

Управленческое консультирование	Инжиниринг	<b>Оценка и финансовое консультирование</b>	Привлечение финансирования	Юридическое и налоговое сопровождение
---------------------------------	------------	---	----------------------------	---------------------------------------

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-0791/18/9 ОТ 17.03.2021 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 (АО)  
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Нева Хаус"

### **Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>4</b>
1.1. Основные факты и выводы .....	4
1.2. Задание на оценку .....	4
1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	6
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	8
<b>РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>9</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>11</b>
3.1. Общие сведения об объекте оценки .....	11
3.2. Местоположение объекта оценки .....	11
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	17
3.4. Классификация недвижимого имущества .....	19
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы .....	20
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки .....	21
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества .....	22
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..</b>	<b>23</b>
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>26</b>
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	26
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам 2020 г. ....	28
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки .....	30
5.4. Прогнозы развития рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, влияние коронавируса на рынок коммерческой недвижимости .....	31
5.5. Анализ рынка встроенных помещений на первых этажах г. Москвы по итогам 2020 г.....	33
<b>РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>41</b>
6.1. Основные положения и терминология .....	41
6.2. Классификация основных средств .....	44
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества .....	46
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств .....	46
6.5. Этапы проведения оценки.....	49
6.6. Характеристика подходов к оценке .....	49
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки .....	55
<b>РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>57</b>
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода .....	57
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода .....	57
7.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода .....	68
<b>РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>72</b>

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода .....	72
8.2. Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода .....	72
8.3. Этап 2. Определение величины действительного валового дохода .....	84
8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов .....	85
8.5. Этап 4. Определение чистого операционного дохода .....	88
8.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации .....	88
8.7. Этап 6. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода .....	89
<b>РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>90</b>
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов .....	90
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки .....	92
<b>РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>93</b>
<b>РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>94</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Нежилое помещение площадью 667,80 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0006010:2711. Выписка из ЕГРН от 10.11.2020 г.
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Задание на оценку №9 от 12.03.2021 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	17.03.2021 г.
Порядковый номер Отчета	ОКНИП-ТС-0791/18/9
Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода, без учета НДС	Не применялся
Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода, без учета НДС	118 469 000 (Сто восемнадцать миллионов четыреста шестьдесят девять тысяч) руб.
Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода, без учета НДС	93 289 000 (Девяносто три миллиона двести восемьдесят девять тысяч) руб.
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки, без учета НДС	<b>105 880 000 (Сто пять миллионов восемьсот восемьдесят тысяч) руб.</b>
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 (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию)	Нежилое помещение площадью 667,80 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0006010:2711. Выписка из ЕГРН от 10.11.2020 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта 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)
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона "Об инвестиционных фондах" от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ и Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев"
Ограничения (обременения) указанных прав	Доверительное управление
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей учета имущества закрытого паевого инвестиционного

	фонда, составления отчетности и принятия управленческих решений.
<b>Вид стоимости</b>	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки
<b>Дата оценки</b>	17.03.2021 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	12.03.2021 г. - 17.03.2021 г.
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Вся информация, полученная от Управляющей компании в рамках оказания услуг по Договору, рассматривалась Исполнителем как достоверная.</li> <li>2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</li> <li>3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.</li> <li>4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Управляющей компанией или официального вызова суда.</li> <li>5. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Управляющей компании и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.</li> <li>6. Ни Управляющая компания, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</li> <li>7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</li> <li>8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.</li> <li>9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</li> <li>10. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете.</li> <li>11. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев";</li> <li>12. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов;</li> <li>13. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки;</li> <li>14. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.</li> </ol>	
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b>	Отсутствует
<b>Дополнительные требования к заданию на оценку</b>	Отсутствуют
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</b>	Отсутствуют
<b>Границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость</b>	Определять не требуется
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</b>	Не требуется

### 1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

<b>Исполнитель</b>	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
<b>Почтовый адрес Исполнителя</b>	119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
<b>Место нахождения Исполнителя</b>	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
<b>Контактная информация Исполнителя</b>	+ 7 (495) 739 39 77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
<b>Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков</b>	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.
<b>Сведения об обязательном и добровольном страховании ответственности Исполнителя</b>	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000025/20 от 26.11.2020 г. Срок действия полиса: с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма по всем страховым случаям: 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.
<b>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"</b>	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"
<b>Оценщик</b>	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)
<b>Контактная информация оценщика</b>	+7 (495) 739-39-77, 119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8, solomennikova@neoconsult.ru
<b>Место нахождения Оценщика</b>	119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
<b>Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), место нахождения: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
<b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00014/20 от 27.05.2020 г. Срок действия: с 05.06.2020 г. по 04.06.2021 г. Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
<b>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний</b>	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист- менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.
<b>Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости". Срок действия аттестат №008346-1 продлен до 28.07.2021 г. включительно (в соответствии

	с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году", а также Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.02.2021 №109)
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	13 лет
<b>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком</b>	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и АО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
<b>Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку</b>	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков <sup>1</sup> . Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 13 лет
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах</b>	Крестина Е.А. — подрядчик, действующий по договору оказания услуг №Пс00886СУБ от 01.04.2017 г., производивший осмотр объекта оценки
<b>Заказчик</b>	ТКБ Инвестмент Партнерс (АО) Д.У. ЗПИФ недвижимости "Нева Хаус" (ОГРН 1027809213596, дата присвоения ОГРН: 18.11.2002 г., ИНН 7825489723, КПП 783501001)
<b>Место нахождения Заказчика</b>	Место нахождения: Российская Федерация, 191119, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 69-71, лит. А

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

## 1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

### Применяемые стандарты оценки<sup>2</sup>

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

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

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

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

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "СРОО "ЭС"

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

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

**Партнер,  
Департамент финансового  
консультирования и оценки**



**Т. А. Соломенникова**

**А. Ф. Матвеева**

<sup>2</sup> Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции.



## РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной распространением COVID-19, официально объявленным ВОЗ пандемией. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. В расчетах использован курс иностранной валюты, установленный Банком России на дату максимально близкую к дате проведения оценки 13.03.2021 г.: 73,5081 руб./долл. США<sup>3</sup>.
3. В расчетах использовано значение котировки облигаций, установленное в результате торгов, определенное на дату максимально близкую к дате проведения оценки 12.03.2021 г.: 7,00%<sup>4</sup>.
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. По состоянию на дату оценки оцениваемое недвижимое имущество имеет обременение в виде доверительного управления. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.
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 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".

<sup>3</sup> [http://www.cbr.ru/currency\\_base/daily/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.To=13.03.2021](http://www.cbr.ru/currency_base/daily/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.To=13.03.2021)

<sup>4</sup> <https://www.rusbonds.ru/quotes.asp?go=1&tool=%CE%D4%C7-46020-%C0%C4&emit=0&sec=0&status=&cat=0&per=0&rate=0&ctype=0&pvt=0&grnt=0&conv=0&amm=0&mp=10013&dtd=12&dtm=3&dy=2021&bdate=&edate=&byeff=&eyeff=&bvol=&evol=&bsdvol=&esdvol=&btrade=&etrade=#rslt>

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. 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.
11. Осмотр объекта оценки по состоянию на дату оценки не проводился. В рамках настоящей оценки техническое состояние нежилых помещений принималось на основании осмотра, проведенного Исполнителем 23.11.2018 г. Исполнитель будет исходить из допущения, что с даты осмотра до даты оценки не произошло существенных изменений, влияющих на справедливую стоимость объекта оценки.
12. 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 №9 от 12.03.2021 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.	59 496 846,32
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	89 093,81
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 округа<sup>5</sup>

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

<sup>5</sup> [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 — 783 886 человек (1 января 2020 г.).

