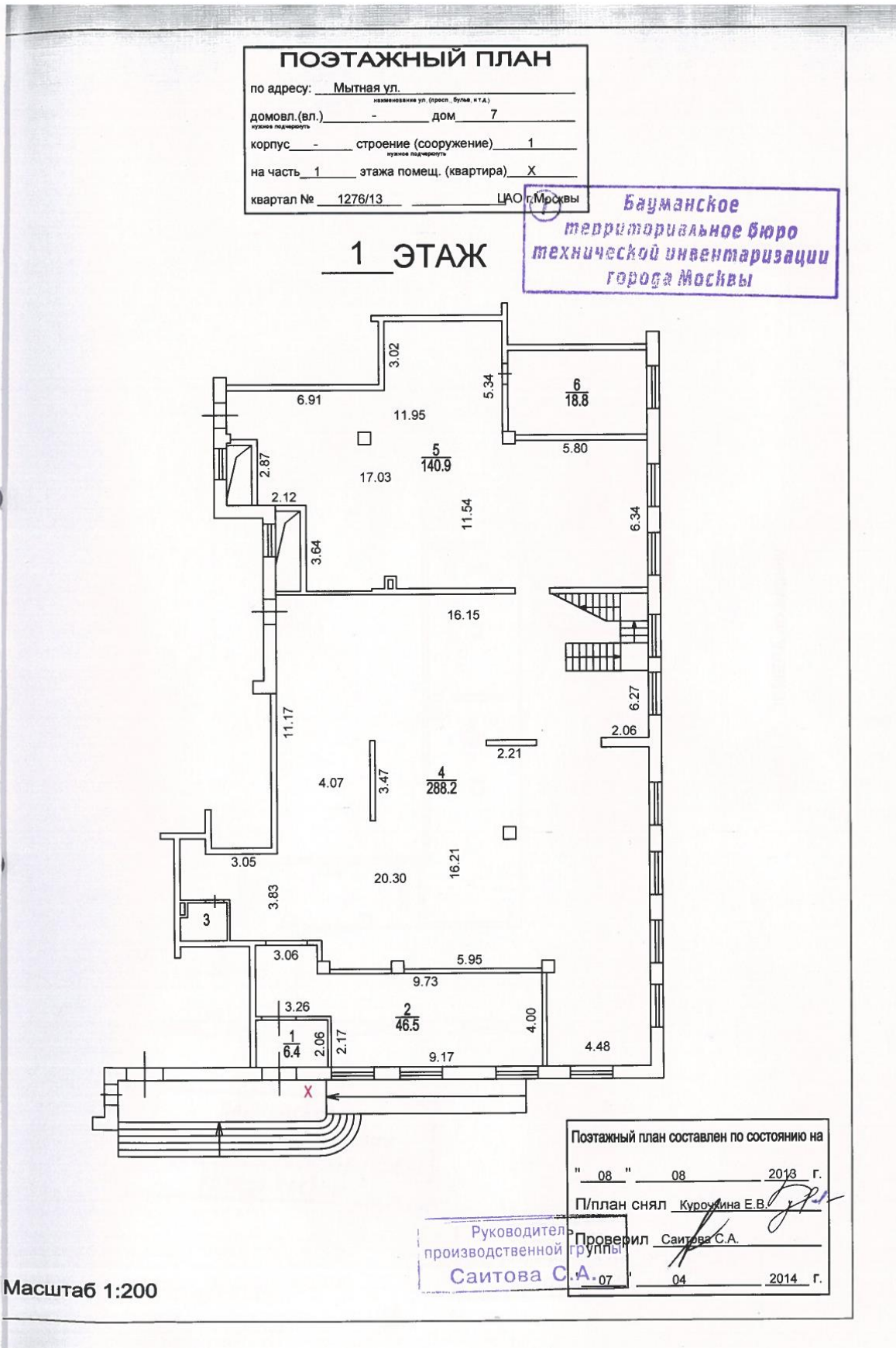
*Волкова
Наталья Сергеевна*
Зам. начальника
Бауманского ТБТИ г. Москва

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

 Контур строения



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Мытная ул.
наименование ул. (просп., бульв., и т.д.)

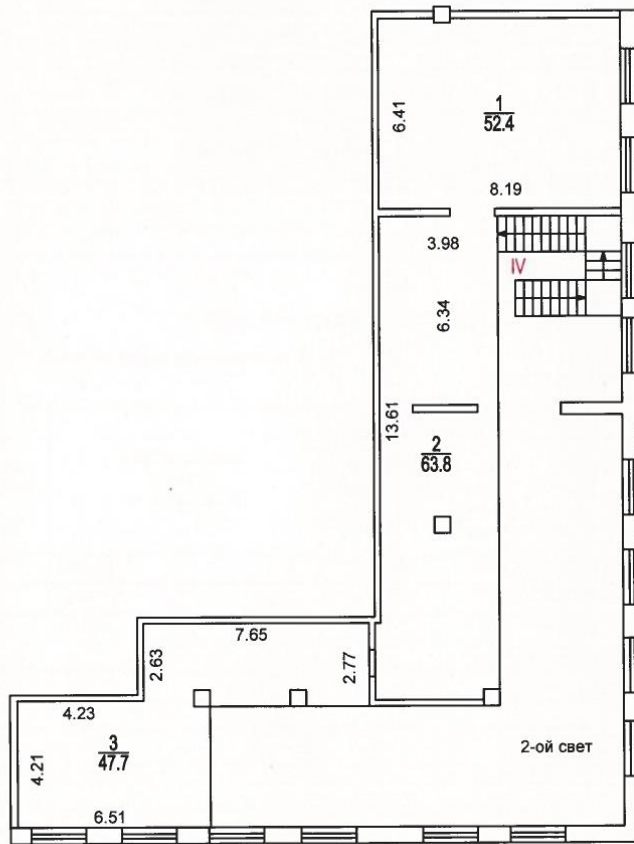
домовл. (вл.) - квартальная собственность ДОМ 7

корпус - квартальная собственность строение (сооружение) 1

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 "GzA" 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 _____
(подпись) **Е. В. Курочкина**
(инициалы, фамилия)

Проверил _____
(подпись) **Н. И. Курочкина**
(инициалы, фамилия)



**Волкова
Наталья Сергеевна**
Зам. начальника
Бауманского ТБТИ г. Москва

Пронумеровано, пронумеровано и
скреплено печатью 6 листов



Волкова
Наталья Сергеевна
Зам. начальника
Бюро технического регламентации

ТКБ ИНВЕСТМЕНТ ПАРТНЕРС

Исх.№ 3/7
от 16 марта 2023 г.

АО "НЭО Центр"

ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" настоящим письмом подтверждает, что по состоянию на дату оценки (16.03.2023 г. в соответствии с Заданием на оценку №21 от 21.02.2023 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") объект оценки находится в состоянии как на момент последнего проведенного осмотра (оцениваемое имущество осматривалось Исполнителем 08.09.2022 г. в рамках проведения оценки в соответствии с Заданием на оценку №17 от 18.08.2022 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"), и что с момента осмотра до текущей даты оценки в физических характеристиках объекта оценки не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.

Начальник департамента
взаимодействия с контрагентами



В.А. Ланин

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Заказчик:

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

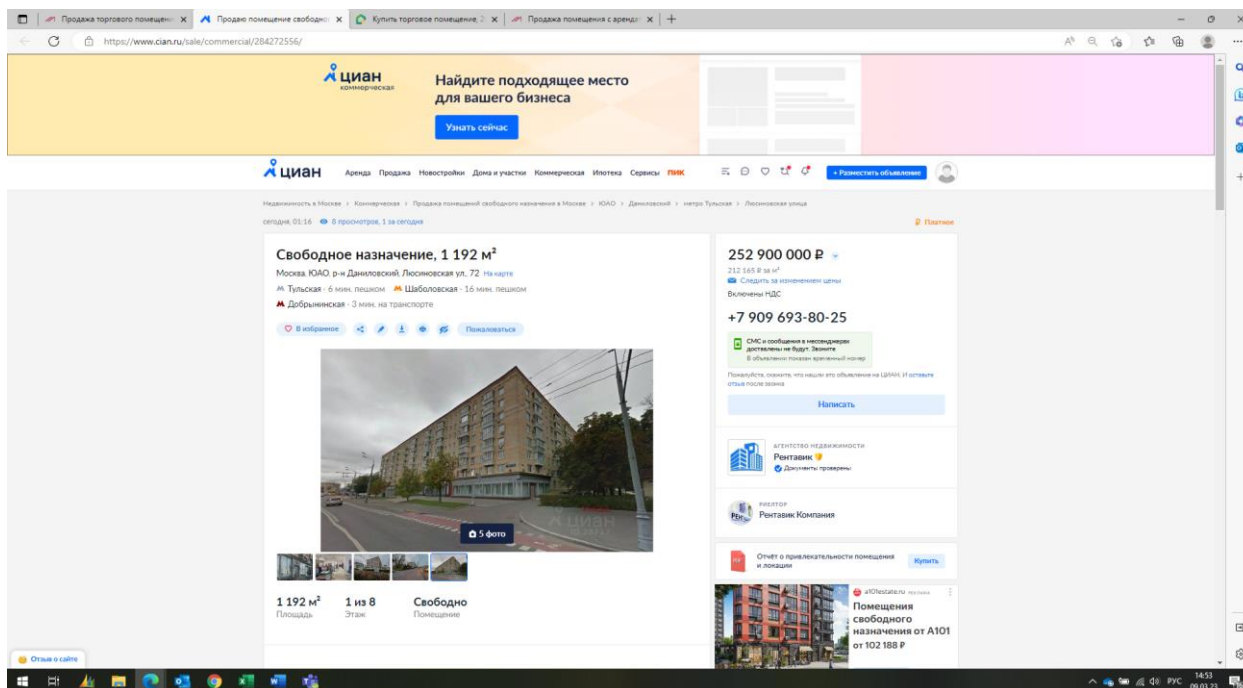
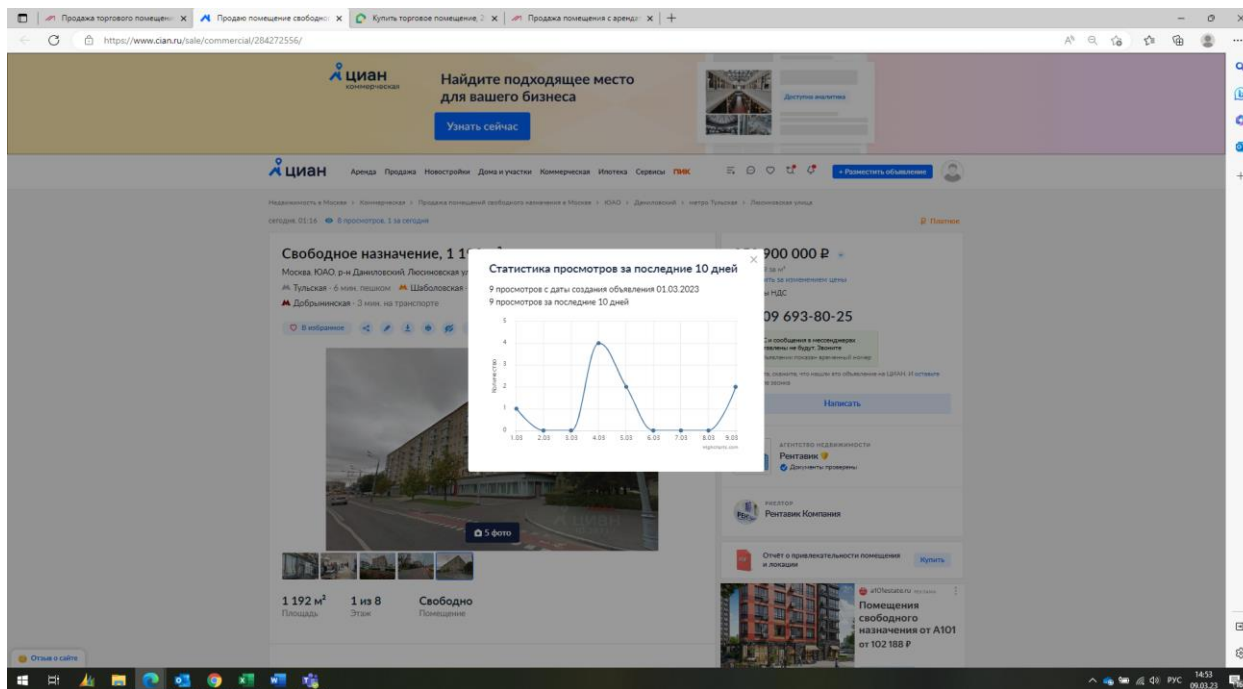
Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

Аналог 1

Информационный портал "Циан" <https://www.cian.ru/sale/commercial/284272556/>, т. +7 909 693-80-25



Свободное назначение, 1 192 м²

252 900 000 Р

212 165 Р за м²

Включены НДС

+7 909 693-80-25

ОМС в свободном и незастроенном состоянии на Внутренней территории. В объявлении проведена предварительная оценка. Пожалуйста, свяжитесь, что касается этого объявления на сайте. Игнорировать отсылку после звонка

Налоговая: 25.
Лифты: Есть.
Вентиляция: Приточно-вытяжная.
Кондиционирование: Сплит-системы.
Безопасность: Круглосуточный доступ, Система пожаротушения, Парковка: Наземная.

