

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-0791/18/24 ОТ 15.09.2023 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	23
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 России по итогам II квартала 2023 г.	34
5.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки	38
5.5. Обзор рынка встроенных помещений стрит-ритейла г. Москвы по итогам I полугодия 2023 г.	40
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
6.1. Основные положения и терминология	49
6.2. Классификация основных средств	52
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	54
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	54
6.5. Этапы проведения оценки.....	57
6.6. Характеристика подходов к оценке	57
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	64
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	66
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	66
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	66
7.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	78
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	82

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	82
8.2. Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода	82
8.3. Этап 2. Определение величины действительного валового дохода	96
8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов	97
8.5. Этап 4. Определение чистого операционного дохода	100
8.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации	101
8.7. Этап 6. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	101
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	103
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	103
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	103
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	105
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	106
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 №24 от 25.08.2023 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	15.09.2023 г.
Порядковый номер Отчета	ОКНИП-ТС-0791/18/24
Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода, без учета НДС	Не применялся
Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода, без учета НДС	119 489 000 (Сто девятнадцать миллионов четыреста восемьдесят девять тысяч) руб.
Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода, без учета НДС	92 643 000 (Девяносто два миллиона шестьсот сорок три тысячи) руб.
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки, без учета НДС	106 067 000 (Сто шесть миллионов шестьдесят семь 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 – 15.09.2023 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	15.09.2023 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>
<p>Ограничения оценки</p>	<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>
<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</p>	<p>Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, не ограничивается.</p>
<p>Указание на форму составления отчета об оценке</p>	<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>
<p>Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку</p>	<p>Отсутствует</p>
<p>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми</p>	<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	<p>Не позднее 15.09.2023 г. при условии:</p> <p>а) предоставление Заказчиком информации и/или документов, необходимых для оказания Услуг, указанной в п. 4 Задания №24 на оценку в срок до 04.09.2023 г.;</p> <p>б) выплата денежных средств в размере, указанном в п. 3 Задания №24 на оценку в срок до 04.09.2023 г.;</p> <p>в) осмотра Объекта оценки в срок до 04.09.2023 г. (при необходимости).</p>

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	<p>Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/500020/22 от 30.11.2022 г.</p> <p>Срок действия полиса: с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.</p> <p>Страховая сумма по всем страховым случаям: 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб</p>
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	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	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000001/21-01 от 13.12.2021 г.</p> <p>Срок действия полиса: с 21.01.2021 г. по 31.12.2024 г.</p> <p>Страховая сумма по всем страховым случаям: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.</p>

<p>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний</p>	<p>Диплом о высшем образовании с отличием, Государственный университет управления, ВСА 1023169, рег. №НМ-3071, 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>
<p>Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности</p>	<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>
<p>Стаж работы в оценочной деятельности</p>	<p>15 лет</p>
<p>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком</p>	<p>Трудовой договор между Окуневым С. С. и ООО "НЭО Центр"¹ №92/10 от 01.11.2010 г.</p>
<p>Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку</p>	<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 15 лет</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах</p>	<p>Крестина Е.А. — подрядчик, действующий по договору оказания услуг №Пс00886СУБ от 01.04.2017 г., производивший осмотр объекта оценки</p>
<p>Заказчик</p>	<p>ТКБ Инвестмент Партнерс (АО) Д.У. ЗПИФ недвижимости "Нева Хаус" (ОГРН 1027809213596, дата присвоения ОГРН: 18.11.2002 г., ИНН 7825489723, КПП 784001001)</p>
<p>Место нахождения Заказчика</p>	<p>Место нахождения: Российская Федерация, 191119, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 69-71, лит. А</p>

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 08.09.2023 г.: 98,1961 руб./долл. США.³ Исполнитель исходит из допущения, что с 08.09.2023 г. по 15.09.2023 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 08.09.2023 г.: 11,6400%⁴. Исполнитель исходит из допущения, что с 08.09.2023 г. по 15.09.2023 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 выписки из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемого объекта.
14. В соответствии с информационным письмом №3/27 от 15 сентября 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. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) по аналогу №3 в сравнительном подходе превышает 30%, что связано с тем, что рынок продажи коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки ограничен в силу их площади, местоположения и состояния/уровня отделки помещений, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I-VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.
19. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Заданием на оценку №24 от 25.08.2023 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 — 771 733 человек (по состоянию на 01.01.2023 г.).

Центральный административный округ — узел транспортных коммуникаций города. Основные транспортные магистрали: ул. Тверская и 1-я Тверская-Ямская, Охотный ряд, Новый Арбат, а также Сущевский 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).

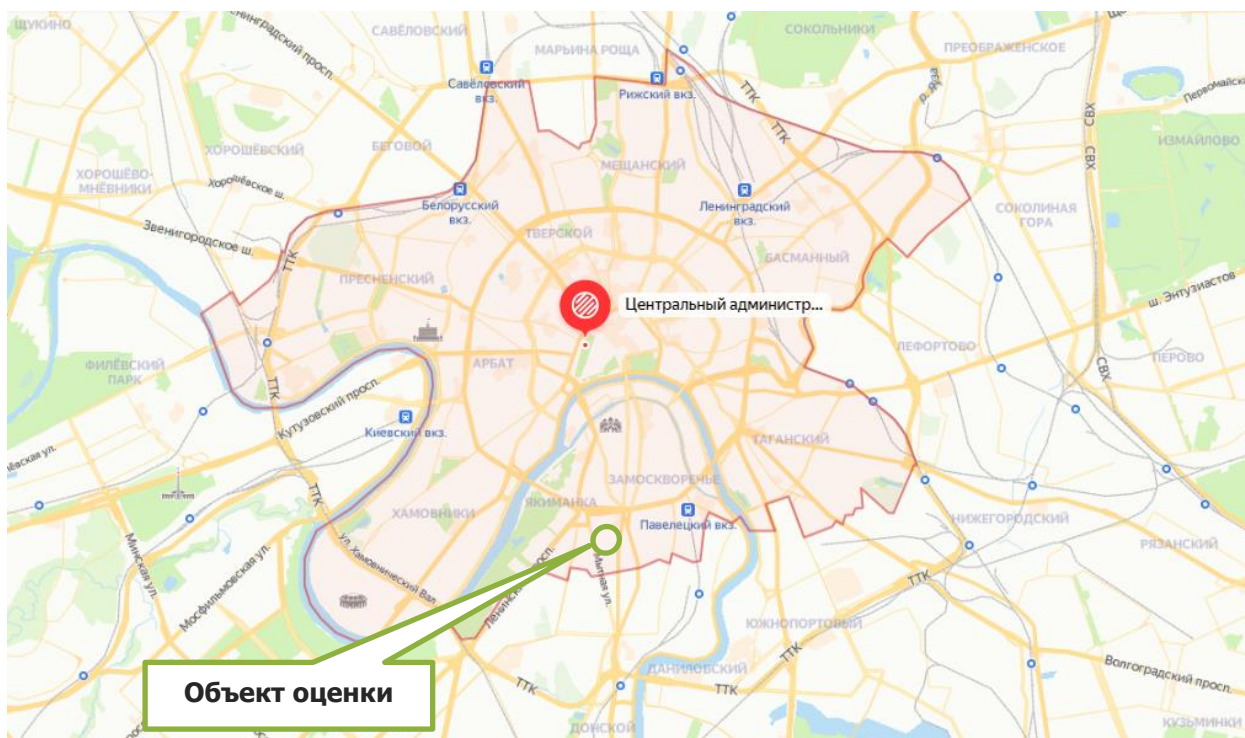
Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить из Центрального административного округа за черту города. На их месте организовываются культурные центры и офисы.

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 54 521 человек (по состоянию на 01.01.2023 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.

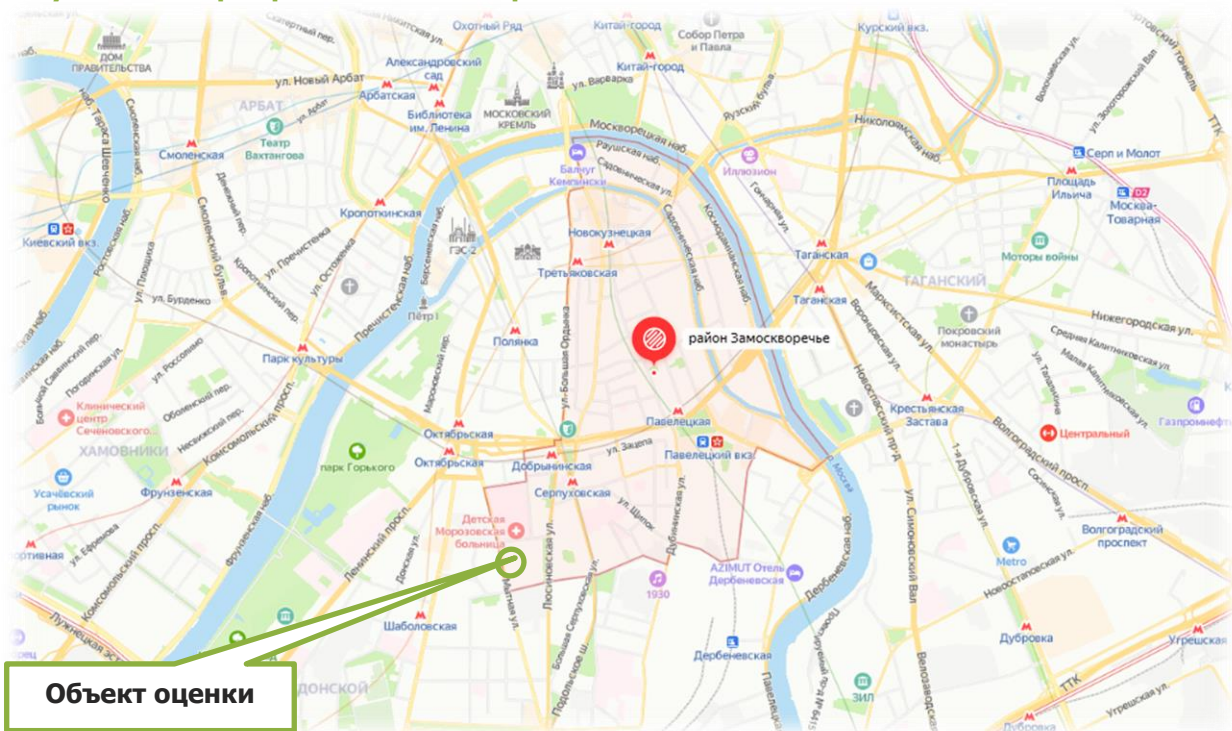
В Замоскворечье сегодня кипит деловая жизнь — здесь располагаются центральные офисы таких крупных компаний, как "РОСНО", "Мосэнерго", Тюменская нефтяная компания, "Транснефть", "Роснефть" и т. д.

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 3.2 Рисунок 3.4)

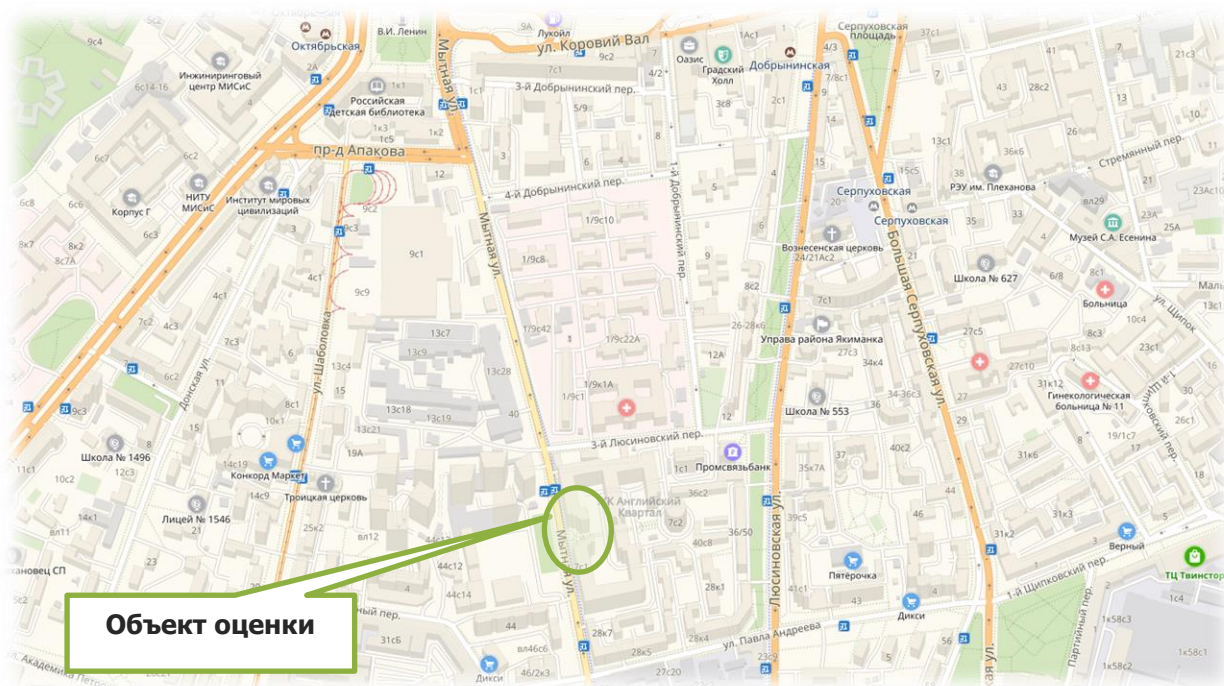
Таблица 3.2. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Шаболовская"

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

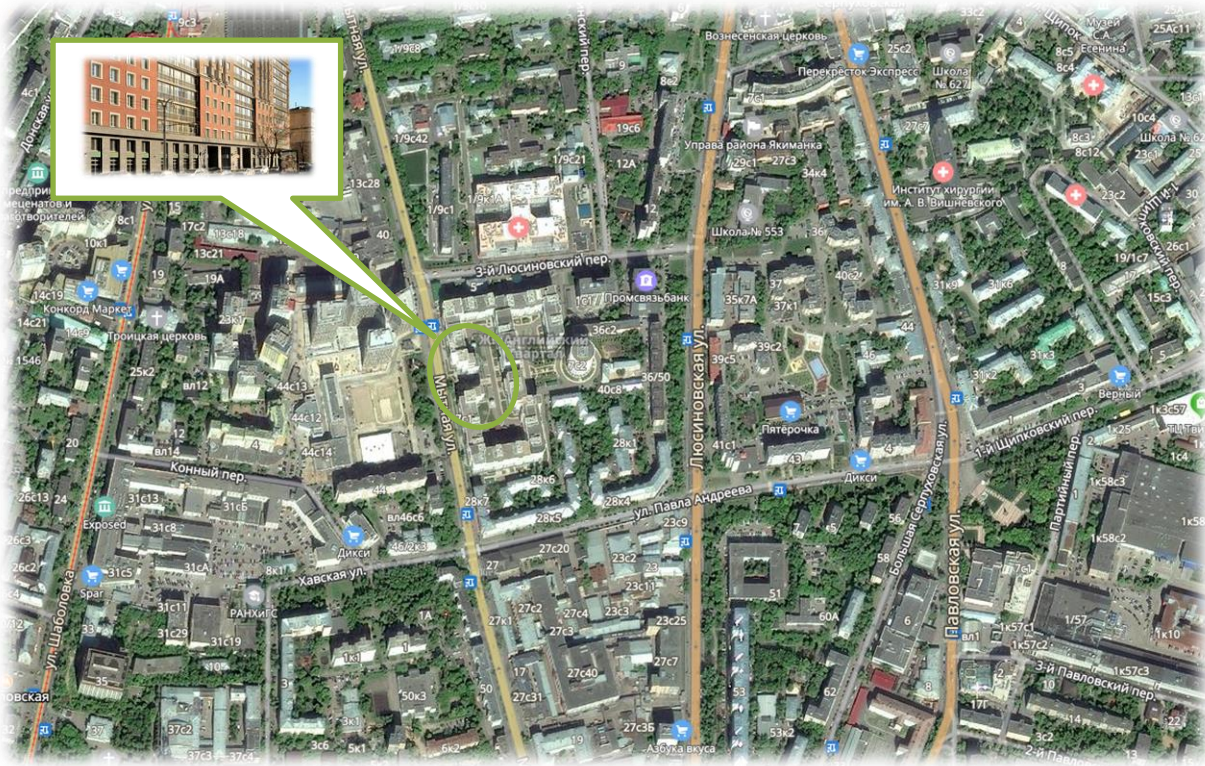
Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.3. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Локальное местоположение

Объект оценки расположен между Третьим Транспортным и Садовым Кольцами, ближе к Садовому. Находится на 1-й линии домов по ул. Мытная, по которой можно добраться до крупных магистралей города: расстояние до пересечения с Подольским шоссе составляет 1,2 км, до Тульской эстакады (ТТК) - 1,8 км, до Садового Кольца - 900 м. Ближайшая остановка общественного транспорта "3-й Люсиновский переулок", находится напротив здания, в котором расположен объект оценки. В пешей доступности расположены несколько станций Московского метрополитена, ближайшие: Добрынинская (1,1 км), Тульская (1,6 км), Шаболовская (930 м), Серпуховская (950 м) и Октябрьская (1 км).

Выводы из анализа характеристик оцениваемого объекта

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

Основные преимущества местоположения объекта оценки

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

Основные недостатки местоположения объекта оценки

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

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

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию выписки из ЕГРН № 6/н от 10.11.2020 г.;
- копию технического паспорта;
- копию поэтажных планов и экспликаций;
- информационное письмо №3/27 от 15.09.2023 г.

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 ТКБ 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

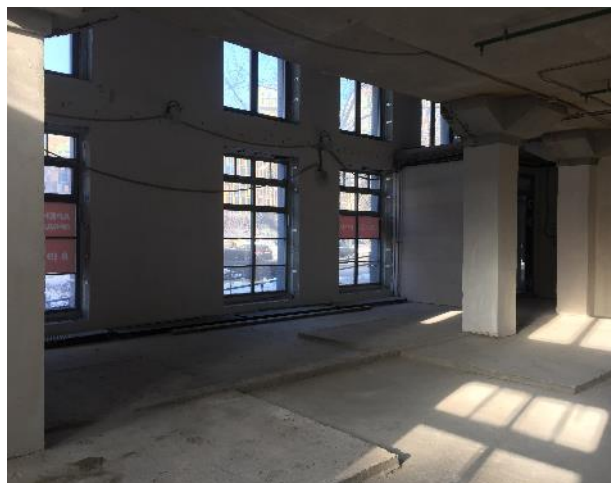
На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии. Объект оценки представляет собой помещение, расположенные на 1 этаже и на антресоли жилого дома. Жилое здание введено в эксплуатацию 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, что подтверждается информационным письмом Заказчика №3/27 от 15.09.2023 г.

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:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{MS}} + (\text{Нокос} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{Окос}} + (\text{Ненао} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{ЕНАО}}$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

Хв — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

Ненао — 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	10
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	45
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	35
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"	55
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	55
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	45

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 №3/27 от 15 сентября 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.

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 5–12 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-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3195-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2023-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:

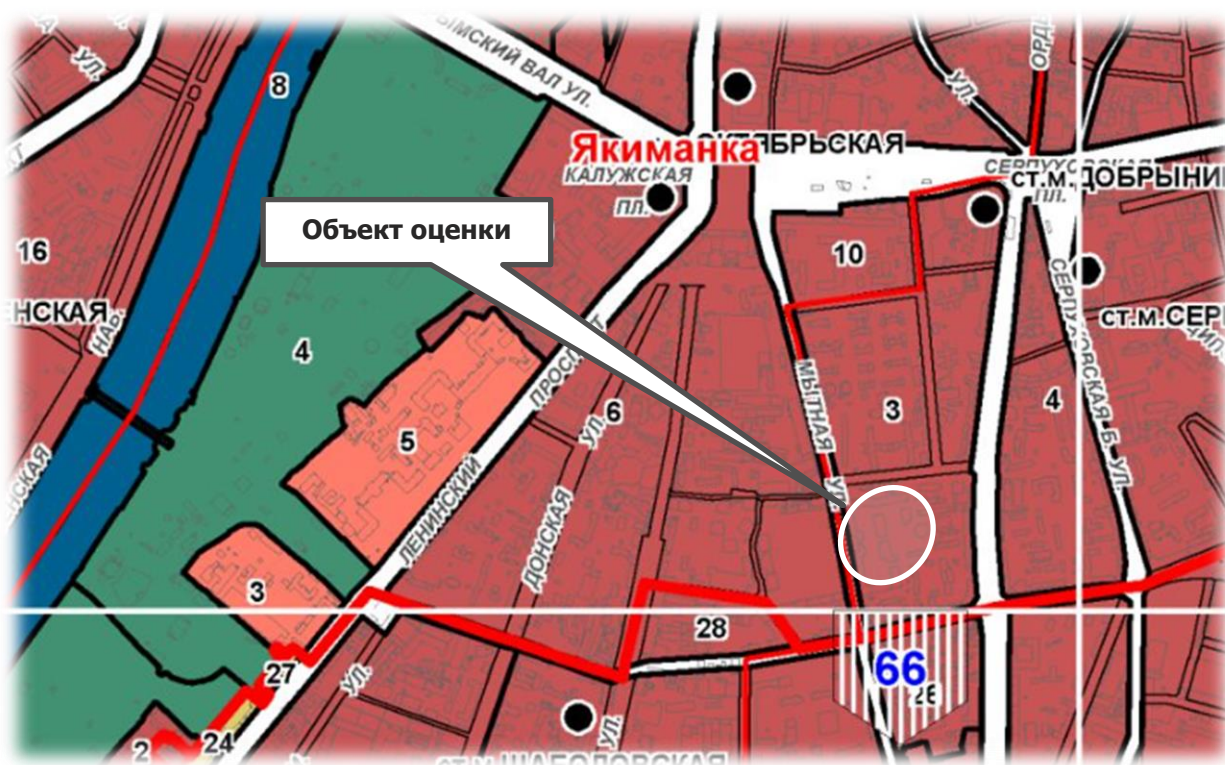
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ (в действующей редакции) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (в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

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

- **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 2–4 кварталах 2022 г.

- По данным Росстата, номинальный объем ВВП в 2022 г. составил 153 435,2 млрд руб. (снижение на 2,1% относительно 2021 г.).
- По оценке Минэкономразвития России, в мае 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,4% м/м SA¹² после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,4% г/г (+3,4% г/г1 в апреле), в том числе с учетом низкой базы. Уровень двухлетней давности превышен на +0,6% (-0,6% в апреле). Основную поддержку экономике в мае обеспечили обрабатывающие производства, оптовая торговля и строительный сектор.
- Индекс потребительских цен по итогам 2022 г. составил 11,9%, что ниже инфляционных ожиданий в течение года. В июне 2023 г. по сравнению с аналогичным периодом за 2022 г. инфляция (индекс потребительских цен) составила 3,25%, по сравнению с декабрем 2022 г. – 2,76%. По итогам 2 кв. 2023 г. изменение цен на продовольственные товары по отношению к декабрю 2022 г. составило 2,2%, на непродовольственные товары – 1,2%, на услуги – 5,6%.
- Рост промышленного производства в мае с устранением сезонного фактора составил +1,5% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. В годовом выражении также наблюдался рост: +7,1% г/г после +5,2% г/г в апреле. При этом аналогичный уровень 2021 г. превышен на +4,4%.
- В обрабатывающих производствах в мае вновь зафиксированы высокие темпы роста – с учетом фактора сезонности рост составил +3,1% м/м SA к предыдущему месяцу (+2,8% м/м SA в апреле). В годовом выражении рост на +12,8% г/г после +8,0% г/г в апреле, что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года.
- Драйвер роста – машиностроительный комплекс (рост в мае составил +44,6% г/г после +14,4% г/г в апреле, превысив уровень 2021 г. на +33,1%). Все подотрасли комплекса демонстрируют высокие показатели: производство компьютерного и электронного оборудования (+31,5% г/г после +23,8% г/г), производство электрического оборудования (+49,5% г/г после +29,3% г/г), производство автотранспортных средств (+86,3% г/г после +27,3% г/г).
- Metallургический комплекс в мае также демонстрирует ускорение роста: +14,7% г/г после +11,0% г/г месяцем ранее. Сохранение высоких темпов – за счет опережающего роста metallургического производства (+10,0% г/г после +4,8% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост +9,5% после +14,0%.
- Ускорился рост в годовом выражении и в химическом комплексе (+9,0% г/г после +5,1% г/г) за счет подотраслей, ориентированных на внутренний спрос. Выпуск резиновых и пластмассовых изделий вырос до +17,8% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. После 7-ми месяцев спада в плюс вышла фармацевтическая отрасль: +3,7% г/г после -9,0% г/г месяцем ранее. Таким образом, в мае химический комплекс показал рост на +8,5% к уровню мая 2021 г.
- В добывающей промышленности в мае наблюдался рост в годовом выражении +1,9% г/г после +3,1% г/г месяцем ранее. Положительную динамику демонстрировали добыча прочих полезных ископаемых (+2,4% г/г после -12,4% г/г в апреле) и добыча угля (+6,3% г/г после +8,4% г/г). К уровню двухлетней давности – околонулевая динамика (-0,1%).
- Объем работ в строительстве в мае с исключением сезонности вырос на +4,7% м/м SA после роста на +3,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост ускорился до +13,5% г/г (+5,7% г/г в апреле), а к уровню аналогичного месяца 2021 г. – до +16,5% после +15,8% в апреле.
- В годовом выражении сокращение грузооборота транспорта составило -4,6% г/г (-3,0% г/г в апреле) за счет трубопроводного транспорта. За его исключением в мае разрыв сократился

¹² С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

до -0,1% г/г после -0,3% г/г в апреле, что в основном связано с ускорением роста грузооборота автомобильного транспорта до +5,4% г/г (+4,0% в апреле).

- Объем оптовой торговли с исключением сезонности увеличился в мае на +8,4% м/м SA после сокращения на -4,1% м/м SA месяцем ранее (данные скорректированы с учетом пересмотра Росстатом отчетных данных, ранее -4,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении показатель вырос на +14,5% г/г после +5,0% г/г в апреле (ранее +5,2% г/г). Сокращение показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. замедлилось до -6,6% по сравнению с -13,5% в апреле (ранее -13,4%).
- Потребительская активность в мае увеличилась как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +8,8% г/г выше уровня прошлого года после +7,3% г/г в апреле (+1,8% к маю 2021 г.). Оборот розничной торговли в мае с учетом сезонности увеличился на +1,8% м/м SA после роста +1,3% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост оборота ускорился до +9,3% г/г после +7,8% г/г месяцем ранее (-1,3% к маю 2021 г.).
- Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в мае снизился на 4,6% г/г (-8,3% г/г в апреле). В целом по промышленности в мае 2023 г. цены сократились на 3,6% г/г (-12,7% г/г месяцем ранее).
- Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. За январь-апрель 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +11,4% г/г, реальной заработной платы +4,2% г/г. Уровень безработицы в мае в очередной раз снизился и достиг нового исторического минимума — 3,2% от рабочей силы.
- В течение 2022 г. валютные курсы доллара и евро были подвержены сильным колебаниям в связи с проведением РФ спецоперации на Украине. По данным Банка России на 31.12.2022 г. курсы валют составили 70,34 руб. за долл. США и 75,66 руб. за евро. В 1 пол. 2023 г. наблюдалось ослабление рубля, курсы валют существенно выросли: на 30.06.2023 г. курс доллара США составил 87,03 руб., курс евро — 95,11 руб.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-июне 2023 г. сложилась в размере 52,17 долл. США за баррель, в январе-июне 2022 г. — 84,09 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в июне 2023 г. сложилась в размере 55,28 долл. США за баррель, что в 1,58 раз ниже, чем в июне 2022 г. (87,25 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 30.06.2023 г. ключевая ставка осталась неизменной после последнего снижения 19.09.2022 г. и 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, Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, Международного Валютного Фонда (IMF) и прогнозы аналитиков Bloomberg.

Все аналитики ожидают в 2023 г.:

- снижения годовой инфляции — прогнозы инфляции рубля за год варьируются от 5,3% до 6,3%;
- в среднем рост показателя реального ВВП может составить 1,0% — прогнозы по темпам прироста ВВП варьируются от 0,3% до 2,3%.
- сохранение ключевой ставки на текущем уровне — прогнозы варьируются в границах от 7,35% до 7,5%;
- рост курса доллара по отношению к рублю — прогнозы приводятся в диапазоне от 76,5 руб. за долл. США до 83,5 руб. за долл. США.

С 2023 г. прогнозируется планомерная стабилизация макроэкономических показателей РФ.