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

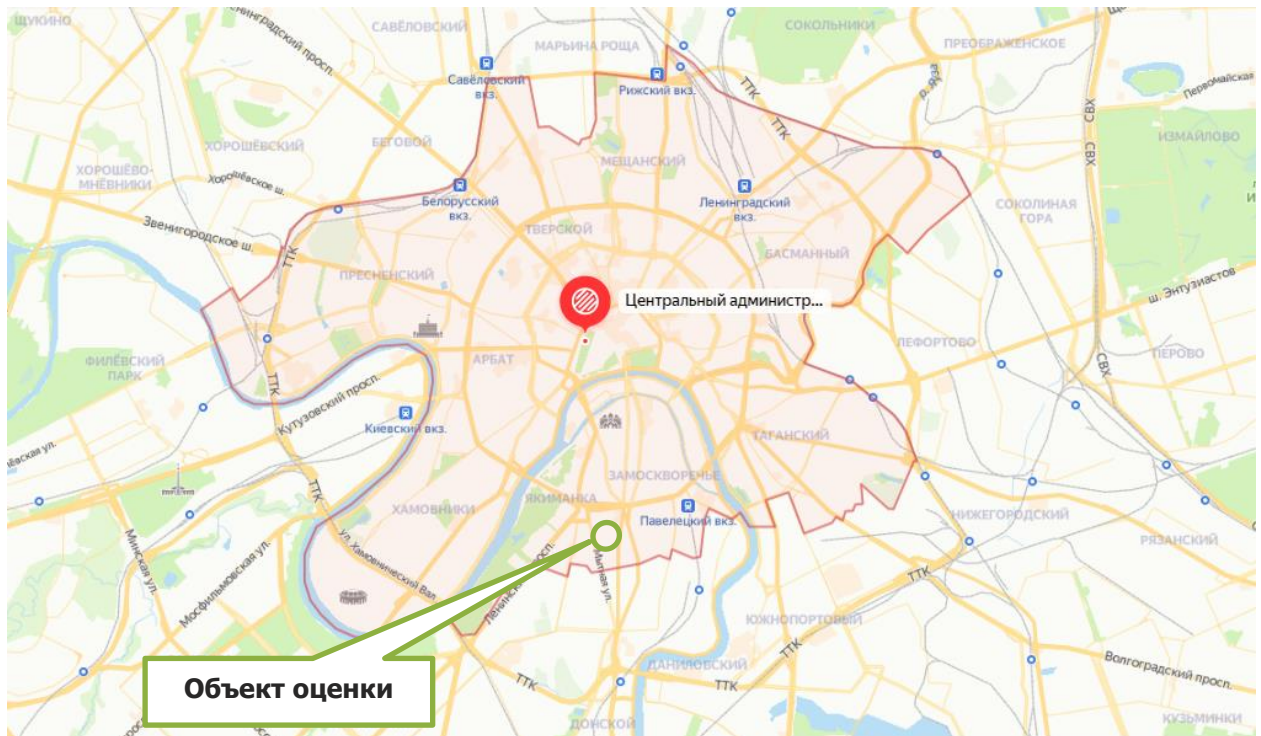
Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить из Центрального административного округа за черту города. На их месте организовываются культурные центры и офисы.

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

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

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

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

**Рисунок 3.1. Карта Центрального административного округа**

Источник: <http://maps.yandex.ru>

### **Краткая характеристика района Замоскворечье<sup>6</sup>**

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

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

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

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

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

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.

<sup>6</sup> [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>

Сеть общественного транспорта на территории района хорошо развита:

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

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

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

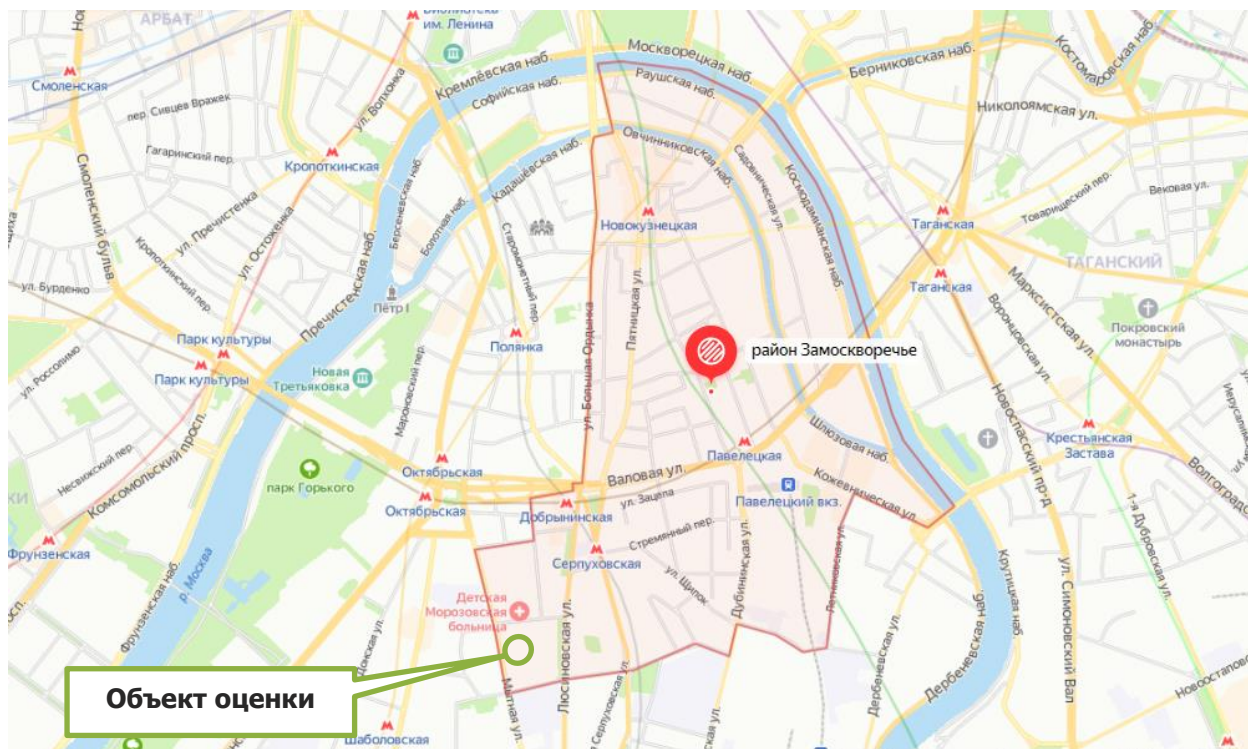
В Замоскворечье сегодня кипит деловая жизнь — здесь располагаются центральные офисы таких крупных компаний, как "РОСНО", "Мосэнерго", Тюменская нефтяная компания, "Транснефть", "Роснефть" и т. д.

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

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

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

### Рисунок 3.2. Карта района Замоскворечье



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

**Таблица 3.2. Характеристики местоположения объекта оценки**

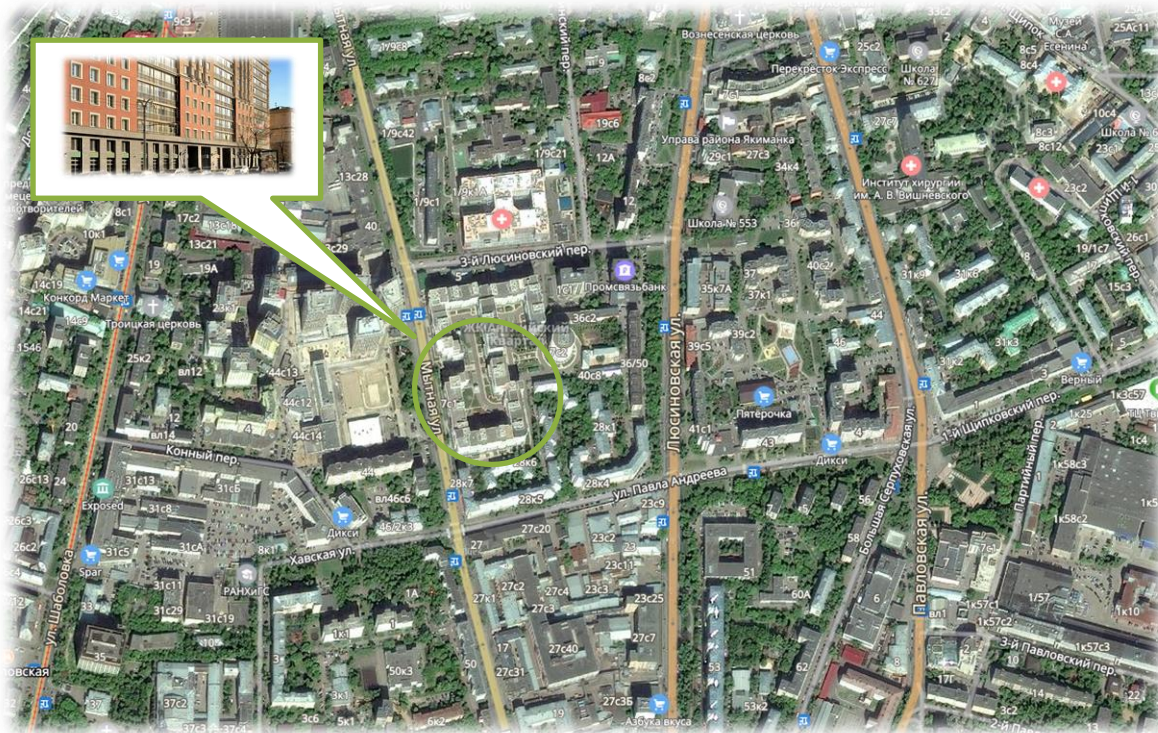
Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Шаболовская"
Линия домов	1-я линия
Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая
Транспортная доступность	Хорошая: объект находится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

Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

**Рисунок 3.3. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы**



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

Источник: <http://maps.yandex.ru>

**Локальное местоположение**

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

**Выводы из анализа характеристик оцениваемого объекта**

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

*Основные преимущества местоположения объекта оценки*

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

*Основные недостатки местоположения объекта оценки*

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

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



### 3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию выписки из ЕГРН № б/н от 10.11.2020 г.;
- копию технического паспорта;
- копию поэтажных планов и экспликаций;
- информацию и копию документов консультационного характера.