Описание помещения: Общая площадь - 1192 м2, из них: 2 этаж - 672 м2, подвал - 520 м2.
Мощность 250 кВт.
Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Тип налогообложения: С НДС.
Лот 29522-58

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Условия сделки

Цена	252 900 000 Р	Налог	НДС включен
Ставка	212 165 Р за м²	Тип сделки	42 150 000 Р
			Свободная продажа

Общая информация

Вход: Отдельный с улицы
Состояние: Типовой ремонт

Москва ЮАО, р-н Даниловский, Ломоносовская ул. 72
М. Тульская 6 мин. пешком Шаболовская 16 мин. пешком Дыблинская 3 мин. на транспорте

Искать вдоль маршрута

Ломоносовская улица, 72

Тульская

7 мин 600 м

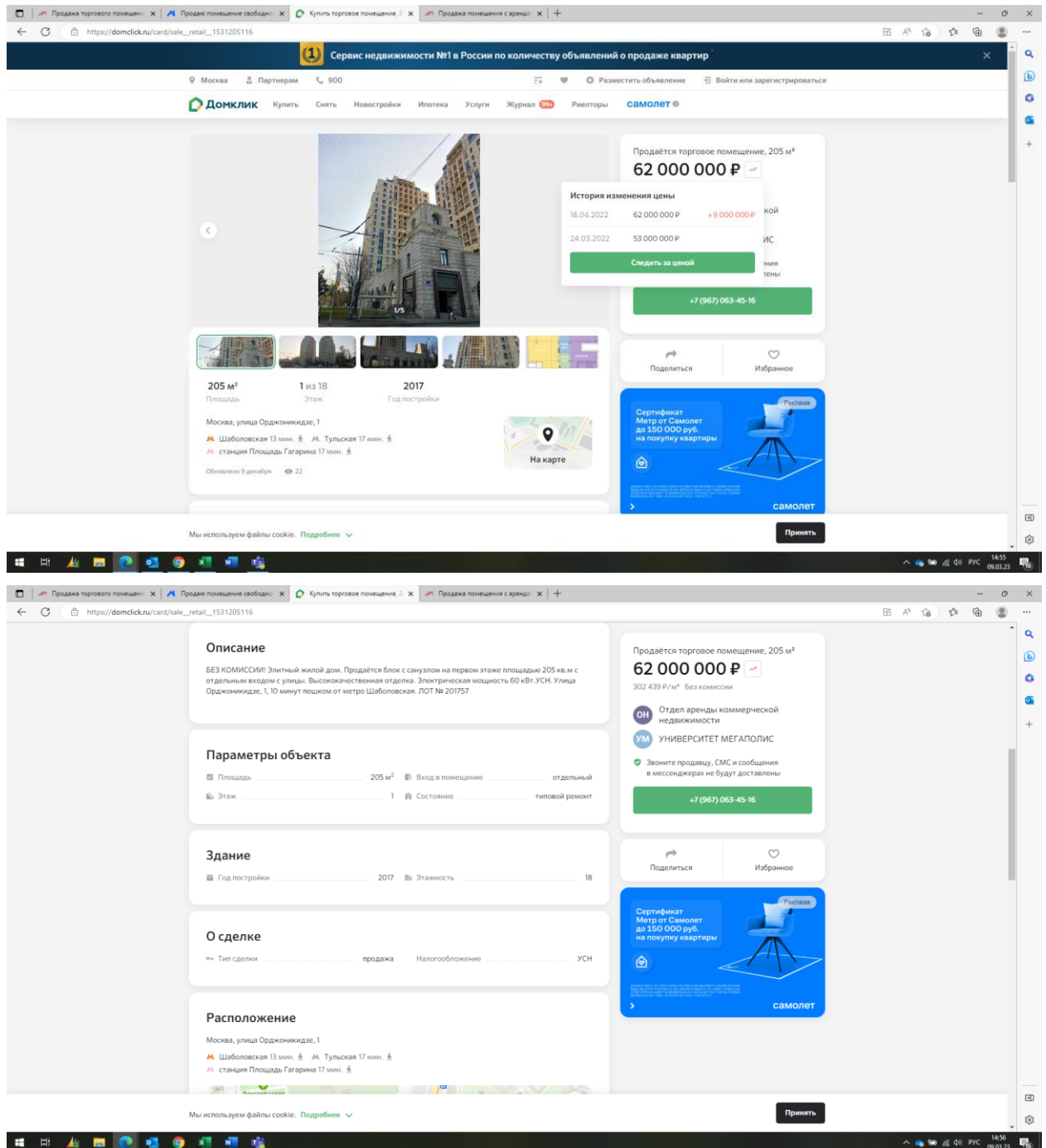
Маршрут в панораме

Отправлять этот маршрут на телефон

СОЮЗ
Жилой комплекс
РЕКОРДНОЕ КОЛИЧЕСТВО ВИДОВ СПОРТА
Детские площадки 24/7
М. Ипподромский СК

Аналог 2

Информационный портал "Домклик" https://domclick.ru/card/sale_retail_1531205116, +7 967 063 45 16



The screenshot displays the Domclick website interface for a real estate listing. The main listing is for a commercial premises (торговое помещение) of 205 m², located at Ordzhonikidze Street, 1 in Moscow. The price is listed as 62,000,000 RUB. The listing includes a gallery of photos, a map, and a 'На карте' button. A price history table is visible, showing a price change from 53,000,000 RUB on 24.03.2022 to 62,000,000 RUB on 18.04.2022. The listing also features a 'Следи за ценой' button and a contact number: +7 (967) 063-45-16. A blue banner for 'Самолет' (Samoljet) is present, offering a 'Сертификат Метр от Самолет до 150 000 руб. на покупку квартиры' (Certificate of Meter from Samoljet up to 150,000 RUB for apartment purchase).

История изменения цены

Дата	Цена	Изменение
18.04.2022	62 000 000 Р	+9 000 000 Р
24.03.2022	53 000 000 Р	-

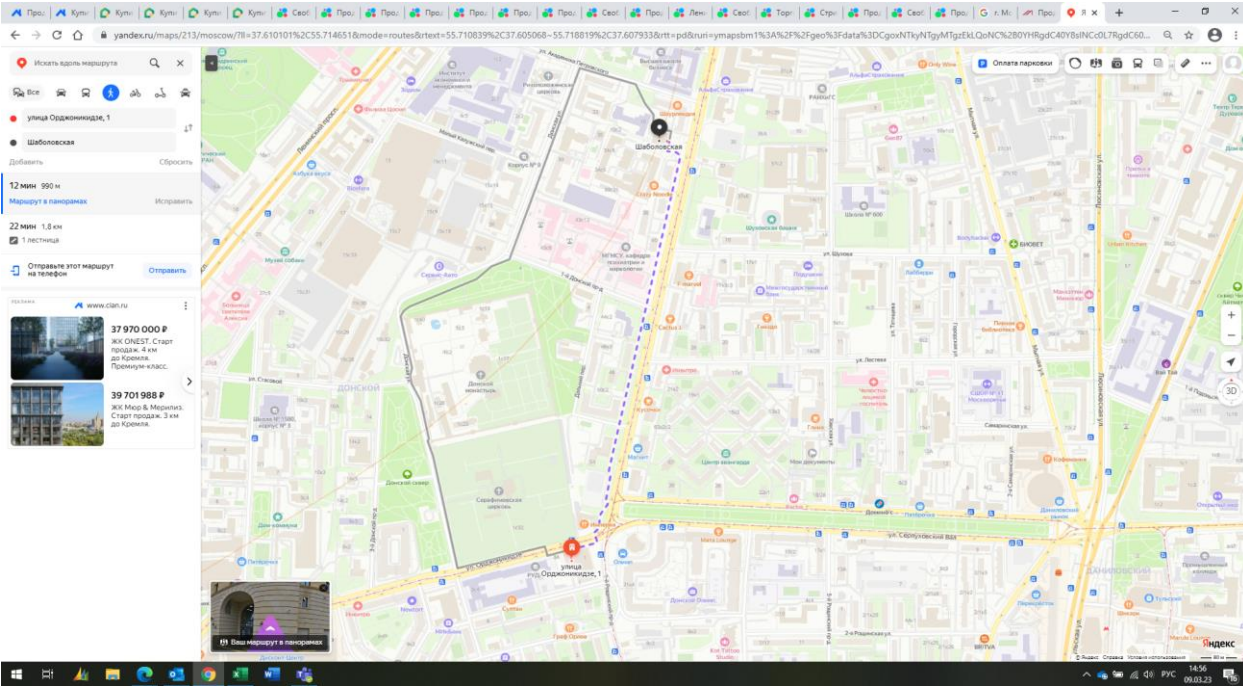
Описание
БЕЗ КОМИССИИ! Элитный жилой дом. Продаётся блок с сауной на первом этаже площадью 205 кв. м с отдельным входом с улицы. Высококачественная отделка. Электрическая мощность 60 кВт. УСН. Улица Орджоникидзе, 1, 10 минут пешком от метро Щаповская, ЛОТ № 201757

Параметры объекта
Площадь: 205 м² | Вход в помещение: отдельный
Этаж: 1 | Состояние: типовой ремонт

Здание
Год постройки: 2017 | Этажность: 18

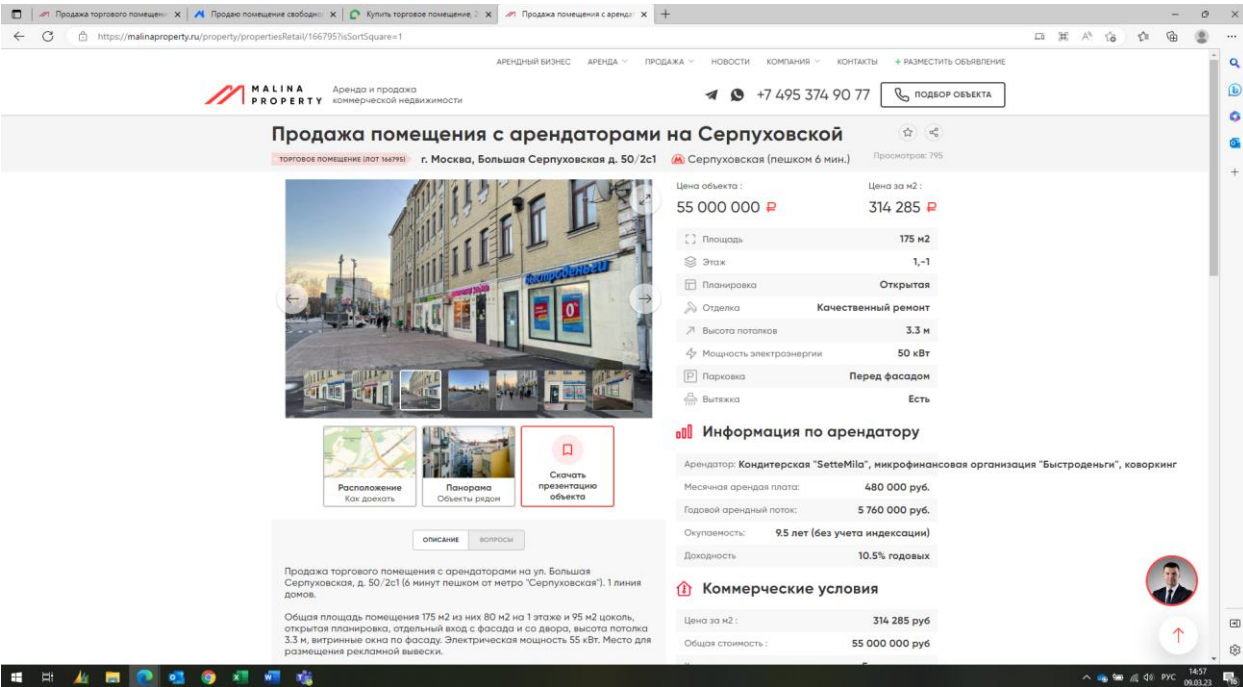
О сделке
Тип сделки: продажа | Налогообложение: УСН

Расположение
Москва, улица Орджоникидзе, 1
Щаповская 13 мин. | Тульская 17 мин. | станция Площади Гагарина 17 мин.