В таблице ниже приведены данные макроэкономического опроса Банка России, проведенного в июне 2023 г., данные опроса независимых экспертов Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, базовый макроэкономический прогноз от Минэкономразвития России, прогноз развития российской экономики от Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, прогноз IMF и консенсус-прогноз аналитиков Bloomberg.

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

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Инфляция рубля									
Макроэкономический опрос Банка России	дек. к дек. пред. года, %	Июнь 2023	5,5	4,0	4,0	—	—	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	дек. к дек. пред. года, %	14.04.2023	5,3	4,0	4,0	4,0	—	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	дек. к дек. пред. года, %	Май 2023	5,5	4,5	4,2	4,1	3,9	3,9	4,0
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	дек. к дек. пред. года, %	07.07.2023	5,7	4,2	4,1	4,3	—	—	—
IMF	дек. к дек. пред. года, %	28.03.2023	6,3	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	—
Bloomberg	дек. к дек. пред. года, %	Июнь–Июль 2023	5,3	5,0	4,0	—	—	—	—
Реальный ВВП РФ									
Макроэкономический опрос Банка России	дек. к дек. пред. года, %	Июнь 2023	0,8	1,4	1,5	—	—	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	дек. к дек. пред. года, %	14.04.2023	1,2	2,0	2,6	2,8	—	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	дек. к дек. пред. года, %	Май 2023	0,3	1,4	1,4	1,5	1,7	1,6	1,7
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	дек. к дек. пред. года, %	07.07.2023	2,3	1,9	2,3	2,1	—	—	—
IMF	дек. к дек. пред. года, %	11.04.2023	0,7	1,3	1,0	0,8	0,8	0,7	—
Bloomberg	дек. к дек. пред. года, %	Июнь–Июль 2023	0,5	1,2	1,2	—	—	—	—
Ключевая ставка									
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	Июнь 2023	7,5	7,0	6,0	—	—	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	%, на конец года	Май 2023	7,35	6,56	5,87	5,48	5,40	5,36	5,36
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	%, на конец года	07.07.2023	7,5	—	—	—	—	—	—
Курс доллара США									
Макроэкономический опрос Банка России	руб., в среднем за год	Июнь 2023	76,90	77,90	79,50	—	—	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	руб., в среднем за год	14.04.2023	76,53	76,84	77,59	78,83	—	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	руб., на конец года	Май 2023	78,50	82,50	83,40	86,20	87,80	87,00	89,00
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	руб., в среднем за год	07.07.2023	81,60	80,90	78,30	78,20	—	—	—
Bloomberg	руб., медиана за год	Июнь–Июль 2023	83,50	95,00	100,00	—	—	—	—

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

5.3. Анализ рынка инвестиций России по итогам II квартала 2023 г.¹³

5.3.1. Основные положения

По итогам I полугодия 2023 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил 3 149 млн долл., или 242 млрд руб. (без учета производств и площадок под девелопмент), что превышает объем транзакций за весь 2022 год и является пиковым значением за последние пять лет.

Уровень ключевой ставки ЦБ в течение I полугодия 2023 г. сохранялся на уровне 7,5%. Во всех сегментах коммерческой недвижимости сохраняется интерес покупателей к приобретению активов, собственниками которых являются зарубежные компании, объявившие об уходе с российского рынка. Объем транзакций с участием иностранных игроков в качестве продавцов недвижимости за I полугодие 2023 г. составил более половины от объема транзакций и достиг показателя в 1 604 млн долл., или 122 млрд руб., превысив объем, реализованный по итогам всего 2022 года.

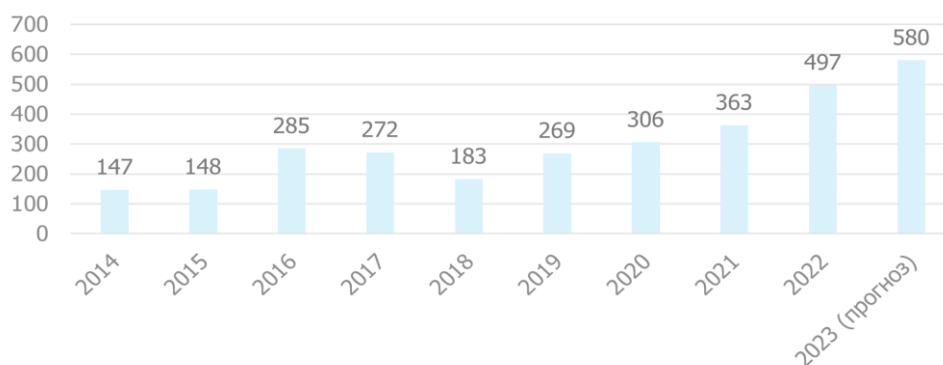
Заметен активный интерес как профильных, так и непрофильных российских инвесторов к активам институционального качества с целью дальнейшего пополнения инвестиционного портфеля, при этом отдающих приоритет объектам недвижимости, в которых сформирован максимально стабильный денежный поток.

В структуре инвестиций в коммерческую недвижимость лидером стал торговый сегмент, сформировавший более 57% от объема транзакций; офисный и складской сегменты привлекли 20% и 15% от объема вложений соответственно; доля гостиничной недвижимости составила 7%.

Географическое распределение инвестиций не изменилось в сравнении с итогами 2022 г.: Московский регион привлек доминирующий объем — 69%, Санкт-Петербургская агломерация — 17%, регионы — 14%.

Во второй половине 2023 года ожидается сохранение высокой инвестиционной активности, а итоговый объем сделок составит более 580-600 млрд руб. Ряд крупных уникальных объектов иностранных собственников находятся под переговорами на текущий момент, в случае реализации этих активов их вклад в общий объем инвестиций составит не менее 100 млрд руб. Закрытие сделок может прийти как на конец 2023 года, так и на начало следующего года, что в краткосрочной перспективе будет обеспечивать высокие объемы вложений. Однако в последствии активность на рынке стабилизируется, а ключевыми факторами, влияющими на принятие решений со стороны инвесторов, станут динамика ключевой ставки ЦБ, уровень инфляции и дальнейшее развитие геополитической ситуации.

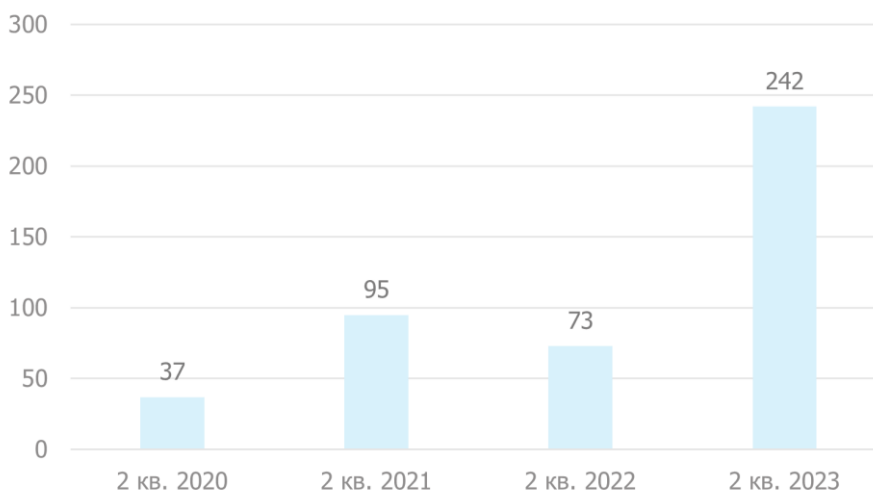
Рисунок 5.1. Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ, млрд руб.



Источник: https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/a65/f8teb26bkd9ma1vyjev76sojo0kn5dez/IBC_Q2-2023_Invest_Russia_Final_1_1_1.pdf

¹³ https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/a65/f8teb26bkd9ma1vyjev76sojo0kn5dez/IBC_Q2-2023_Invest_Russia_Final_1_1_1.pdf,
<https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2023-moskva-investitsii/>

Рисунок 5.2. Квартальная динамика объемов инвестиций, млрд руб.



Источник: https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/a65/f8teb26bkd9ma1vyjev76sojo0kn5dez/IBC_Q2-2023_Invest_Russia_Final-_1_-_1_.pdf

По итогам I полугодия 2023 г. основной объем инвестиций был сформирован торговым сегментом недвижимости — на него пришлось более 57%, или 1 808 млн долл. (140 млрд руб.):

- европейский фонд Atrium European Real Estate продал краснодарской "Ромекс Group" семь торговых центров "Парк Хаус" в пяти городах;
- в Москве были реализованы "Метрополис" американских Hines и Morgan Stanley, и Columbus компании Mall Management Group;
- в Петербурге чешская PPF Real Estate продала "Невский центр";
- в Екатеринбурге калужский производитель Grand Line приобрел "Радуга Парк";
- в Краснодаре кубанский застройщик Ava Group купил "СБС Мегамолл".

Новые собственники приобретают активы как с целью их развития с его текущим назначением, так и для редевелопмента. Так, в Краснодаре сеть аптек "Апрель" приобрела ТЦ "Карнавал", чтобы переформатировать здание под офисы.

Доля сегмента офисной недвижимости составила 20%, или 624 млн долл. (49 млрд руб.):

- в Санкт-Петербурге армянский фонд недвижимости Valchug Capital купил у финских компаний ЕКЕ и Vicus БЦ Pulkoovo Sky;
- в Москве частный инвестор купил у Alcon Group БЦ в составе МФК Alcon III;
- Siemens продали БЦ "Легион II" компании "Инсайт".

При этом качественные офисные здания находятся также в фокусе интереса со стороны конечных пользователей:

- IT-группа "Астра" приобрела здание в квартале Ostankino Business Park в Москве;
- VK купила башню А в составе Skylight в Москве, а также ЗАО "Зингер" у "Альфа-Банка" с целью получения права аренды всего Дома Зингера, где находится головной офис компании в Санкт-Петербурге.

Интересом у инвесторов пользуется складской сегмент — 15%, или 481 млн долл. (35 млрд руб.):

- производитель и дистрибьютор автозапчастей купил склад в комплексе "Внуково 2" в Москве;
- Central Properties купил у европейской компании Logisor склад в Санкт-Петербурге;
- UD GROUP приобрела склад KAZANEXPRESS в Республике Татарстан;
- ЗПИФ "ПНК-Рентал" продал свои объекты УК "Современные Фонды Недвижимости" (ЗПИФ "Современный Арендный бизнес 7").

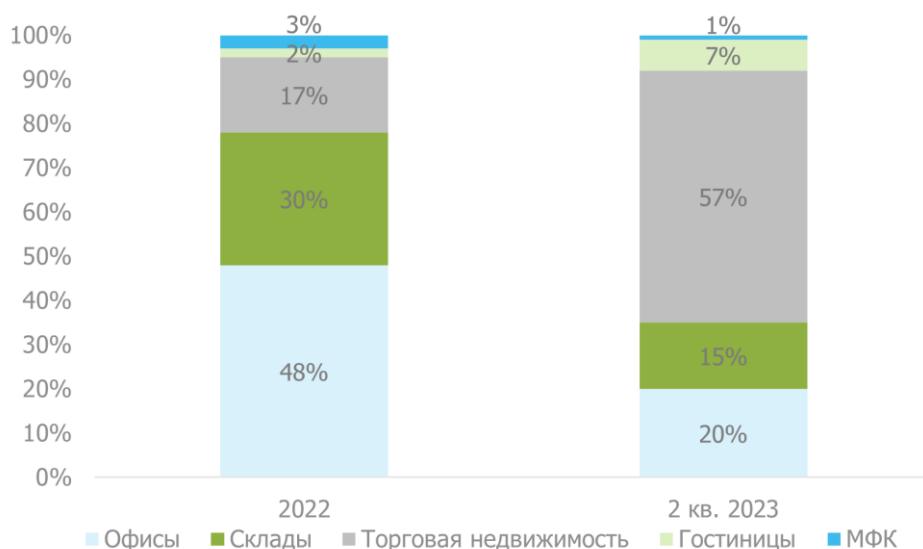
Помимо классических складских объектов, на фоне ухода международных компаний с российского рынка, в 2023 г. сохранился также тренд по продаже производственных активов.

На долю гостиничного сегмента пришлось около 7%, или 233 млн долл. (18 млрд руб.):

- Cosmos Hotel Group (АФК "Система") приобрела портфель норвежской Wenaas Hotel Russia AS, включающий 10 отелей на более чем 4 000 номеров в четырех городах России.

Повышенным спросом со стороны инвесторов и девелоперов пользуются рекреационные проекты — с ростом потенциала внутреннего туризма появляется все больше запросов на реконструкцию старых санаторных построек и баз отдыха, развитие курортов. Так, краснодарская компания "Горные вершины" стала победителем конкурса на покупку курорта "Архыз" в Карачаево-Черкесии для его дальнейшего развития.

Рисунок 5.3. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2023-moskva-investitsii/>

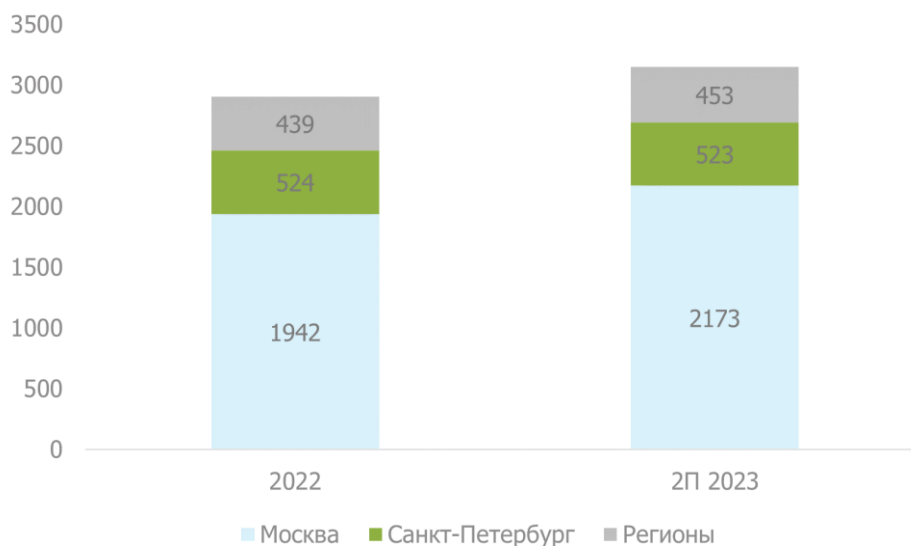
Кроме того, с начала 2023 год девелоперы, специализирующиеся на строительстве жилой недвижимости, продолжили наращивать земельные банки, несмотря на снижение объемов ипотечного кредитования населения в начале года, а также введение ряда ограничений ЦБ. Наибольший объем вложений был отмечен у компании "Самолет" (приобретено 2 участка общей площадью 26,3 га, объем инвестиций – 16,6 млрд руб.); "Киевская площадь" (приобретено 2 участка общей площадью 5,5 га, объем инвестиций – 14,7 млрд руб.); "Аквилон" (приобретено 3 участка общей площадью 8,8 га, объем инвестиций – 7 млрд руб.).

Помимо застройщиков, специализирующихся на девелопменте в Московском регионе, на рынок столицы выходят крупные региональные строительные компании. С учетом того, что маржинальность проектов в Москве значительно выше, а также возможность возведения объектов в ключевом регионе страны повышает узнаваемость девелопера, данная стратегия является перспективной инвестицией. В 1 полугодии краснодарский девелопер Dogma пополнил портфель своих активов участком в Реутове 17,8 га, компания "Выбор" (г. Воронеж) купила 20,3 га в Новой Москве, а застройщик "Новая жизнь" (г. Ульяновск) приобрела 84,8 га в Одинцове и 4,3 га на Каширском ш. в Москве.

Транзакции с земельными участками Санкт-Петербурга в 2020–2022 гг. являлись лидерами в структуре вложений, что было связано с ростом спроса и цен на жилье и апартаменты в северной столице. Однако по итогам 1 полугодия 2023 года отмечено снижение объема вложений – 14 млрд руб. против 45 млрд. руб. в 1 полугодии 2021 года и 21 млрд руб. в 1-м полугодии 2022 года. В 2023 году прогнозируется дальнейшее замедление активности девелоперов по пополнению земельных банков в связи ростом цен на землю в Санкт-Петербурге, а также удорожанием проектного финансирования. Сдерживающим фактором также будет являться минимальный объем ликвидного предложения с подготовленной разрешительной документацией.

В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам II квартала 2023 года оказалась Москва, чья доля выросла с 67% до 69%. Доля Санкт-Петербурга составила 17% против 18% годом ранее, а доля регионов составила 14% против 15% годом ранее.

Рисунок 5.4. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам, млн. долл. США



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2023-moskva-investitsii/>

Уход иностранных компаний из России, фокус на импортозамещение и активное вовлечение локальных игроков, в том числе компаний из дружественных стран, позволили российским инвесторам приобретать объекты институционального качества и расширять свои портфели недвижимости. Прежде всего это действующие бизнес-центры, торговые центры с успешной концепцией и складские объекты с надежными арендаторами.

Аналитики ожидают, что рынок инвестиций в коммерческую недвижимость будет демонстрировать рост на протяжении всего 2023 года. Однако горизонт возможностей быстро сужается: многие компании уже продали свои активы в России или находятся на высокой стадии переговоров. В то же время длительность прохождения Правительственной комиссии и согласование приобретения активов и бизнесов крупными игроками со стороны ФАС могут привести к растягиванию процесса заключения сделок, фактическое завершение которых придется на 2024 г.

Основной объем инвестиционного капитала традиционно будет сконцентрирован в Московском регионе. В перспективе нескольких лет доминирующими на инвестиционном рынке останутся российские покупатели. Среди зарубежных инвесторов есть единичные сделки купли-продажи привлекательных проектов инвесторами из стран ближнего зарубежья и СНГ.

Растет количество стрессовых активов и дестабилизированных объектов в экспозиции, особенно на региональных рынках.

Однако аналитики пока не наблюдают роста сделок, пропорционального увеличению предложения. Важными игроками рынка остаются банки и государственные структуры, на балансе которых присутствуют непрофильные активы. Многие из них экспонируются на рынке уже более двух лет и с учетом текущей ситуации продаются с существенным дисконтом, порой меньше их рыночной стоимости, с целью повышения скорости реализации.

У многих компаний в текущей ситуации появляются проблемы с денежным потоком, что неизбежно влияет на исполнение обязательств, увеличивая количество стрессовых активов на балансе залогодержателей. Объекты с выгодным местоположением, предлагаемые с дисконтом, могут иметь потенциал для реконструкции, что позволяет ускорить сроки реализации проектов и может быть выгоднее для девелоперов в условиях ограниченного числа свободных площадок под строительство в черте города, а также возросшей себестоимости капитального строительства.

Продолжает укрепляться тренд на "упаковку" объектов в ЗПИФ. С одной стороны, это позволяет структурировать собственность в формате закрытого фонда, позволяющего собственникам

сохранять анонимность, в том числе при смене состава инвесторов. С другой — частные инвесторы все больше интересуются вложениями в ЗПИФ недвижимости, которые имеют сформированные портфели из качественных проектов девелопмента или объектов с доходом от арендных платежей, что позволяет собственникам привлекать менее дорогое по сравнению с банковским финансирование.

В текущей конъюнктуре для частных инвесторов особенно привлекательна складская недвижимость, доходность в объектах которой остается на высоком уровне. ЗПИФ приобретают активы, реализованные девелоперами для федеральных розничных сетей и ключевых маркетплейсов, а также логистов, обеспечивающих их деятельность.

Таблица 5.2. Ставка капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	2022 г.	II квартал 2023 г.
Офисная недвижимость	10,00-11,50%	10,00-11,50%
Торговая недвижимость	10,75-12,00%	10,00-12,00%
Складская недвижимость	10,50-11,75%	10,50-11,75%

Источник: https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/a65/f8teb26bkd9ma1vyjev76sojo0kn5dez/IBC_Q2-2023_Invest_Russia_Final_1_-1_.pdf

5.3.2. Выводы

- По итогам I полугодия 2023 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил 3 149 млн долл., или 242 млрд руб. (без учета производств и площадок под девелопмент), что превышает объем транзакций за весь 2022 год и является пиковым значением за последние пять лет.
- Уровень ключевой ставки в течение II квартала был сохранен ЦБ на отметке 7,5%.
- В структуре инвестиций в коммерческую недвижимость лидером стал торговый сегмент, сформировавший более 57% от объема транзакций; офисный и складской сегменты привлекли 20% и 15% от объема вложений соответственно; доля гостиничной недвижимости составила 7%.
- Во второй половине 2023 года ожидается сохранение высокой инвестиционной активности, а итоговый объем сделок составит более 580-600 млрд руб. Ряд крупных уникальных объектов иностранных собственников находятся под переговорами на текущий момент, в случае реализации этих активов их вклад в общий объем инвестиций составит не менее 100 млрд руб. Закрытие сделок может прийти как на конец 2023 года, так и на начало следующего года, что в краткосрочной перспективе будет обеспечивать высокие объемы вложений. Однако в последствии активность на рынке стабилизируется, а ключевыми факторами, влияющими на принятие решений со стороны инвесторов, станут динамика ключевой ставки ЦБ, уровень инфляции и дальнейшее развитие геополитической ситуации.
- В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам II квартала 2023 года оказалась Москва, чья доля выросла с 67% до 69%. Доля Санкт-Петербурга составила 17% против 18% годом ранее, а доля регионов составила 14% против 15% годом ранее.
- По итогам II кв. 2023 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 10,00-12,0%, для офисных объектов — 10,00–11,50%, для складских объектов — 10,50– 11,75%.

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 старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

¹⁴ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 5.3. Классификация рынков недвижимости

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

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

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

5.5. Обзор рынка встроенных помещений стрит-ритейла г. Москвы по итогам I полугодия 2023 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://kf.expert/publish/ryнок-street-retail-moskva-1-polugodie-2023>; https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/0a7/fwcsybep82j47626gpq1cqugfi7cn58x/Street_Retail_2023-_1_-_1_.pdf?ysclid=lmdpzqjw1f855943816

Таблица 5.4. 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%/-4,00%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №32) под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023 г. https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3190-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2023-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	-10,0%/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	-17,75%/8,58%	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) (https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf)
10	Этаж расположения	Подвал/цоколь/1-ый этаж/ 2-ой этаж/выше 3-го	-1,82%/8,87%	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) (https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf)
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/отсутствии отделки, уровень отделки	-7 750/-3 000	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.2. Общая ситуация

По итогам I полугодия 2023 г. наблюдается положительная динамика на рынке стрит-ритейла г. Москвы. Уровень вакантности сокращается, спрос со стороны арендаторов увеличивается, на центральных торговых коридорах продолжают активно открываться локальные операторы. 35 международных брендов, работающих в формате стрит-ритейл, ограничили свою деятельность на территории России, из которых:

- 46% временно прекратили работу;
- 29% провели ребрендинг;
- 25% ушли из России и закрылись в формате стрит-ритейл.

С точки зрения потребителей рынок стрит-ритейла не претерпел значительных изменений в связи с большим числом новых открытий в пределах одного и того же сегмента.

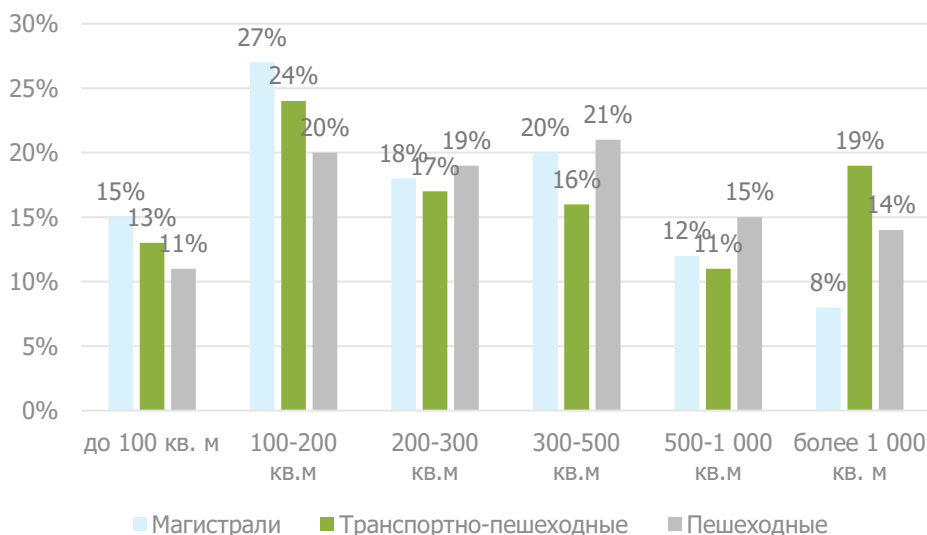
5.5.3. Предложение

По итогам I полугодия 2023 г. суммарный объем площадей формата стрит-ритейл составил 791,5 тыс. кв. м:

- на центральных пешеходных улицах столицы – 88,8 тыс. кв. м;
- на центральных транспортно-пешеходных – 451,5 тыс. кв. м;
- на магистральных торговых коридорах города – 251,2 тыс. кв. м.

В структуре площадей исследуемых коридоров основной объем помещений на транспортно-пешеходных улицах и крупных магистралях приходится на объекты площадью в диапазоне 100–200 кв. м (24% и 27% соответственно). Большая часть помещений площадью от 500 кв. м приходится на магистрали, тогда как на пешеходных улицах и на транспортно-пешеходных улицах преобладают помещения до 200 кв. м.

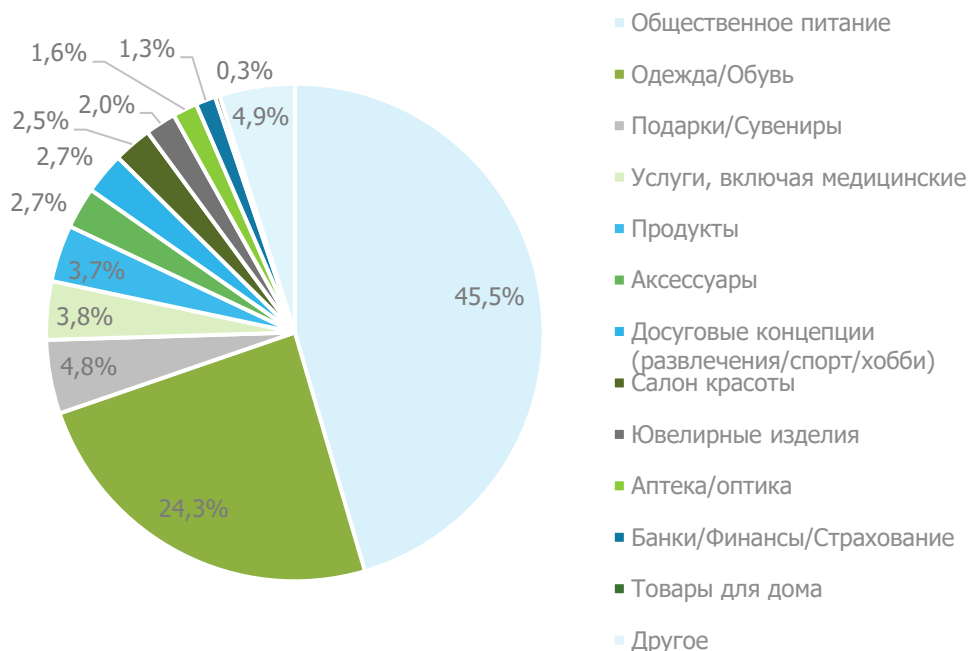
Рисунок 5.5. Структура арендаторов по площади, I полугодие 2023 г.



Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-street-retail-moskva-1-polugodie-2023>

На пешеходных улицах большую часть арендованных площадей также занимают операторы общепита, на которых приходится 45,5%. Вторым крупным профилем арендатора являются fashion-ритейлеры – 24,3%, замыкает тройку лидеров магазины подарков и сувениров – 4,8%. Наименьшая доля приходится на магазины товаров для дома (0,3%) и на банки и финансовые организации – 1,3%.