Информация о первоначальной и остаточной стоимости имущества не предоставлена заказчиком.

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

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

#### Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на объект оценки зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъектами права являются владельцы инвестиционных паев 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 предоставленными документами, на оцениваемое помещение зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости объекта оценки 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 3.3. Внешнее состояние объекта 667,8 кв. м**



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



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



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

Источник: данные визуального осмотра Исполнителем

**Таблица 3.4. Описание физических свойств оцениваемого объекта**

Наименование	Характеристика
<b>Общая характеристика здания (в котором расположен объект оценки)</b>	
Объект недвижимости	Жилой дом с нежилыми помещениями на первых этажах
Назначение объекта	Жилой дом с нежилыми помещениями на первых этажах
Текущее использование	Жилой дом с нежилыми помещениями на первых этажах
Год постройки	2013
Срок полезной службы, лет	55
Год проведения капитального ремонта	Не проводился
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Общая площадь, кв. м	136 214,00
Арендопригодная, кв. м	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
<b>Конструктивные характеристики здания, в котором расположен объект оценки</b>	
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитный железобетон
Фундамент	нет данных
Материал перекрытия	Железобетонные
Материал крыши	нет данных

Наименование	Характеристика
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
<b>Функциональное использование площадей объекта оценки</b>	
– 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
<b>Внутреннее инженерное оборудование</b>	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Радио	+
Телефон	+
Телевидение	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

Источник: данные, предоставленные Заказчиком: копии свидетельства о праве собственности, технического паспорта; [https://flatinfo.ru/h\\_info1.asp?hid=21704](https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=21704)

#### **Информация об инженерных коммуникациях**

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

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

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

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

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

#### **Информация о прошлых и ожидаемых доходах и затратах**

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

### **3.4. Классификация недвижимого имущества**

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

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

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

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

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

Оцениваемое имущество относится к классу основных средств — нежилые помещения. Оцениваемое помещение участвует в операционной деятельности, соответственно, может быть отнесен к классу операционных активов.

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

### **3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы**

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

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

где:

**ОСПИ** — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

**Xв** — хронологический возраст анализируемых объектов;

**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<sub>MS</sub>, V<sub>окос</sub>, V<sub>ЕНАО</sub>** — веса, присваиваемые соответствующим результатам.

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

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

Наименование объекта	Здание жилое
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Шаболовская"
Площадь объекта оценки, кв. м	2 177,90
Год постройки	2013
Хронологический возраст	8
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	45
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	37
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	65
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	57
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	55
<b>Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет</b>	<b>47</b>

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

### 3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

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

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

**Таблица 3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки**

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

*Источник: данные визуального осмотра*

### 3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков<sup>7</sup> ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации<sup>8</sup> 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 Statrielt<sup>9</sup>, средний срок экспозиции торговых объектов, составляет порядка 2 – 11 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.

<sup>7</sup> Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2387-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>

## РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

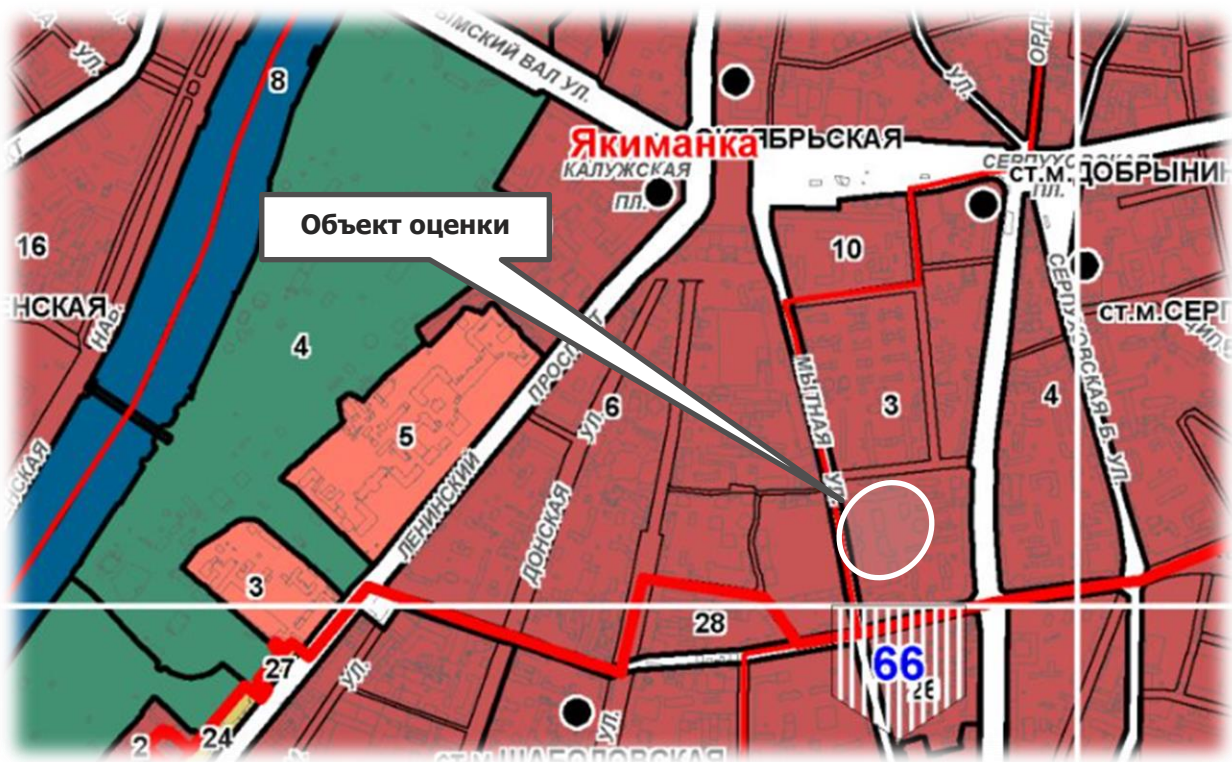
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ (в действующей редакции) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (в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

**Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного**

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	<p>Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.</p> <p>Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.</p> <p>Согласно Генеральному плану г. Москвы, территория участка, на котором расположен объект оценки, отнесена к зоне многофункциональных общественных зон. Таким образом, с точки зрения юридической правомочности на данном земельном участке возможно строительство объектов жилой застройки с нежилыми помещениями на 1-ых этажах.</p>
Физическая возможность	<p>Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельных участков, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения объектов жилой застройки с нежилыми помещениями на 1-ых этажах.</p>
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	<p>Земельный участок расположен между Третьим Транспортным и Садовым Кольцами, ближе к Садовому. Находится на 1-й линии домов по ул. Мытная, по которой можно добраться до крупных магистралей города: расстояние до пересечения с Подольским шоссе составляет 1,2 км, до Тульской эстакады (ТТК) - 1,8 км, до Садового Кольца - 900 м. Ближайшая остановка общественного транспорта "3-й Люсиновский переулок", находится напротив здания, в котором расположен объект оценки.</p> <p>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>
<b>Вывод</b>	<p><b>Наиболее эффективным использованием земельного участка является его текущее использование. Наиболее эффективным использованием объекта оценки также является его текущее использование в качестве нежилого помещения.</b></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](http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2)



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

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

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе<sup>10</sup>

Объем ВВП РФ в текущих ценах по данным Росстата в 2020 г. составил 106,606 трлн руб. Индекс физического объема ВВП относительно 2019 г. составил 96,9%, индекс-дефлятор по отношению к среднегодовым ценам 2019 г. — 100,7%. Снижение ВВП в 2020 году на 3,1% связано с введенными ограничительными мерами, направленными на борьбу с коронавирусной инфекцией, и падением мирового спроса на энергоресурсы. По итогам 2020 г. инфляция составила 4,91%.

Значительно сократилась добавленная стоимость в отраслях, ориентированных на обслуживание населения: гостиницы и рестораны (-24,1%), учреждения культуры и спорта (-11,4%), предприятия транспорта (-10,3%), организации, оказывающие прочие услуги населению (-6,8%). Неблагоприятная конъюнктура экспорта и снижение цен на энергоресурсы повлияли на снижение индекса физического объема добавленной стоимости (-10,2%) и индекса-дефлятора добавленной стоимости (-17,6%) в добывающей промышленности. Изменение цен на нефтепродукты стало одной из причин снижения индекса-дефлятора валовой добавленной стоимости обрабатывающих производств (-0,3%). Возросший спрос на финансовые услуги обусловил увеличение добавленной стоимости в сфере финансов и страхования (+7,9%). Увеличение тарифов на коммунальные услуги повлияло на рост индексов-дефляторов валовой добавленной стоимости предприятий, обеспечивающих электрической энергией, газом и паром (+3,9%), водоснабжением, водоотведением, утилизацией отходов (+6,2%). Рост индекса-дефлятора добавленной стоимости относительно прошлого года в здравоохранении (+11,9%), образовании (+5,5%) и других отраслях сектора государственного управления связан с ростом средней заработной платы на одного работника в этих отраслях.