Аналог 3

Информационный портал "MalinaProperty",
<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/166795?isSortSquare=1>, т. +7 495 374 90 76



The image shows two screenshots from a computer screen. The top screenshot is from the website <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/166795?SortSquare=1>. It displays a real estate listing for a commercial property for sale. The listing includes details such as location (Bolshaya Serpuhovskaya street, 50/2c1), area (175 m²), and price (55 million rubles). It also lists rental conditions and contact information for the agent.

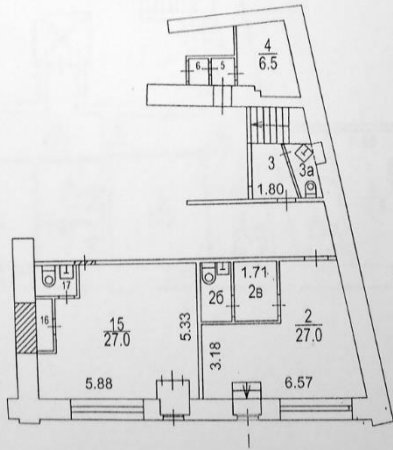
The bottom screenshot is from a map application (likely Яндекс.Карты) showing the location of the property on Bolshaya Serpuhovskaya street, 50/2c1. The map interface includes search results, a route to the location, and a list of nearby properties for sale with their prices and areas.

<https://gladston.ru/30017/#images-2>

II. поэтажный план помещения

1 й ЭТАЖ

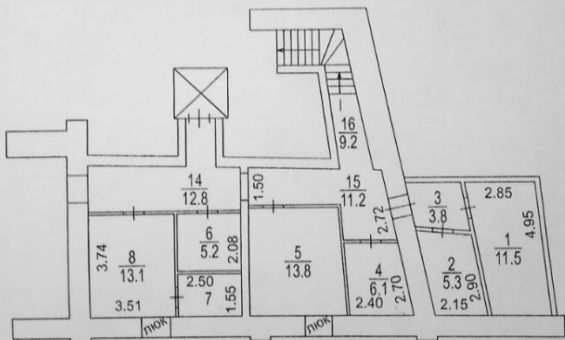
№8
 Первое территориальное
 управление
 ГБУ МосгорБТИ



II. поэтажный план помещения

ПОДВАЛ

№8
 Первое территориальное
 управление
 ГБУ МосгорБТИ



Аналог 4

Информационный портал "MalinaProperty", <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/152607>, т. +7 495 374 90 77

МALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

Арендный бизнес | АРЕНДА | ПРОДАЖА | НОВОСТИ | КОМПАНИЯ | КОНТАКТЫ | + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа торгового помещения на Мытной улице

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЭТ 152607) | г. Москва, Мытная д. 7с1 | Серпуховская (пешком 10 мин.) | Просмотров: 1308

1 ЭТАЖ

Цена объекта: 116 472 000 ₽ | Цена за м2: 240 148 ₽

- Площадь: 485 м2
- Этаж: 1,2
- Планировка: Открытая
- Отделка: Под отделку
- Высота потолков: 3,5-2,81 м
- Вытяжка: Есть

Информация по арендатору

Арендатор: Международный Центр Мехди
Срок договора аренды до: Долгосрочный
Месячная арендная плата: 650 000 руб.
Годовой арендный поток: 7 800 000 руб.
Окупаемость: 14,9 лет (без учета индексации)

Коммерческие условия

Цена за м2: 240 148 руб
Общая стоимость: 116 472 000 руб
Налог: НДС включен
Коммунальные платежи: Оплачиваются отдельно
Эксплуатационные платежи: Включены в арендную плату
Комиссия: Без комиссии

Хочу посмотреть | Предложить цену

Похожие предложения

по цене | по метражу

Объекты-аналоги для доходного подхода

Аналог 1

Информационный портал "Циан" <https://www.cian.ru/rent/commercial/284273577/>, +7 909 693-80-25

Торговая площадь, 897 м²
Москва ЮАО р-н Даниловский ул. Серпуховский
М. Тульская - 7 мин. пешком Шаболовская - 16 мин. пешком
М. Ленинский проспект - 24 мин. пешком

Статистика просмотров за последние 10 дней
5 просмотров с даты создания объявления 01.03.2023
5 просмотров за последние 10 дней

Дата просмотра	Количество просмотров
01.03	0
02.03	0
03.03	0
04.03	0
05.03	0
06.03	0
07.03	2
08.03	0
09.03	2
10.03	1

1 999 999 Р/мес.
24 756 Р за м² в год
Скрыть за конкретные цены
Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

+7 909 693-80-25

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Звоните!
В объявлении указан временный номер

Написать

АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РЕНТАВИК
Документы проверены

АГЕНТОР
РЕНТАВИК КОМПАНИЯ

Отчет о привлекательности помещения и локации

СВЯЗНОМ
Открыть свой бизнес ПЛЮС →
% больше в кризис

Бизнес-план своего агентства недвижимости!
Наше агентство в недвижимости под контролем крупнейшей компании! Окупаемость 3 мес!

Торговая площадь, 897 м²
Москва ЮАО р-н Даниловский ул. Серпуховский Вал, 5 на карте
М. Тульская - 7 мин. пешком Шаболовская - 16 мин. пешком
М. Ленинский проспект - 24 мин. пешком

1 999 999 Р/мес.
24 756 Р за м² в год
Скрыть за конкретные цены
Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

+7 909 693-80-25

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Звоните!
В объявлении указан временный номер

Написать

АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РЕНТАВИК
Документы проверены

АГЕНТОР
РЕНТАВИК КОМПАНИЯ

Отчет о привлекательности помещения и локации

СВЯЗНОМ
Открыть свой бизнес ПЛЮС →
% больше в кризис

Бизнес-план своего агентства недвижимости!
Наше агентство в недвижимости под контролем крупнейшей компании! Окупаемость 3 мес!

Торговая площадь, 897 м²

1 999 999 Р/мес.
26 756 Р за м² в год

+7 909 693-80-25

Описание помещения: Общая площадь 897 м2, из них: 1 этаж - 483 м2, подвал - 414 м2. Два входные группы оборудованные пандусом. Высота потолков 2,93 - 3,3 м. Мощность 80 кВт. Витринные окна. Двухсторон. Есть грузовой лифт между 1 этажом и подвалом. Планировка открытая. Типовой ремонт. Подходит под: магазин, банк. Высокие потолки. Тип налогообложения: С НДС. Лот 26272-58

Условия сделки	Цена	Тип аренды	Права аренды
Цена	1 999 999 Р/мес.	Тип аренды	Права аренды
Ставка	26 756 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 333 333 Р	Минимальный срок аренды	-
Обязательный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-	-	-

Общая информация
Вход: Отдельный с улицы
Состояние: Типовой ремонт

Аналог 2

Информационный портал "Циан" <https://www.cian.ru/rent/commercial/284528906/>, +7 966 153-70-35

Развивайте бизнес вместе с технологической долиной МГУ

Торговая площадь, 279 м²

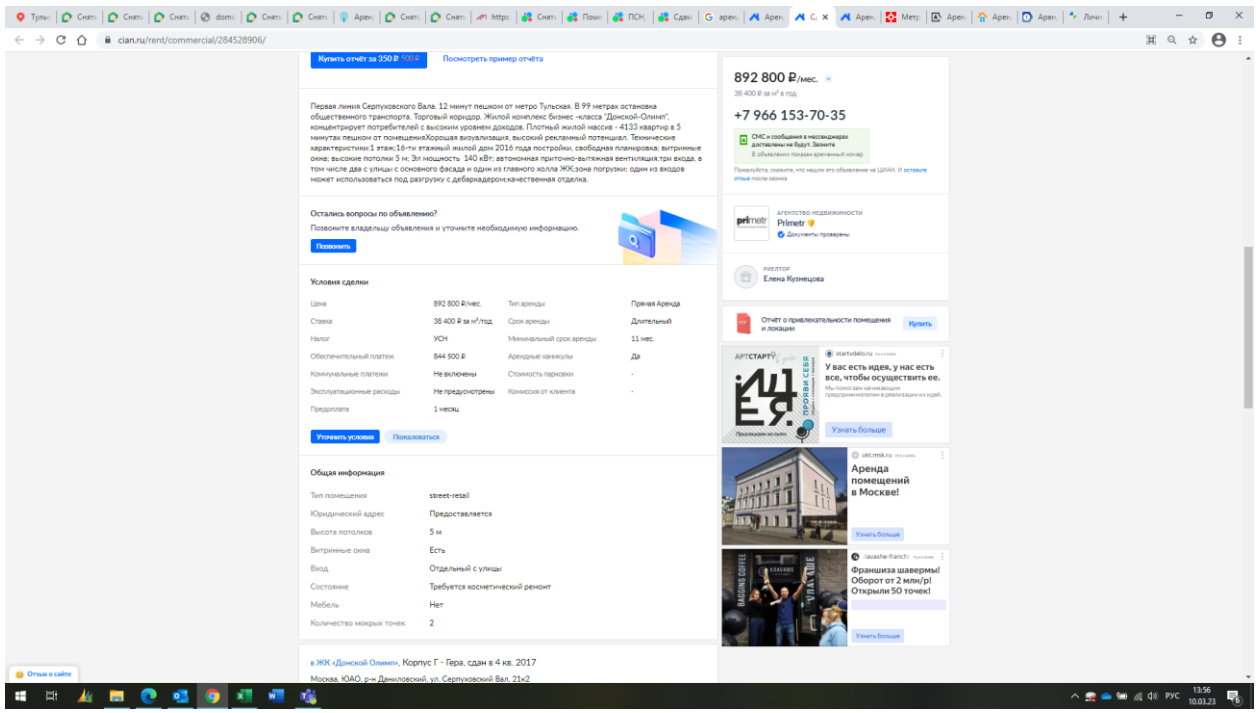
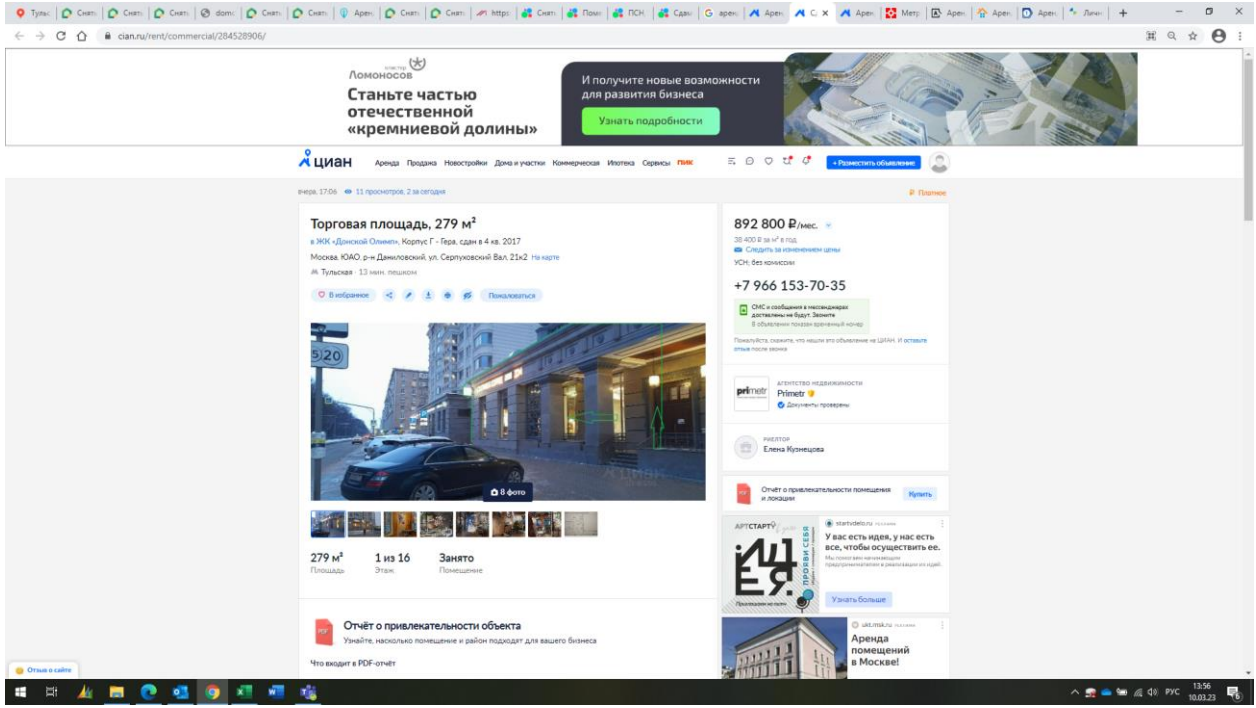
892 800 Р/мес.
32 000 Р за м² в год