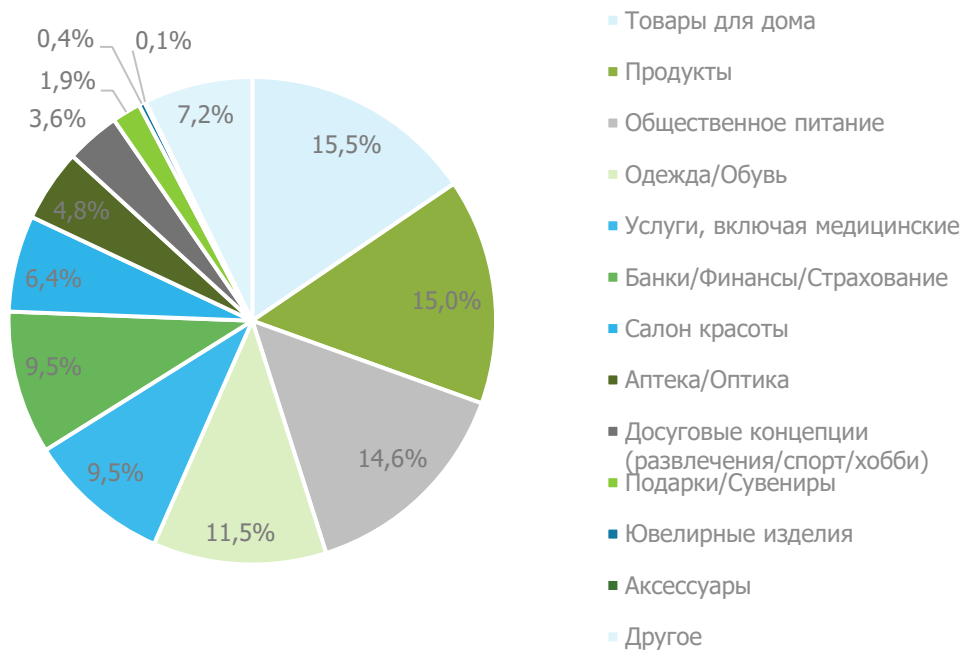
Рисунок 5.6. Структура арендаторов по профилю деятельности на пешеходных улицах, I полугодие 2023 г.



Источник: <https://kf.expert/publish/ryнок-street-retail-moskva-1-polugodie-2023>

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%.

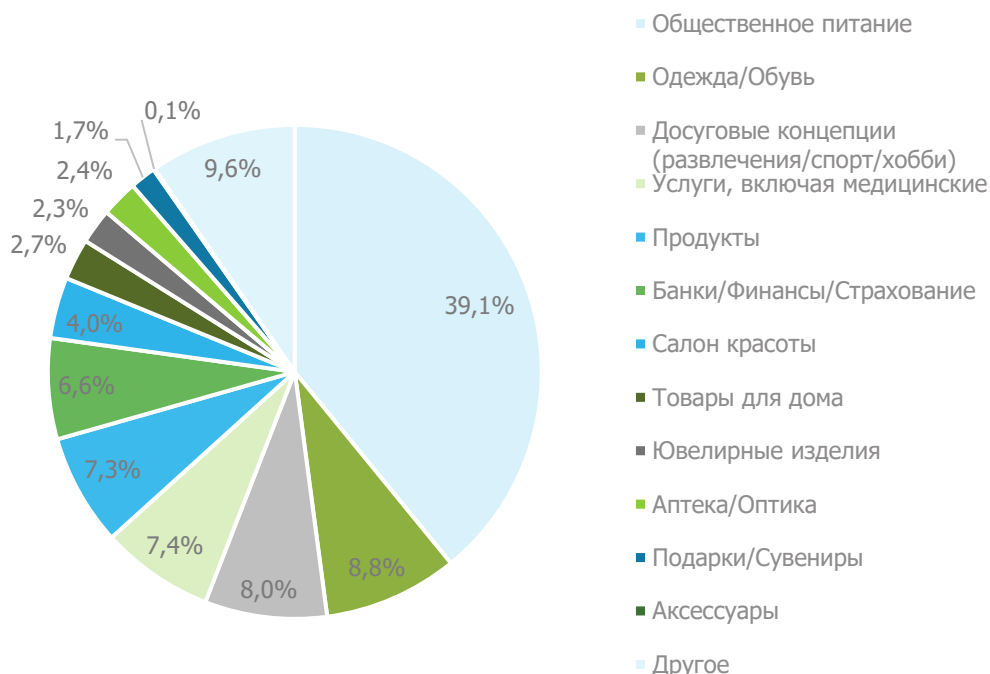
Рисунок 5.7. Структура арендаторов по профилю деятельности на крупных магистралях, I полугодие 2023 г.



Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-street-retail-moskva-1-polugodie-2023>

На центральных торговых коридорах лидером по объему занимаемых площадей традиционно остается сфера общественного питания с долей 39,1%. В топ-3 лидеров также входят fashion-бренды – 8,8% и досуговые концепции – 8,0%. На банковские и финансовые организации приходится 6,6%.

Рисунок 5.8. Структура арендаторов по профилю деятельности на транспортно-пешеходных улицах, I полугодие 2023 г.



Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-street-retail-moskva-1-polugodie-2023>

5.5.4. Спрос

35 международных брендов, работающих в формате стрит-ритейл, ограничили свою деятельность на территории России. Освободившиеся площадки некоторых ритейлеров уже были замещены

другими арендаторами: фэшн-бренд Gloria Jeans открылся на месте H&M на Тверской улице, а на месте Massimo Dutti на Кузнецком мосту открылся магазин российского бренда Henderson.

В связи с уходом из России международных fashion-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 разных столицах мира. Также на московский рынок выходят компании, которые работают в Санкт-Петербурге и других крупных городах страны. Это свидетельствует о перспективах развития сегмента локального fashion-ритейла, что позволяет ожидать роста активности игроков и увеличения числа новых заявок на поиск подходящих для брендов помещений.

По итогам I полугодия 2023 г. на столичном рынке стрит-ритейл открылось 13 магазинов локальных игроков. Среди магазинов ретейлеров, открытых на рынке Москвы в 2023 г. (включая ресейл-бутики, мультибрендовые магазины и концепт-сторы), около 70% специализируются на сегменте "одежда и обувь", 23% приходятся на "парфюмерия и косметика" и 7% – на "ювелирные украшения". Более 50% из них принадлежат ценовому сегменту "средний+".

Общественное питание остается одним из лидеров по объему занимаемых площадей. В I полугодии 2023 г. открылось почти 200 новых заведений (-10% от количества II пол. 2022 г.), при этом число закрытий на 6% меньше по сравнению с прошлым полугодием.

Среди транспортно-пешеходных улиц присутствует большое количество локаций, где доля общественного питания достигает 40–60%.

В среднем по городу по итогам I полугодия 2023 г. доля вакантных площадей составила 14,3%, сократившись на 1,4 п. п. за год и на 0,5 п. п. за полгода, однако показатель еще не достиг значений 2019 года (9%).

В I полугодии 2023 г. снижение на 3,4 п. п. отмечено на пешеходных улицах, где доля свободных площадей составила 13,4% против 16,8% на аналогичный период 2022 г. Снижение за год было зафиксировано и на остальных коридорах: так, например, на транспортно-пешеходных улицах показатель снизился на 1,0 п. п., на крупных магистралях – на 1,6 п. п.

Таблица 5.5. Динамика вакансии в стрит-ритейле, I полугодие 2023 г. к I полугодию 2022 г.

Улицы	Доля вакантных площадей, %			Полугодие	Динамика Год
	1 П 2022 г.	2 П 2022 г.	1 П 2023 г.		
Крупные магистрали	17,8%	15,2%	16,2%	1.0 п. п.	-1,6 п. п.
Транспортно-пешеходные улицы	14,4%	13,8%	13,3%	-0,5 п. п.	-1,0 п. п.
Пешеходные улицы	16,8%	18,7%	13,4%	-5,3 п. п.	-3,4 п. п.

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-street-retail-moskva-1-polugodie-2023>

Влияние приостановки деятельности иностранных брендов уравновешивается возросшим спросом со стороны других игроков. Так, к примеру, улицы Кузнецкий мост и Тверская, после роста вакантных помещений в прошлом году, в текущем уже показывают снижение показателя. По итогам I полугодия 2023 г. доля свободных площадей на Кузнецком Мосту составила 20,9% (-30,3 п. п. за год), на Тверской – 13,7% (-5,6 п. п. за год). Уровень вакантности снижается на большей части торговых коридоров.

5.5.5. Финансовые условия

По итогам I полугодия 2023 г. наиболее высокие запрашиваемые ставки аренды соответствуют помещениям¹⁷, расположенным на Кузнецком Мосту и Никольской ул., а также находящиеся в окрестностях Патриарших прудов.

¹⁷ В основу исследования входят помещения, расположенные на первых этажах (первая линия) с площадью от 100 кв. м до 350 кв. м

Минимальный размер запрашиваемых ставок в 2023 г. сократился с 20 тыс. руб. до 12 тыс. руб. за кв. м в год (пр-т Мира) преимущественно в связи с выходом новых помещений, расположенных вдали от метро и/или от центральных локаций.

Снижение нижней границы запрашиваемого диапазона арендных ставок было отмечено практически на всех ключевых торговых коридорах города. Только на Пятницкой ул. минимальная ставка аренды возросла (10%).

Существенное увеличение верхней границы запрашиваемого диапазона арендных ставок отмечается на Петровке 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 минимальным и отмечалось только в двух локациях – на 1–2% в зависимости от улицы, на остальных улицах максимальные ставки выросли.

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 5.6. Средний диапазон арендных ставок на центральных улицах Москвы по итогам I полугодия 2023 г., руб./кв. м/год (без НДС)

Адрес	Минимальные арендные ставки	Максимальные арендные ставки
ул. Арбат	29 000	156 000
ул. Никольская	50 000	266 000
ул. Тверская ул. (на участке от ст. м. "Охотный Ряд" до ст. м. "Пушкинская")	29 000	236 000
ул. Пятницкая	22 000	200 000
Садовое Кольцо	17 000	95 000
пр-т Мира	12 000	144 000
Патриаршие пруды	50 000	282 000
ул. Кузнецкий Мост	32 000	258 000
ул. Новый Арбат	26 000	121 000
Столешников пер.	70 000	197 000
ул. Мясницкая	35 000	180 000
Камергерский пер.	25 000	167 000
ул. Петровка	27 000	200 000
Кутузовский пр-т	24 000	70 000

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-street-retail-moskva-1-polugodie-2023>

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 105 до 588 тыс. руб./кв. м с НДС. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

Таблица 5.7. 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. Мытная, д. 27	252,0	26 500 000	105 159	https://www.cian.ru/sale/commercial/288757340/
2	г. Москва ул. Орджоникидзе, д. 1	280,0	60 000 000	214 286	https://www.cian.ru/sale/commercial/289861536/

№ п/п	Месторасположение	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации
3	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 53	240,0	75 000 000	312 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/287483742/
4	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 72	1 192,0	252 000 000	211 409	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_1192_m2_2377847052?ysclid=Im7o589lx7850244308
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, ул. Шаболовка, д. 23к1	247,0	29 000 000	117 409	https://www.cian.ru/sale/commercial/287293815/
7	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 5	127,5	75 000 000	588 236	https://www.cian.ru/sale/commercial/269398744/
8	г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 9к1	165,0	82 500 000	500 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/291720765/
9	г. Москва, ул. Дубининская, д. 65С1	136,0	63 430 400	466 400	https://www.cian.ru/sale/commercial/291779708/
10	г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 50/2с1	175,0	55 000 000	314 286	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/166795?isSortSquare=1

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды квадратного метра в год помещений свободного назначения, расположенных в локации объекта оценки, составляет от 12,0 до 43,4 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 5.8. 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/288948110/
2	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 21к1	421,0	1 227 916	35 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/290449694/
3	г. Москва, ул. Мытная, д. 62	176,4	550 000	37 415	https://domclick.ru/card/rent_free_purpose__1838329654
4	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 29стр1	150,2	460 000	36 751	https://arendacre.mirkvartir.ru/299458694/
5	г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 1	97,0	250 000	30 928	https://www.cian.ru/rent/commercial/290294082/
6	г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 7	95,0	225 000	28 422	https://www.cian.ru/rent/commercial/290816313/
7	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 55	80,8	250 000	37 129	https://www.cian.ru/rent/commercial/278935078/
8	г. Москва, ул. Шаболовка, д. 23к1	247,0	247 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/287297283/
9	г. Москва, ул. Шаболовка, д. 23к1	82,9	300 000	43 426	https://www.cian.ru/rent/commercial/228260062/
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 сохраняется устойчивый интерес ретейлеров к рынку стрит-ритейла, который, в отличие от торговых центров, меньше зависит от иностранных игроков. На центральных торговых улицах, помимо активного спроса со стороны заведений общественного питания, прогнозируется дальнейший рост активности fashion брендов, которые стремятся занять помещения в центральных локациях для открытия флагманских проектов. Это способствует повышению статусности и подтверждается опытом международных брендов в столицах мира.

Часть люксовых брендов продолжает занимать помещения и платить арендную плату, а приостановка их деятельности не отражается на уровне вакантности Москвы в значительной степени. При этом уход части международных брендов с улиц города позволил локальным компаниям занять помещения, которые ранее для них были недоступны: многие российские бренды воспользовались моментом сниженной конкуренции, чтобы закрепить свои позиции на рынке и открыть магазины.

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

- изменение поведения потребителей;
- появление новых брендов на рынке: локальные марки и иностранные бренды, включая перепродажу бизнеса игроков, заявивших об уходе;
- развитие параллельного импорта;
- возросшие затраты на отделку помещений;
- курсы валют;
- возвращение туристического потока из дружественных стран.

Несмотря на существующие внешние факторы, влияющие на развитие сегмента стрит-ритейл, спрос на помещения с отделкой и оборудованием на рынке сохраняется и даже увеличивается. Ликвидные объекты в востребованных локациях с интенсивным пешеходным трафиком повысили максимальные арендные ставки за счет возросшего числа потенциальных арендаторов, которые хотят закрепиться на центральных улицах.

Прогнозируется сохранение тренда на развитие fashion арендаторов: лояльность к российским брендам становится выше у конечного потребителя, российский fashion рынок растет, появляются новые имена.

5.5.8. Выводы

- По итогам I полугодия 2023 г. суммарный объем площадей формата стрит-ритейл составил 791,4 тыс. кв. м., средний размер помещений – 166,1 кв. м.
- С точки зрения потребителей рынок стрит-ритейла не претерпел значительных изменений в связи с большим числом новых открытий в пределах одного и того же сегмента.
- Общественное питание остается одним из лидеров по объему занимаемых площадей. В I полугодии 2023 г. открылось почти 200 новых заведений, при этом число закрытий на 6% меньше по сравнению с прошлым полугодием.
- В среднем по городу по итогам I полугодия 2023 г. доля вакантных площадей составила 14,3%, сократившись на 1,4 п. п. за год и на 0,5 п. п. за полгода, однако показатель еще не достиг значений 2019 года (9%).
- 35 международных брендов, работающих в формате стрит-ритейл, ограничили свою деятельность на территории России, из которых: 46% временно прекратили работу; 29% провели ребрендинг; 25% ушли из России и закрылись в формате стрит-ритейл.
- Минимальный размер запрашиваемых ставок в 2023 г. сократился с 20 тыс. руб. до 12 тыс. руб. за кв. м в год (пр-т Мира) преимущественно в связи с выходом новых помещений, расположенных вдали от метро и/или от центральных локаций.
- Диапазон стоимости квадратного метра помещения свободного назначения, расположенного в локации объекта оценки, составляет от 105 до 588 тыс. руб./кв. м с НДС.
- Ставки аренды объектов торгового назначения в локации оцениваемого объекта составляют от 12,0 до 43,4 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";
- Общие стандарты:
 - МСО 101 "Задание на оценку";
 - МСО 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
 - МСО 103 "Составление отчета";
 - МСО 104 "Виды стоимости";
 - МСО 105 "Подходы и методы оценки";
- Стандарты по активам:
 - МСО 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
 - МСО 210 "Нематериальные активы";
 - МСО 220 "Нефинансовые обязательства";
 - МСО 230 "Запасы";
 - МСО 300 "Машины и оборудование";
 - МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
 - МСО 410 "Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента";
 - МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹⁸.

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

¹⁸IFRS 1, п. 3.

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 цен¹⁹.

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 выгоды²⁰.

Основные средства²¹ 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 услуги²².

Балансовая стоимость²³ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость²⁴ — 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 актива²⁵.

¹⁹ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

²⁰ IAS 38, п. 8.

²¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²² Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

²³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6

Инвестиционное имущество²⁶ – 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 целях²⁷.

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 факторами²⁸.

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости²⁹.

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 принуждения³⁰.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.³¹

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.³²

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.³³

²⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

²⁷ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

²⁸ IAS 1, п. 7.

²⁹ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

³⁰ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

³¹ п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

³² п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

³³ п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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

6.2. Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование³⁴.

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 актив³⁵.

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

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

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

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

³⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

³⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом³⁶.

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:³⁷

- 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 финансовой³⁸:

- 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.

³⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

³⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

³⁸ 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 активами³⁹.

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 актива⁴⁰.

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

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

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

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"⁴¹.

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,

³⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

⁴⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴¹ Фонд МСФО.

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)⁴².

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 стоимости⁴³.

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 таковых⁴⁴.

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 условиях⁴⁵.

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 обязательства⁴⁶.

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 образом⁴⁷.

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 обязательства⁴⁸.

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;

⁴² IFRS 13, п. 2.

⁴³ IFRS 13, п. 3.

⁴⁴ IFRS 13, п. 11.

⁴⁵ IFRS 13, п. 15.

⁴⁶ IFRS 13, п. 16.

⁴⁷ IFRS 13, п. 27.

⁴⁸ 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 долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).⁴⁹

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 дохода⁵⁰.

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

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

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

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны⁵¹.

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

⁴⁹ IFRS 13, п. 38.

⁵⁰ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

⁵¹ МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

6.5. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:⁵²

- 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 аудита⁵³.

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 России⁵⁴.

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 оценки⁵⁵.

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**

⁵² Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

⁵³ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

⁵⁴ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

⁵⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 1.

и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки⁵⁶.

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 замещения⁵⁷.

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 создан⁵⁸.

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 целей⁵⁹.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей (например, жилых и нежилых помещений);
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой отсутствуют рыночные данные о сделках и предложениях);
- г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности⁶⁰:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

⁵⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 2.

⁵⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

⁵⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

⁵⁹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 20.

⁶⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки⁶¹.

⁶¹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 25.

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 РФ⁶².

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 метод⁶³ 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 замещения⁶⁴.

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 учитывать⁶⁵:

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);

⁶² "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).

⁶³ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁶⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

⁶⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

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 методы⁶⁶:

- 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;
- 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.

⁶⁶ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

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 выгоды⁶⁷.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать⁶⁸:

- 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)⁶⁹.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁷⁰:

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 рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

⁶⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

⁶⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

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-аналогов⁷¹, что подтверждается ссылками на источники информации.

Доходный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁷², 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

⁷¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №V)

⁷² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №V)

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 ⁷³ 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"

⁷³ 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 разделе 6.7 Отчета использование метода прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества.

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

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

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

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

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

7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Москвы⁷⁴, к которому принадлежит объект оценки, за август-сентябрь 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.

⁷⁴ Информационные интернет-порталы www.avito.ru, www.cian.ru, www.malinalproperty.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 5.7). 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)
- Различия 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. Мытная, д. 27	252,0	26 500 000	105 159	https://www.cian.ru/sale/commercial/288757340/	Помещение расположено в цоколе. Имеются более сопоставимые по данному параметру объекты. Не используется в расчете
2	г. Москва ул. Орджоникидзе, д. 1	280,0	60 000 000	214 286	https://www.cian.ru/sale/commercial/289861536/	Помещение расположено в подвале. Имеются более сопоставимые по данному параметру объекты. Не используется в расчете
3	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 53	240,0	75 000 000	312 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/287483742/	Используется в расчете
4	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 72	1 192,0	252 000 000	211 409	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_1192_m2_2377847052?ysclid=lm7o589lx7850244308	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, ул. Шаболовка, д. 23к1	247,0	29 000 000	117 409	https://www.cian.ru/sale/commercial/287293815/	Помещение расположено в подвале. Имеются более сопоставимые по данному параметру объекты. Не используется в расчете
7	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 5	127,5	75 000 000	588 236	https://www.cian.ru/sale/commercial/269398744/	Цена предложения аналога выше аналогичных объектов. Также имеются более сопоставимые по площади аналоги. Не используется в расчетах
8	г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 9к1	165,0	82 500 000	500 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/291720765/	Цена предложения аналога выше аналогичных объектов. Также имеются более сопоставимые по площади аналоги. Не используется в расчетах
9	г. Москва, ул. Дубининская, д. 65С1	136,0	63 430 400	466 400	https://www.cian.ru/sale/commercial/291779708/	Имеются более сопоставимые по площади объекты. 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

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 252,0 млн руб. с НДС	Нежилое помещение свободного назначения площадью 240 кв. м, расположенное на 1-м этаже, цена предложения 75 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	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 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. Люсиновская, д. 53 ЮАО, р-н Даниловский м. "Тульская", м. "Серпуховская"	г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 50/2с1 ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Серпуховская"	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 ЦАО, р-н Замоскворечье 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	240,00	175,00	485,30
12	Этаж расположения	1-й этаж, антресоль	1-й этаж, подвал	1-й этаж	1-й этаж, подвал ⁷⁵	1-й этаж, антресоль
13	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	520,00	0,00	99,00	0,00

⁷⁵ Поэтажная площадь аналога №3 была уточнена на основании поэтажного плана, приведенного в дополнительном источнике (<https://gladston.ru/30017/#images-2>). Копия данного источника приведена в Приложении 4 к настоящему Отчету.

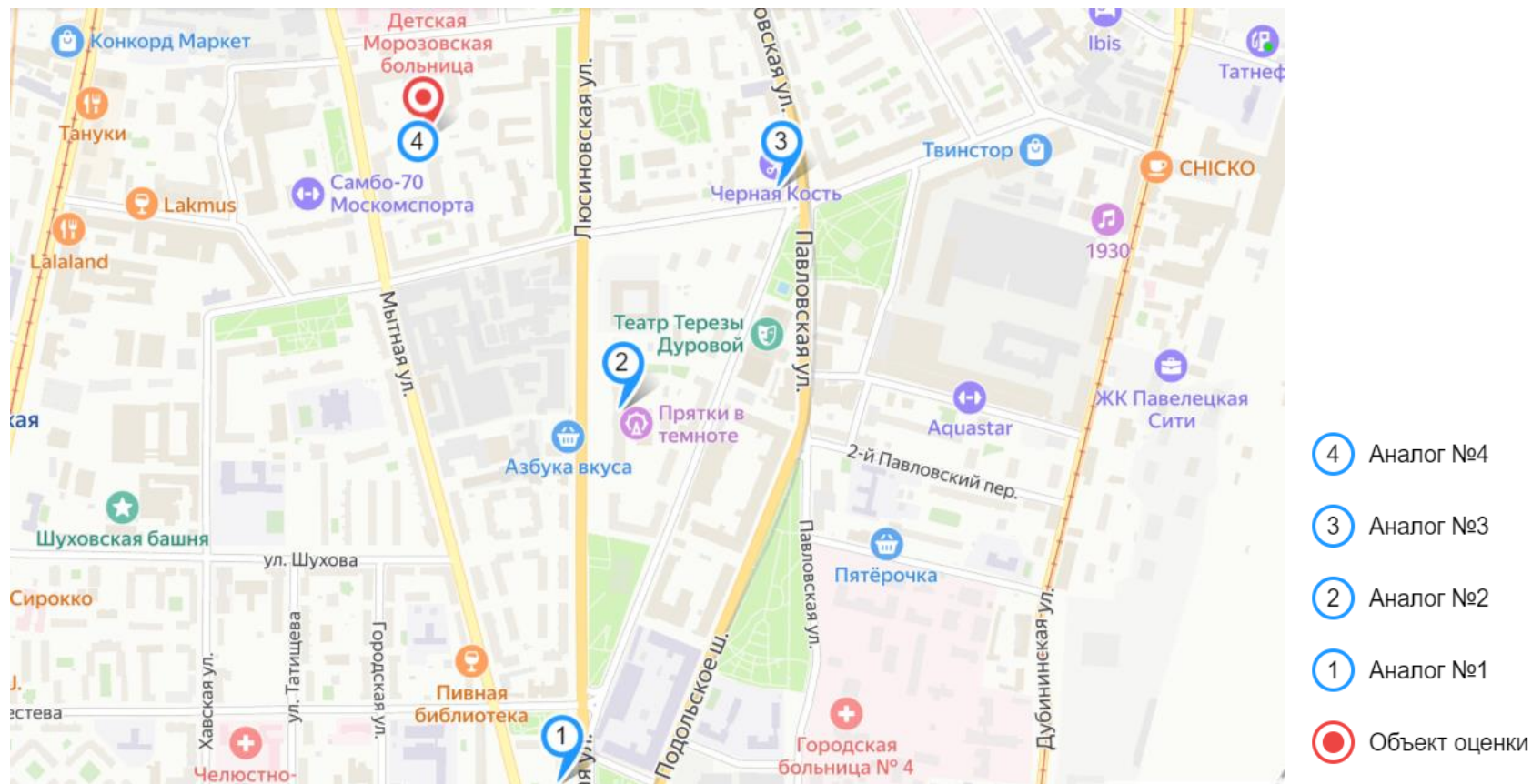
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
14	Доля помещений, расположенных в подвале, %	0,00	43,62%	0,00%	56,57%	0,00%
15	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
17	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	503,90	672,00	240,00	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
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	Стандарт ⁷⁶	Стандарт	Стандарт/требуется ремонт ⁷⁷
28	Цена предложения (с НДС), руб.	-	252 000 000	75 000 000	55 000 000	116 472 000
29	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	211 409	312 500	314 286	240 000
30	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_1192_m2_2377847052?ysclid=lm7o589lx7850244308 , т. +7 495 921-55-30	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/287483742/ , +7 966 047-10-32	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"

⁷⁶ В тексте объявления о продаже указано, что помещение имеет качественный дизайнерский ремонт. На основании фотографий, прилагаемых к объявлению о продаже. Исполнитель пришел к выводу, что аналог имеет стандартную отделку.

⁷⁷ Вывод о состоянии отделки аналога был сделан на основании фотографий, прилагаемых к объявлению о продаже (отсутствуют осветительные приборы, розетки и выключатели, частично отсутствуют потолочные панели, часть напольного покрытия требует замены и т.д.). Фотоизображения состояния отделки данного аналога приведены в Приложении 4 к настоящему Отчету.

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 7.17

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 (СРД №32) 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 коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)".⁷⁸

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

$$Y = 1,8517 * x^{-0,142}$$

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:

$$K_{пл} = [(1,8517 * S_{оц}^{-0,142}) / (1,8517 * S_{ан}^{-0,142}) - 1] * 100\%,$$

где:

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

S_{оц} – общая площадь оцениваемого объекта;

S_{ан} – общая площадь объекта-аналога.

⁷⁸ <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

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
$y=f(x)$	—	0,7353	0,6772	0,8503	0,8893	0,7694
Корректировка на размер общей площади (%)	%	-	8,58%	-13,53%	-17,32%	-4,43%

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 коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)". В расчетах использовалось среднее значение.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,21

Наименование коэффициента	Среднее значение
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>)

Ниже Исполнителем были рассчитаны обратные коэффициенты (цена/удельная арендная ставка помещений, расположенных в подвале, цоколе, втором этаже к цене/удельной арендной ставке помещений, расположенных на первом этаже).

Таблица 7.12. Коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа к цене помещений, расположенных на первом этаже

Наименование коэффициента	Среднее значение
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,93
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,89
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.13. 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 (%)	-	6,22%	-1,82%	8,87%	0,92%

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;

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

- стандарт;
- комфорт.

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

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

где:

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

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

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

Таблица 7.14. 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://skooperativ.ru/remont-ofisa/	7 000	2 500	9 500	
Стандарт	https://pobedastroy.ru/euro/	6 000	3 000	9 000	7 750
	https://skooperativ.ru/remont-ofisa/	5 000	1 500	6 500	
Стандарт, требует ремонта	https://pobedastroy.ru/kosmetichesky/	2 000	1 500	3 500	3 000
	https://skooperativ.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 7.15. 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 7.16. 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	Стандарт	Стандарт	Стандарт/требуется ремонт
Корректировка на состояние отделки помещений, руб./кв. м	—	-7 750	-7 750	-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 7.17).

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

119 489 000 (Сто девятнадцать миллионов четыреста восемьдесят девять тысяч) руб.