На динамику ВВП в 2020 году относительно 2019 года повлияло снижение внутреннего конечного спроса (-5,0%) и рост чистого экспорта товаров и услуг за счет опережающего сокращения импорта (-13,7%) по сравнению с экспортом (-5,1%).

Расходы на конечное потребление сократились по сравнению с 2019 годом (-5,2%). Это связано с падением потребительского спроса преимущественно на непродовольственные товары и услуги, повлиявшим на снижение расходов домашних хозяйств на конечное потребление (-8,6%). Конечное потребление сектора государственного управления и некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросло по сравнению с 2019 годом (+3,9%), прежде всего, из-за увеличения расходов на здравоохранение и другие виды деятельности, связанные с борьбой с пандемией COVID-19.

Валовое накопление сократилось (-4,2%) за счет накопления основного капитала, включая ценности (-6,2%). Прирост запасов материальных оборотных средств увеличился в основном за счет производственных запасов на предприятиях, экономическая активность которых в условиях введенных ограничений снизилась.

Доля чистого экспорта товаров и услуг в структуре использования ВВП сократилась с 7,6% в 2019 году до 4,8% в 2020 году в связи с падением индексов цен на экспортируемые товары (по данным ФТС России за январь – ноябрь 2020 года относительно аналогичного периода 2019 года – на 20,5%, преимущественно за счет продукции ТЭК). Доля расходов на конечное потребление увеличилась с 69,5% до 71,5%, валового накопления – с 22,9 % до 23,7%, в том числе валового накопления основного капитала – с 21,2% до 21,6%.

По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2020 г. падение ВВП замедлилось до -3,7% г/г по сравнению с -4,5% г/г в октябре и -3,4% г/г в 3кв20. Снижение ВВП по итогам 11 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,5% г/г.

<sup>10</sup> Обзор составлен на основании аналитических материалов, размещенных на интернет-сайтах [www.colliers.ru](http://www.colliers.ru), [www.praedium.ru](http://www.praedium.ru), [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru), [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru) с использованием статей информационно аналитического бюллетеня Rway; <https://rosstat.gov.ru/folder/313/document/113015>; <https://www.interfax.ru/business/744841>

Выпуск обрабатывающей промышленности в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и 4,4% г/г соответственно). Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%). Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексе в условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта).

Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться – до -2,5% г/г в 4кв20 после -4,8% г/г в 3кв20 и -6,7% г/г во 2кв20. В декабре промышленное производство практически вышло на уровень предыдущего года (-0,2% г/г после -1,5% г/г в ноябре) за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства (-2,9%) оказались лучше прогнозов.

По итогам декабря 2020 г. инфляция в годовом выражении составила 4,9% г/г (по сравнению с 4,4% г/г в ноябре и 3,0% г/г по итогам 2019 года). По отношению к предыдущему месяцу рост цен усилился (до 0,83% м/м с 0,71% м/м в ноябре) под традиционным влиянием сезонного фактора в конце года, с исключением сезонности инфляция немного снизилась (0,54% м/м SA после 0,57% м/м SA месяцем ранее).

По данным ФТС, в январе-ноябре 2020 г. внешнеторговый оборот России составил 511,4 млрд долл. США и по сравнению с январем-ноябрем 2019 г. сократился на 16,3%. Экспорт России в январе-ноябре 2020 г. составил 302,0 млрд долл. США и по сравнению с январем-ноябрем 2019 г. сократился на 21,8%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 85,5%, на страны СНГ – 14,5%. Импорт России в январе-ноябре 2020 года составил 209,3 млрд долл. США и по сравнению с январем-ноябрем 2019 года сократился на 6,8%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 89,2%, на страны СНГ – 10,8%. Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 92,7 млрд долл. США, что на 69,2 млрд долл. США меньше, чем в январе-ноябре 2019 года.

По состоянию на 31.12.2020 г. официальный курс доллара США к рублю увеличился на 19,3% по сравнению с 31.12.2019 г. до 73,8757 руб. за доллар США. Курс евро к рублю увеличился на 30,8% до 90,6824 руб. за евро. На данную динамику оказал влияние резкий скачок стоимости долл. США на фоне существенного понижения цен на нефть в марте 2020 г.

Среднегодовой курс доллара и евро за 2020 г. составил 72,3230 руб. за долл. США и 82,8358 руб. за евро соответственно.

Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-декабре 2020 года сложилась в размере 41,73 долл. США за баррель. За аналогичный период 2019 г. средняя стоимость Urals составила 63,59 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в декабре 2020 года сложилась в размере 49,37 долл. США за баррель, что в 1,3 раза ниже, чем в декабре 2019 года (64,47 долл. США за баррель).

После политики стремительного увеличения ключевой ставки в декабре 2014 г. до 17,0% в 2015 г. – 1 пол. 2020 г. с учетом уменьшения рисков для финансовой стабильности экономики Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о снижении ключевой ставки. По состоянию на 31.12.2020 г. ключевая ставка составила 4,25%.

В декабре 2015 г. Совет директоров Банка России принял решение приравнять с 1 января 2016 г. значение ставки рефинансирования к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. В дальнейшем одновременно с изменением ключевой ставки происходит изменение ставки рефинансирования на ту же величину.

## 5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам 2020 г.<sup>11</sup>

### 5.2.1. Основные положения

По предварительным итогам 2020 года объем инвестиций в недвижимость в России может достигнуть близкого к прошлому году значения и составит порядка 250 млрд руб. При этом вложения в жилой сегмент (участки под строительство жилых проектов) увеличились на 41% по сравнению со значением 2019 года, а объем инвестиций в сегменты коммерческой недвижимости, напротив, может сократиться на 27%. Такая динамика в коммерческой недвижимости соответствует мировым трендам.

Основной объем сделок на рынке недвижимости России формируют инвестиции российских компаний, доля зарубежных инвесторов не превысит 6% по итогам 2020 г.

С начала пандемии существенно сократилась доля иностранных вложений. Основной объем сделок формируют инвестиции российских компаний. Их доля увеличилась до 94% в 2020 г. против 74% в предыдущем году. При этом инвестиционная активность еще сильнее сконцентрировалась в столичном регионе. Доля рынка Москвы в объеме инвестиций в 2020 г. увеличилась до 82% против 60% годом ранее.

Среди сегментов коммерческой недвижимости наиболее активно развивающимся в этом году стал сегмент складской недвижимости. Вложения в складские объекты увеличились на 25% в 2020 г. до более чем 40 млрд руб. На этот сегмент пришлось 19% объема вложений против 14% в прошлом году. Во многом за счет активного начала года объем вложений в офисную недвижимость по итогам года увеличился на 10% до более чем 70 млрд руб., несмотря на спад объема инвестиций в последующих кварталах 2020 г. Доля офисного сегмента также увеличилась до 32% в этом году против 26% в 2019 г.

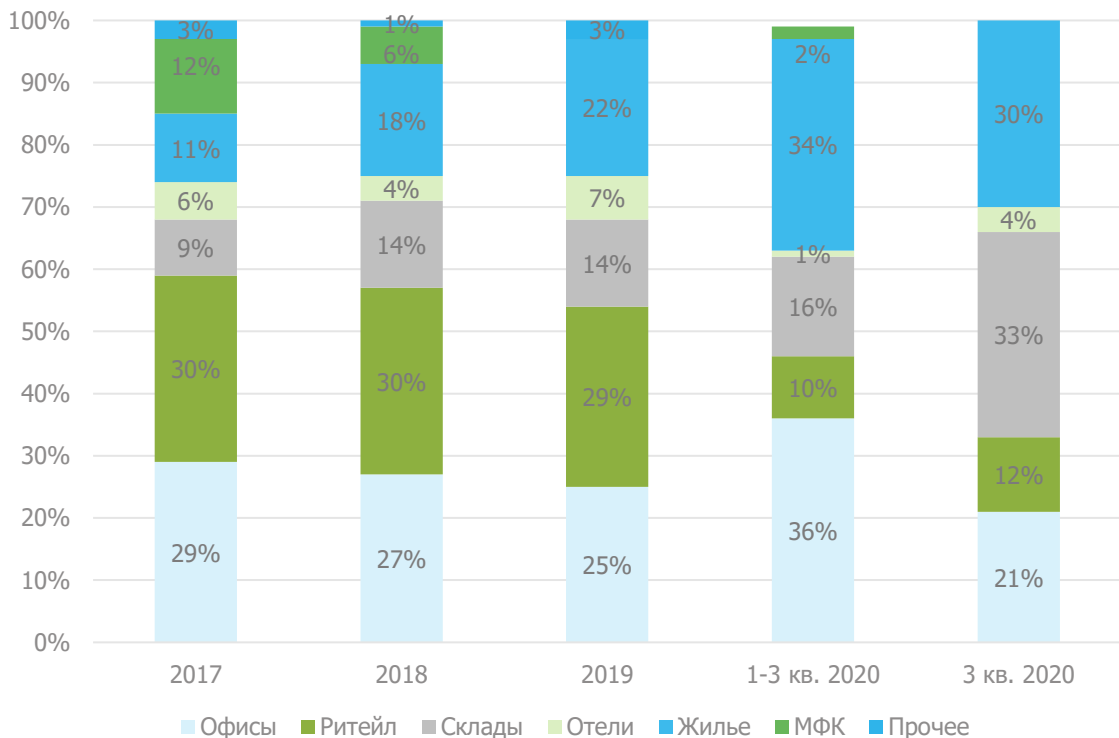
Наиболее пострадавшими в период пандемии стали торговая недвижимость, вложения в этот сегмент показали существенное снижение на почти 80% по сравнению со значением в прошлом году до 16 млрд руб., и гостиничная недвижимость, объем вложений в которую снизился менее существенно на почти 40% до 11 млрд руб. Доля вложений в торговые объекты может составить минимальное с 2014 г. значение около 7% в структуре инвестиций (на 22 п. п. ниже уровня 2019 г.).