66 153-70-35

Статистика просмотров за последние 10 дней

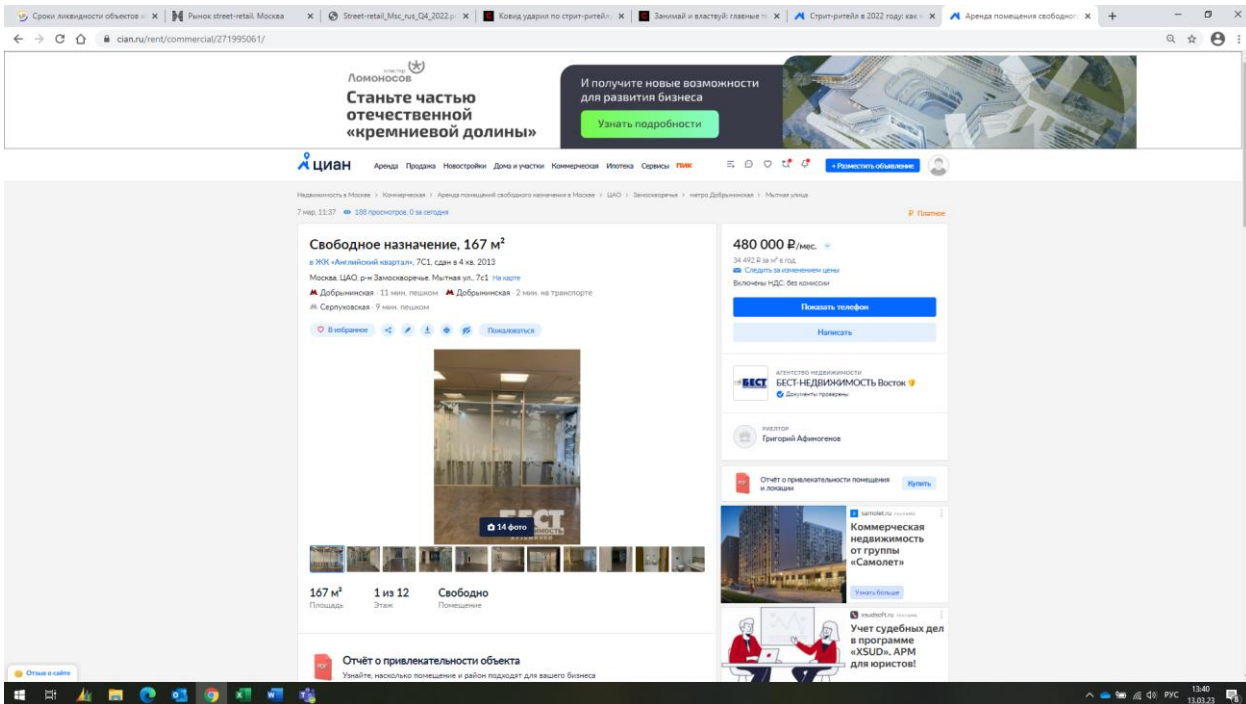
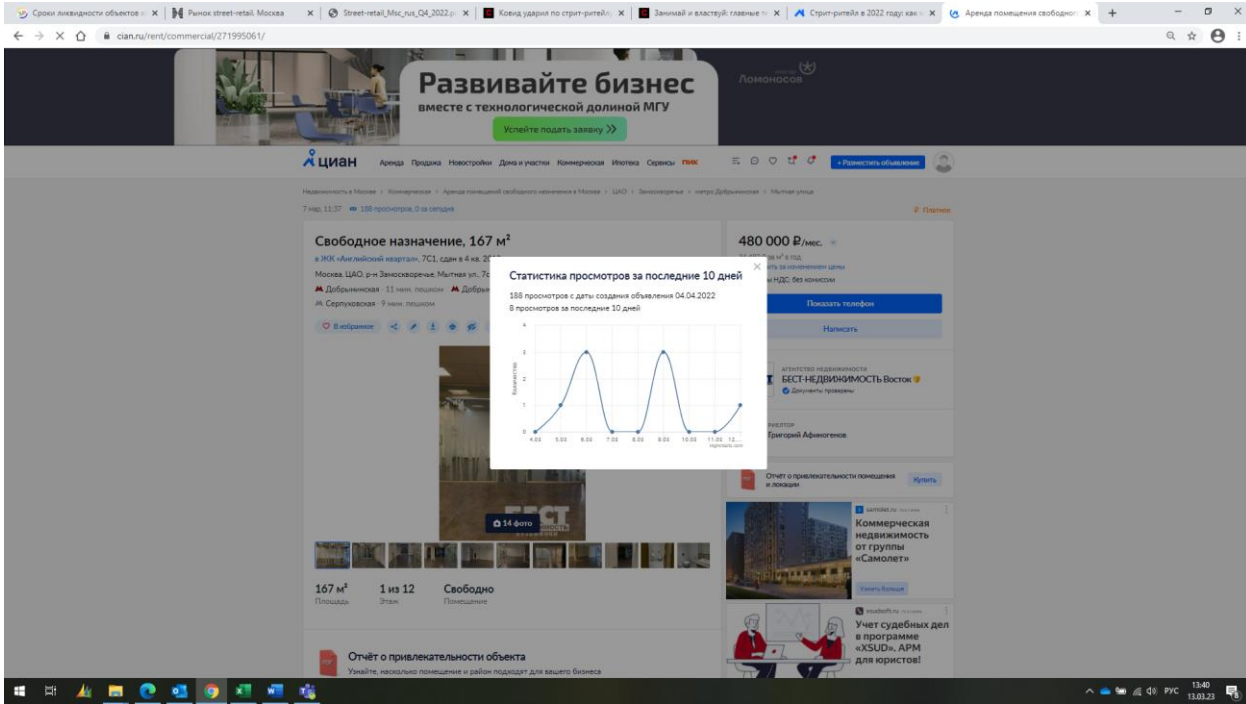
13 просмотров с даты создания объявления 07.03.2023
13 просмотров за последние 10 дней

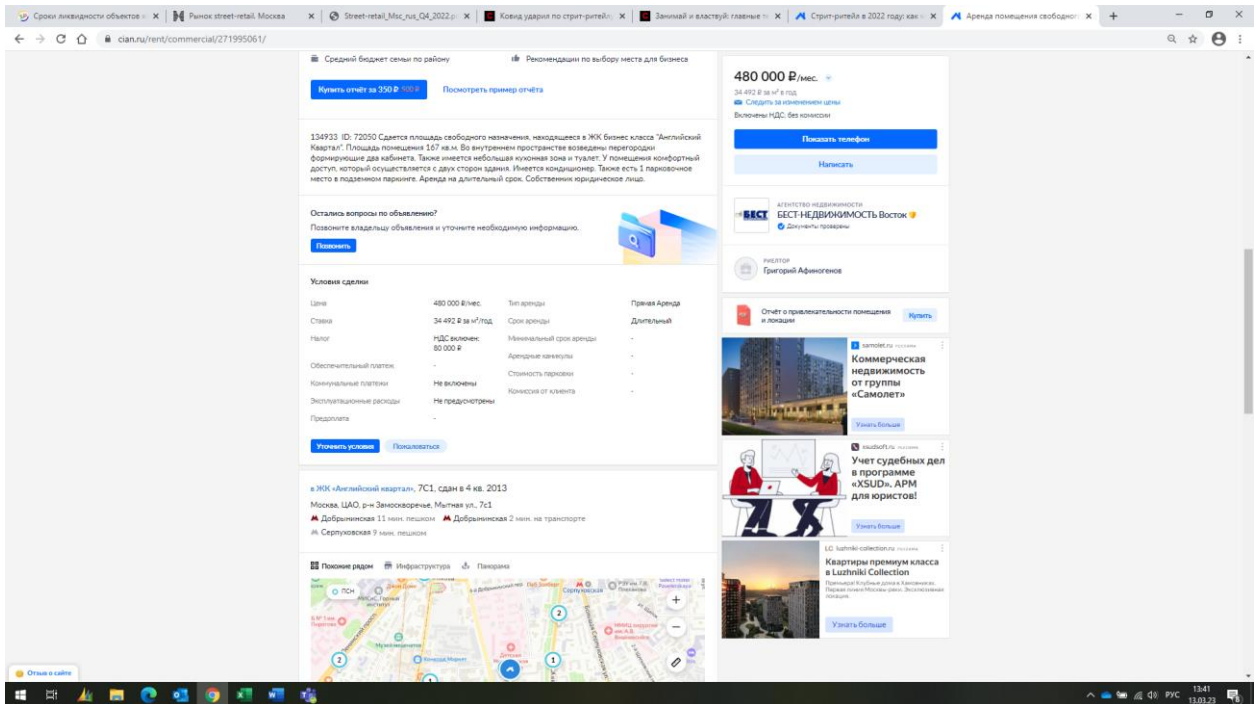
279 м²
1 из 16
Занято



Аналог 3

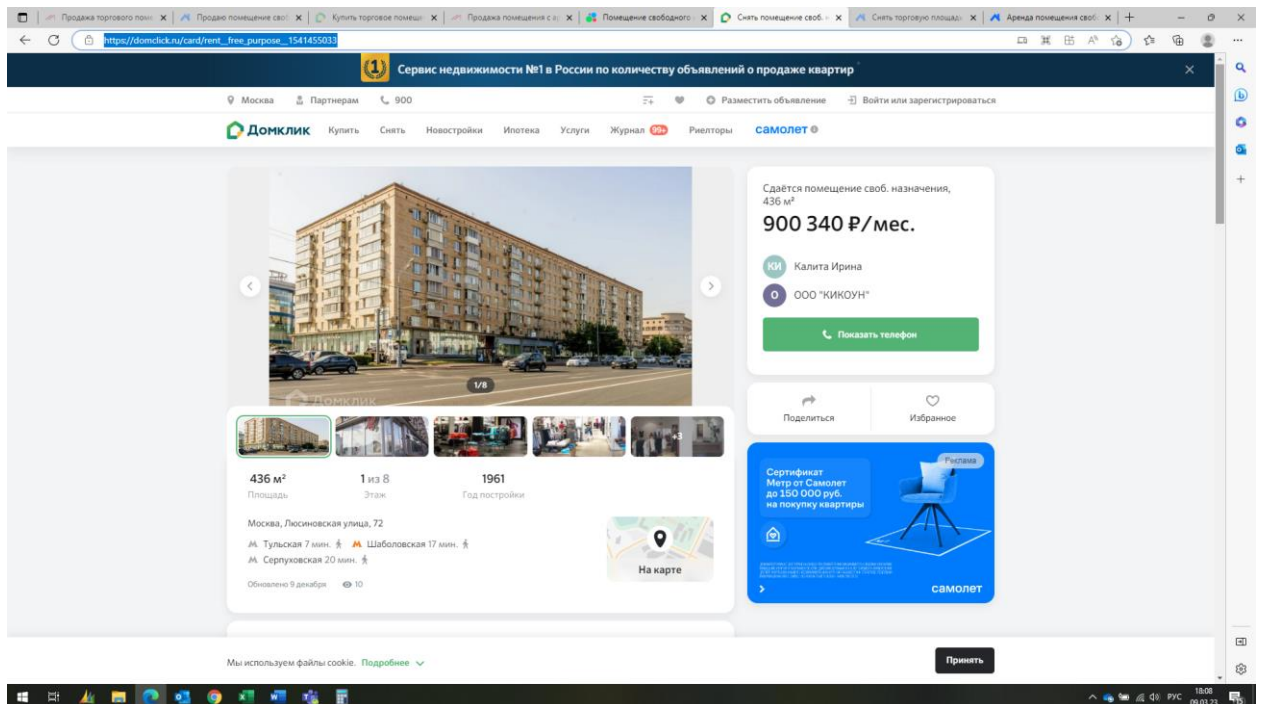
Информационный портал "Циан", <https://www.cian.ru/rent/commercial/271995061/>, +7 968 645-00-67