Таблица 7.17. 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	-	211 409	312 500	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	-	211 409	312 500	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	-	211 409	312 500	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	-	211 409	312 500	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	-	190 268	281 250	282 857	216 000
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 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	-	190 268	281 250	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. Люсиновская, д. 53	г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 50/2с1	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1
		ЦАО, р-н Замоскворечье	ЮАО, р-н Даниловский	ЮАО, р-н Даниловский	ЦАО, р-н Замоскворечье	ЦАО, р-н Замоскворечье
		м. "Шаболовская"	м. "Тульская"	м. "Тульская", м. "Серпуховская"	м. "Серпуховская"	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	-	190 268	281 250	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	-	180 254	281 250	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	-	180 254	281 250	267 970	216 000
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	667,80	1192,00	240,00	175,00	485,30
11	Корректировка на размер общей площади, %	-	8,58%	-13,53%	-17,32%	-4,43%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	195 712	243 211	221 563	206 427
	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 (%)	-	6,22%	-1,82%	8,87%	0,92%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	207 894	238 789	241 218	208 318
	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	-	207 894	238 789	241 218	208 318
	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	-	207 894	238 789	241 218	208 318
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	-	207 894	238 789	241 218	208 318
	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	-	207 894	238 789	241 218	208 318
	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	-	207 894	238 789	241 218	208 318
	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	-	207 894	238 789	241 218	208 318
	Состояние/уровень отделки	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт/требуется ремонта
19	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	-7 750	-7 750	-7 750	-3 000
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	200 144	231 039	233 468	205 318
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	33,79%	28,59%	44,67%	16,79%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,96	3,50	2,24	5,96
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	20,20%	23,87%	15,28%	40,65%
23	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м					214 715
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					214 715
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м					667,8
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					143 386 348
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.					119 489 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

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

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

При расчете стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода.

Этап 2. Определение величины действительного валового дохода.

Этап 3. Определение величины операционных расходов.

Этап 4. Определение величины чистого операционного дохода.

Этап 5. Определение коэффициента капитализации.

Этап 6. Определение справедливой стоимости 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 расходов⁸⁰.

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

⁸⁰ 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/288948110/	Используется в расчете
2	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 21к1	421,0	1 227 916	35 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/290449694/	Используется в расчете
3	г. Москва, ул. Мытная, д. 62	176,4	550 000	37 415	https://domclick.ru/card/rent__free_purpose__1838329654	Используется в расчете
4	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 29стр1	150,2	460 000	36 751	https://arendacre.mirkvartir.ru/299458694/	Используется в расчете
5	г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 1	97,0	250 000	30 928	https://www.cian.ru/rent/commercial/290294082/	Помещение имеет небольшую площадь. Имеются более сопоставимые по площади аналоги, не используется в расчете
6	г. Москва, ул. Орджоникидзе, 7	95,0	225 000	28 422	https://www.cian.ru/rent/commercial/290816313/	Помещение имеет небольшую площадь и расположено на 2 этаже. Имеются более сопоставимые по площади и этажу расположения аналоги. Не используется в расчете
7	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 55	80,8	250 000	37 129	https://www.cian.ru/rent/commercial/278935078/	Помещение имеет небольшую площадь. Имеются более сопоставимые по площади аналоги. Не используется в расчете
8	г. Москва, ул. Шаболовка, д. 23к1	247,0	247 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/287297283/	Помещение расположено в подвале. Имеются более сопоставимые объекты по этажу расположения. Не используется в расчете.
9	г. Москва, ул. Шаболовка, д. 23к1	82,9	300 000	43 426	https://www.cian.ru/rent/commercial/228260062/	Помещение имеет небольшую площадь. Имеются более сопоставимые по площади аналоги. 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

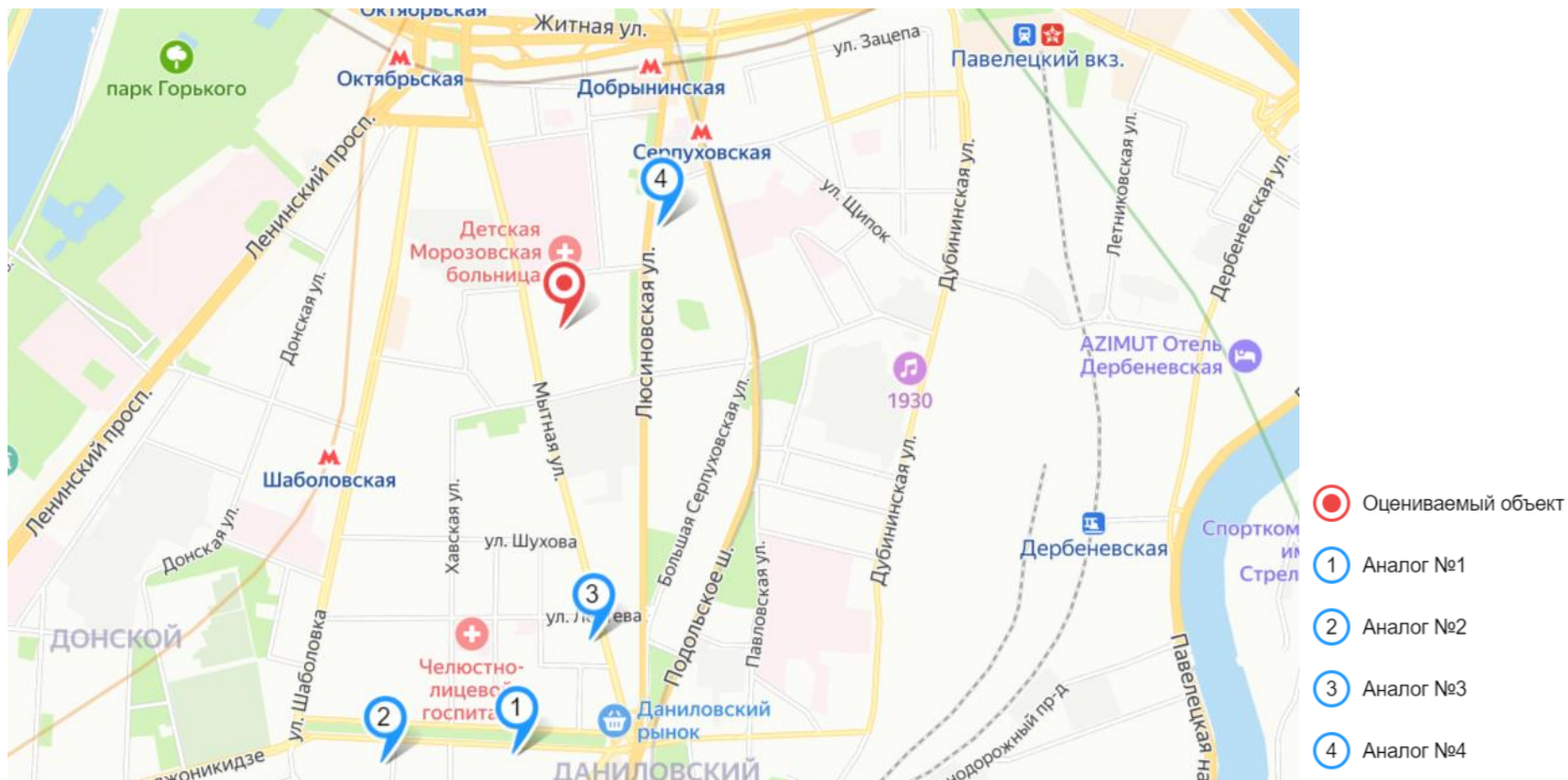
№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости ⁸¹	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 КП	Нежилое помещение свободного назначения площадью 421,0 кв. м, расположенное на 1-м этаже, ставка аренды 1 227,9 тыс. руб./мес., с НДС, с учетом ЭР и без учета КП	Нежилое помещение свободного назначения площадью 176,4 кв. м, расположенное на 1-м этаже, ставка аренды 550 тыс. руб./мес., с НДС, с учетом ЭР и без учета КП	Нежилое помещение свободного назначения площадью 150,20 кв. м, расположенное на 1-м этаже, ставка аренды 460 тыс. руб./мес., с НДС, с учетом ЭР и КП
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 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. 21к1 ЮАО, р-н Даниловский м. "Шаболовская", м. "Тульская"	г. Москва, ул. Мытная, д. 62 ЮАО, р-н Даниловский м. "Тульская"	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 29стр1 ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Серпуховская"
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	до 5 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	421,00	176,40	150,20
12	Этаж расположения	1-й этаж, антресоль	1-й этаж, подвал	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
13	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	414,00	0,00	0,00	0,00
14	Доля помещений, расположенных в подвале, %	0,00%	46,15%	0,00%	0,00%	0,00%
15	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

⁸¹ Состав арендной ставки аналогов №3 и №4 уточнялся по данным дополнительных источников. Копии данных источников приведены в Приложении 4 к настоящему Отчету.

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
16	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
17	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	503,90	483,00	421,00	176,40	150,20
18	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	75,46%	53,85%	100,00%	100,00%	100,00%
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	1 227 916	550 000	460 000
	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м/год	-	26 756	35 000	37 415	36 751
	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС (20%)), руб./кв. м	-	22 297	29 167	31 179	30 626
	Величина эксплуатационных услуг (без НДС) руб./кв. м	-	3 681	3 681	3 681	3 681
	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	-	18 616	25 486	27 499	26 945	
29	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/288948110/ , т.+7 909 693-80-25	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/290449694/ , т. +7 909 693-80-25	Информационный портал "Домклик", https://domclick.ru/card/rent_fre_e_purpose__1838329654 , т. +7 905 554-22-76	Информационный портал "Мир квартир", https://arendacre.mirkvartir.ru/299458694/ , т. +7 499 286-71-21

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: <https://maps.yandex.ru>

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

Таблица 8.3. 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 выбранных объектов-аналогов 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	4,00%
Расходы на управление	14,00%

Операционные расходы	Объекты торгового назначения
Коммунальные платежи	22,00%
Эксплуатационные расходы	20,00%
Расходы на рекламу	13,00%
Резерв на замещение	15,00%
ИТОГО	100,00%
Эксплуатационные расходы	62,00% ⁸²
Коммунальные платежи	22,00%
Постоянные расходы	16,00%

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>)

Структура операционных расходов в соответствии с данными "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-32)", под ред. Е. Е. Яскевича 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	5 984,00	4 986,67
Постоянная часть (не облагается НДС)	3 094,00	3 094,00
Итого	9 078,00	8 080,67

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	3 680,63
Коммунальные платежи	1 306,03
Постоянные расходы	3 094,00
ИТОГО	8 080,67

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 "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-32)" под ред. 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	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №32) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023 г.	-5,50%	-5,00%	-6,00%

⁸² Значение было получено путем суммирования статей "расходы на управление" (14,00%), "эксплуатационные расходы" (20,00%), "расходы на рекламу" (13,00%) и "расходы на замещение" (15,00%) из таблицы 8.5 настоящего Отчета

№ п/п	Показатель	Источник	Среднее значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
2	Аренда торговой недвижимости	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3190-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2023-goda	-3,00%	-3,00%	-5,00%
3	Среднее значение	-	-4,00%	-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 **-4,00%**.

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	Оцениваемый объект	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	до 5 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	—	-5,26%	0,00%	-5,26%	-10,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Описание корректировки на общую площадь приведено в Разделе 7 Отчета.

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

$$Y = 1,4136 * x^{-0,131}$$

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:

$$K_{пл} = [(1,4136 * S_{оц}^{-0,131}) / (1,4136 * S_{ан}^{-0,131}) - 1] * 100\%,$$

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	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая	кв. м	667,80	897,00	421,00	176,40	150,20

Наименование параметра	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
$y=f(x)$	—	0,6030	0,5801	0,6405	0,7179	0,7331
Корректировка на размер общей площади (%)	%	-	3,94%	-5,86%	-16,00%	-17,75%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

Описание корректировки приведено в разделе 7 Отчета (Таблица 7.11 и Таблица 7.12).

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%	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%	53,85%	100,00%	100,00%	100,00%
Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	24,54%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	-	6,73%	-1,82%	-1,82%	-1,82%

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	-	18 616	25 486	27 499	26 945
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	18 616	25 486	27 499	26 945
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
4	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	18 616	25 486	27 499	26 945
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	18 616	25 486	27 499	26 945
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	17 871	24 467	26 399	25 867
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
7	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	17 871	24 467	26 399	25 867
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 ЦАО, р-н Замоскворечье	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 5 ЮАО, р-н Даниловский	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 21к1 ЮАО, р-н Даниловский	г. Москва, ул. Мытная, д. 62 ЮАО, р-н Даниловский	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 29стр1 ЦАО, р-н Замоскворечье

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3		Аналог 4	
			м. "Шаболовская"	м. "Тульская"	м. "Шаболовская", м. "Тульская"	м. "Тульская"	м. "Тульская"	м. "Серпуховская"		
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	17 871	24 467	24 467	26 399	26 399	25 867	25 867	
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 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	-5,26%	0,00%	0,00%	-5,26%	-5,26%	-10,00%	-10,00%	
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	16 931	24 467	24 467	25 009	25 009	23 281	23 281	
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	16 931	24 467	24 467	25 009	25 009	23 281	23 281	
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	667,80	897,00	421,00	421,00	176,40	176,40	150,20	150,20	
	Корректировка на размер общей площади, %	-	3,94%	-5,86%	-5,86%	-16,00%	-16,00%	-17,75%	-17,75%	
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	17 598	23 032	23 032	21 007	21 007	19 147	19 147	
12	Этаж расположения	1-й этаж, антресоль	1-й этаж, подвал	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	46,15%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	75,46%	53,85%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
	Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	24,54%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	6,73%	-1,82%	-1,82%	-1,82%	-1,82%	-1,82%	-1,82%	
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	18 782	22 613	22 613	20 625	20 625	18 799	18 799	
13	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	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	-	18 782	22 613	20 625	18 799
	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	-	18 782	22 613	20 625	18 799
	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	-	18 782	22 613	20 625	18 799
	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	-	18 782	22 613	20 625	18 799
	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	-	18 782	22 613	20 625	18 799
	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	-	18 782	22 613	20 625	18 799
	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	-	18 782	22 613	20 625	18 799
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	19,94%	11,68%	27,08%	33,57%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	5,02	8,56	3,69	2,98
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	24,78%	42,28%	18,24%	14,71%
Средневзвешенная величина арендной ставки (без НДС), руб./кв. м/год						20 740

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:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{Па}) \times (1 - \text{Пнд}) + \text{Дпр},$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

Па — потери при сборе арендной платы;

Пнд — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — 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 в размере **13,50%** (Таблица 8.13).

Таблица 8.13. Расчет величины недозагрузки помещений

Источник	Среднее	Источник
NF Group	14,30%	https://kf.expert/publish/ryнок-street-retail-moskva-1-polugodie-2023
IBC Real Estate	12,60%	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/0a7/fwcsybep82j47626gpp1cqugfi7cn58x/Street_Retail_2023-_1_-_1_.pdf?ysclid=lm94eq58vi238899122
Среднее значение	13,50%	

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 дохода⁸³. 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 14.12.2022 г.), на 2023 год и далее составляет 2,00% от кадастровой стоимости объекта.

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	2,00%
Налог на имущество, руб.⁸⁴		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 224 659 руб. в год.

⁸³ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2007. Стр. 124.

⁸⁴ $63\,477\,688,93 * 1,90\% * 107 \text{ дн.} / 365 \text{ дн.} + 63\,477\,688,93 * 2,00\% * 258 \text{ дн.} / 365 \text{ дн.} = 1\,250\,945$

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%	4,05%
Прогнозный период	0,29	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,02	1,04	1,04
Наименование показателя	2026	2027	2028
Инфляция	4,11%	3,95%	3,95%
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	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2032	2033	2034
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2035	2036	2037
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00

Наименование показателя	2023	2024	2025
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2038	2039	2040
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2041	2042	2043
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,71
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,03

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 15.08.2023 год для г. Москва	руб. /кв. м с НДС	113 100	Стоимость строительства ЕИСЖС по состоянию на 15.08.2023 г. (https://наш.дом.рф/медиа/новости/2023/08/стоимость-строительства-1-кв.-метра-общей-площади-в-каждом-регионе-в-августе-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	94 250	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	15.09.2023
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	11,64%
Площадь объекта оценки, кв. м	667,8
Себестоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	62 940 150
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %	83,00% ⁸⁵
Первоначальная стоимость СМР, руб. без НДС	52 240 325
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 ⁸⁶
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3

⁸⁵ См. табл. 8.20.

⁸⁶ К "короткоживущим" элементам относятся: слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40-50 %. При капитальном ремонте замене подлежит до 30 % данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50 %, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, – 30 %.

Наименование показателя	Данные
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 ⁸⁷
Стоимость короткоживущих элементов, руб. без НДС	7 836 049
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2083
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV), руб. без НДС	17 304 620
Фактор фонда возмещения	0,0145
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA), руб. без НДС	250 382

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 одномесечная 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 лет⁸⁸, 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 оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.21).

⁸⁷ Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: Учебно-практическое пособие / В. Т. Александров, В. Д. Ардинов. М.: – Стройинформиздание. – 582 с. С. 163.

⁸⁸ <http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>

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/926/pzfkliio09k4gy2o1ebfhvz7k5jdx5m.pdf
IBC Real Estate	10,75%	12,00%	11,38%	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/a65/f8teb26bkd9ma1vyjev76sojo0kn5dez/IBC_Q2-2023_Invest_Russia_Final_1_-1_.pdf
Статриелт	8,00%	11,00%	9,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3179-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2023-goda
Среднее значение	-	-	10,30%	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Коэффициент капитализации принят на уровне среднего значения в размере **10,30%** 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 7.15) путем умножения затрат на доведение объекта от состояния "Без отделки/Требуется капитальный ремонт" до состояния "Стандарт" (6 458,33 руб./кв. м без НДС) на площадь оцениваемого объекта (667,80 кв. м).

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:

92 643 000 (Девяносто два миллиона шестьсот сорок три тысячи) 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	20 740
4	ПВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	13 850 410
5	Уровень недозагрузки	%	13,50%
6	ДВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	11 980 605
7	База для расчета расходов на страхование	руб. без НДС	92 643 000

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Объект оценки
8	Операционные расходы	руб./год без НДС	(1 994 191)
9	Налог на имущество (от кадастровой стоимости)	руб./год	(1 269 554)
10	Расходы на страхование (от рыночной стоимости)	руб./год	(224 659)
11	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(250 382)
12	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	(249 596)
13	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	9 986 414
14	Коэффициент капитализации	%	10,30%
15	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода (при условии уровня отделки "Стандарт")	руб. без НДС	96 955 500
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	92 643 000

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:

106 067 000 (Сто шесть миллионов шестьдесят семь 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	119 489 000	0,5	59 745 000
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	92 643 000	0,5	46 322 000
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС			106 067 000

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 письмо №3/27 от 15.09.2023 г.

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.moex.com
- www.cbr.ru

- www.avito.ru
- www.cian.ru
- www.domclick.ru
- www.nikoliers.ru
- www.ibcrealestate.ru
- www.statrielt.ru
- www.abn-consult.ru
- www.kf.expert.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



Суслова 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 по розничному страхованию

М.П.

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию

Горин Александр Эдуардович

Ф.И.О.

Доверенность №8363/22N от 20.11.2022

Менеджер договора со стороны Страховщика: Мартиросова 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

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

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

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

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

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.

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.



№ 3841 от 04.09.2023

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Акционерного общества «НЭО Центр» о том, что **Ожунев 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 анулирования, 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 «04» сентября 2023.

Дата составления выписки «04» сентября 2023.

Генеральный директор СМАО



С. В. Сулова

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 оценки⁸⁹.

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке⁹⁰.

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 отчете⁹¹.

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

⁸⁹ Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки " (ФСО I), п. 3.

⁹⁰ Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки " (ФСО I), п. 4.

⁹¹ 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 принуждения⁹².

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей⁹³.

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 инвестиций⁹⁴.

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 маркетинга⁹⁵.

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 оценки⁹⁶, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком⁹⁷

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих⁹⁸.

⁹² П. 30.1 МСО 2020

⁹³ П. 60.1, 60.1 МСО 2020

⁹⁴ П. 60.1, 60.2 МСО 2020

⁹⁵ П. 80.1 МСО 2020

⁹⁶ П. 200.2 (а) МСО 2020

⁹⁷ П. 200.3 МСО 2020

⁹⁸ П. 200.4 МСО 2020

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатели стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна⁹⁹.

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, денежного¹⁰⁰.

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 устаревания¹⁰¹.

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 принуждения¹⁰².

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 дохода¹⁰³.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁰⁴.

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 дохода¹⁰⁵.

⁹⁹ П. 20.1 МСО 2020

¹⁰⁰ П. 40.1 МСО 2020

¹⁰¹ П. 60.1 МСО 2020

¹⁰² П. 40.1 МСО 2020

¹⁰³ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹⁰⁴ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

¹⁰⁵ 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 дату¹⁰⁶.

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 перепродаже¹⁰⁷.

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 риска¹⁰⁸.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹⁰⁹.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹¹⁰

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.

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

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

¹⁰⁸ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁰⁹ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹¹⁰ 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)¹¹¹.

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 цен¹¹².

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 выгоды¹¹³.

Основные средства¹¹⁴ 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 услуги¹¹⁵.

Балансовая стоимость¹¹⁶ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

¹¹¹ IFRS 1, п. 3.

¹¹² IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹¹³ IAS 38, п. 8.

¹¹⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹¹⁵ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹¹⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Остаточная стоимость¹¹⁷ — 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 актива¹¹⁸.

Инвестиционное имущество¹¹⁹ – 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 целях¹²⁰.

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 факторами¹²¹.

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете¹²².

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 принуждения¹²³.

Справедливая стоимость — это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон¹²⁴.

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

¹¹⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹¹⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

¹²⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹²¹ IAS 1, п. 7.

¹²² П. 10.1 МСО 2020

¹²³ П. 30.1 МСО 2020

¹²⁴ П. 50.1 МСО 2020

отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка¹²⁵.

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 заинтересованностью¹²⁶.

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 оборудование¹²⁷.

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 актив¹²⁸.

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

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

¹²⁵ П. 50.2 МСО 2020

¹²⁶ П. 50.3 МСО 2020

¹²⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹²⁸ 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 передаваться¹²⁹.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹³⁰.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹³¹:

- 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 финансовой¹³²:

- 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.

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

¹³⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹³¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

¹³² 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 имущества¹³³:

- 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 стандарта¹³⁴:

- 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;

¹³³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

¹³⁴ 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 целях¹³⁵.

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 активами¹³⁶.

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 актива¹³⁷.

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

¹³⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹³⁷ 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 стоимости¹³⁸ объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

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

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"¹³⁹.

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)¹⁴⁰.

¹³⁸ Фонд МСФО.

¹³⁹ Фонд МСФО.

¹⁴⁰ 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 стоимости¹⁴¹.

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 таковых¹⁴².

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 условиях¹⁴³.

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 обязательства¹⁴⁴.

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 образом¹⁴⁵.

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 обязательства¹⁴⁶.

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;

¹⁴¹ IFRS 13, п. 3.

¹⁴² IFRS 13, п. 11.

¹⁴³ IFRS 13, п. 15.

¹⁴⁴ IFRS 13, п. 16.

¹⁴⁵ IFRS 13, п. 27.

¹⁴⁶ 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 долевыми инструментами, удерживаемые другими сторонами как активы).¹⁴⁷

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 дохода¹⁴⁸.

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.

¹⁴⁷ IFRS 13, п. 38.

¹⁴⁸ 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 замещения¹⁴⁹.

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 создан¹⁵⁰.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения¹⁵¹:

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

¹⁴⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

¹⁵⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

¹⁵¹ 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 непроектного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)¹⁵²);

НИ — накопленный износ;

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

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

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

¹⁵² Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.

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 методы¹⁵³:

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 технологий¹⁵⁴.

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 объекта¹⁵⁵.

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 активов¹⁵⁶.

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся¹⁵⁷:

- 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 целом¹⁵⁸.

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

¹⁵³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 26.

¹⁵⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 27.

¹⁵⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 28.

¹⁵⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 30.

¹⁵⁷ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

¹⁵⁸ <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**) определяется на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (**C_{ср.ед.}**) определяется 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 стоимость¹⁵⁹ 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:

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

где:

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

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

К₁ — регионально-климатический коэффициент;

К₂ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

К₃ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

К₄ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

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

К₆ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

¹⁵⁹ Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

$P_{пр}\%$ — 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.¹⁶⁰

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

$$ЗВ = С_6 \times К,$$

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 проект¹⁶¹.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами¹⁶²:

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

¹⁶⁰Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

¹⁶¹Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

¹⁶²С. 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 разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров¹⁶³.

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.

¹⁶³ <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"¹⁶⁴. "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"¹⁶⁵.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**¹⁶⁶.

¹⁶⁴ 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.

¹⁶⁵ Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

¹⁶⁶ 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 рисков¹⁶⁷:

- 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									

¹⁶⁷ 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, относятся¹⁶⁸:

- 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.

¹⁶⁸ 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 относят¹⁶⁹:

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

Методы определения физического износа¹⁷⁰:

- 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.

¹⁶⁹ 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

¹⁷⁰ 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 актива¹⁷¹.

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 фондов¹⁷².

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.

¹⁷¹ 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)

¹⁷² 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 относят¹⁷³:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

¹⁷³ 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 **устранимого** функционального устаревания¹⁷⁴:

- 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 изданиях¹⁷⁵.

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания¹⁷⁶:

- 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 изданиях¹⁷⁷.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются¹⁷⁸:

- 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 изданиях¹⁷⁹. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

¹⁷⁴ 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.

¹⁷⁵ 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.

¹⁷⁶ 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.

¹⁷⁷ 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.

¹⁷⁸ 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.

¹⁷⁹ 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 едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод распределения

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду 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**¹⁸⁰ определения стоимости земли.

¹⁸⁰ "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 замещения¹⁸¹.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности¹⁸²:

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 учитывать¹⁸³:

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;

¹⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

¹⁸² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

¹⁸³ 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 методы¹⁸⁴:

- 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 цену¹⁸⁵.

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.

¹⁸⁴ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁸⁵ 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-аналогов¹⁸⁶.

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:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} \times (1 + \text{П}\%),$$

где:

Сед. ср. — стоимость объекта-аналога;

Сед. ср. до — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

П% — величина процентной поправки.

¹⁸⁶ 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:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} + \text{Пст.},$$

где:

Сед. ср. — стоимость объекта-аналога;

Сед. ср. до — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

Пст. — 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 выгод¹⁸⁷.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать¹⁸⁸:

- 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)¹⁸⁹.

Основные этапы доходного подхода¹⁹⁰:

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 капитализации 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 учитываются¹⁹¹:

- 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

¹⁸⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

¹⁸⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

¹⁸⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

¹⁹⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

¹⁹¹ 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 показателями¹⁹²:

- 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 периода¹⁹³.

Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности¹⁹⁴:

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)¹⁹⁵.

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);

¹⁹² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

¹⁹³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

¹⁹⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

¹⁹⁵ 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) одновременно¹⁹⁶.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения¹⁹⁷:

- 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.

¹⁹⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

¹⁹⁷ 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, если¹⁹⁸:

- 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 расходов¹⁹⁹. 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 недобор 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.

¹⁹⁸ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

¹⁹⁹ 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 потерь²⁰⁰:

- 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 дохода²⁰¹.

Операционные расходы делятся²⁰²:

- 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.

²⁰⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

²⁰¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

²⁰² 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"²⁰³. 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

²⁰³ 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 участок²⁰⁴

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.

²⁰⁴ <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, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
 - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости²⁰⁵. 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.

²⁰⁵ 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 оборудования²⁰⁶.

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"²⁰⁷.

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%

²⁰⁶ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

²⁰⁷ 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 средства²⁰⁸.

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 проводиться²⁰⁹ один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предположений:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта (Дкэ);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

где:

i — ставка дисконтирования;

²⁰⁸ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

²⁰⁹ 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.

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times Kув,$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

Kув — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **Kув** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в таблице.

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 рынка²¹⁰, 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.

²¹⁰ "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 статические 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 A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс A, A+, 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
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности(класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт-Ра"))	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а следовательно, и ставки капитализации (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, если²¹¹:

- 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

Прогнозируемый 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.

²¹¹ 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 капитализованного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left(\frac{1}{(1 + O_n)^{-0,5}} - \frac{(1 + g)^n}{(1 + O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1 + O_n)^n}.$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

O_n — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде 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 постпрогнозном периоде;

K — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если²¹²:

- 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.

²¹² 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 оценки²¹³.

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."²¹⁴.

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 оценки²¹⁵.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита²¹⁶.

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 округления²¹⁷.

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

²¹³ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

²¹⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

²¹⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

²¹⁶ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

²¹⁷ 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 групп²¹⁸:

- 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.

²¹⁸ 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.