Одним из трендов 2020 года стало увеличение вложений в объекты, требующие девелопмента и капитальных вложений. Доля инвестиций в такую недвижимость выросла с 33% по итогам 2019 г. до 57% в этом году.

Торговый сегмент вследствие пандемии пострадал наиболее существенно. Это уже нашло свое отражение в ставке капитализации для торговых объектов, увеличившейся с 9,5% до 10% в 2020 г. В офисном сегменте ставка капитализации наиболее стабильна (9,25% на конец 2020 г. против 9% в 2019 г.), однако неопределенность в стратегиях компаний по аренде офисных площадей в будущем и сохранению формата "работа из дома" может оказывать негативное влияние на ставки капитализации в среднесрочной перспективе. Привлекательность складских комплексов, по ожиданиям аналитиков рынка, продолжит увеличиваться, ставка капитализации на складские объекты снизилась с 11% до 10,5% по итогам года.

<sup>11</sup> [https://www.arendator.ru/news/173160-investicii\\_v\\_kommercheskuyu\\_nedvizhimost\\_rossii\\_mogut\\_sokratitsya\\_na\\_27/](https://www.arendator.ru/news/173160-investicii_v_kommercheskuyu_nedvizhimost_rossii_mogut_sokratitsya_na_27/);  
<https://tass.ru/ekonomika/10159401>; <https://nsp.ru/26710-dengi-vremyon-pandemii>

**Рисунок 5.1. Динамика распределения объема инвестиций по сегментам недвижимости**



Источник: <https://nsp.ru/26710-dengi-vremyon-pandemii>

**Таблица 5.1. Ставки капитализации по секторам недвижимости**

Сегмент	2020 г.
Офисная недвижимость	9,25%
Торговая недвижимость	10,00%
Складская недвижимость	10,50%

Источник: [https://www.arendator.ru/news/173160-investicii\\_v\\_kommercheskuyu\\_nedvizhimost\\_rossii\\_mogut\\_sokratitsya\\_na\\_27/](https://www.arendator.ru/news/173160-investicii_v_kommercheskuyu_nedvizhimost_rossii_mogut_sokratitsya_na_27/)

### 5.2.2. Выводы

- По предварительным итогам 2020 года объем инвестиций в недвижимость в России может достигнуть близкого к прошлому году значения и составит порядка 250 млрд руб.
- Основной объем сделок на рынке недвижимости России формируют инвестиции российских компаний, доля зарубежных инвесторов не превысит 6% по итогам 2020 г.
- Основной объем сделок формируют инвестиции российских компаний. Их доля увеличилась до 94% в 2020 г. против 74% в предыдущем году.
- Среди сегментов коммерческой недвижимости наиболее активно развивающимся в этом году стал сегмент складской недвижимости. Вложения в складские объекты увеличились на 25% в 2020 г. до более чем 40 млрд руб.
- Доля офисного сегмента увеличилась до 32% в этом году против 26% в 2019 г.
- Наиболее пострадавшими в период пандемии стали торговая недвижимость, вложения в этот сегмент показали существенное снижение на почти 80% по сравнению со значением в прошлом году до 16 млрд руб., и гостиничная недвижимость, объем вложений в которую снизился менее существенно на почти 40% до 11 млрд руб.
- Одним из трендов 2020 года стало увеличение вложений в объекты, требующие девелопмента и капитальных вложений. Доля инвестиций в такую недвижимость выросла с 33% по итогам 2019 г. до 57% в этом году.

- Ставка капитализации для торговых объектов увеличилась с 9,5% до 10% в 2020 г. В офисном сегменте ставка капитализации наиболее стабильна (9,25% на конец 2020 г. против 9% в 2019 г.). Ставка капитализации на складские объекты снизилась с 11% до 10,5% по итогам года.

### 5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.<sup>12</sup>

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:<sup>13</sup>

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;

---

<sup>12</sup> <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

<sup>13</sup> [https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz\\_rynka\\_obekta\\_otsenki](https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki)

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости

**Таблица 5.2. Классификация рынков недвижимости**

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

Источник: [https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz\\_rynka\\_obekta\\_otsenki](https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki)

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

## 5.4. Прогнозы развития рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, влияние коронавируса на рынок коммерческой недвижимости<sup>14</sup>

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

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

<sup>14</sup> <https://realty.irk.ru/analytics.php?id=28165&action=show>,  
<https://www.kommersant.ru/doc/4674089>,  
<https://novostroycity.ru/journals/sobytiya/kak-izmenitsja-rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti-v-2021-godu>,  
<https://realty.interfax.ru/ru/analytics/comments/119004>,  
<https://b-mag.ru/mezhdu-devalvaciej-i-virusom-chto-budet-s-rynkom-nedvizhimosti/>,  
<https://cre.ru/analytics/80142>

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

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

Текущая ситуация на рынке создает стимул для многих арендаторов офисной недвижимости еще более активно принимать решения по плану оптимизации и минимизации затрат, а гибким офисными пространствам развиваться еще быстрее, чтобы удовлетворить вновь образовавшийся спрос. Рынок коворкингов и гибких пространств может еще значительно вырасти.

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

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

Если рассматривать все сегменты коммерческой недвижимости, то больше всего пострадали ритейл и стрит-ритейл в период ограничительных мер, действующих по всей России. Большим ударом для владельцев торговых объектов, помещений и арендаторов было снижение покупательской активности, что привело к сокращениям доходов у сторон, так как на тот момент функционировать оффлайн могли магазины с товарами первой необходимости. Таким образом, рынок торговой недвижимости Москвы начал испытывать на себе негативные последствия одним из первых, наряду с гостиничным бизнесом, туристической отраслью и общественным питанием.

Начало 2021 года ознаменовалось на рынках коммерческой недвижимости ростом вакантности. В торговых центрах Москвы, по прогнозам JLL, доля пустующих площадей в этом году может вырасти с текущих 5,4% до 7 – 8% при благополучном сценарии, предусматривающем ввод новых объектов и увеличение вакантности в наименее современных объектах

Согласно оценкам Cushman & Wakefield, уровень пустующих площадей в московских торгцентрах за последнее время вырос с 9% до 10,4%.

Исходя из того, что ни ноябрь—декабрь, ни январь не оправдали ожиданий ритейлеров по объему выручки, в ближайшее время, по мнению аналитиков, это значение может вырасти на фоне закрытия магазинов. Однако, по данным аналитиков, динамика закрытий будет сдержанной: каждый девелопер, находясь перед выбором договориться с арендатором либо расстаться с ним, оценивает ситуацию с точки зрения наличия потенциальной замены. В условиях сдержанного развития сетей, желающих занять освободившиеся помещения, не так много, это вынуждает собственников активно идти на уступки существующим арендаторам. При этом новые помещения сейчас все же подыскивают салоны бытовой техники, товаров для дома и fashion-операторы с демократичными ценами, на рынке общепита активность проявляют фастфуд-операторы.

По итогам 2020 г. число закрытых заведений общепита оказалось на 35% больше, чем годом ранее. Хотя на данный момент наблюдается позитивный тренд, говоря о восстановлении активности арендаторов.

Пандемия COVID-19 ожидаемо привела к снижению спроса на офисную недвижимость: по итогам 2020 года общий объем поглощения в Москве, согласно оценкам Knight Frank, сократился на 61%, до 277,5 тыс. кв. м. Активность остается сдержанной и в I кв. 2021 г. а заметные сделки в основном связаны с оптимизацией площадей. Средний уровень вакантности офисов класса А на конец 2020 года в Москве составил 11,4%, в этом году значение может немного увеличиться.



## 5.5. Анализ рынка встроенных помещений на первых этажах г. Москвы по итогам 2020 г.<sup>15</sup>

### 5.5.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость встроенных помещений

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

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

Основные ценообразующие факторы для встроенных помещений приведены в таблице ниже.