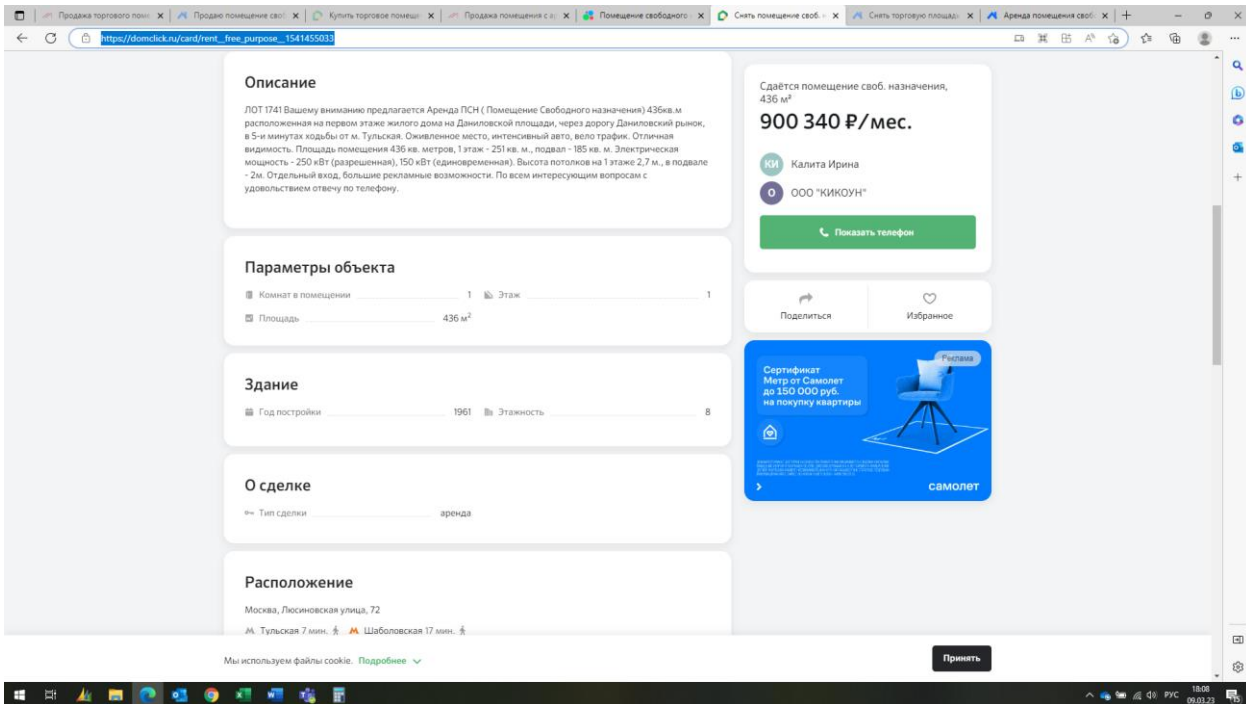




Аналог 4

Информационный портал "Домклик" https://domclick.ru/card/rent_free_purpose_1541455033, т. +7 909 157-03-68





The screenshot shows a real estate listing on the website https://domclick.ru/rent_free_purpose_1541455013. The listing is for a commercial office space (ПСН) for rent.

Описание: ЛОТ 1741 Вашему вниманию предлагается Аренда ПСН (Помещение Свободного назначения) 436кв.м расположенная на первом этаже жилого дома на Даниловской площади, через дорогу Даниловский рынок, в 5-и минутах ходьбы от м. Тульская. Оживленное место, интенсивный авто, вело трафик. Отличная видимость. Площадь помещения 436 кв. метров, 1 этаж - 251 кв. м, лоджия - 185 кв. м. Электрическая мощность - 250 кВт (разрешенная), 150 кВт (одновременная). Высота потолков на 1 этаже 2,7 м., в подвале - 2м. Отдельный вход, большие рекламные возможности. По всем интересующим вопросам с удовольствием отвечу по телефону.

Параметры объекта:
 Комнат в помещении: 1 | Этаж: 1
 Площадь: 436 м²

Здание:
 Год постройки: 1961 | Этажность: 8

О сделке:
 Тип сделки: аренда

Расположение:
 Москва, Лосиновская улица, 72
 М. Тульская 7 мин. | М. Шаболовская 17 мин.

Price and Contact:
 Сдается помещение своб. назначения, 436 м²
900 340 Р/мес.
 Калита Ирина
 ООО "КИКОУН"
 Показать телефон

Additional Features:
 Поделился | Избранное
 Сертификат Метр от Самолет до 150 000 руб. на покупку квартиры
 самолет

At the bottom of the browser window, there is a cookie notice: "Мы используем файлы cookie. Подробнее" and a "Принять" button. The Windows taskbar at the bottom shows the date and time as 18:08 on 09.03.23.

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Сборник рыночных корректировок (СРК-2023) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023 г.



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2023 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	3-8 (5,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	6-7 (6,5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Екатеринбург	3-5 (4)	6-7 (6,5)	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-11 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Москва	4-6 (5)	5-10 (7,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Новосибирск	3-5 (4)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	9-11 (10)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	4,2	6,9	5,6	8,7	5,4	9,4	6,6	10,7	10,4
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	7-9 (8)	5-7 (5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-13 (11)
Омск	3-5 (4)	7-9 (8)	6-8 (7)	9-11 (10)	4-6 (5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Севастополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	-	8-12 (10)	-	9-11 (10)	-	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-13 (10,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	11-13 (12)
Тамбов	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-8 (7)	8-13 (10,5)	11-14 (12,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	11-12 (11,5)
Среднее по средним городам	4,9	8,6	5,8	9,7	6,1	10,2	7,1	11,2	11,8
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-9 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvzhimosti-na-01-01-2023-goda>

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2023 г.)

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

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statirelt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автогосподдержания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85	0,88	0,85	0,80
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на земельном участке сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,87	0,90	0,81	0,85	0,80	0,75
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,82	0,92	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,91	0,88	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,97	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,89	0,91	0,89	0,85

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованной стороны сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижней границы - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхней границы - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Исходя из особенностей сети интернет с продолжением объектов недвижимости Российской Федерации влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг:
 - для объектов в городах: Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Коломенский, Раменское, Люберецы, Красногорск, Санкт-Петербург: Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - для объектов в областных, республиканских и краевых городах-центрах с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - в городах: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка на удаленность объекта от метро

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

Корректировка на местоположение для г. Москвы. Выпуск 3

[Перейти к списку корректировок](#)

*Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области
Выпуск №3*

*Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Дата выпуска - 2020 г.
Период применения корректировки - 2020 г.
Регион применимости: г. Москва
Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков
Возможность модификации - допускается*

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости в Москве, как правило, может определяться с использованием следующих данных:

1. нахождением объектов в территориально-ценовых зонах:

- принадлежностью к административному округу, району и т.п.;
- удаленностью от центра города (обычно за центр Москвы принимается, так называемый, нулевой километр);
- другие формы выделения значимости городских локаций.

2. нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон:

- удаленностью от станций метрополитена;
- удаленностью от ж/д станций;
- другие формы выделения значимости городских локаций внутри территориально-ценовых зон.

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

В общем случае корректировка на местоположение представляет собой произведение двух составляющих:

$$K_{\text{мест}} = K_{\text{терр}} \times K_{\text{удаление}}, \text{ где}$$

$K_{\text{терр}}$ – корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах);

$K_{\text{удаление}}$ – корректировка на местоположение (нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон).

Корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).

Для определения $K_{терр}$ для условий г. Москвы автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в табл. 1.

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

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

1. Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. 1.
2. Рассчитывается корректировка по формуле:

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

$K_{терр}$ – 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	Кoeffициент
<5 минут пешего хода	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	$K_{ум} = 0,90 - (0,005 \times T_{дм})$

Корректировка на площадь

Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г., Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

11.1.2. Объекты торговой недвижимости

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен / арендных ставок объектов торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 233. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, г. Москва, цены продажи

Общая площадь, кв. м.		Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1.00	1.07	1.34	1.63	1.95	2.00
	от 50 до 125	0.93	1.00	1.24	1.56	1.82	1.86
	от 125 до 300	0.75	0.80	1.00	1.25	1.46	1.50
	от 300 до 750	0.60	0.64	0.80	1.00	1.17	1.19
	от 750 до 1500	0.51	0.55	0.68	0.86	1.00	1.02
	от 1500	0.50	0.54	0.67	0.84	0.98	1.00

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 25кв.м. до 1875кв.м.

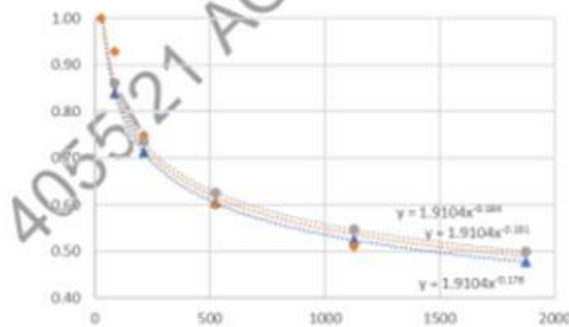


Рисунок 89. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, г. Москва, цены продажи. Доверительный интервал.

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и смежные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

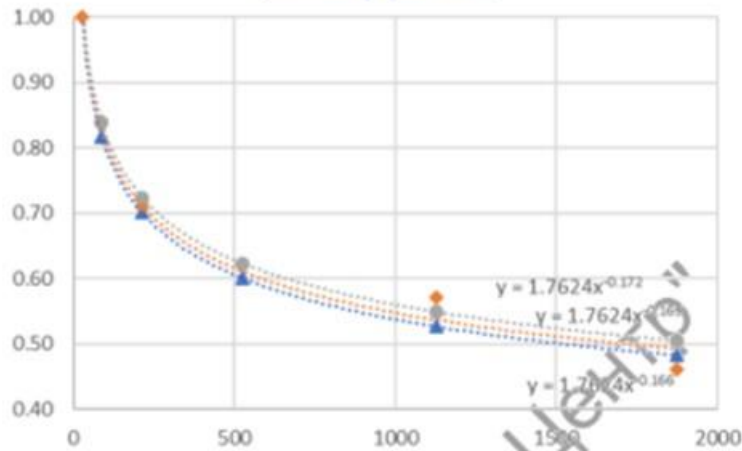


Рисунок 91. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, г. Москва, арендные ставки. Доверительный интервал.

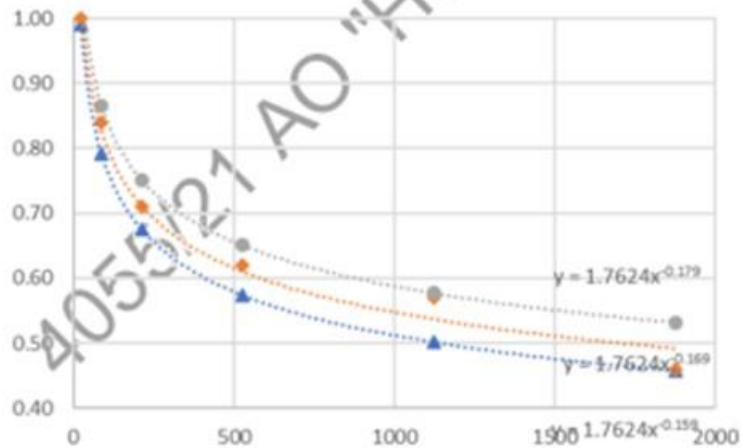


Рисунок 92. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, г. Москва, арендные ставки. Расширенный интервал.

Корректировка на этаж

Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г., Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 289. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов торгового назначения, г. Москва

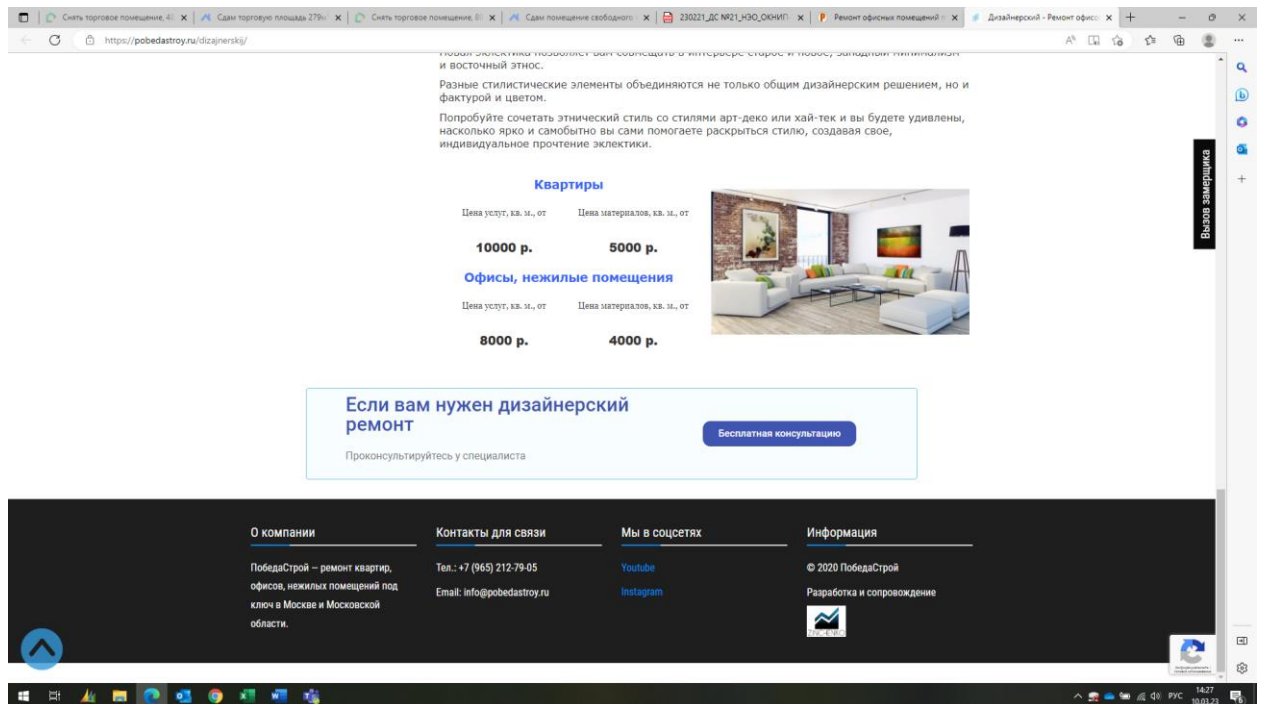
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,18	1,24
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,13	1,19
	цоколь	0,85	0,88	1,00	1,05
	подвал	0,81	0,84	0,96	1,00

Таблица 290. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов торгового назначения, г. Москва

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,01	1,25	1,33
	2 этаж и выше	0,99	1,00	1,23	1,31
	цоколь	0,80	0,81	1,00	1,06
	подвал	0,75	0,76	0,94	1,00

Корректировка на состояние отделки офисно-торговых помещений

<https://pobedastroy.ru/kosmeticheskyy/>



Новый эстетично-практичный облик создадут в интерьере стилисты, которые заботятся о функциональности и восточный этнос.