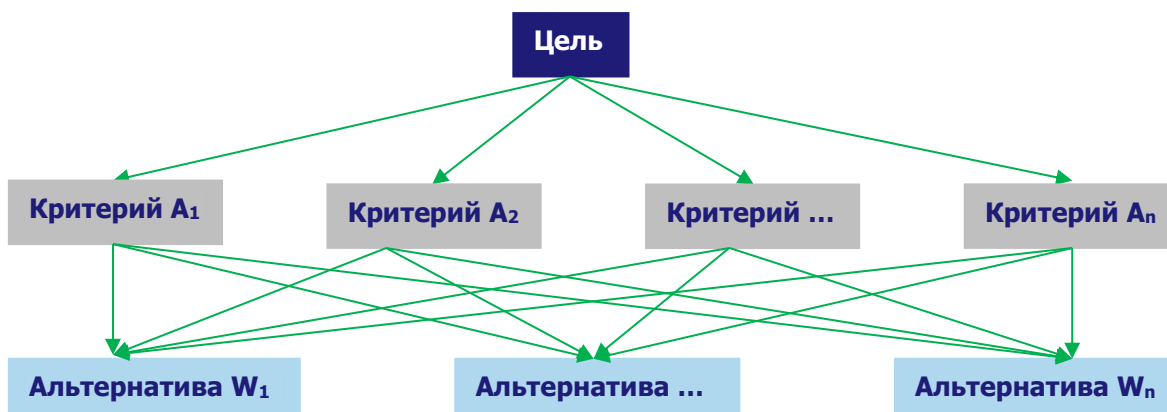
Для этого разработаны специальные анкеты:

- 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: $a(j, 1) = 1/b$.

Пусть $A_1...A_n$ — множество из n элементов, тогда $W_1...W_n$ соотносятся следующим образом:

	A_1	A_2	...	A_n
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A_2	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:

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1=(1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$BEC(A_1)=X_1/Сумма$
A_2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n=((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$BEC(A_n)=X_n/Сумма$
				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 A_1	Вес критерия A_2	...	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.

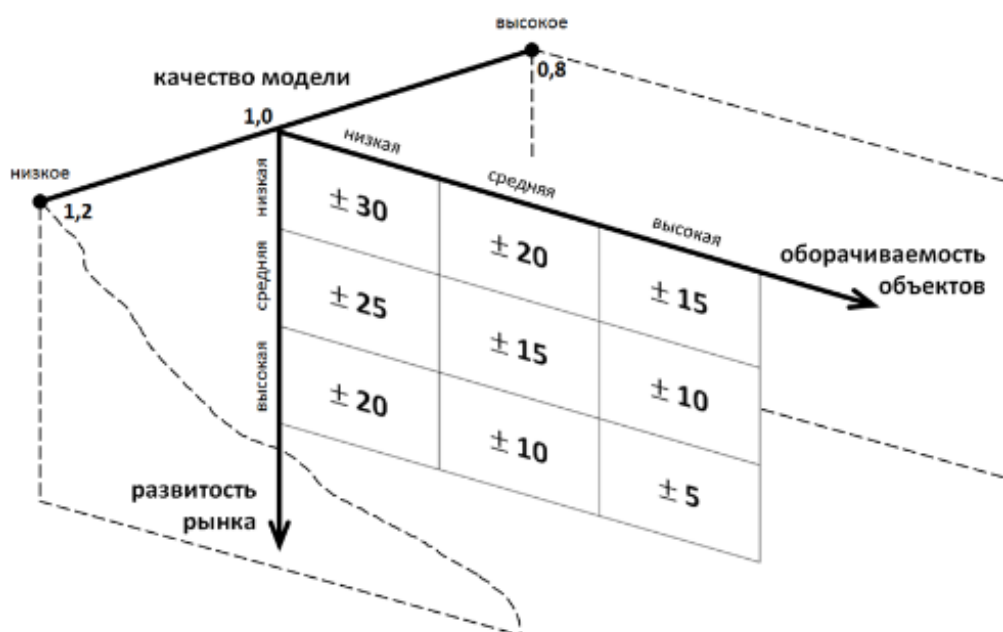
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

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"²¹⁹ и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²²⁰



Источник: <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-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.

²¹⁹ <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

²²⁰ 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, строеп. 1
Площадь, м2:	667.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1, Лифтросель №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:	Влопин Роман Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ ИНВЕСТМЕНТ ПАРТНЕРС (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723

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



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:
4.1	не зарегистрировано
4.1	вид:
4.1	Доверительное управление
4.1	дата государственной регистрации:
4.1	10.11.2020 17:33:37
4.1	номер государственной регистрации:
4.1	77:01:0006010:2711-77/051/2020-4
4.1	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	31.12.2025 года
4.1	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	ТКБ ИНВЕСТМЕНТ ПАРТНЕРС (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7825489723, ОГРН: 1027809213596
4.1	основание государственной регистрации:
4.1	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
-------------------------------	---------	-------------------



Помещение вид объекта недвижимости		Лист 3
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
10 ноября 2020г:		Всего листов выписки: 7
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.
-------------------------------	---------	------	-------------------	--------------

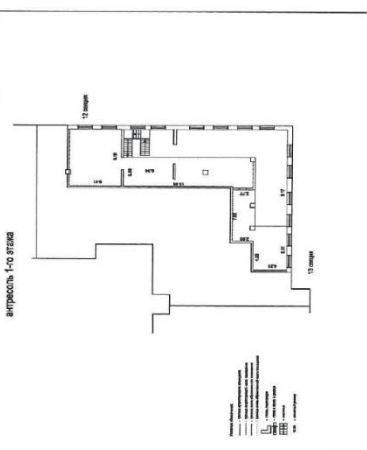



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)		Раздел 5 Лист 4			
Помещение вид объекта недвижимости					
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3			
10 ноября 2020г:		Всего листов выписки: 7			
Кадастровый номер:		77:01:0006010:2711			
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):			
77:01:0006010:2711		1			
<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа 1-й этаж</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Масштаб 1:200</td> </tr> </table>			ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа 1-й этаж		Масштаб 1:200
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа 1-й этаж					
Масштаб 1:200					
Масштаб 1:	Условные обозначения:				
полное наименование должности	подпись	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.	СВИЩЕВА 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.	СВИЩЕВА 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
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); font-size: small; margin-right: 5px;"> Лист №7 ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ 1-го этажа квартира 1-го этажа </div>  </div>	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия СВИЩЕВА 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

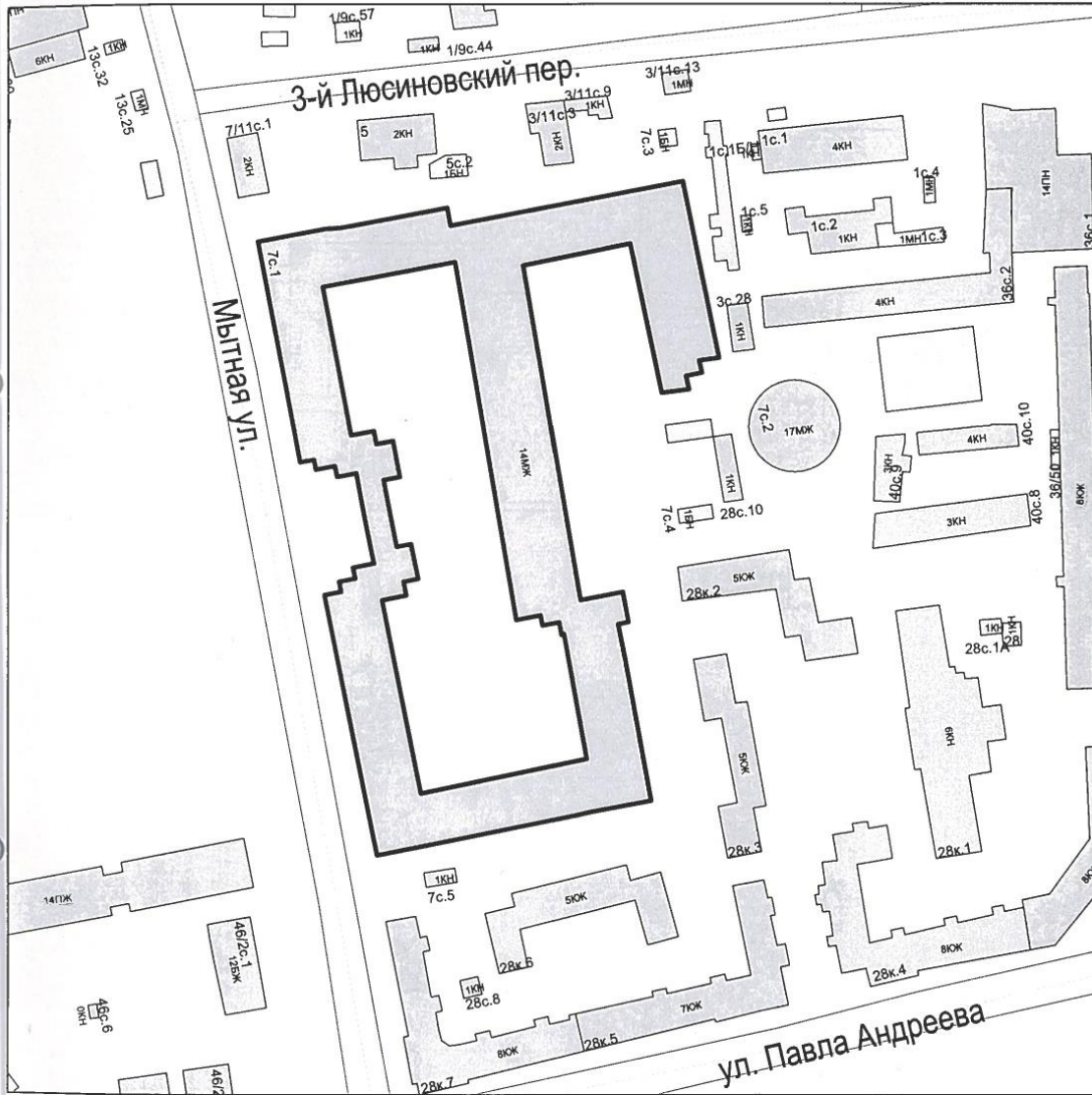
Н.И. Курочкина

(инициалы, фамилия)



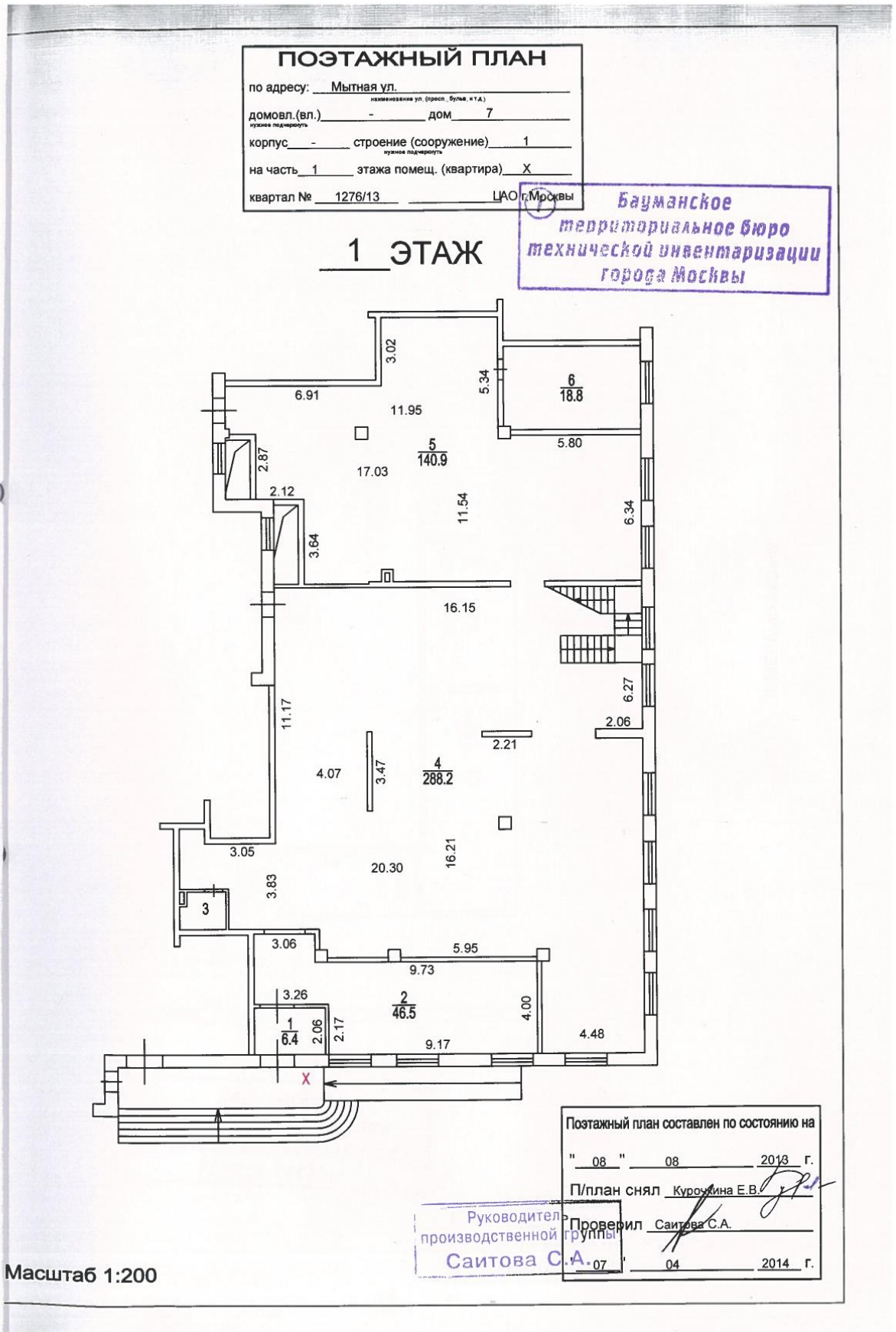
**Волкова
Наталья Сергеевна**
Зам. начальника
Бауманского ТБТИ г. Москва

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

 Контур строения



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Мытная ул.
наименование ул. (просп., бульв., и т.д.)

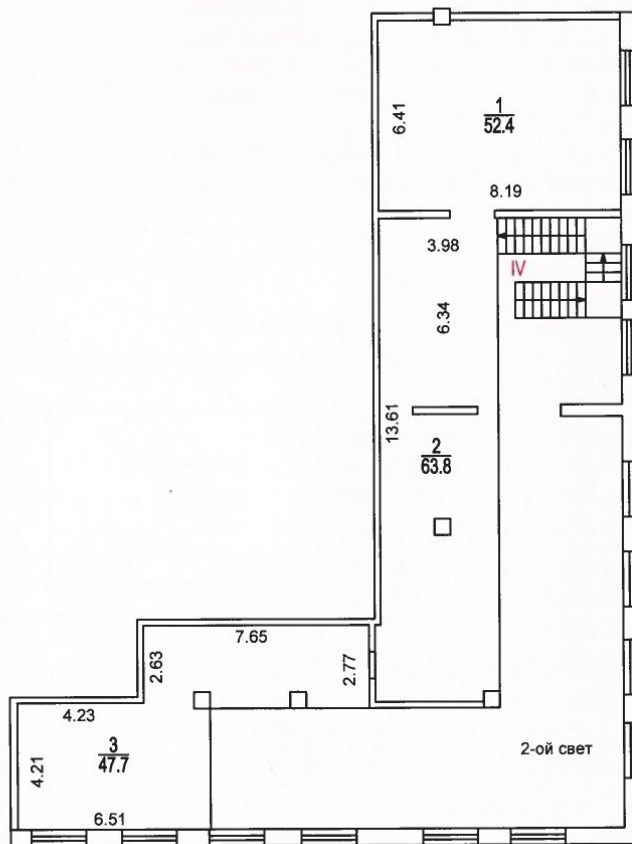
домовл. (вл.) - наименование ул. (просп., бульв., и т.д.) ДОМ 7

корпус - наименование ул. (просп., бульв., и т.д.) 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 С.А. 04 2014 г.

Масштаб 1:200

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу г. Москва, Мытная ул., 7, стр.1

Помещение № X Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.08.2013

Этаж	№ № комнат	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, м2			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), м2			Высота см.
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
1	1	тамбур	6,4		6,4	б/техн			341
	2	прочее	46,5	46,5		б/техн			
	3	санузел	3,1		3,1	б/техн			
	4	прочее	288,2	288,2		б/техн			
	5	прочее	140,9	140,9		б/техн			
	6	венткамера	18,8		18,8	прочая			
Итого по помещению			503,9	494,4	9,5				
Нежилые помещения всего			503,9	494,4	9,5				
в т.ч. Без конкретной технологии			485,1	475,6	9,5				
Прочие			18,8	18,8					

Помещение № IV Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.08.2013

Этаж	№ № комнат	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, м2			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), м2			Высота см.
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
антрес. 1	1	прочее	52,4	52,4		б/техн			279
	2	прочее	63,8	63,8		б/техн			
	3	прочее	47,7	47,7		б/техн			
Итого по помещению			163,9	163,9					
Нежилые помещения всего			163,9	163,9					
в т.ч. Без конкретной технологии			163,9	163,9					

Итого	667,8	658,3	9,5					
Нежилые помещения всего	667,8	658,3	9,5					
в т.ч. Без конкретной технологии	649,0	639,5	9,5					
Прочие	18,8	18,8						

Бауманское
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Год постройки здания 2013 Физический износ здания 0 %

Этажность здания 14 (кроме того подземных этажей 2)

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Наружные стены	монолитный железобетон
2	Перегородки	пенобетонные блоки, кирпичные
3	Перекрытия	железобетонные
4	Полы	плитка, бетон
5	Проёмы (окна)	2-кам.стеклоп.в дер.перепл.;витражи-алюм.с 2-м остекл.
6	Проёмы (двери)	заводского изготовления
7	Отделка стен	оштукатурка; цоколь - облицовка гранитом
8	Отделка потолков	оштукатурка, окраска
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие:	
а)	водоснабжение	есть
б)	электроснабжение (тип проводки)	220 В, скрытая проводка
в)	канализация	есть
г)	горячее водоснабжение	есть
д)	ванна или душ, сауна, бассейн	-
е)	лоджии и балконы	-
ж)	телефон	от АТС
з)	радио	-
и)	лифт	пассажирский, грузопассажирский
к)	мусоропровод	-
л)	газоснабжение	-
м)	электроплита	эл. плиты
н)	вентиляция	приточно-вытяжная

V. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Балансовая стоимость _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта 8 242 701,77 руб.

Исполнитель

Е. В. Курочкина
(инициалы, фамилия)

Проверил

Н. И. Курочкина
(инициалы, фамилия)



Волкова Наталья Сергеевна
Зам. начальника
Бауманского ВНИИТ Москва



Пронумеровано, пронумеровано и
скреплено печатью 6 листов

Волкова
Наталья Сергеевна
Зам. начальника
Бюро технического регламентации
г. Москва

ТКБ ИНВЕСТМЕНТ
ПАРТНЕРС

Исх. № 3/27
от 15 сентября 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 (15.09.2023 г. в соответствии с Заданием на оценку №24 от 25.08.2023 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.

Также ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" настоящим письмом сообщает, что по состоянию на дату оценки объект оценки не сдаётся в аренду.

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 "Авито",

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_1192_m2_2377847052?ysclid=lm7o589lx7850244308, т. +7 495 921-55-30

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Продажа помещения свободного назначения 1192 м2

252 000 000 ₽ ▾
211 409 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

8 495 921-55-30

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости Рентавик
Компания
На Авито с марта 2019
Реквизиты проверены

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 1192 м²
Этаж: 1

Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

Расположение

Москва, Люсиновская ул., 72
 • Тульская 6-10 мин. • Шаболовская 16-20 мин.
 • Серпуховская 16-20 мин. [Показать карту ▾](#)

Описание

Жилой дом на первой линии домов Люсиновской улицы. Шаговая доступность от метро Тульская и Шаболовская. На 1-ом этаже расположены коммерческие помещения с витринным остеклением.

- Налоговая: 25.
- Лифты: Есть.
- Вентиляция: Приточно-вытяжная.
- Кондиционирование: Сплит-системы.
- Безопасность: Круглосуточный доступ, Система пожаротушений.
- Парковка: Наземная.

Описание помещения: Общая площадь - 1192 м2, из них: 1 этаж - 672 м2.

252 000 000 ₽ ▾
211 409 ₽ за м²

8 495 921-55-30

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости Рентавик
Компания
На Авито с марта 2019
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
АН Рентавик

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_neadvizhimost/prodazha_pomescheniya_svobodnogo_nazn...

жители дома на первом этаже домов 7-10 по Косиловской улице. шаг ован доступность от метро Тульская и Шаболовская. На 1-ом этаже расположены коммерческие помещения с витринным остеклением.

- Налоговая: 25.
- Лифты: Есть.
- Вентиляция: Приточно-вытяжная.
- Кондиционирование: Сплит-системы.
- Безопасность: Круглосуточный доступ. Система пожаротушений.
- Парковка: Наземная.

Описание помещения: Общая площадь - 1192 м2, из них:
 1 этаж - 672 м2.
 подвал - 520 м2.
 Мощность 250 кВт.
 Отдельный вход. Этаж: 1. Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Тип налогообложения: С НДС.
 Лот 29522

О здании
 Парковка: на улице

№ 2377847052 · 29 августа · 15-21 · 33 просмотра (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

252 000 000 Р ▾
 211 409 Р за м²

8 495 921-55-30

[Написать сообщение](#)
 Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продвёте? [Торг уместен?](#)

Когда можно посмотреть?

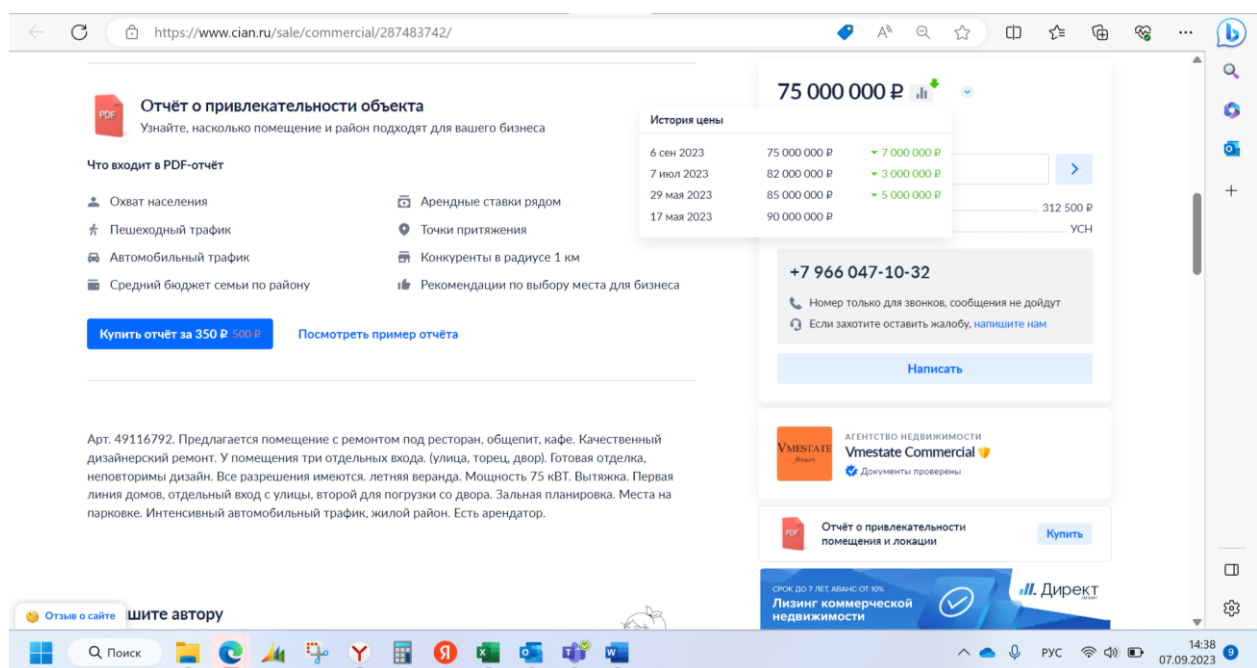
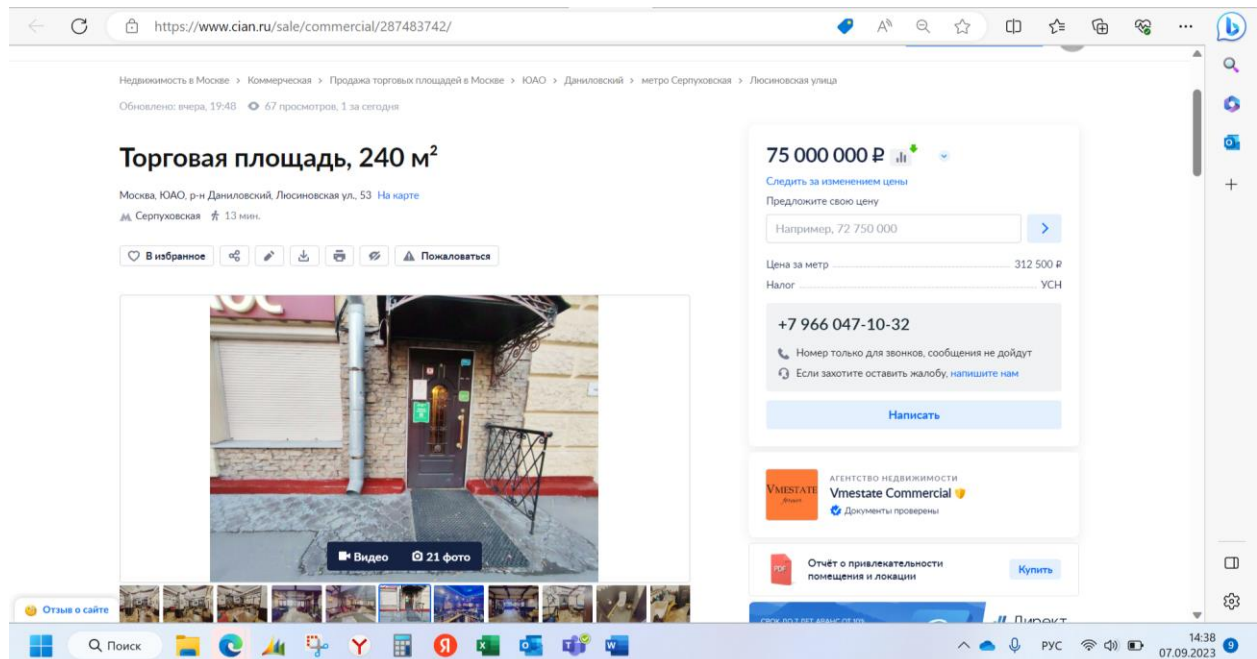
Агентство недвижимости
Рентавик
 Компания
 На Авито с марта 2019 🏆
[Реквизиты проверены](#)