**Таблица 5.3. Основные ценообразующие факторы для встроенных помещений**

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	Не используется в расчетах	—
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	—
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-6,80%/-13,20% -6,50%/-12,10%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московской области по состоянию на июнь 2020 г.". Нижний Новгород, 2020 г., Лейфер Л.А.
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	—
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	Не используется в расчетах	—
7	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 10 мин. пешком, от 10 до 15 мин. пешком, от 15 до 20 мин. пешком, от 20 до 25 мин. пешком, от 25 до 30 мин. пешком	-17,50%/+21,21%	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.
8	Линия домов	1-ая линия/ 2-я линия	Не используется в расчетах	—
9	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	-12,62%/+1,30%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московской области по состоянию на июнь 2020 г.". Нижний Новгород, 2020 г., Лейфер Л.А.

<sup>15</sup> <https://www.jll.ru/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/russia/ru/jll-moscow-street-retail-market-q4-2020-rus.pdf>,  
<https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2020-street-retail>,  
[https://www.arendator.ru/news/173393-eksperty\\_podveli\\_itogi\\_na\\_rynke\\_strit-ritejla\\_v\\_moskve/](https://www.arendator.ru/news/173393-eksperty_podveli_itogi_na_rynke_strit-ritejla_v_moskve/),  
<https://zdanie.info/2393/2466/news/14597>,  
<https://analytics.brn.media/>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
10	Этаж расположения	Подвал/цоколь/1-ый этаж/ 2-ой этаж/выше 3-го	-4,42%/+14,90%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московской области по состоянию на июнь 2020 г.". Нижний Новгород, 2020 г., Лейфер Л.А.
11	Наличие отдельного входа	Присутствует/отсутствует	Не используется в расчетах	—
12	Наличие витринного остекления	Присутствует/отсутствует	Не используется в расчетах	—
13	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории	Не используется в расчетах	—
14	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная /плохая	Не используется в расчетах	—
15	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	—
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	—
17	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	-11 167/+11 167	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

### 5.5.2. Общая ситуация

Как отмечают аналитики, одним из наиболее значимых событий 2020 г., по итогам которого доля свободных торговых помещений на пешеходных и транспортно-пешеходных улицах является рекордно высокой, явилась пандемия коронавируса.

В России эпицентром вспышки стала Москва — основная точка притяжения турпотока и пассажиропотока, что позволило вирусу быстрее распространяться через основные транспортные узлы.

В первую волну (с 28 марта) в Московском регионе ввелись ограничительные меры, а дни с 30 марта по 12 мая были объявлены нерабочими. Закрылись все кафе, торгово-развлекательные центры, кинотеатры, кроме магазинов с товарами первой необходимости и ритейлеров, входящих в список системообразующих предприятий.

В связи с ухудшающейся эпидемиологической ситуацией с 43-й недели начали действовать новые ограничения, направленные на снижение риска инфицирования в общественных местах.

Снижение доли вакансии можно ожидать не ранее середины 2021 г. Однако уже сегодня наблюдается постепенный рост спроса со стороны арендаторов и инвесторов. Это связано, во-первых, с уменьшением "пропускной" способности объектов из-за новых мер безопасности, во-вторых, с изменением покупательского поведения — это и естественная осторожность после прошедших месяцев, и снижение доходов населения. Тем не менее, портреты арендаторов основных торговых улиц останутся прежними — на месте закрывшихся ресторанов уже сейчас открываются новые, то же самое касается и остальных профилей. Несмотря на неопределенную перспективу восстановления туристических потоков, главные пешеходные улицы сейчас остаются по-прежнему привлекательными.

### 5.5.3. Спрос и предложение

По итогам II полугодия 2020 г. суммарный объем площадей стрит-ритейла в центре Москвы составил 566,7 тыс. кв. м — прирост нового предложения за год не зафиксирован, средний размер помещений — 183 кв. м.

По результатам 2020 г. доля пустующих помещений в стрит-ритейле составила 12,1%, что на 6 п. п. выше прошлогоднего показателя. Безусловно, основные коррективы на рынке, приведшие к росту уровня вакантности, обусловлены пандемией коронавируса, поэтому данные изменения были ожидаемы для рынка стрит-ритейла, который находился в эпицентре событий, — 12,1% во II полугодии 2020 г. против 8,1% в I полугодии 2020 г.

Чаще всего арендаторы освобождали помещения, которые были менее рентабельны (преимущественно для сетевых ритейлеров и сферы общепита). Взамен арендаторы чаще всего искали новое помещение по привлекательным условиям.

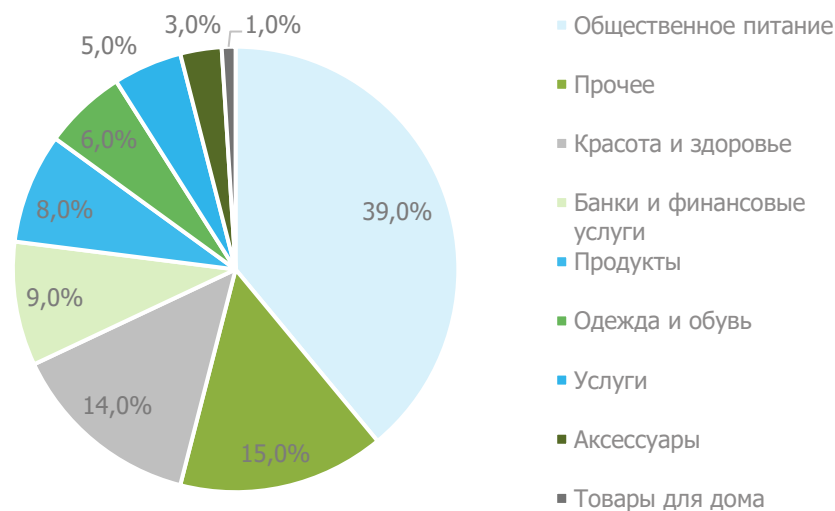
Всего в 2020 году в центральном стрит-ритейле Москвы закрылось 455 операторов, почти половина из них – заведения общественного питания. Закрытий ресторанов и кафе оказалось на 35% больше, чем в 2019 году. Отсутствие понимания, как правильно действовать в условиях локдауна, и будущая неопределенность влияли на переговоры между собственниками помещений и арендаторами. Количество открытий в 2020 году составило 294, что на 25% ниже показателя предыдущего года.

Превышение количества закрытий над открытиями более чем в 1,5 раза привело к увеличению вакантности. В первой половине 2021 года мы ожидается дальнейшее повышение доли свободных помещений, однако, не столь существенное. Постепенное снижение вакантности ожидается со второй половины 2021 года. При благоприятном развитии событий летний сезон и привлекательные ставки, снизившиеся за время пандемии, должны стимулировать открытие новых точек.

Также не всем арендаторам и арендодателям получилось найти выгодные условия для обеих сторон и достичь консенсуса, поэтому многие игроки рынка принимали решение закрываться из-за неподходящих коммерческих условий.

Введенные меры безопасности и локдаун в значительной степени повлияли на снижение трафика на многих популярных улицах столицы. В целом по итогам года наиболее пострадавшие категории арендаторов — это "общественное питание", "красота и здоровье", "банки и финансовые услуги".

**Рисунок 5.2. Структура закрытых магазинов и заведений от общего количества закрытий в IV кв. 2020 г., %**

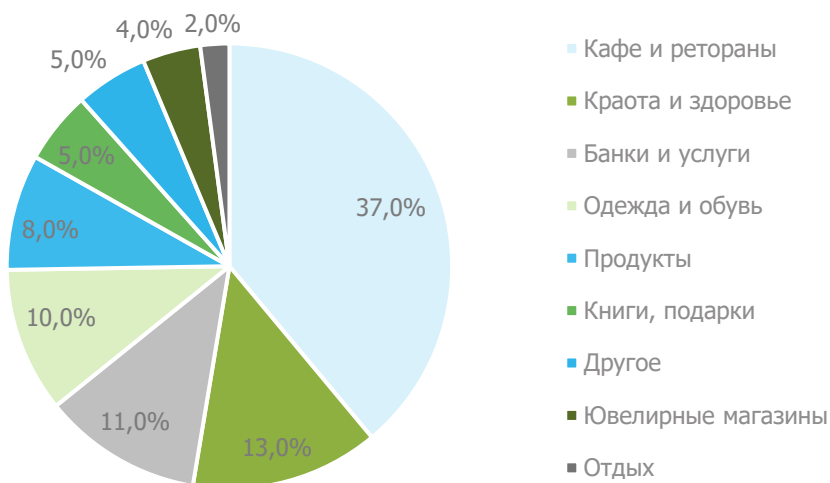


Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2020-street-retail>

Средняя арендованная площадь в 2020 г. увеличилась и составила 183 кв. м (против 182 кв. м и 163 кв. м по итогам 2019 и 2018 гг. соответственно).

Существенных изменений в составе арендаторов торговых коридоров с начала года не произошло. Основными арендаторами являются заведения общепита — 37% от общей площади арендуемых помещений, на втором месте расположилась категория "красота и здоровье" (13%). Замыкает тройку лидеров категория "банки и услуги" (11%).