Разные стилистические элементы объединяются не только общим дизайнерским решением, но и фактурой и цветом.

Попробуйте сочетать этнический стиль со стилями арт-деко или хай-тек и вы будете удивлены, насколько ярко и самобытно вы сами помогаете раскрыться стилю, создавая свое, индивидуальное прочтение эклектики.

Квартиры	
Цена услуг, кв. м., от	Цена материалов, кв. м., от
10000 р.	5000 р.

Офисы, нежилые помещения	
Цена услуг, кв. м., от	Цена материалов, кв. м., от
8000 р.	4000 р.

Если вам нужен дизайнерский ремонт
Проконсультируйтесь у специалиста

[Бесплатная консультация](#)

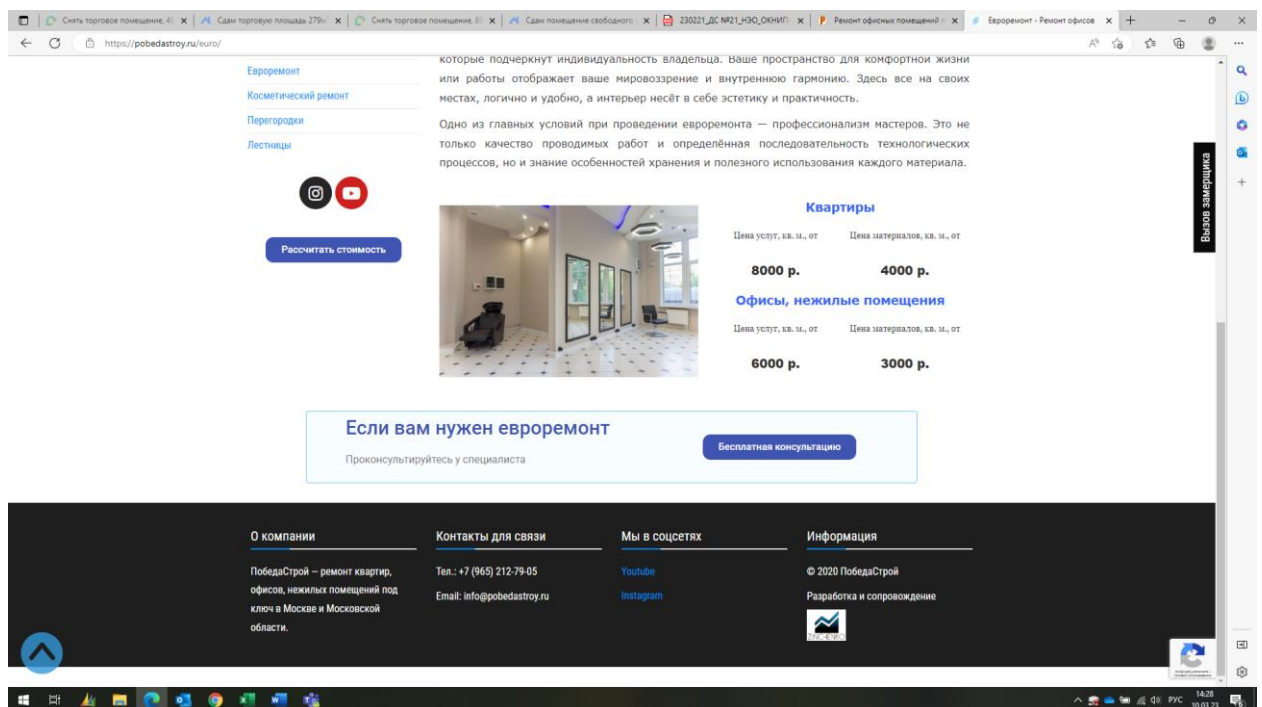
О компании
ПобедаСтрой – ремонт квартир, офисов, нежилых помещений под ключ в Москве и Московской области.

Контакты для связи
Тел.: +7 (965) 212-79-05
Email: info@pobedastroy.ru

Мы в соцсетях
[Youtube](#)
[Instagram](#)

Информация
© 2020 ПобедаСтрой
Разработка и сопровождение

<https://pobedastroy.ru/euro/>



которые подчеркнут индивидуальность владельца. Ваше пространство для комфортной жизни или работы отображает ваше мировоззрение и внутреннюю гармонию. Здесь все на своих местах, логично и удобно, а интерьер несёт в себе эстетику и практичность.

Одно из главных условий при проведении евроремонта — профессионализм мастеров. Это не только качество проводимых работ и определённая последовательность технологических процессов, но и знание особенностей хранения и полезного использования каждого материала.

Квартиры	
Цена услуг, кв. м., от	Цена материалов, кв. м., от
8000 р.	4000 р.

Офисы, нежилые помещения	
Цена услуг, кв. м., от	Цена материалов, кв. м., от
6000 р.	3000 р.

Если вам нужен евроремонт
Проконсультируйтесь у специалиста

[Бесплатная консультация](#)

О компании
ПобедаСтрой – ремонт квартир, офисов, нежилых помещений под ключ в Москве и Московской области.

Контакты для связи
Тел.: +7 (965) 212-79-05
Email: info@pobedastroy.ru

Мы в соцсетях
[Youtube](#)
[Instagram](#)

Информация
© 2020 ПобедаСтрой
Разработка и сопровождение

<https://pobedastroy.ru/dizajnerskij/>

Тел.: +7 (965) 212-79-05
Email: info@pobedastroy.ru

Быстрые ссылки

- Дизайнерский ремонт
- Капитальный ремонт
- Евроремонт
- Косметический ремонт
- Перегородки
- Лестницы

Рассчитать стоимость

мечтаете обновить интерьер и внутреннюю отделку привычного пространства.

Никаких трудоемких процессов с заменой коммуникаций и электропроводки, монтажа сложных конструкций и перепланировки. Косметические работы в таком случае разумное решение для преображения внешнего вида жилья или офиса.

Чтобы подобное обновление не превратилось в головную боль, правильной поручить все заботы специалистам, обговорив с ними возможные пожелания и нюансы.

Для вашего удобства дизайнеры и мастера помогут определить перечень работ, которые будут включены в комплекс косметического ремонта, а также дадут подробную консультацию по подбору материалов и отделки.

После детального осмотра помещения, где будут проводиться ремонтные работы, наши мастера составят смету, учитывая ваши предпочтения и финансовые возможности.

Создавая новый облик вашего пространства мы создаем для вас наиболее комфортные условия.

Квартиры	
Цена услуг, кв. м., от	Цена материалов, кв. м., от
4000 р.	2000 р.

Офисы, нежилые помещения	
Цена услуг, кв. м., от	Цена материалов, кв. м., от
2000 р.	1500 р.

Если вам нужен косметический ремонт

Проконсультируйтесь у специалиста

Бесплатная консультация

https://skooprativ.ru/remont-ofisa/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=yandex_skooprativ_remont_celevaya_poisk&utm_content=8226452887&utm_term=%D1%80%D0%B5%D0%BC%D0%BE%D0%BD%D1%82%20%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2%20%D0%B2%20%D0%BC%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B5

СТОИМОСТЬ РЕМОНТА ОФИСОВ

Базовые цены для объектов площадью больше 100 метров квадратных.
При минимальных требованиях к заказу. Хотите узнать стоимость вашего ремонта?
Звоните - пишите!

Заказать расчет

Пример сметы

* - 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	-	-

Заказать расчет

Используйте простую калькулятор для приблизительного расчета стоимости работ.

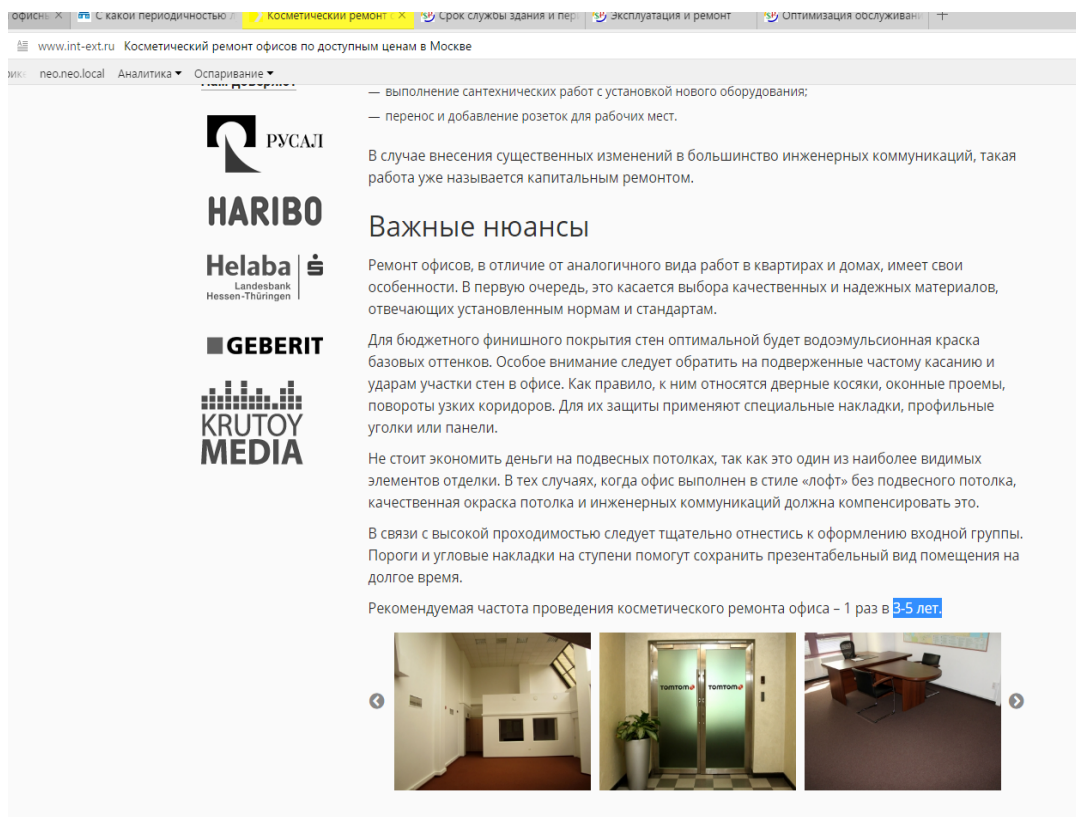
ФОТОГРАФИИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

Ремонт офиса Ангарова 18 г.

Константин Баллод
инженер сметчик

Периодичность проведения ремонтных работ

<http://www.int-ext.ru/kosmeticheskij-remont-ofisov.htm>



офисы: x | С какой периодичностью | **Косметический ремонт** | Срок службы здания и пер | Эксплуатация и ремонт | Оптимизация обслуживания | +

www.int-ext.ru Косметический ремонт офисов по доступным ценам в Москве

ик: neo.neo.local Аналитика | Оспаривание |

- выполнение сантехнических работ с установкой нового оборудования;
- перенос и добавление розеток для рабочих мест.

В случае внесения существенных изменений в большинство инженерных коммуникаций, такая работа уже называется капитальным ремонтом.