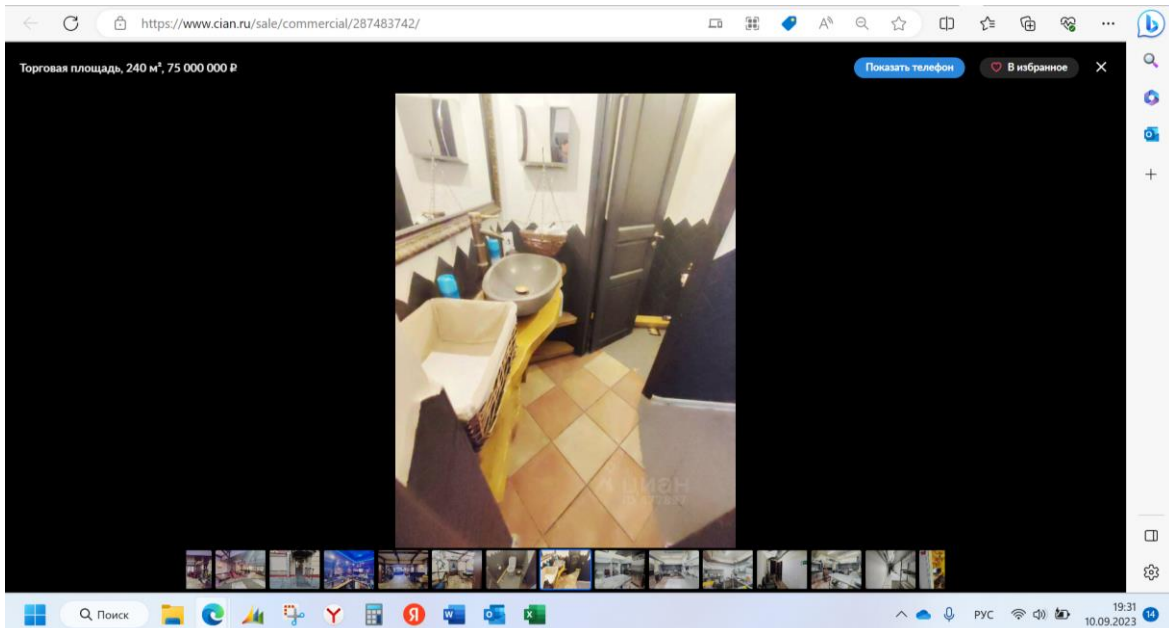
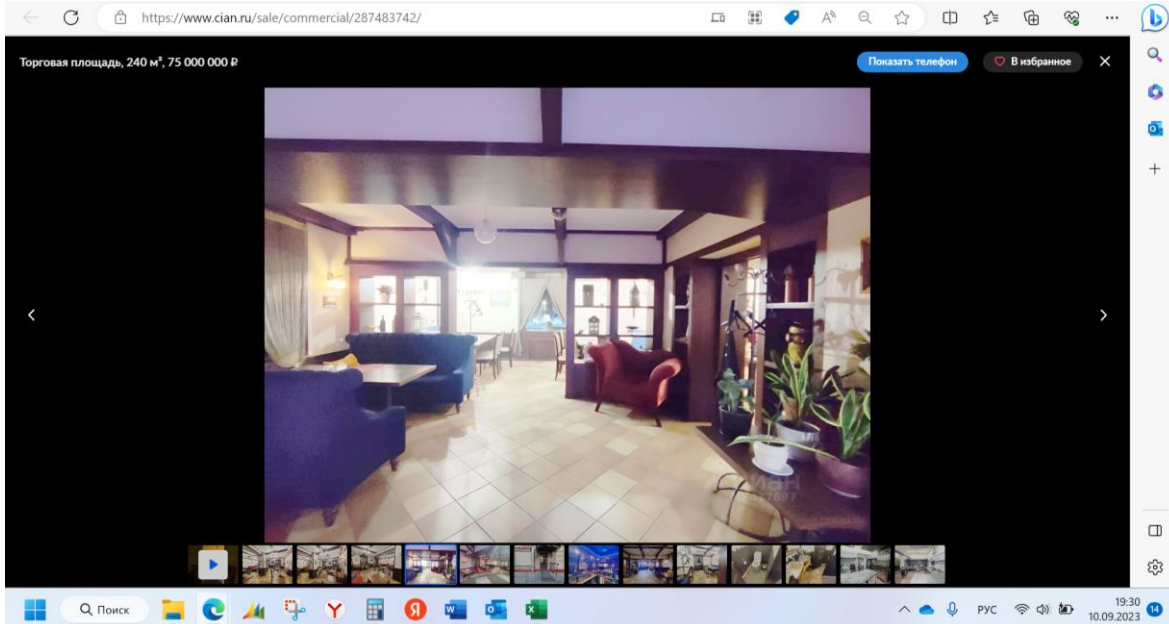
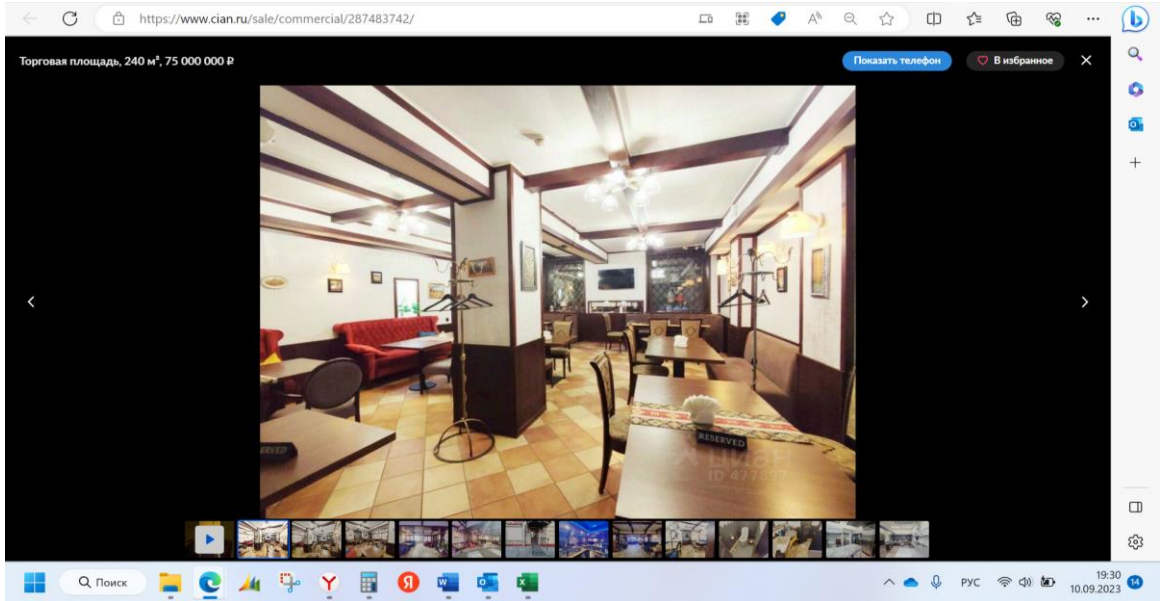
[Подписаться на продавца](#)
 Контактное лицо
 АН Рентавик

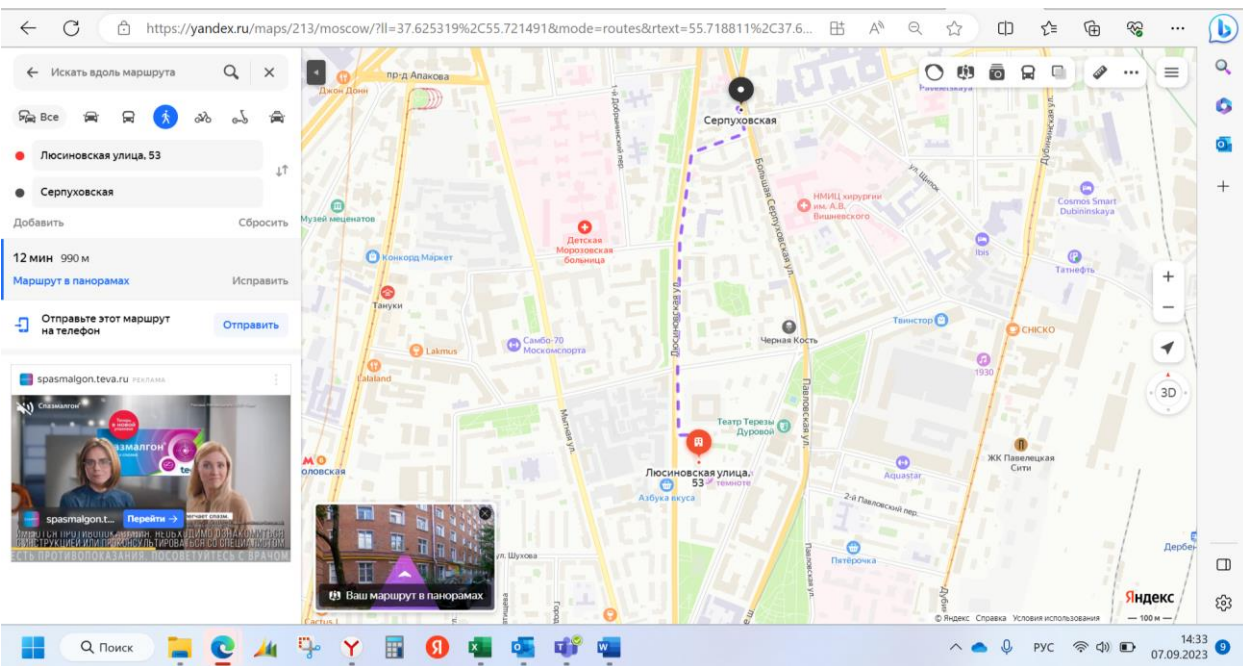
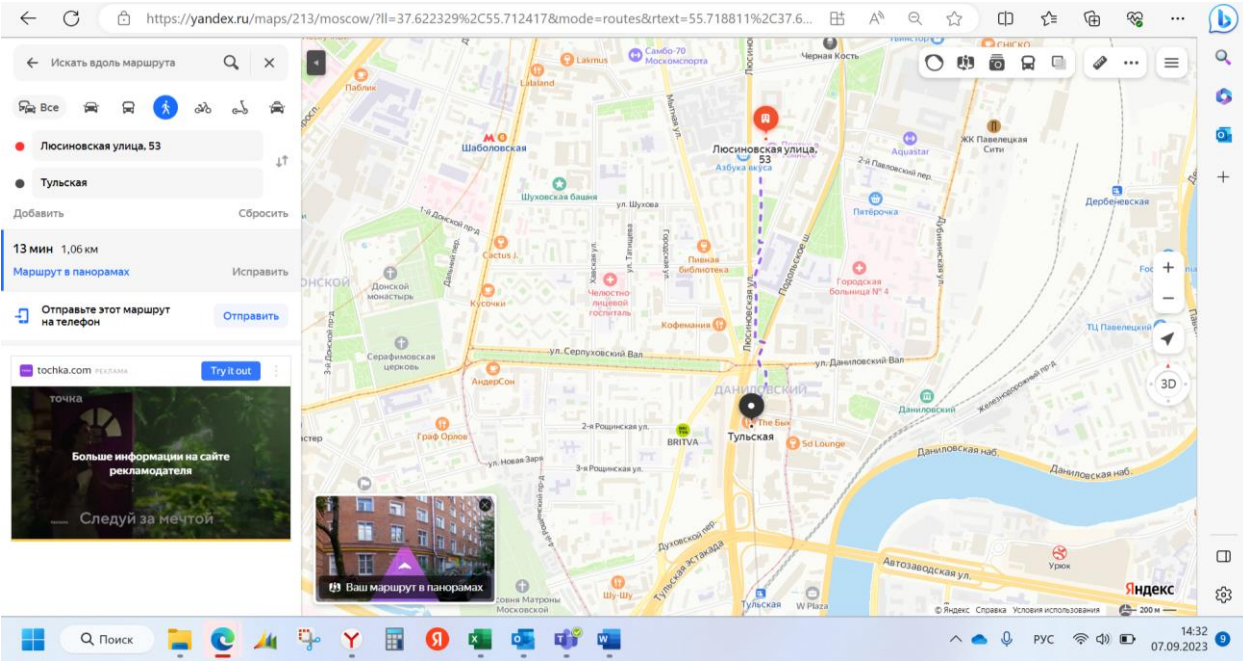
Другие объявления компании

Аналог 2

Информационный портал "Циан", <https://www.cian.ru/sale/commercial/287483742/>, +7 966 047-10-32







Аналог 3

Информационный портал "MalinaProperty",

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/166795?isSortSquare=1>, т. +7 495 374 90 76

The screenshot displays a real estate listing on the MalinaProperty website. The main heading is "Продажа помещения с арендаторами на Серпуховской" (Sale of premises with tenants on Serpuhovskaya). The location is specified as "г. Москва, Большая Серпуховская д. 50/2с1" (Moscow, Bolshaya Serpuhovskaya St. 50/2s1), which is 6 minutes walking from the Serpuhovskaya metro station. The property is a 175 m² commercial space on the 1st floor, featuring a high-quality renovation, 3.3m ceiling height, and 50 kW of electrical power. The asking price is 55,000,000 RUB, or 314,285 RUB per m². The listing includes a gallery of photos, a map, and a panoramic view. A sidebar on the right provides detailed specifications and a contact button. Below the main listing, there are sections for "Информация по арендатору" (Tenant Information) and "Коммерческие условия" (Commercial Conditions).

Продажа помещения с арендаторами на Серпуховской

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 166795) г. Москва, Большая Серпуховская д. 50/2с1 Серпуховская (пешком 6 мин.) Площадь: 175 м²

Цена объекта : 55 000 000 Р

Цена за м2 : 314 285 Р

Площадь : 175 м2

Этаж : 1,-1

Планировка : Открытая

Отделка : Качественный ремонт

Высота потолков : 3,3 м

Мощность электроэнергии : 50 кВт

Парковка : Перед фасадом

Вытяжка : Есть

Информация по арендатору

Арендатор: Кондитерская "SetteMila", микрофинансовая органи

Месячная арендная плата: 480 000 руб.

Годовой арендный поток: 5 760 000 руб.

Окупаемость: 9.5 лет (без учета индексации)

Доходность: 10.5% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2 : 314 285 руб

Общая стоимость : 55 000 000 руб

Комиссия: Без комиссии

Продажа торгового помещения с арендаторами на ул. Большая Серпуховская, д. 50/2с1 (6 минут пешком от метро "Серпуховская"). 1 линия домов.

Общая площадь помещения 175 м2 из них 80 м2 на 1 этаже и 95 м2 цоколь, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3.3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 55 кВт. Место для размещения рекламной вывески.

В шаговой доступности находятся офисные центры, поликлиники, медицинские центры. Объект расположен в исторической среде с развитой разнообразной инфраструктурой высокого уровня.

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/166795?isSortSquare=1

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

высота потолка 3.3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 55 кВт. Место для размещения рекламной вывески.

В шаговой доступности находятся офисные центры, поликлиники, медицинские центры. Объект расположен в исторической среде с развитой разнообразной инфраструктурой высокого уровня.

Арендаторы:
1. Кондитерская "SetteMila" 30 м2, договор на 11 месяцев с июля 2019 года с пролонгацией, арендная ставка 200 000 рублей в месяц
2. Микрофинансовая организация "Быстроденги" 33 м2, договор аренды на 11 месяцев с 2019 года с пролонгацией, месячная арендная плата 180 000 рублей
3. Коворкинг, месячная арендная плата 100 000 рублей
Общая месячная арендная плата 480 000 рублей, окупаемость 9.5 лет.

Стоимость продажи 55 млн. рублей. Без комиссии.

Окупаемость: **9.5 лет (без учета индексации)**
Доходность: **10.5% годовых**

Коммерческие условия

Цена за м2: **314 285 руб**
Общая стоимость: **55 000 000 руб**
Комиссия: **Без комиссии**

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ **ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ**

Похожие предложения

ПО ЦЕНЕ ПО МЕТРАЖУ

15.06 06.09.2023

Искать вдоль маршрута

Большая Серпуховская улица, 50/2с1

Серпуховская

8 мин 650 м

Маршрут в папериак

Отправить этот маршрут на телефон

430 000 000 Р Здание 2563 кв. м

260 000 000 Р Здание 1847 кв. м

Оформление Яндекс-карты

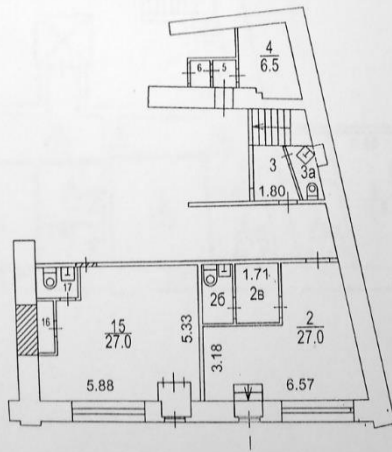
14:58 06.09.2023

<https://gladston.ru/30017/#images-2>

II. поэтажный план помещения

1 й ЭТАЖ

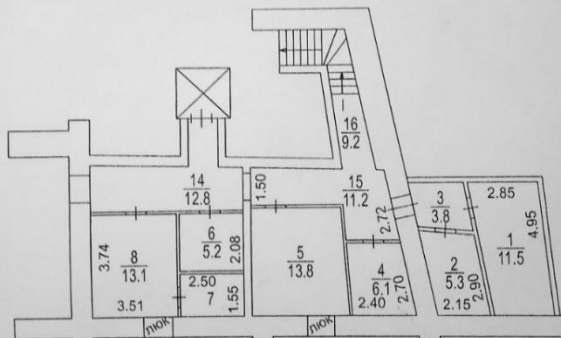
№8	Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ
----	--



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

Арендный бизнес | Аренда | Продажа | Новости | Компания | Контакты | + Разместить объявление

MALINA PROPERTY +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа торгового помещения на Мытной улице

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 152607) | г. Москва, Мытная д. 7с1 | Серпуховская (пешком 10 мин.) | Просмотров: 1429

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

Аренда и продажа коммерческой недвижимости | +7 495 374 90 77 | ПОДБОР ОБЪЕКТА

Арендатор: **Международный Центр Мехди**

Срок договора аренды до: **Долгосрочный**

Месячная аренда 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**

Налоги: **НДС включен**

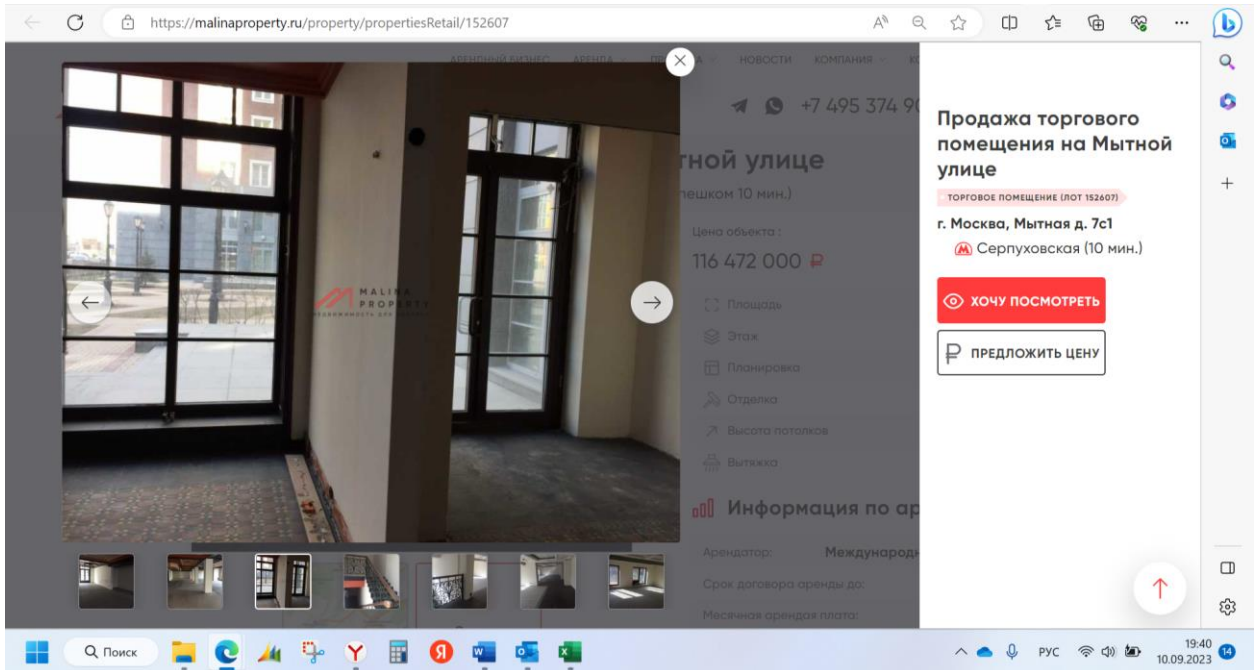
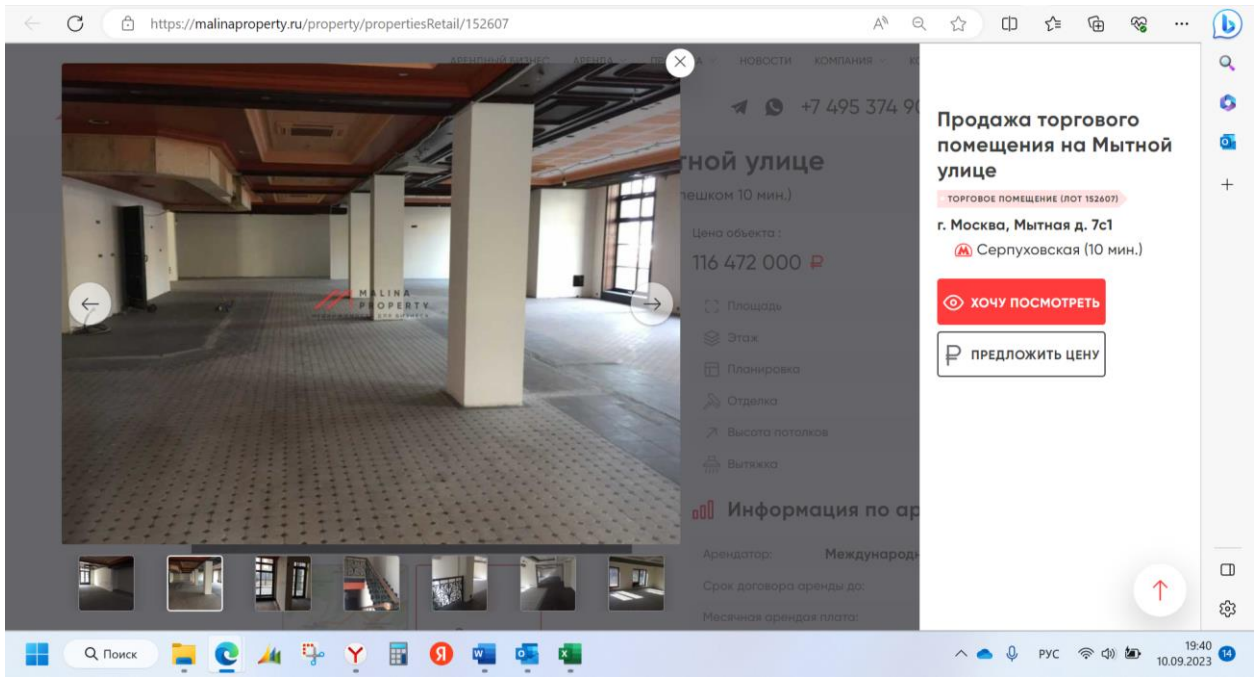
Коммунальные платежи: **Оплачиваются отдельно**

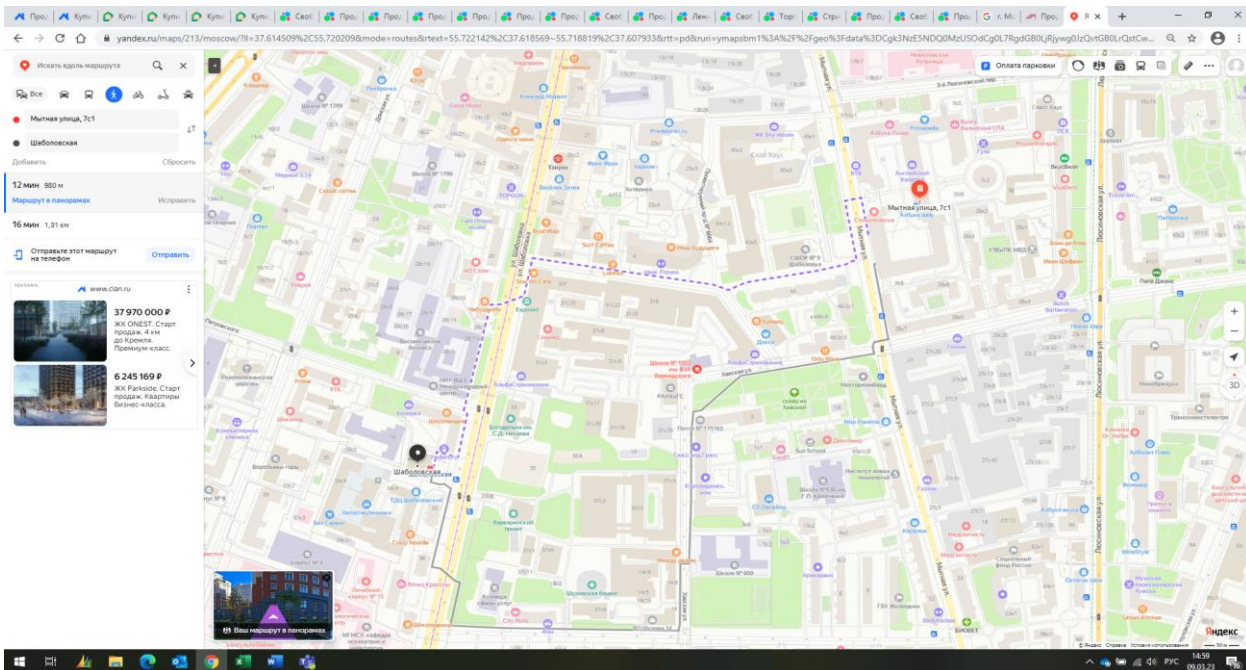
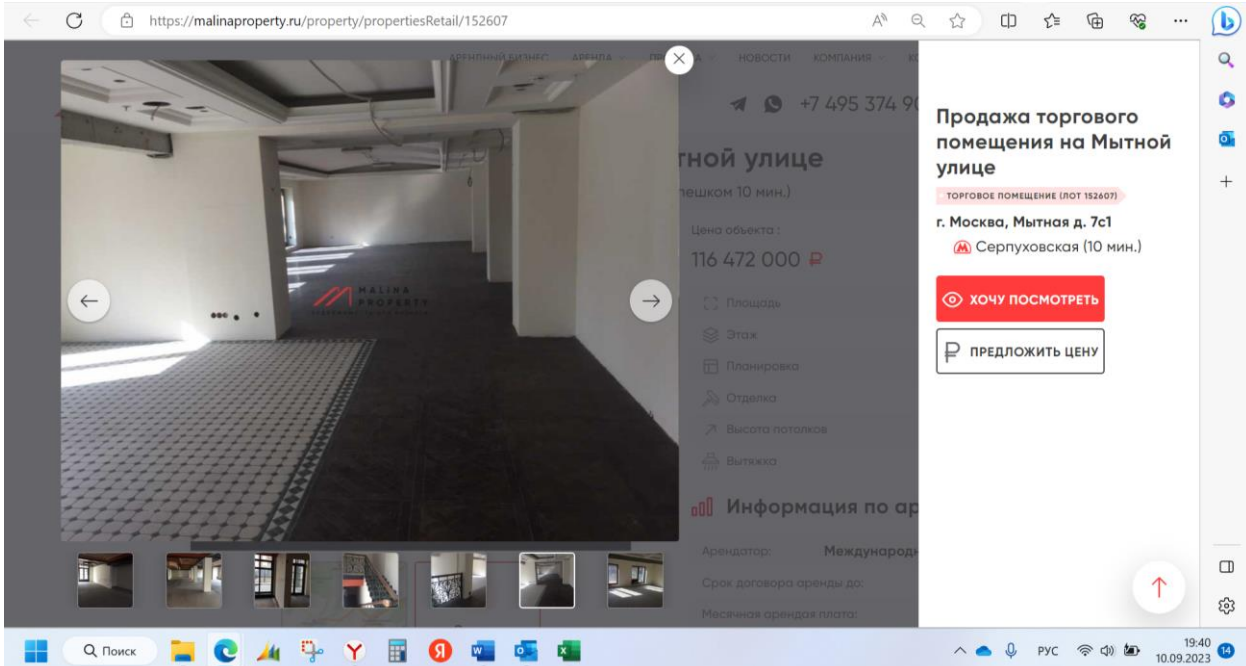
Эксплуатационные платежи: **Включены в арендную плату**

Комиссия: **Без комиссии**

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ | ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

Описание: Продажа торгового помещения 485,3 кв.м. в ЖК Английский квартал. 1-я линия! Общая площадь 485,3 кв.м.: 1 этаж 307,8 кв.м., антресоль 177,5 кв.м. Два отдельных входа: с улицы Мытная и со двора, витринные окна, респектабельное окружение. Жилой комплекс сдан, идет заселение, на другой стороне Мытной улицы идет строительство жилого комплекса премиум класса Sky House. Арендатор: Международный Центр Мехди. Долгосрочный договор аренды до декабря 2021г. Месячная арендная плата 650 000 рублей. Стоимость продажи 116 472 000 рублей включая НДС. Без комиссии.





Объекты-аналоги для доходного подхода

Аналог 1

Информационный портал "Циан", <https://www.cian.ru/rent/commercial/288948110/>, т. +7 909 693-80-25

Обновлено: сегодня, 00:55 • 16 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 897 м²

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Серпуховский Вал, 5 [На карте](#)
 М. Тульская 8 мин. М. Шаболовская 16 мин. М. Ленинский проспект 25 мин.

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться

5 фото

Отзыв о сайте

1 999 999 Р/мес. [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 26 756 Р в год
 Налог НДС включен: 333 333 Р
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 909 693-80-25
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РЕНТАВИК Рентавик
 Документы проверены

РИЕЛТОР
РЕНТАВИК Агентство

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

16:52 06.09.2023

1 999 999 Р/мес. [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 26 756 Р в год
 Налог НДС включен: 333 333 Р
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 909 693-80-25
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РЕНТАВИК Рентавик
 Документы проверены

РИЕЛТОР
РЕНТАВИК Агентство

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Многokвартирный жилой дом в шаговой доступности от метро, на первой линии домов. На первом этаже в доме расположены торговые площади с витринным остеклением.