**Рисунок 5.3. Структура арендаторов по профилям, %**



Источник: <https://www.jll.ru/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/russia/ru/jll-moscow-street-retail-market-q4-2020-rus.pdf>

#### 5.5.4. Финансовые условия

Появление на рынке нового числа свободных качественных помещений под ритейлеров различных профилей повлияло на динамику арендных ставок. Основная волна снижений арендных ставок и стоимости объектов имела место во II квартале 2020 г., когда ставки упали более чем в половине торговых коридоров. Однако стоит отметить, что речь идет не только об уменьшении запрашиваемых ставок аренды. Сложная экономическая ситуация стимулирует собственников вести переговоры о дополнительном снижении запрашиваемой ставки для каждого потенциального арендатора.

**Таблица 5.4. Цены предложения помещений торгового назначения по округам и территориальным зонам Москвы, 4 кв. 2020 г., руб./кв. м (без НДС)**

Административные округа / Территориальные зоны	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду
<b>Центральный</b>	<b>377 849</b>	<b>-3%</b>
Бульварное Кольцо	492 733	5%
Бульварное Кольцо–Садовое	454 049	0%
Садовое Кольцо–ТТК	318 843	-2%
ТТК–ЧТК	233 840	-7%
<b>Западный</b>	<b>214 239</b>	<b>2%</b>
Садовое Кольцо–ТТК	305 431	-
ТТК–ЧТК	228 036	-3%
ЧТК–МКАД	187 831	9%
Вне МКАД	161 241	11%
<b>Северный</b>	<b>207 173</b>	<b>-3%</b>
Садовое Кольцо–ТТК	299 947	10%
ТТК–ЧТК	228 999	-1%
ЧТК–МКАД	181 543	5%
<b>Северо-Восточный</b>	<b>191 085</b>	<b>-4%</b>
Садовое Кольцо–ТТК	219 211	-13%
ТТК–ЧТК	210 837	-4%
ЧТК–МКАД	179 550	4%
Вне МКАД	131 442	0%
<b>Восточный</b>	<b>177 374</b>	<b>0%</b>
ТТК–ЧТК	182 799	-3%

Административные округа / Территориальные зоны	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду
ЧТК–МКАД	182 910	4%
Вне МКАД	138 461	-2%
<b>Юго-Западный</b>	<b>195 717</b>	<b>5%</b>
ТТК–ЧТК	248 733	7%
ЧТК–МКАД	170 465	8%
Вне МКАД	151 957	4%
<b>Юго-Восточный</b>	<b>154 487</b>	<b>-6%</b>
Садовое Кольцо–ТТК	151 878	-11%
ТТК–ЧТК	172 281	-2%
ЧТК–МКАД	161 740	0%
Вне МКАД	128 005	-9%
<b>Зеленоградский</b>	<b>161 629</b>	<b>7%</b>
<b>Северо-Западный</b>	<b>179 553</b>	<b>5%</b>
ТТК–ЧТК	152 990	-6%
ЧТК–МКАД	182 620	7%
Вне МКАД	154 412	10%
<b>Южный</b>	<b>191 099</b>	<b>-4%</b>
Садовое Кольцо–ТТК	204 129	-7%
ТТК–ЧТК	187 727	-8%
ЧТК–МКАД	176 535	6%
<b>Новомосковский</b>	<b>144 057</b>	<b>9%</b>
<b>Троицкий</b>	<b>88 603</b>	<b>4%</b>

Источник: <https://analytics.brn.media/>

**Таблица 5.5. Ставки аренды на помещения торгового назначения по округам и территориальным зонам Москвы, 4 кв. 2020 г., руб./кв. м/год (без НДС)**

Административные округа / Территориальные зоны	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду
<b>Центральный</b>	<b>39 561</b>	<b>2%</b>
Бульварное Кольцо	45 320	-13%
Бульварное Кольцо–Садовое	43 307	6%
Садовое Кольцо–ТТК	36 013	5%
ТТК–ЧТК	23 129	1%
<b>Западный</b>	<b>25 340</b>	<b>0%</b>
Садовое Кольцо–ТТК	30 993	-8%
ТТК–ЧТК	25 666	0%
ЧТК–МКАД	24 672	7%
Вне МКАД	20 117	0%
<b>Северо-Восточный</b>	<b>19 648</b>	<b>-8%</b>
Садовое Кольцо–ТТК	19 954	-12%
ТТК–ЧТК	20 021	-5%
ЧТК–МКАД	19 397	-10%
Вне МКАД	16 311	-3%
<b>Северный</b>	<b>22 174</b>	<b>-10%</b>
Садовое Кольцо–ТТК	24 906	-4%
ТТК–ЧТК	24 789	-10%
ЧТК–МКАД	19 286	-13%
Вне МКАД	18 917	-
<b>Юго-Западный</b>	<b>22 230</b>	<b>-9%</b>
ТТК–ЧТК	22 918	-11%
ЧТК–МКАД	20 783	-10%
Вне МКАД	22 015	-1%

Административные округа / Территориальные зоны	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду
<b>Северо-Западный</b>	<b>23 329</b>	<b>-2%</b>
ТТК–ЧТК	23 204	-7%
ЧТК–МКАД	24 429	4%
Вне МКАД	21 342	-10%
<b>Восточный</b>	<b>19 279</b>	<b>-5%</b>
ТТК–ЧТК	21 594	-3%
ЧТК–МКАД	17 325	-9%
Вне МКАД	19 804	3%
<b>Южный</b>	<b>21 944</b>	<b>5%</b>
Садовое Кольцо–ТТК	23 089	-1%
ТТК–ЧТК	23 174	8%
ЧТК–МКАД	20 498	7%
<b>Юго-Восточный</b>	<b>20 351</b>	<b>2%</b>
Садовое Кольцо–ТТК	16 729	-7%
ТТК–ЧТК	20 461	4%
ЧТК–МКАД	21 348	1%
Вне МКАД	15 959	-12%
<b>Зеленоградский</b>	<b>14 609</b>	<b>-10%</b>
<b>Новомосковский</b>	<b>16 867</b>	<b>8%</b>
<b>Троицкий</b>	<b>12 382</b>	<b>-6%</b>

Источник: <https://analytics.brn.media/>

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

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

**Таблица 5.6. Предложения продажи помещений свободного назначения в районе расположения объекта оценки**

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации
1	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 72	200 000 000	756,0	264 550	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhi-most-na-prodazhu-moskva-1828777515">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhi-most-na-prodazhu-moskva-1828777515</a>
2	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 21, корп. 4	185 000 000	721,3	256 481	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/252020155/">https://www.cian.ru/sale/commercial/252020155/</a>
3	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 48-50, корп. 10	85 000 000	356,2	238 630	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/225402822/">https://www.cian.ru/sale/commercial/225402822/</a>
4	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 68	83 199 810	485,0	171 546	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/244142667/">https://www.cian.ru/sale/commercial/244142667/</a>
5	г. Москва, ул. Донская, д. 28	62 500 000	294,4	212 296	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/252912118/">https://www.cian.ru/sale/commercial/252912118/</a>
6	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр.1	116 472 000	485,3	240 000	<a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/152607">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/152607</a>
7	г. Москва, Ленинский просп., д. 37А	55 000 000	203,9	269 740	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/243443498/">https://www.cian.ru/sale/commercial/243443498/</a>
8	г. Москва, ул. Лестева, д. 21/61к1	49 900 000	205,4	242 941	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249214492/">https://www.cian.ru/sale/commercial/249214492/</a>

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации
9	г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 7	43 000 000	211,5	203 310	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/244145046/">https://www.cian.ru/sale/commercial/244145046/</a>
10	г. Москва, 3-й Павелецкий проезд, д. 3	76 774 800	373,6	205 500	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249923592/">https://www.cian.ru/sale/commercial/249923592/</a>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м помещения свободного назначения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 171 до 270 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. Предложения аренды помещений свободного назначения в районе расположения объекта оценки**

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./мес. с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
1	г. Москва, Ленинский просп., д. 24	750 000	315,4	28 535	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/191455664/">https://www.cian.ru/rent/commercial/191455664/</a>
2	г. Москва, ул. Донская, д. 18/7С1	700 000	280,0	30 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/245903330/">https://www.cian.ru/rent/commercial/245903330/</a>
3	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 11	650 000	229,0	34 061	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/241231381/">https://www.cian.ru/rent/commercial/241231381/</a>
4	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 14	550 000	255,0	25 882	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/252836877/">https://www.cian.ru/rent/commercial/252836877/</a>
5	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 5	2 000 000	897,0	26 756	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-moskva-2728880477">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-moskva-2728880477</a>
6	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 55	638 750	221,0	34 683	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/241230455/">https://www.cian.ru/rent/commercial/241230455/</a>
7	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 48-50, корп. 10	650 000	356,2	21 898	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-moskva-3036538791">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-moskva-3036538791</a>
8	г. Москва, ул. Самаринская, д. 1	800 000	519,0	18 497	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-moskva-2389333575">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-moskva-2389333575</a>
9	г. Москва, ул. Павла Андреева, д. 4	800 000	439,0	21 868	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-moskva-3258208377">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-moskva-3258208377</a>
10	г. Москва, ул. Мытная, д. 62	372 600	207,0	21 600	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-moskva-3311210511">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-moskva-3311210511</a>
11	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 21, корп. 1	700 000	297,0	28 283	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/252615587/">https://www.cian.ru/rent/commercial/252615587/</a>
12	г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 1	1 050 000	733,0	17 190	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-moskva-1598573552">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-moskva-1598573552</a>
13	г. Москва, ул. Шухова, д. 21	466 000	233,0	24 000	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-moskva-2765938392">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-moskva-2765938392</a>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды 1 кв. м/год помещения свободного назначения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 17 до 35 тыс. руб./кв. м/год с НДС. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