Важные нюансы


Ремонт офисов, в отличие от аналогичного вида работ в квартирах и домах, имеет свои особенности. В первую очередь, это касается выбора качественных и надежных материалов, отвечающих установленным нормам и стандартам.

Для бюджетного финишного покрытия стен оптимальной будет водоэмульсионная краска базовых оттенков. Особое внимание следует обратить на подверженные частому касанию и ударам участки стен в офисе. Как правило, к ним относятся дверные косяки, оконные проемы, повороты узких коридоров. Для их защиты применяют специальные накладки, профильные уголки или панели.

Не стоит экономить деньги на подвесных потолках, так как это один из наиболее видимых элементов отделки. В тех случаях, когда офис выполнен в стиле «лофт» без подвесного потолка, качественная окраска потолка и инженерных коммуникаций должна компенсировать это.

В связи с высокой проходимостью следует тщательно отнестись к оформлению входной группы. Пороги и угловые накладки на ступени помогут сохранить презентабельный вид помещения на долгое время.

Рекомендуемая частота проведения косметического ремонта офиса – 1 раз в **3-5 лет**.



Рыночная величина операционных и эксплуатационных расходов коммерческих помещений

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-31), под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022 г.



СРД-31, ноябрь 2022 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	9702	7348	5312
	Эксплуатационные расходы	6590	5270	3390
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	10457	8759	6540
	Эксплуатационные расходы	7355	5770	4550
1.3.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3802	3508	2577
	Эксплуатационные расходы	2948	2476	1798
2	Санкт/Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	8109	6798	4510
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8776	7102	5640
2.3.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2739	2455	1785
	Эксплуатационные расходы	2108	1870	1210
3	Московская область			
3.1.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2150 - 3211	1748 - 2904	1231 - 2345

Структура операционных расходов коммерческих объектов

<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

14. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	7
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	22
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	13
Резерв на замещение	15
Итого	100

Величина недозагрузки стрит-ритейла (текущая) и прогноз изменения

<https://kf.expert/publish/rynok-street-retail-moskva-4-kvartal-2022>

Основные выводы

> По итогам 2022 года суммарный объем площадей формата street retail составил 792 тыс. м², средний размер помещений – 166,1 м².

■ В среднем по городу доля вакантных площадей составила 14,8% по итогам года, сократившись на 0,3 п. п. за год и на 0,9 п. п. за полгода. Однако на рынке street retail сохраняется большой объем (порядка 117,1 тыс. м²) вакантных помещений практически на всех торговых коридорах Москвы.

> По итогам 2022 года увеличение доли вакантных площадей было зафиксировано только на пешеходных улицах столицы (+6,8 п. п. за год). На крупных магистралях горо-

да и на транспортно-пешеходных улицах показатель снизился на 2,4 п. п. и 0,5 п. п. соответственно.

> Заявления о приостановке деятельности иностранных брендов существенно не повлияли на уровень вакантности на многих исследуемых коридорах столицы, за исключением улицы Кузнецкий Мост, которую традиционно выбирали международные операторы для размещения флагманских магазинов, также прирост наблюдается на ул. Тверской за счет закрытия флагманского проекта H&M. По итогам 2П 2022 г. доля свободных площадей на Кузнецком Мосту составила 48,6% (+29,3 п. п. за год), на Тверской – 26,1% (+6,7 п. п.

за год). Помимо этого, рост вакансии произошел в том числе за счет закрытия локальных игроков рынка.

> 36 международных брендов, работающих в формате street retail, ограничили свою деятельность* на территории России, из них 56% временно прекратили деятельность на территории России; 22% подверглись ребрендингу; суммарно 22% ушли из России или закрылись в формате street retail. Большая часть брендов, ограничивших деятельность, приходится на одежду и обувь/аксессуары – 31% (чаще люкс-сегмент), наименьшая часть – на продукты и товары для дома: 6% и 3% соответственно.

Прогноз

В текущих условиях будет наблюдаться дальнейший интерес со стороны ретейлеров к рынку street retail из-за более устойчивого положения относительно геополитической ситуации, в отличие от торговых центров это связано с тем, что рынок столичного street retail меньше зависит от иностранных игроков. На центральных торговых коридорах, помимо традиционно активного спроса со стороны сегмента общественного питания, будет также наблюдаться активность и различных фэшн-игроков, которые стремятся занять помещения в центральных локациях для открытия флагманских проектов, так как это способствует росту статусности, что подтверждается опытом любого международного бренда в любой столице мира.

Пока остается открытым вопрос с временной приостановкой деятельности международных премиум- и люкс-брендов. Многие из них сейчас рассматривают новые варианты решения логистических сложностей, вызванных внешнеполитической ситуацией. Однако есть и компании, рассматривающие уход с российского рынка. Поэтому не исключено, что 2023 год задаст новый вектор развития и станет реперной точкой для столичного рынка street retail.

Пустые помещения на пешеходных улицах, где ранее располагались западные бренды, уже сейчас рассматриваются другими арендаторами из разных категорий.

В 2023 году ключевое влияние на текущее и будущее развитие ретейлеров в торговых коридорах Москвы будут оказывать следующие факторы:

- > Изменение поведения потребителей.



- > Изменение иностранного туристического потока по сравнению с докризисными годами.
- > Изменение уровня вакантности в связи с возможным уходом международных брендов, в том числе люксовых брендов.
- > Сокращение средней площади помещений.
- > Появление новых брендов на рынке: локальные марки и иностранные бренды, включая перепродажу бизнеса игроков, заявивших об уходе.
- > Легализация параллельного импорта.
- > Возросшие затраты на отделку помещений.

Несмотря на существующие внешние факторы, влияющие на развитие сегмента street retail, спрос на помещения с отделкой и оборудованием на рынке сохраняется, однако он не массовый, а точечный. Ликвидные объекты на востребованных локациях с интенсивным пешеходным трафиком не претерпели существенных изменений в арендных ставках и в спросе у арендаторов.

Как один из перспективных трендов на рынке можно выделить усиление спроса на помещения в Столешниковом переулке, на Петровке, Большой Дмитровке и в окрестностях Патриарших, например, от локальных российских дизайнеров и брендов с эксклюзивными товарами.

<https://www.cre.ru/analytics/89487>

«На протяжении второй половины 2022 года мы наблюдаем постепенное восстановление рынка стрит-ритейла, что дает нам основания для оптимистичных прогнозов. Я не думаю, что рост вакантности в следующем году принципиально изменится. Она останется в разрезе 7-12%, при этом ликвидные помещения в локациях с хорошей проходимостью и эффективными планировками как были, так и останутся дефицитом.»

Потенциала для изменения арендных ставок я тоже не вижу. То снижение ставки, которое мы фиксировали на ряде объектов в 2022 году было продиктовано, скорее, характеристиками самого помещения и операционными проблемами арендатора, нежели рыночной конъюнктурой. Конечно же, эти прогнозы реалистичны при условии отсутствия более сильных потрясений, чем произошли с нами в этом году.

Еще один важный вывод – стрит-ритейл зарекомендовал себя в этом году как наиболее стабильный инвестиционный инструмент, поэтому, не исключая, что этот факт будет постепенно снижать его доходность», – заключила Ирина Буренко.

Ставка налога на имущество<http://docs.cntd.ru/document/3648902>

Не защищено | docs.cntd.ru/document/3648902

Статья 2. Налоговая ставка

1. Налоговая ставка устанавливается в размере 2,2 процента, за исключением налоговой ставки, предусмотренной частью 2 настоящей статьи.
2. Налоговая ставка в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость, устанавливается в следующих размерах:
 - 1) 0,9 процента - в 2014 году;
 - 2) 1,2 процента - в 2015 году;
 - 3) 1,3 процента - в 2016 году;
(Пункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2016 года [Законом города Москвы от 18 ноября 2015 года N 60](#).)
 - 4) 1,4 процента - в 2017 году;
(Пункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2016 года [Законом города Москвы от 18 ноября 2015 года N 60](#).)
 - 5) 1,5 процента - в 2018 году;
(Пункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2016 года [Законом города Москвы от 18 ноября 2015 года N 60](#).)
 - 6) 1,6 процента - в 2019 году;
(Пункт дополнительно включен с 22 февраля 2019 года [Законом города Москвы от 20 февраля 2019 года N 7](#), распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2019 года)
 - 7) 1,7 процента - в 2020 году;
(Пункт дополнительно включен с 22 февраля 2019 года [Законом города Москвы от 20 февраля 2019 года N 7](#), распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2019 года)
 - 8) 1,8 процента - в 2021 году;
(Пункт дополнительно включен с 22 февраля 2019 года [Законом города Москвы от 20 февраля 2019 года N 7](#), распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2019 года)
 - 9) 1,9 процента - в 2022 году;
(Пункт дополнительно включен с 22 февраля 2019 года [Законом города Москвы от 20 февраля 2019 года N 7](#), распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2019 года)
 - 10) 2,0 процента - в 2023 году и последующие налоговые периоды.
(Пункт дополнительно включен с 22 февраля 2019 года [Законом города Москвы от 20 февраля 2019 года N 7](#), распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2019 года)
(Статья в редакции, введенной в действие с 1 января 2014 года [Законом города Москвы от 20 ноября 2013 года N 63](#).)

Расходы на страхование

<https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html>

Название страховой компании	Страховая программа	Страховой тариф/% страховой суммы
Росгострах	Росгострах-бизнес-имущество	0,06%
СОГАЗ	Страхование имущества	от 0,11-0,93%
Ингосстрах	Страхование от огня и других опасностей коммерческих предприятий	от 0,005-4,8%
РЕСО-Гарантия	РЕСО-Офис, РЕСО-Индустрия	от 6 тыс. рублей
АльфаСтрахование	АльфаОфис	от 4 тыс. рублей
ВСК	Страхование имущества предприятий	от 0,2%
Согласие	Страхование имущества предприятий	0,010-0,020%
ВТБ страхование	Страхование имущества предприятий	0,03-0,70%
Уралсиб страхование	Страхование имущества предприятий	от 3 тыс. рублей
МСК	Страхование имущества предприятий	от 0,1%

Расчет величины ежегодных отчислений в резерв

Стоимость строительства ЕИСЖС по состоянию на 15.02.2023 г.

(<https://наш.дом.рф/медиа/новости/2023/02/стоимость-строительства-1-кв.-метра-общей-площади-в-каждом-регионе-в-феврале-2023-года>)

Средство строительства 1 кв. метра общей площади по данным Единой информационной системы жилищного строительства

Федеральный округ	Субъект РФ	Медианная стоимость 1 кв. м, тыс. руб.	Средняя ¹ стоимость 1 кв. м, тыс. руб.	Дома, шт.	Проектные декларации, шт.
Центральный ФО	Белгородская область	52,7	48,3	74	60
Центральный ФО	Брянская область	33,1	35,1	49	46
Центральный ФО	Владимирская область	37,4	30,9	97	77
Центральный ФО	Воронежская область	39,7	40,3	135	112
Центральный ФО	Ивановская область	28,2	28,6	48	24
Центральный ФО	Калужская область	42,8	48,6	64	44
Центральный ФО	Костромская область	29,3	37,4	58	58
Центральный ФО	Курская область	42,4	37,7	42	25
Центральный ФО	Липецкая область	35,9	39,5	54	54
Центральный ФО	Магнитогорская область	36,6	67,9	661	407
Центральный ФО	Орловская область	42,1	40,7	29	29
Центральный ФО	Рязанская область	36,6	35,8	67	60
Центральный ФО	Смоленская область	32,2	31,9	59	57
Центральный ФО	Тамбовская область	35,5	36,9	39	39
Центральный ФО	Тверская область	41,0	41,6	76	62
Центральный ФО	Тульская область	48,6	48,6	120	66
Центральный ФО	Ярославская область	43,3	43,8	101	84
Центральный ФО	г. Москва	118,1	138,6	732	393
Северо-Западный ФО	Республика Карелия	53,7	55,2	22	20
Северо-Западный ФО	Республика Коми	39,3	35,5	10	9
Северо-Западный ФО	Ненецкий АО	-	-	0	0
Северо-Западный ФО	Архангельская область	50,2	48,4	64	58
Северо-Западный ФО	Вологодская область	34,6	34,2	104	61
Северо-Западный ФО	Калининградская область	40,9	42,8	172	115
Северо-Западный ФО	Ленинградская область	57,5	63,7	276	140
Северо-Западный ФО	Мурманская область	150,0	150,0	1	1
Северо-Западный ФО	Ненецкая область	37,8	21,1	9	9
Северо-Западный ФО	Псковская область	35,1	34,8	36	32
Северо-Западный ФО	г. Санкт-Петербург	68,7	79,7	455	227
Южный ФО	Республика Адыгея (Адыгея)	40,6	42,4	36	19
Южный ФО	Республика Калмыкия	30,2	33,5	10	10

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 - Строительные работы - Сметное дело - Каталог статей - ООО "Проектно-сметное бюро"

НОВЫЙ ГРУЗОВОЙ УАЗ ПРОФИ С ВЫГОДОЙ ДО 180 000 ₺

Андреев П.С.
Доктор технических наук, профессор

Под стоимостью строительства понимают денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, а денежные затраты, выражающие стоимость, называются сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика. На основании сметной стоимости определяется размер капитальных вложений, осуществляются финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительно-монтажных организаций (СМО).