Налоговая: 25.
 Лифты: Есть.
 Вентиляция: Приточно-вытяжная.
 Кондиционирование: Сплит-системы.
 Безопасность: Круглосуточный доступ, Система пожаротушений.
 Парковка: Наземная.

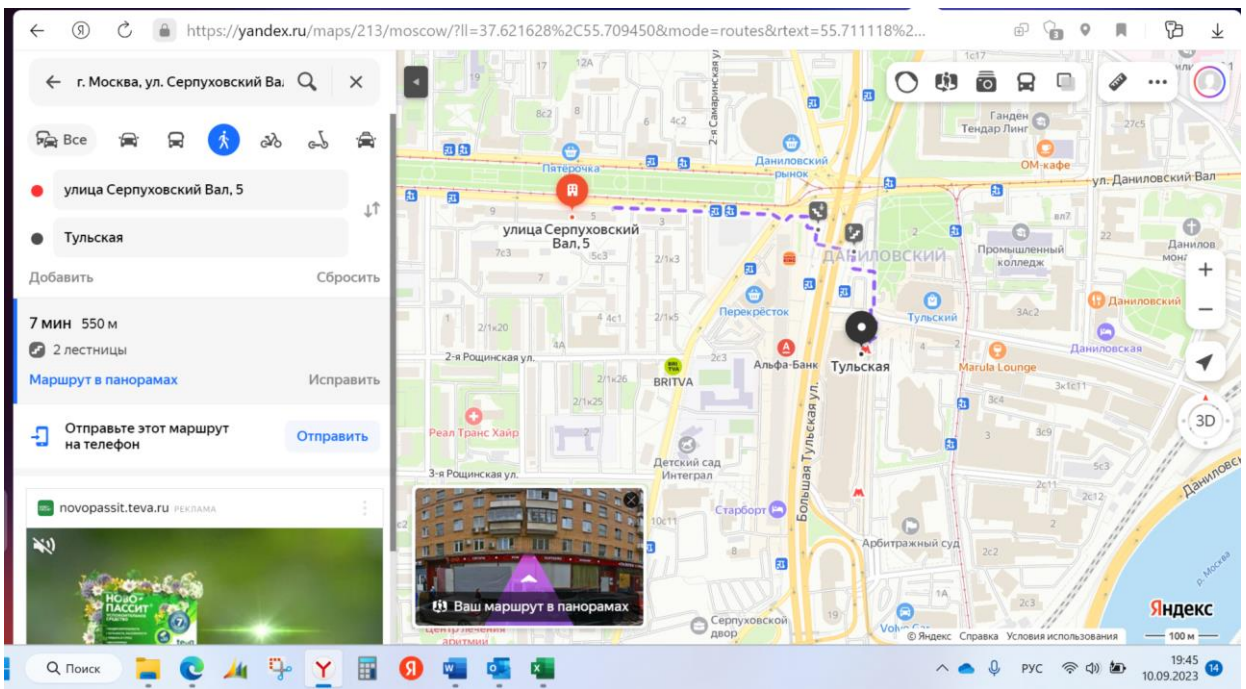
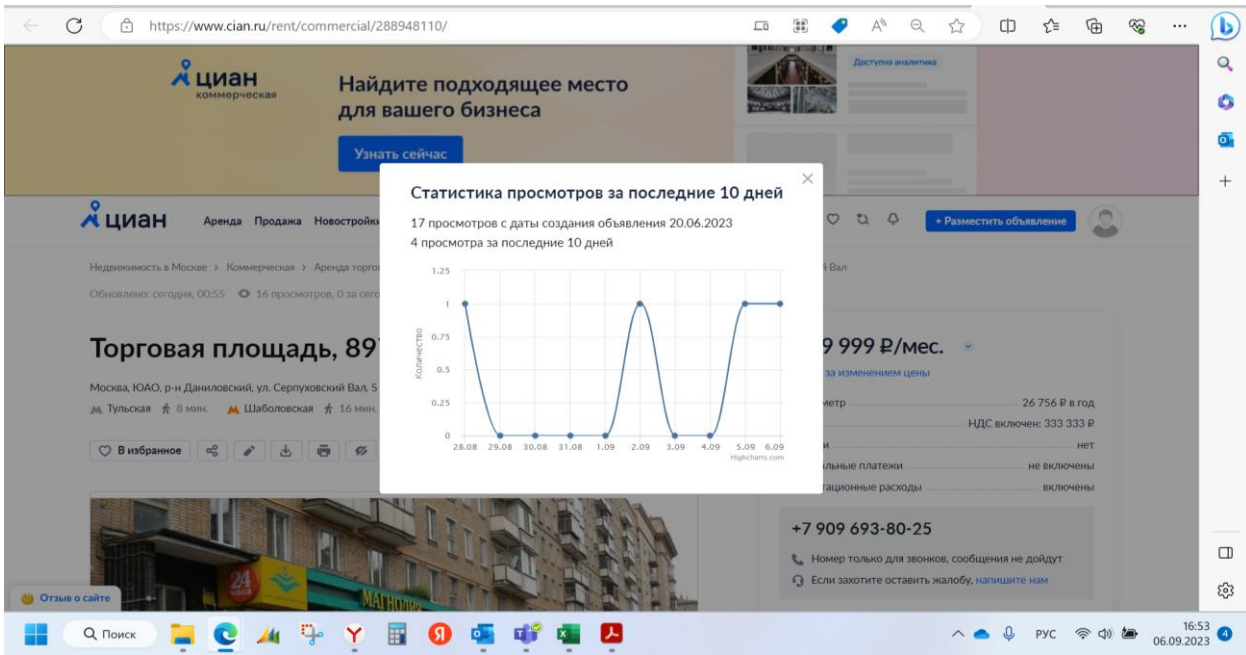
Описание помещения: Общая площадь 897 м2, из них:
 1 этаж - 483 м2, подвал -414 м2.
 Две входные группы оборудованные пандусом.
 Высота потолков 2.93 -3.3 м.
 Мощность 80 кВт.
 Витринные окна, Дебаркадер. Есть грузовой лифт между 1 этажом и подвалом.
 Планировка: открытая. Типовой ремонт. Подходит под: медцентр, банк. Высокие потолки. Тип налогообложения: С НДС.
 Лот 26272-72

[Свернуть](#)

Позвоните автору

Отзыв о сайте

16:52 06.09.2023



Аналог 2

Информационный портал "Циан", <https://www.cian.ru/rent/commercial/290449694/>, т. +7 909 693-80-25

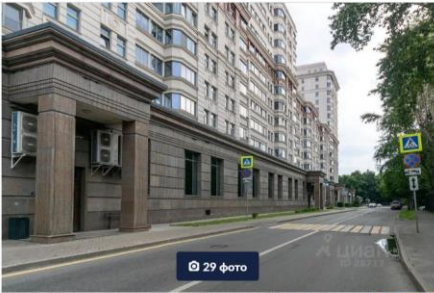
Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЮАО > Даниловский > метро Тульская > улица Серпуховской Вал

Обновлено: сегодня, 00:51 • 20 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 421 м² в ЖК «Донской Олимп»

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Серпуховской Вал, 21к1 [На карте](#)
 М. Тульская 17 мин. М. Шаболовская 15 мин. Ленинский проспект 20 мин.

В избранное • Поделиться • Пожаловаться



29 фото

1 227 916 Р/мес.
Следить за изменением цены

Цена за метр 35 000 Р в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 909 693-80-25
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РЕНТАВИК
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Александр Ксениди

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Отзыв о сайте

Купить отчёт за 350 Р 500 Р [Посмотреть пример отчёта](#)

Жилой комплекс бизнес-класса Донской Олимп расположен в обжитом районе, в 8 минутах ходьбы от метро Тульская и Шаболовская. Первая линия домов.


Налоговая: 25.
 Лифты: Есть.
 Вентиляция: Приточно-вытяжная.
 Кондиционирование: Центральное.
 Безопасность: Круглосуточный доступ, Система пожаротушений, Видеонаблюдение.
 Парковка: Наземная.

Описание помещения: 2 отдельных входа. Свободная планировка. Высота потолков 4,4 метра. Электрическая мощность 280 кВт.
 Планировка: открытая. Типовой ремонт. Подходит под: медцентр, банк, учебные цели, спорт. Высокие потолки. Тип налогообложения: УСН.
 Лот 43758-72

[Свернуть](#)

Позвоните автору
 Вам ответят на все вопросы

Отзыв о сайте [Написать отзывы](#)



1 227 916 Р/мес.
Следить за изменением цены

Цена за метр 35 000 Р в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

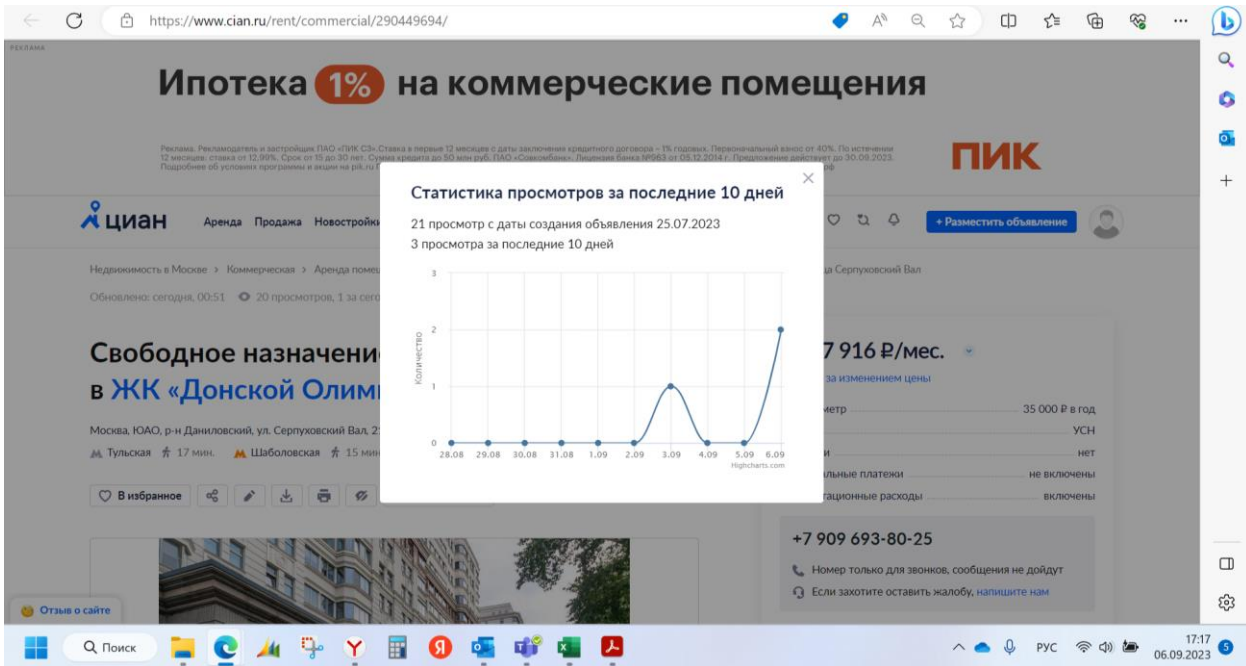
+7 909 693-80-25
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РЕНТАВИК
 Документы проверены

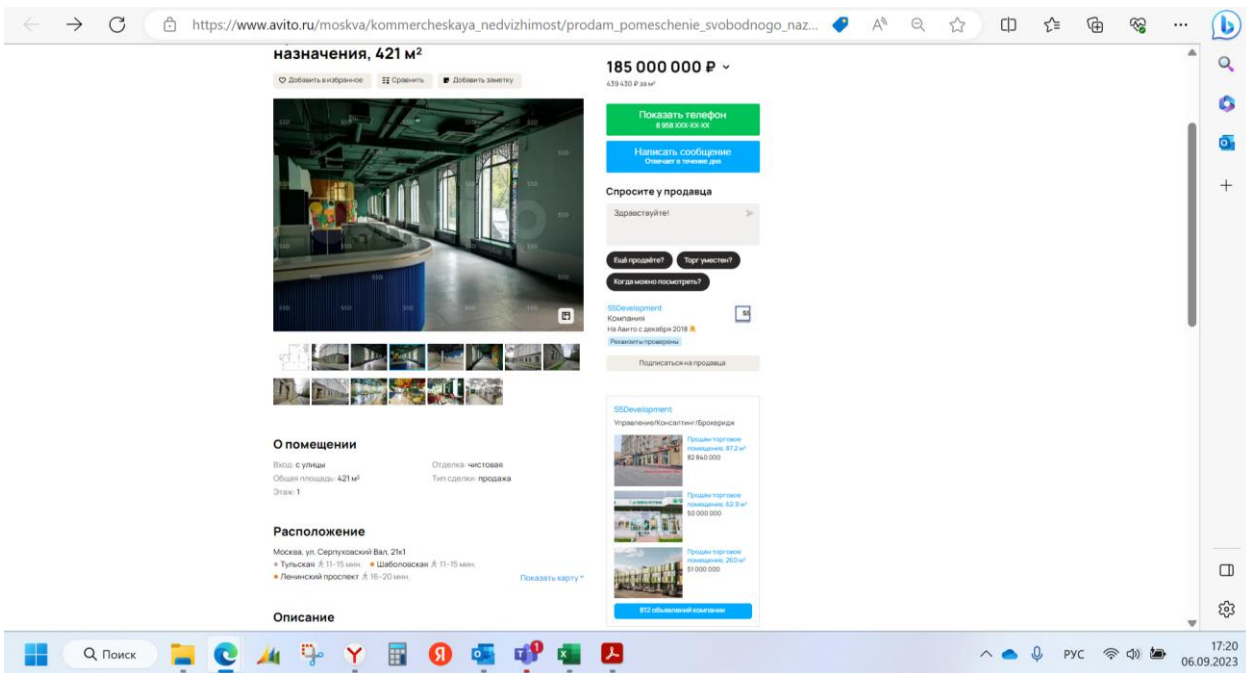
РИЕЛТОР
Александр Ксениди

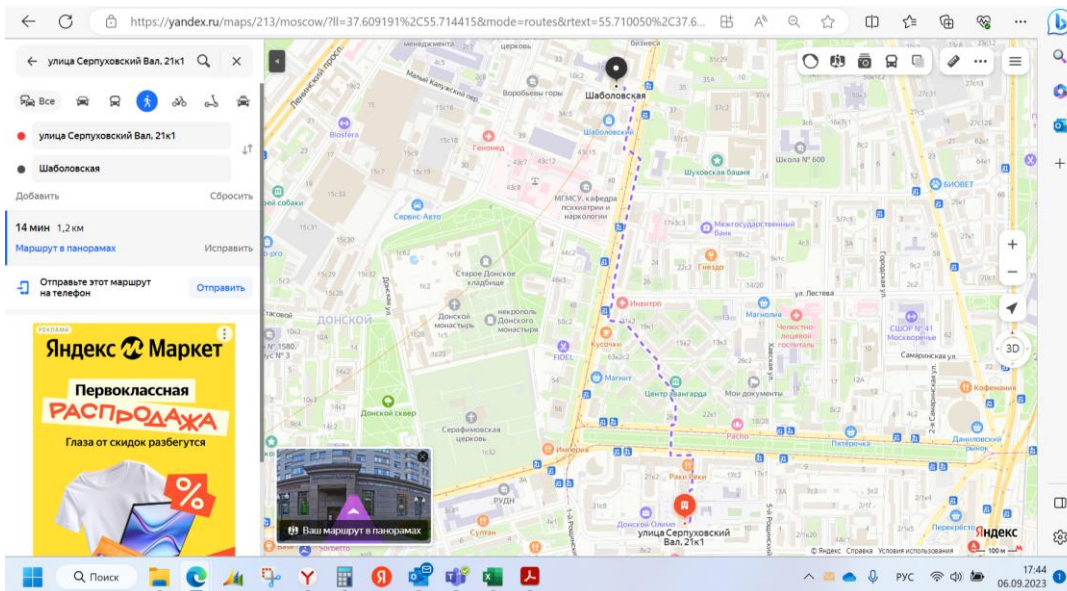
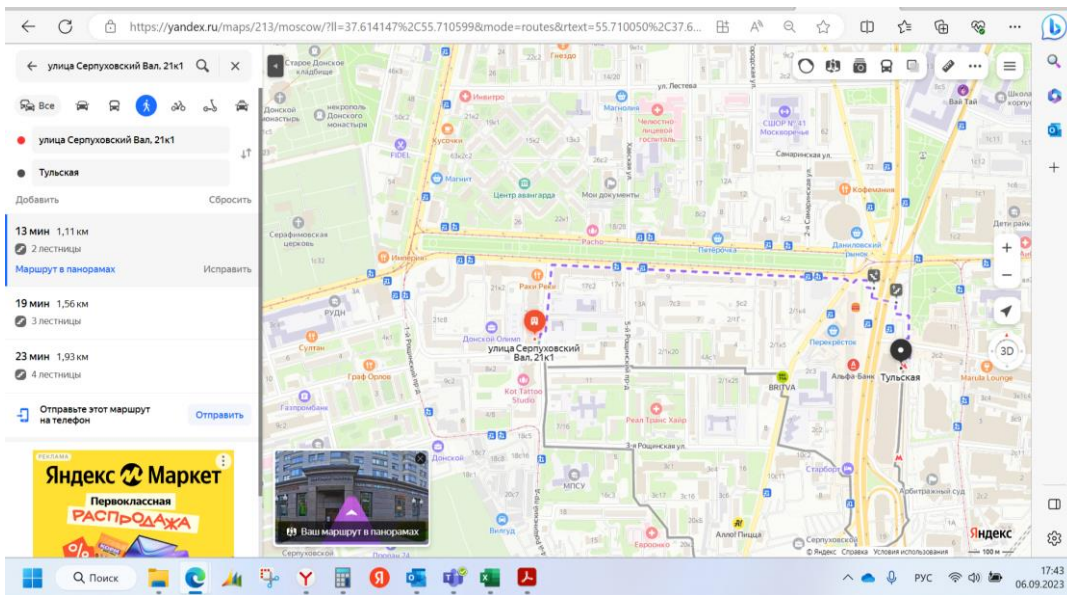
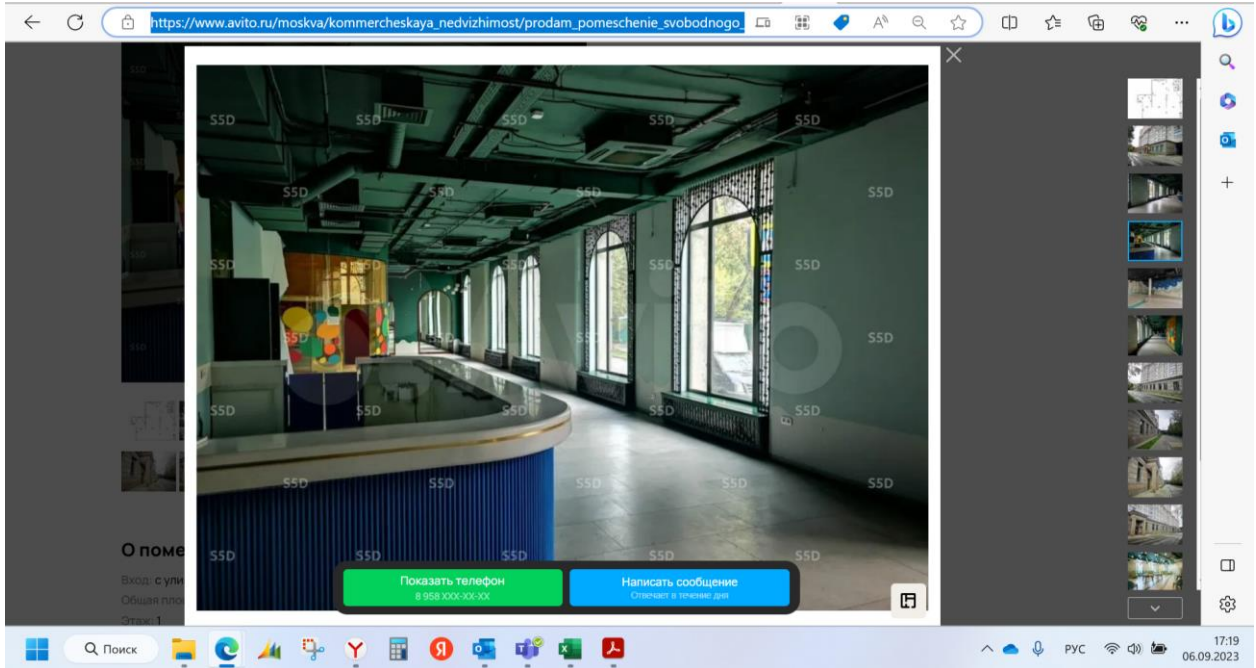
Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Отзыв о сайте



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_421_m_2107793617#extended





Аналог 3

Информационный портал "Домклик", https://domclick.ru/card/rent_free_purpose_1838329654,
 т. +7 905 554-22-76

https://domclick.ru/card/rent_free_purpose_1838329654

Москва | Партнерам | Консультация

Домклик | Покупка | Аренда | Новостройки | Построить дом | Ипотека | Услуги | Журнал 99+ | Риелторы | самолет

Сдаётся помещение своб. назначения, 176.4 м²
550 000 ₽/мес.
 Без комиссии

ИК Игнатьева Ксения
 4 объявления
 На Домклик 1 мес.

ООО "ГРК"

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (905) 554-22-76

176.4 м² Площадь | 1 из 9 Этаж | 1974 Год постройки

Москва, Мытная улица, 62
 М Тульская 8 мин. | М Шаболовская 16 мин. | М Серпуховская 20 мин.

Обновлено 29 августа

Описание

Предлагается помещение!

Помещение находится в 7 минутах ходьбы от метро Тульская.

Удобная транспортная и пешеходная доступность.

Технические Характеристики:

Площадь общая 176.4 кв. м.

Этаж: 1

Коммуникации: Центральные.

https://domclick.ru/card/rent_free_purpose_1838329654

176.4 м² Площадь | 1 из 9 Этаж | 1974 Год постройки

Москва, Мытная улица, 62
 М Тульская 8 мин. | М Шаболовская 16 мин. | М Серпуховская 20 мин.

Обновлено 29 августа

Описание

Предлагается помещение!

Помещение находится в 7 минутах ходьбы от метро Тульская.

Удобная транспортная и пешеходная доступность.

Технические Характеристики:

Площадь общая 176.4 кв. м.

Этаж: 1

Коммуникации: Центральные.

Описание

Предлагается помещение!

Помещение находится в 7 минутах ходьбы от метро Тульская.

Удобная транспортная и пешеходная доступность.

Технические Характеристики:

Площадь общая 176,4 кв. м.

Этаж: 1

Коммуникации: Центральные.

Потолки 4,35 м
50 кВт
Выход на улицу, и 2 выхода во двор

Финансовые показатели:

Ежемесячная арендная плата: 550.000 р

Коммунальные платежи отдельно.

Звоните и записывайтесь на просмотр!

Скрыть

Сдаётся помещение своб. назначения, :
176,4 м²
550 000 ₽/мес.
Без комиссии

ИК Игнатъева Ксения
4 объявления
На Домклик 1 мес.

ООО "ГРК"

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (905) 554-22-76

Поделиться Избранное

Сдайте квартиру выгодно, без хлопот
Доверьте поиск жилых сервису Домклик: Аренда

Подробнее

<https://www.cian.ru/rent/commercial/291905046/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЮАО > Даниловский > метро Тульская > Мытная улица

Обновлено: 29 авг, 12:12 8 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 176,4 м²

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Мытная ул. 62 На карте
Тульская 7 мин.

В избранное

Отзыв о сайте

6 фото

550 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 533 500

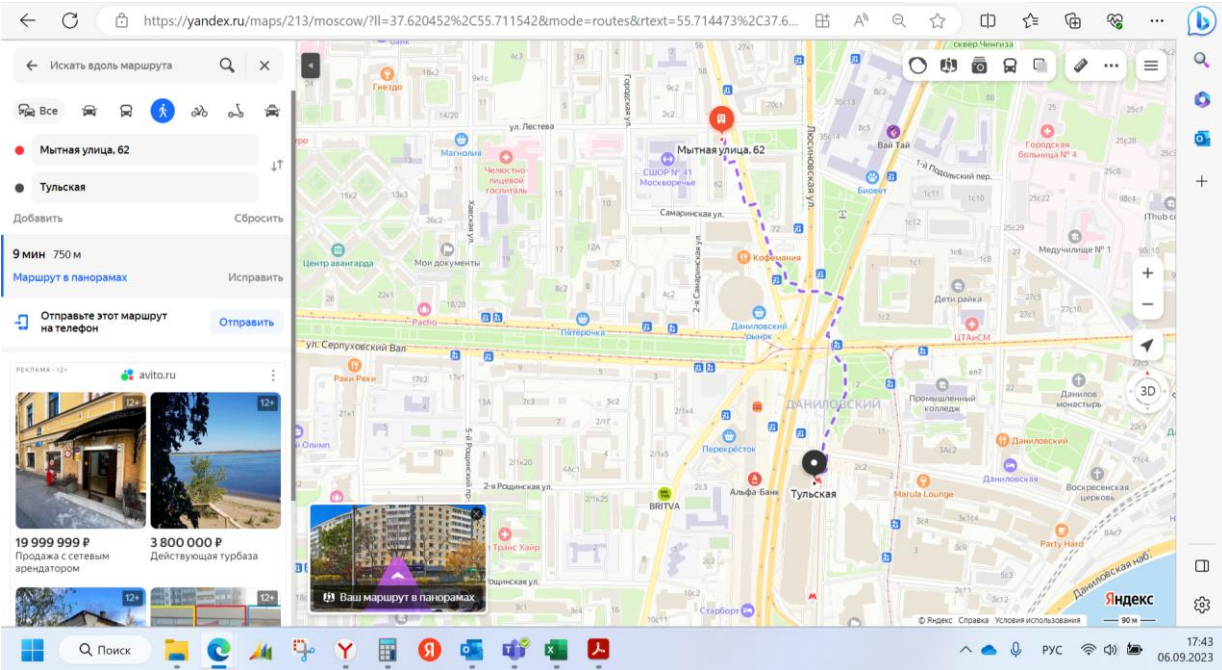
Цена за метр 37 415 ₽ в год
Налог НДС включен: 91 666 ₽
Комиссии нет
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 966 341-33-48

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

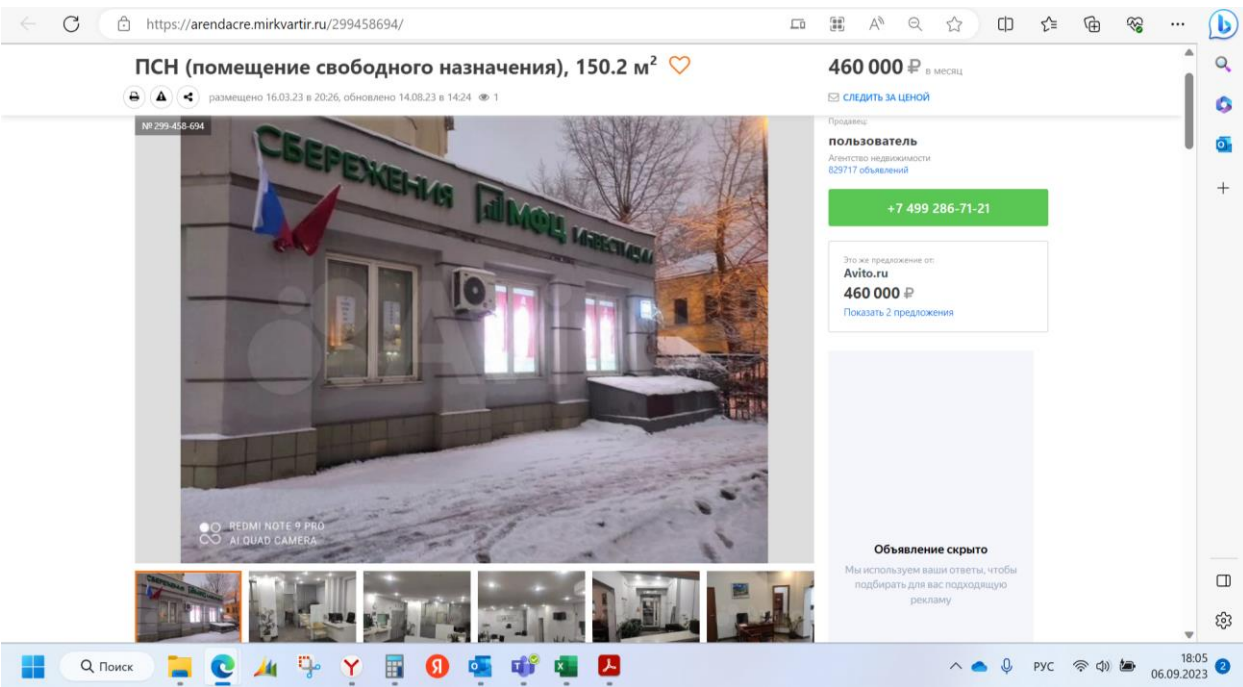
Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Геометрия



Аналог 4

Информационный портал "Мир квартир", <https://arendacre.mirkvartir.ru/299458694/>,
т. +7 499 286-71-21



https://arendacre.mirkvartr.ru/299458694/

ПСН (помещение свободного назначения), 150.2 м²

460 000 ₪ в месяц

размещено 16.03.23 в 20:26, обновлено 14.08.23 в 14:24

в Москве. (От 18 млн. ₪.)