Поэтому правильное определение сметной стоимости строительной продукции имеет важное значение для успешного проведения инвестиционно-строительной деятельности.

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ($C_{смет}$) складывается из затрат: на строительные работы ($C_{стр}$); монтажные работы ($C_{монт}$); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($C_{обор}$); прочие капитальные работы и затраты ($C_{пр}$).

$$C_{смет} = C_{стр} + C_{монт} + C_{обор} + C_{пр} \quad (1)$$

Распределение сметной стоимости строительства по группам с указанием их удельного веса в общей стоимости образует структуру сметной стоимости строительства. Примерная структура такой стоимости представлена в таблице.

№ п/п	Группы затрат	Жилищно-гражданское строительство, %	Промышленное строительство, %
1	Затраты на строительно-монтажные работы	75 - 90	40 - 60
2	Затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря	15 - 5	50 - 25
3	Прочие капитальные работы и затраты	10 - 5	10 - 15
4	Всего	100	100

Составной частью стоимости строительства является сметная стоимость строительно-монтажных работ ($C_{см}$), которая по своему экономическому содержанию делится на прямые затраты (ПЗ), накладные расходы (НР) и сметную прибыль (СП).

$$C_{см} = ПЗ + НР + СП \quad (2)$$

Прямые затраты непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтаж оборудования. Они изменяются прямо пропорционально объему выполняемых работ и включают в себя:

- стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ($C_{мат}$). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъектные склады строительства;
- расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($C_{туд}$);
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($C_{маш}$). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на переоборудование машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом

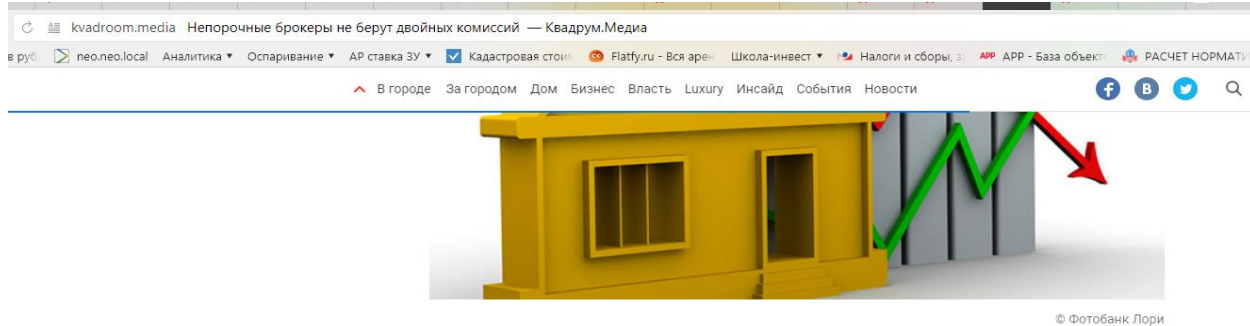
$$ПЗ = C_{мат} + C_{туд} + C_{маш} \quad (3)$$

Накладные расходы предусматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (СМНР) 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:

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
#MARKETBEAT

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 возвратом 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
Площади измеряются 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%-15% для операторов торговой галерей, 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 регулярного увеличения стоимости коммунальных услуг в стране при условии предоставления подтверждающих документов.
Склады: в основном оплачиваются отдельно, по факту потребления.

НАЛОГИ
НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ
Арендодатель: размер налога варьируется в зависимости от региона. В Москве составляет 1,6% в 2019 году, 1,7% в 2020г., 1,8% в 2021г.
Арендатор: арендодатель может полностью или частично включать размер налога в операционные расходы, оплачиваемые арендатором.
НДС 20% (с 1 января 2019 года).

Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

<https://nikoliers.ru/upload/iblock/b46/o0kae3qiu9w6biyqgrnkai7556rffum.pdf>

2



Итоги 2022 г. | Россия
Рынок инвестиций

Таблица 1
Основные индикаторы рынка
Источник: Nikoliers

	2020	2021	2022
Общий объем инвестиций, \$ млн	2 211	1 666	2 858
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9-9,5	9-10	10-11
Торговая недвижимость	9-9,5	9-10	10-11
Складская недвижимость	11-12	11-12	11-13

https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/6a5/clvb105w41wv39939m2i23z2p34bo33/IBC_Q4-2022_Invest_Russia.pdf



Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Рекорд объема инвестиций

Драйверы роста сегментов

Выход иностранцев

Кто наращивал портфели в 2022?

Продажи производств

Инвестиции в регионы

Ключевые сделки и тренды

Приложение

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	2021 год	2022 год	4 квартал 2022 года
Объем транзакций, млрд руб.	363	494	227
		+36% г/г	+80% г/г
Количество транзакций	188	179	41
		-5% г/г	-35% г/г

Ставки капитализации, 4 кв. 2022 год

	Москва	Санкт-Петербург
Офисы	10,0 – 11,5%	10,5 – 12,0%
Торговые центры	10,75 – 12,0%	11,25 – 12,5%
Склады	10,5 – 11,75%	10,5 – 12,0%

<https://starielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/3029-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-01-2023-goda>

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 16.01.2023 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определяются на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технико-экономические характеристики.

Подвержены расчету исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, удержанных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходимые места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площадь, выше качество здания, лучшее местоположение, тем ниже значения коэффициента капитализации для объектов. И наоборот. Большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающие территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанное с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов StarIelt на основе рыночных данных за истекший квартал

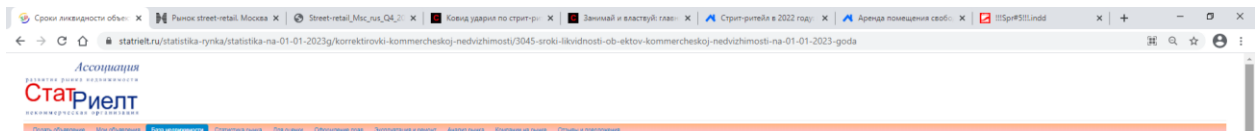
№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высшего класса качества (А+, А) в отдаленных или очень хороших тех состояниях Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительных тех состояниях крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,09	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,14	0,20

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга и районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Срок ликвидности объектов коммерческой недвижимости

<https://starielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/3045-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-01-2023-goda>



Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 16.01.2023 г.)

Типичны для рынка продажи (сроки ликвидности, сроки исполнения) в месяц коммерческие здания и помещения:

- Сроки продажи определяются по срокам нахождения объекта в открытой продаже при выборе по каждому виду объекта в различных регионах Российской Федерации
- Сроки продажи различаются в рыночных условиях и в зависимости рыночной ситуации (в регионах России, при покупке у застройщика)
- Нижняя граница выбора - объекты меньшей площади и меньшего качества
- Верхняя граница выбора - объекты большей площади и более престижного класса качества
- Верхняя граница выбора - объекты наиболее типичной для продажи объекты

Результаты StarIelt на основе аналитических рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, %	По регионам*		
					A группа	B группа	В группа
1	Объекты производственно-капитализации	8	21	14	12	13	16
2	Производственные здания и помещения	3	14	8	7	8	10
3	Складские здания и помещения различного назначения	5	14	9	8	10	12
4	Гаражи и гаражные комплексы (на территории гаражных или гаражных автомобильных)	9	17	9	8	10	12
5	Бытовые производственные здания и помещения различного назначения	7	14	7	6	8	9
6	Хозяйственные здания и помещения с технологией и с технологическим оборудованием	3	10	6	5	7	8
7	Автомобильные стоянки и комплексы (АСО)	10	18	10	11	14	17
8	Интерьеры	30	34	20	20	26	31
9	Специализированные здания и сооружения, предназначенные для производства, хранения и перевозки (продукции) переработанной продукции для оказания услуг (телевизионные, кино, фото и видеосъемочные, театральные, цирковые, ПТУ и прочие), расположенные на земельном участке сельскохозяйственного назначения	8	21	11	9	12	14
10	Специализированные здания и сооружения различного назначения, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке (зданиями общего инженерного назначения, производственных)	6	10	10	8	11	13
11	Административные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, принадлежащем обществу или муниципальным образованиям, производственных)	12	20	17	14	19	22
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, производственных)	9	24	16	13	18	21
13	Объекты общественного назначения	4	13	8	7	9	10
14	Вспомогательные бытовые здания и помещения	6	10	10	8	11	13
15	Лаборатории и научно-исследовательские учреждения (капитальные здания, все оборудование)	9	10	10	8	11	13
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	12	8	6	8	10
17	Общественные здания и помещения (капитальные, производственные)	5	13	8	7	9	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания в городской застройке)	8	10	10	8	11	13
19	Продовольственные магазины, отели	3	10	6	5	7	8
20	Бани, сауны, санатории	7	10	11	9	12	14
21	Автомобильные стоянки (капитальные)	9	10	9	7	9	10
22	Автомобильные и автомобильные здания и помещения	3	6	6	5	6	7
23	Вспомогательные здания						
	Вспомогательные здания, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, гаражи и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения						

Данные об уровне безрисковых ставок по состоянию на дату оценки

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

Выбрать дату:

Значения КБД Московской биржи 10.03.2023

Срок до погашения, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Y(t), %	7.284	7.3926	7.5134	7.6422	8.1795	8.6884	9.5651	10.1953	10.7705	11.2288	11.4579	11.7086

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"8" сентября 2022 г.

В соответствии с Заданием на оценку №17 от 18.08.2022 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. между ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр"

Я, Краскина Е., представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

Руководитель проектов по развитию фондов
(должность)
Козырева А.И.
(фамилия, инициалы)

произвел осмотр объектов недвижимого имущества:

- Нежилое помещение площадью 667,80 кв. м, этаж №1, антресоль №1, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0006010:2711

Стороны:

Представитель АО "НЭО Центр"

Представитель на объекте

Краскина Е.
Козырева А.И.



ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

Дата проведения осмотра: 8 сентября 2023 г.

Окружающая застройка: жилая и коммерческая

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): высокий

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): удобные, близость к основным транспортным магистралям, развитость общественного транспорта

Наличие коммуникаций в здании:

Наименование	Показатель
Свет	+
Газ	-
Водоснабжение	+
Канализация	+
Вентиляция	+
Система контроля доступа	-
Система оповещения в случае пожара	+

Внешнее благоустройство: территория благоустроена, перед объектом располагаются проезды и тротуары

Наличие парковки (организованная/стихийная): Стихийная парковка на прилегающей территории

Дополнительные примечания:

есть охрана ЖК

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фотография 1. Внешний вид здания



Фотография 2. Внутреннее состояние помещений



Фотография 3. Внутреннее состояние помещений



Фотография 4. Внутреннее состояние помещений



Фотография 5. Внутреннее состояние помещений



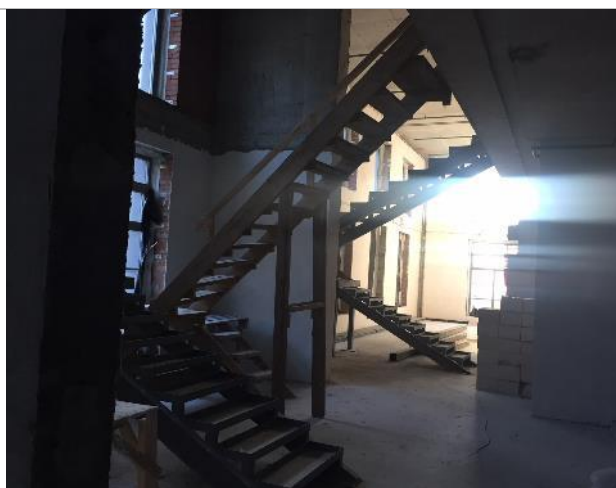
Фотография 6. Внутреннее состояние помещений



Фотография 7. Внутреннее состояние помещений



Фотография 8. Внутреннее состояние помещений



Фотография 9. Внутреннее состояние помещений



Фотография 10. Внутреннее состояние помещений



Фотография 11. Внутреннее состояние помещений



Фотография 12. Внутреннее состояние помещений



Фотография 13. Внутреннее состояние помещений



Фотография 14. Внутреннее состояние помещений

Источник: результаты осмотра Исполнителя