От 23 до 480 млн ₪. 1-й этаж. На трафике. Сетевые арендаторы. Окупаемость от 9 лет.

Узнать больше

150.2 м²
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

460 000 ₪
в месяц

Москва, Люсиновская ул., 29стр1

Аренда Помещения свободного назначения-150,2 кв.м. 1-й этаж, 1-я линия домов, отдельный вход. Парковка перед помещением. Дизайнерский ремонт, потолки h-3,5. Электрическая мощность 20 кВа, зально-кабинетная планировка. Кондиционирование, связь "МГТС" и другие операторы. Виды возможного использования помещения под Банк, магазин (торговая площадь), офис. Ранее помещение использовалось под отделение бака. Сертифицированный кассовый узел и бронированный депозитарий. Возможна перепланировка. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Разумный торг

Связаться с продавцом

Объявление скрыто
Мы используем ваши ответы, чтобы подбирать для вас подходящую рекламу

<https://www.cian.ru/rent/commercial/281509793/>

https://www.cian.ru/rent/commercial/281509793/

Свободное назначение, 150,2 м²

Москва, Люсиновская ул., 29С1

Серпуховская 3 мин. Добрынинская 5 мин. Октябрьская 14 мин.

Площадь: 150,2 м² | Этаж: 1 из 10 | Помещение: Свободно

Аренда ПСН-150,2 кв.м. Добрынинская м. 1-й этаж, 1-я линия домов, отдельный вход. Парковка перед помещением. Дизайнерский ремонт, потолки h-3,5. Электрическая мощность 20 кВа, зально-кабинетная планировка. Кондиционирование, связь "МГТС". Виды возможного использования помещения под Банк, магазин (торговая площадь), офис. Ранее помещение использовалось под отделение бака. Сертифицированный кассовый узел и бронированный депозитарий. Возможна перепланировка. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Разумный торг

Условия аренды

Обеспечительный платеж: 460 000 ₪

Предоплата: 1 месяц

Отзыв о сайте

460 000 ₪/мес.

Цена за метр: 36 751 ₪ в год

Налог: УСН

Комиссии: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

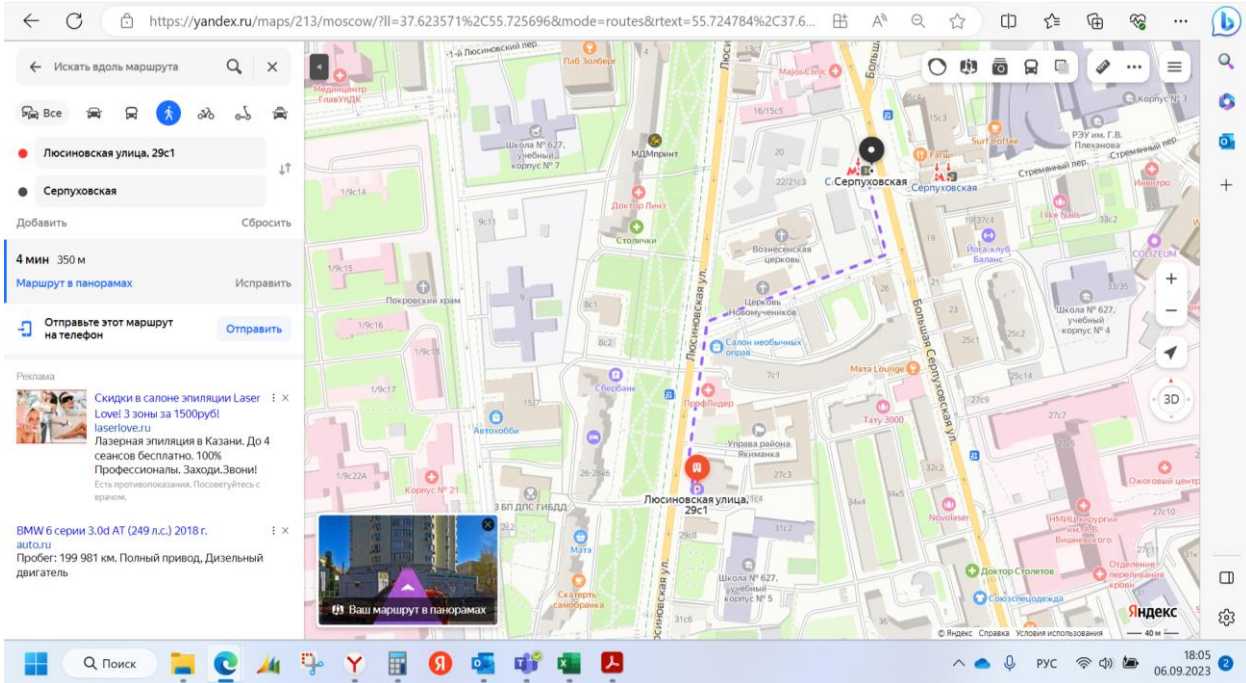
АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 197968

Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»
Ритейл в премиальном жилом квартале. Торговые помещения от 60,2 м². Скидки до 10%

Останкино Business Park
Офисы в бизнес-парке класса А. В 1 мин. м. Бутырская. Рассрочка 0%
+7 (495) 186-28-30

Останкино Бизнес Парк. Рекламодатель и застройщик: ООО «СЗ «БИЗНЕС ПАРК «ОСТАНКИНО», ОГРН 5137746155674, 119435, Москва г, ул. Малая Пироговская, дом №3, этаж 4, Пом 1, Ком 22. П.Д. на наш дом рф. Рассрочка 0% предоставляется застройщиком и действует до окончания строительства

Перейти на сайт



Декларация качества информации и соответствия рынку Интернет-ресурса СтатРиелт

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт

ОГРН 1165200050510 от 24.02.2016 года, ИНН 5260422839, КПП 526001001
Адрес: 603000 г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 77А9, оф. 25, Сайт: <http://statrielt.ru/>, E-mail: statrib@bk.ru
расчетный № 4070381064200000862, Денежное жалов. офис № 90420610 ПАО «Сбербанк России» РФ 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 1, кор. с/ет № 30101310901000000603 в Волго-Вятском ГУ Банка России, БИК 042202603 г. 9-930-700-88-23

№ 29 от 03.11.2021 года

Генеральному директору АО "НЭО Центр"
Плотниковой В. В.

ИНН/КПП: 7706793139/770601001

Почтовый адрес: 119435, г. Москва, Большой Саввинский
пер., д. 12, стр. 8

E-mail: v.plotnikova@neoconsult.ru

На Ваш запрос сообщаем:

Организация АО "НЭО Центр" является подписчиком интернет-сервиса «Статистика рынка» сайта www.statrielt.ru.

Информация, представленная в разделе «Статистика рынка» сайта www.statrielt.ru, в том числе корректировки и другие данные статистики, основана на значительном объеме опубликованных на открытых интернет-площадках объявлений о продаже и о покупке конкретных объектов недвижимости всех регионов Российской Федерации, опубликованных за истекший квартал года на сайтах: www.avito.ru/, <https://realty.yandex.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, [Statrielt](http://statrielt.ru), <http://realty.dmir.ru/>, <http://zdanie.info>, <http://www.rorealt.ru/>. Значения индексов, коэффициентов, поправок и корректировок рассчитаны методами математической статистики на основе анализа и сопоставления рыночных цен предложений всей совокупности предлагаемых к продаже и в аренду объектов по соответствующим сегментам рынка баз объявлений недвижимости. Полученная таким образом и опубликованная на сайте www.statrielt.ru статистическая рыночная информация публична, открыта неограниченному кругу подписчиков и используется ими в практической профессиональной деятельности, так как отражает реальный рынок недвижимости России с учетом изменяющихся рыночных факторов ценообразования.

Наши специалисты и участники Ассоциации, осуществляющие сбор, анализ и обработку рыночных данных, независимы от заказчиков оценки и не заинтересованы ни в завышенных, ни в заниженных показателях, поскольку итоговая статистическая информация используется в равной мере всеми нашими пользователями: покупателями, продавцами, риелторами, а также специалистами и экспертами в различных областях исследований, в том числе, специалистами БТИ и кадастровых госучреждений всех регионов Российской Федерации.

С уважением,
Исполнительный директор




Р. Д. Чирков

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №32) под редакцией канд. техн. наук
Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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)	9-11 (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://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3190-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2023-goda>

← ↻ <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3190-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2023-goda> 🔍 ⌂

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 12.07.2023 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 [Statrael](#), проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85	0,88	0,86	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,89	0,82	0,85	0,83	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,89	0,80	0,84	0,81	0,76
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,90	0,88	0,85
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,96	0,94	0,95	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,93	0,88	0,91	0,89	0,86

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласовано принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки

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

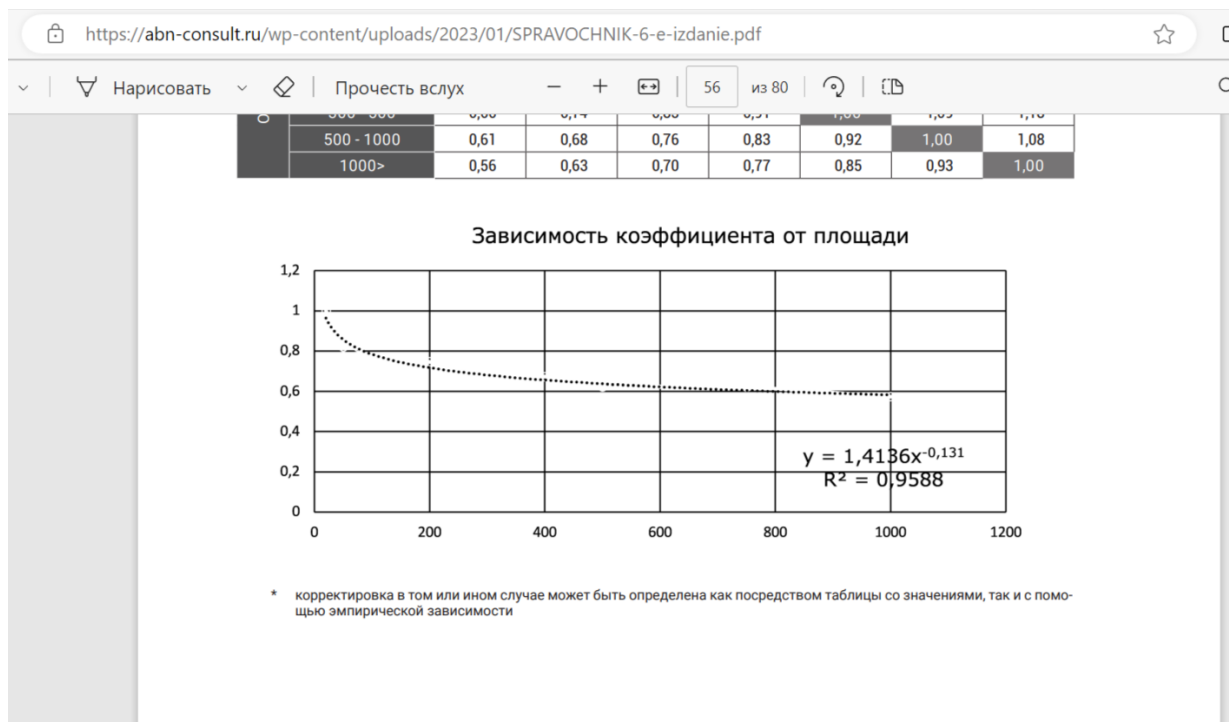
Корректировка на площадь

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>)

Продажа



Аренда



Корректировка на этаж

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>)

https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf

Нарисовать | Прочсть вслух | 57 из 80

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,21	1,14	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,07	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Корректировка на состояние отделки офисно-торговых помещений

<https://pobedastroy.ru/kosmeticheskij/>

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.

Вызов замерщика

Если вам нужен дизайнерский ремонт

Бесплатная консультацию

18:11 06.09.2023

<https://pobedastroy.ru/euro/>

Лестницы

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 консультацию](#)

Вызов замерщика

<https://pobedastroy.ru/dizajnerskij/>

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

[Бесплатная консультация](#)

Вызов замерщика

https://skooperativ.ru/remont-ofisa/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=yandex_skooperativ_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

The screenshot shows a website interface for office repair services. The main navigation bar includes: О компании, Наши услуги, Галерея работ, Карта объектов, Энциклопедия, and Контакты. Below the navigation is a table with the following structure:

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	-	-

Below the table, there is a button "Заказать расчет" and a note: "Вспользуйтесь простым калькулятором для приблизительного расчета стоимости работ." A chat window for "Константин Баллод" (инженер сметчик) is also visible.

Периодичность проведения ремонтных работ

<http://www.int-ext.ru/kosmeticheskij-remont-ofisov.htm>

The screenshot shows a webpage titled "Косметический ремонт офисов по доступным ценам в Москве". It lists several partner companies: РУСАЛ, HARIBO, Helaba, GEBERIT, and KRUTOY MEDIA. The text describes the scope of work, including the installation of new equipment and the addition of outlets. It also discusses the importance of quality materials and standards, especially for budget-friendly finishes like water-based paints. The text mentions that office repairs differ from residential ones due to the need for high-quality materials and standards. It also notes that office repairs are often done in a "loft" style without a suspended ceiling, and that high traffic areas require special protection. The recommended frequency for cosmetic office repairs is stated as 1 time every 3-5 years.

— 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 №32) под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)", Москва 2023 г.

СРД-32, май 2023 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	10076	7520	5410
	Эксплуатационные расходы	6731	5385	3426
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	10842	9078	6790
	Эксплуатационные расходы	7635	5984	4698
1.3.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	3948	3634	2694
	Эксплуатационные расходы	2912	2480	1810
2	Санкт/Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	8449	7058	4680
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9109	7390	5859
2.3.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	2861	2542	1848
	Эксплуатационные расходы	2196	1922	1265
3	Московская область			
3.1.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	2225-3418	1790 - 3008	1280 - 2410

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 12 – 14% по сравнению с Москвой.
Расценки не очищались от НДС (учитываемая налоговая база не облагается НДС).

Структура операционных расходов коммерческих объектов

<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.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	4
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	22
Эксплуатационные расходы	20
Расходы на рекламу (маркетинг)	13
Резерв на замещение	15
Итого	100

Величина недозагрузки стрит-ритейла

<https://kf.expert/publish/rynok-street-retail-moskva-1-polugodie-2023>

https://kf.expert/publish/rynok-street-retail-moskva-1-polugodie-2023

Купить ▾ Арендовать ▾ Продать/сдать ▾ Инвестировать ▾ Услуги ▾ Контакты Ещё ▾

STREET-RETAIL

Основные выводы

- По итогам I полугодия 2023 г. суммарный объем площадей формата street-retail составил 791,4 тыс. м², средний размер помещений – 166,1 м².
- В среднем по городу по итогам I полугодия 2023 г. доля вакантных площадей составила **14,3%**, сократившись на 1,4 п. п. за год и на 0,5 п. п. за полгода. Однако в абсолютном выражении объем свободных площадей сохраняется на достаточно высоком уровне (около 113,8 тыс. м²).
- Снижение доли вакантных площадей отмечалось на всех типах улиц: крупные магистральные улицы минус 1,6 п. п. за год, транспортно-пешеходные улицы минус 1 п. п., пешеходные улицы минус 2,5 п. п.
- Наблюдается снижение вакантных площадей и на тех улицах, где были представлены международные операторы, которые приостановили свою деятельность или ушли из России. По итогам I полугодия 2023 г. доля свободных площадей на Кузнецком Мосту составила 20,9% (-30,3 п. п. за год), на Тверской улице – 14,3% (-5,0 п. п. за год). Снижение вакантности связано в первую очередь с развитием российских брендов.
- 35 международных брендов, работающих в формате street-retail, ограничили свою деятельность* на территории России, из которых: 46% временно прекратили работу; 29% провели ребрендинг; 25% ушли из России и закрылись в формате street-retail.

https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/0a7/fwcsybep82j47626gppq1cqugfi7cn58x/Street_Retail_2023-_1_-_1_.pdf?ysclid=lm94eq58vi238899122

https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/0a7/fwcsybep82j47626gppq1cqugfi7cn58x/Street_Retail_2023-_1_-_1_.pdf?ysclid=lm94eq58vi238899122

IBC Real Estate

Ключевые выводы исследования

Позитивные результаты адаптации к новым условиям: снижение доли вакантных площадей и устойчивая структура арендаторов

- Доля свободных помещений снизилась, а потенциальная вакансия практически ушла с рынка. Менее 2% арендаторов все еще не приняли окончательного решения об уходе
- Уменьшение среднего размера арендуемого блока: за год выросло количество арендopигодных блоков на 2%, что связано с уходом крупных иностранных арендаторов
- С точки зрения потребителей рынок стрит-ритейла не претерпел значительных изменений в связи с большим числом новых открытий в пределах одного и того же сегмента
- Несмотря на массовый уход международных ритейлеров из страны, количество магазинов одежды/обуви на 12 ключевых улицах Москвы выросло почти на 10%

Доля вакантных и потенциально свободных площадей на 12 ключевых торговых улицах Москвы, %

Год	Доля вакантных и потенциально свободных площадей, %
2018	7,5%
2019	8,3%
2020	15%
2021	13,3%
2022	17,6%*
2023	14,5%*

*с учетом приостановившей деятельность магазинов

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 15.08.2023 г.

(<https://наш.дом.рф/медиа/новости/2023/08/стоимость-строительства-1-кв.-метра-общей-площади-в-каждом-регионе-в-августе-2023-года>)

The screenshot shows an Excel spreadsheet titled "Себестоимость строительства 1 кв. метра общей площади по данным Единой информационной системы жилищного строительства". The spreadsheet lists data for various federal districts and regions, including median and average costs per square meter, and the number of houses and project declarations.

Федеральный округ	Субъект РФ	Медианная стоимость 1 кв. м, тыс. руб.	Средняя стоимость 1 кв. м, тыс. руб.	Дома, шт.	Проектные декларации, шт.
Центральный ФО	Белгородская область	50,9	49,9	67	54
Центральный ФО	Брянская область	39,8	39,1	56	51
Центральный ФО	Владимирская область	40,0	35,2	96	75
Центральный ФО	Воронежская область	41,9	41,8	148	126
Центральный ФО	Ивановская область	37,2	33,0	48	38
Центральный ФО	Калужская область	46,4	51,9	52	41
Центральный ФО	Костромская область	31,9	38,8	60	60
Центральный ФО	Курская область	42,7	38,0	42	27
Центральный ФО	Липецкая область	44,7	56,2	73	69
Центральный ФО	Московская область	65,2	73,1	636	384
Центральный ФО	Орловская область	43,3	44,1	27	27
Центральный ФО	Рязанская область	43,7	41,1	77	66
Центральный ФО	Смоленская область	34,8	34,9	59	58
Центральный ФО	Тамбовская область	38,3	40,1	43	43
Центральный ФО	Тверская область	45,8	45,6	82	63
Центральный ФО	Тульская область	50,2	51,3	127	66
Центральный ФО	Ярославская область	43,7	44,2	107	89
Центральный ФО	г. Москва	113,1	140,6	717	400
Северо-Западный ФО	Республика Карелия	57,8	58,8	26	24

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

НОВЫЙ ГРУЗОВОЙ УАЗ ПРОФИ С ВЫГОДОЙ ДО 180 000 ₽

СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

Андреев Д.С.
Доктор технических наук, профессор

Под стоимостью строительства понимаются денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, а денежные затраты, выражающие стоимость, называются сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика. На основании сметной стоимости определяется размер капитальных вложений, осуществляются финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительного-монтажного предприятия (СМО).

Поэтому правильное определение сметной стоимости строительной продукции имеет важное значение для успешного проведения инвестиционно-строительной деятельности.

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ($C_{обш}$) 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 ($C_{пр}$).

$$C_{обш} = C_{стр} + C_{монт} + C_{обор} + C_{пр} \quad (1)$$

Распределение сметной стоимости строительства по группам с указанием их удельного веса в общей стоимости образует структуру сметной стоимости строительства. Примерная структура такой стоимости представлена в таблице.

№ п/п	Группы затрат	Жилищно-гражданское строительство, %	Промышленное строительство, %
1	Затраты на строительно-монтажные работы	75 - 90	40 - 60
2	Затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря	15 - 5	50 - 25
3	Прочие капитальные работы и затраты	10 - 5	10 - 15
4	Всего	100	100

Составной частью стоимости строительства является сметная стоимость строительно-монтажных работ ($C_{см}$), которая по своему экономическому содержанию делится на прямые затраты ($ПЗ$), накладные расходы ($НР$) и сметную прибыль ($СП$).

$$C_{см} = ПЗ + НР + СП \quad (2)$$

Прямые затраты непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтажом оборудования. Они изменяются прямо пропорционально объему выполняемых работ и включают в себя:

- а) стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ($C_{мат}$). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъектные склады строительства;
- б) расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($C_{тзд}$);
- в) стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($C_{смш}$). 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

$$ПЗ = C_{мат} + C_{тзд} + C_{смш} \quad (3)$$

Накладные расходы предусматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ ($C_{нр}$) и деятельности подрядных организаций.

Согласно «Методическим указаниям по определению накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004)» в составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

Агентское вознаграждение

<http://kvadroom.media/archive/43609/>

Непорочные брокеры не берут двойных комиссий — Квадрум.Медиа

В городе За городом Дом Бизнес Власть Лухигу Инсайд События Новости

© Фотобанк Лори

Сдам в аренду

Кризисные явления в экономике пока не сказываются на стоимости брокерских услуг при аренде коммерческих помещений. Елена Шевчук, партнер и вице-президент по коммерческой недвижимости компании GVA Sawyer раскрывает, сколько платят посредникам за подбор клиентов: «Усредненная стоимость брокерских услуг равняется размеру одного месяца аренды или 8,33% от суммы среднегодовой арендной платы, плюс НДС. Такой размер комиссии, в среднем, применяется для всех типов недвижимости – и для помещений street-retail, и для офисных помещений, и для складских площадей».

Случается, что брокер готов снизить свой гонорар до 50-75% от месячной ставки. С малым бизнесом обычно заключаются договоры на 11 месяцев, после чего ставка аренды может быть скорректирована по рыночным условиям. Более крупный бизнес можете претендовать на долгосрочные договорные отношения от нескольких до 15 лет. Перезаключить договор аренды можно уже без брокера. Для этого собственнику достаточно будет подключить штатного юриста, либо воспользоваться услугами временного юриста.

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 двусторонний 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 галереи, 1-3% для якорных арендаторов.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ, СТРАХОВКА
РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ
Арендатор: поддержка состояния и обслуживание внутренних помещений.
Арендодатель: ремонт общих зон, несущих конструкций здания.

СТРАХОВКА
Арендатор: страхование собственного имущества.
Арендодатель: страхование здания, которое обычно включено в операционные расходы, оплачиваемые арендаторами.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ
Оплачиваются арендатором по принципу "открытая книга" или фиксированный размер платежа.

КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ
Часто не включены в операционные расходы и оплачиваются по факту потребления, но возможны различные варианты.
Торговля: в некоторых случаях собственник оставляет за собой право на индексацию операционных расходов ввиду 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/926/pzfkliio09k4gy2o1ebfhvz7k5jdx5m.pdf>

Investment Market Review_Moscow_Q1_2023_RUS 2 / 6 100%

Николерс 1 полугодие 2023 г. | Россия
Рынок инвестиций

Таблица 1
Основные индикаторы рынка
Источник: Nikoliers

	П1 2021	П1 2022	П1 2023
Общий объем инвестиций*, \$ млн	779	925	3 149
Общий объем инвестиций*, млрд руб.	55	66	242
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9-9,5	10-11	10-11
Торговая недвижимость	9-10	10-11	10-11
Складская недвижимость	10,5-11,5	11-13	11-13

Основные итоги
По итогам 1 полугодия 2023 г. объем Замечен активный интерес как профильных,

https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/a65/f8teb26bkd9ma1vyjev76sojo0kn5dez/IBC_Q2-2023_Invest_Russia_Final_1_1_1_.pdf

Ключевые показатели

	2021	2022	1 полугодие 2023 года
Объем транзакций, млрд руб.	363	497	360
		+37% г/г	+112% г/г
Количество транзакций	188	180	95
		-4% г/г	+7% г/г

Ставки капитализации, 2 квартал 2023 года

	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%

МИКАЭЛ КАЗАРЯН
Член совета директоров,
Руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций

«В настоящий момент наибольшую роль в развитии внутреннего инвестиционного рынка играет активная репатриация капиталов, вызванная ограничениями для отечественных инвесторов на зарубежных рынках. Недвижимость сохраняет статус не только защитного актива, но и открывает возможности для перспективного роста бизнеса. В фокусе инвесторов сейчас региональные торговые центры и бизнес-центры, земельные участки под жильем и коммерческую застройку, а также проекты реконструкции и редевелопмента»

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3179-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-07-2023-goda>

Козэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2023 года

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

Объекты	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,08	0,09	0,11
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,14	0,18
Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,14
Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,24

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, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, 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://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3045-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>

← ↻ 🔒 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/319...> A🔍

Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)				19	24
Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2023 года					
Объекты общественного назначения					
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	14	9	11
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	15	10	12
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	17	12	14
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	5	12	8	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	13	9	11
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	16	10	12
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	11	7	8
20	Базы отдыха, санатории	6	15	10	12
21	Автосалоны (капитальные здания)	7	14	10	12
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	5	10	7	9
Вспомогательные здания					
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения	

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

Данные об уровне безрисковых ставок по состоянию на дату оценки

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

🔒 <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/> A🔍 ☆

Выбрать дату: 📅

Значения КБД Московской биржи 08.09.2023

Срок, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Y(t), %	11.1837	11.5003	11.6719	11.7599	11.8089	11.772	11.735	11.7141	11.6788	11.6507	11.64	11.6331

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



ДОБЕРИЕ. 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)

Лозункина 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

Е. Краскина
А.И. Лозункина



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:

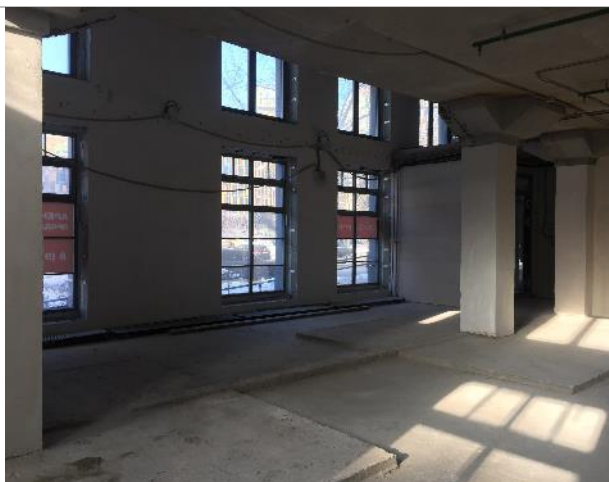
ТКБ Инвестмент Партнерс (АО)
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Нева Хаус"

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



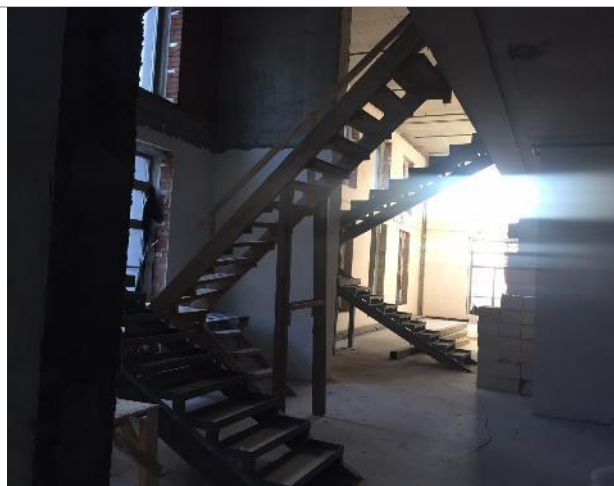
Фотография 6. Внутреннее состояние помещений



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