### 5.5.6. Выводы

- По итогам II полугодия 2020 г. суммарный объем площадей стрит-ритейла в центре Москвы составил 566,7 тыс. кв. м — прирост нового предложения за год не зафиксирован, средний размер помещений — 183 кв. м.
- По результатам 2020 г. доля пустующих помещений в стрит-ритейле составила 12,1%, что на 6 п. п. выше прошлогоднего показателя.
- Одним из наиболее значимых событий 2020 г., по итогам которого доля свободных торговых помещений на пешеходных и транспортно-пешеходных улицах является рекордно высокой, явилась пандемия коронавируса. Снижение доли вакансии можно ожидать не ранее середины 2021 г. Однако уже сегодня наблюдается постепенный рост спроса со стороны арендаторов и инвесторов.
- Всего в 2020 году в центральном стрит-ритейле Москвы закрылось 455 операторов, почти половина из них — заведения общественного питания. Чаще всего арендаторы освобождали помещения, которые были менее рентабельны (преимущественно для сетевых ритейлеров и сферы общепита). Взамен арендаторы чаще всего искали новое помещение по привлекательным условиям.
- Количество открытий в 2020 году составило 294, что на 25% ниже показателя предыдущего года. Превышение количества закрытий над открытиями более чем в 1,5 раза привело к увеличению вакантности.
- Введенные меры безопасности и локдаун в значительной степени повлияли на снижение трафика на многих популярных улицах столицы. В целом по итогам года наиболее пострадавшие категории арендаторов — это "общественное питание, "красота и здоровье", "банки и финансовые услуги".
- Существенных изменений в составе арендаторов торговых коридоров с начала года не произошло. Основными арендаторами являются заведения общепита — 37% от общей площади арендуемых помещений, на втором месте расположилась категория "красота и здоровье" (13%). Замыкает тройку лидеров категория "банки и услуги" (11%).
- Появление на рынке нового числа свободных качественных помещений под ритейлеров различных профилей повлияло на динамику арендных ставок. Основная волна снижений арендных ставок и стоимости объектов имела место во II квартале 2020 г., когда ставки упали более чем в половине торговых коридоров. Однако стоит отметить, что речь идет не только об уменьшении запрашиваемых ставок аренды. Сложная экономическая ситуация стимулирует собственников вести переговоры о дополнительном снижении запрашиваемой ставки для каждого потенциального арендатора.
- Цена предложения 1 кв. м помещения свободного назначения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 171 до 270 тыс. руб./кв. м с НДС.
- Ставка аренды 1 кв. м/год помещения свободного назначения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 17 до 35 тыс. руб./кв. м/год с НДС.



## РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

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

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)<sup>16</sup>.

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 цен<sup>17</sup>.

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

---

<sup>16</sup>IFRS 1, п. 3.

<sup>17</sup> IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

**Актив** — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды<sup>18</sup>.

**Основные средства**<sup>19</sup> представляют собой материальные активы, которые:

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

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги<sup>20</sup>.

**Балансовая стоимость**<sup>21</sup> — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

**Остаточная стоимость**<sup>22</sup> — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

**Срок полезного использования** — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива<sup>23</sup>.

**Инвестиционное имущество**<sup>24</sup> — 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

---

<sup>18</sup> IAS 38, п. 8.

---

<sup>19</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>20</sup> Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

---

<sup>21</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>22</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>23</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>24</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях<sup>25</sup>.

**Существенный:** пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами<sup>26</sup>.

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и целям задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное мнение о стоимости<sup>27</sup>.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения<sup>28</sup>.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.<sup>29</sup>

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.<sup>30</sup>

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.<sup>31</sup>

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.

---

<sup>25</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>26</sup> IAS 1, п. 7.

---

<sup>27</sup> П. 10.1 МСО 2020

---

<sup>28</sup> П. 30.1 МСО 2020

---

<sup>29</sup> П. 50.1 МСО 2020

---

<sup>30</sup> П. 50.2 МСО 2020

---

<sup>31</sup> П. 50.3 МСО 2020

## 6.2. Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование<sup>32</sup>.

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив<sup>33</sup>.

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

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

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

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

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

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом<sup>34</sup>.

---

<sup>32</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 37.

<sup>33</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 36.

<sup>34</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:<sup>35</sup>

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

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой<sup>36</sup>:

- 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.

<sup>35</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

<sup>36</sup> 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 активами<sup>37</sup>.

**Срок полезного использования** — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива<sup>38</sup>.

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

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

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

### 6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"<sup>39</sup>.

**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

---

<sup>37</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 57.

<sup>38</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

<sup>39</sup> Фонд МСФО.

операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)<sup>40</sup>.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости<sup>41</sup>.

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых<sup>42</sup>.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях<sup>43</sup>.

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства<sup>44</sup>.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом<sup>45</sup>.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства<sup>46</sup>.

---

<sup>40</sup> IFRS 13, п. 2.

---

<sup>41</sup> IFRS 13, п. 3.

---

<sup>42</sup> IFRS 13, п. 11.

---

<sup>43</sup> IFRS 13, п. 15.

---

<sup>44</sup> IFRS 13, п. 16.

---

<sup>45</sup> IFRS 13, п. 27.

---

<sup>46</sup> IFRS 13, п. 32.

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).<sup>47</sup>

**Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода<sup>48</sup>.**

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 сделаны<sup>49</sup>.

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

---

<sup>47</sup> IFRS 13, п. 38.

---

<sup>48</sup> МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

---

<sup>49</sup> МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".



## 6.5. Этапы проведения оценки

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

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

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

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

## 6.6. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов<sup>50</sup>.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов<sup>51</sup>.

### 6.6.1. Затратный подход

**Затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний<sup>52</sup>.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки<sup>53</sup>.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей<sup>54</sup>.

---

<sup>50</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

---

<sup>51</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп. К.

---

<sup>52</sup> Там же, п. 18.

---

<sup>53</sup> Там же, п. 19.

---

<sup>54</sup> Там же, п. 20.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности<sup>55</sup>:

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

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

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

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

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

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

<sup>55</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки<sup>56</sup>.

#### *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 РФ<sup>57</sup>.

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).

<sup>56</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 25.

<sup>57</sup> "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. аспоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №91102-р).

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод<sup>58</sup> определения стоимости земли.

### 6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами<sup>59</sup>. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений<sup>60</sup>.

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.<sup>61</sup>

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>62</sup>:

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

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

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

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

---

<sup>58</sup> Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

<sup>59</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

<sup>60</sup> Там же, п. 13.

<sup>61</sup> Там же, п. 14.

<sup>62</sup> Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

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

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

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

### **6.6.3. Доходный подход**

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки<sup>63</sup>.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы<sup>64</sup>.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода<sup>65</sup>.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения<sup>66</sup>:

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

---

<sup>63</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

<sup>64</sup> Там же, п. 16.

<sup>65</sup> Там же, п. 17.

<sup>66</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 23.

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

---

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

---

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов<sup>67</sup>.

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-аналогов<sup>68</sup>, что подтверждается ссылками на источники информации.

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

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

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

---

<sup>67</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

<sup>68</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

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

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

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

**Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов**

Метод	Обоснование применения метода
<b>Сравнительный подход</b>	
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
<b>Доходный подход</b>	
Метод капитализации дохода	Метод используется, т. к. объект может приносить доход от сдачи его в аренду. Поток потенциальных доходов от оцениваемой недвижимости стабильный и положительный в течение длительного периода, и потоки доходов будут возрастать устойчивыми темпами в соответствии с тенденциями рынка

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*



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

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

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

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

#### **Алгоритм реализации метода сравнения продаж**

**Этап 1.** Анализ рынка аналогичных объектов:

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

**Этап 2.** Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

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

### **7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода**

#### **7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов**

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Москвы<sup>69</sup>, к которому принадлежит объект оценки, за март 2021 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом (Таблица 7.2). В качестве объектов-аналогов признаются помещения свободного назначения — торговые, офисные, под размещение кафе, ресторанов и пр.

#### **7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения**

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для объекта недвижимости — 1 кв. м общей площади для помещения, т. к. это стандартная мера площади, принятая на российском рынке недвижимости.

<sup>69</sup> Информационные интернет-порталы [www.realty.yandex.ru](http://www.realty.yandex.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru), <https://www.domofond.ru/>, <https://malinaproperty.ru/> и др.

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

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

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


##### Элементы сравнения

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

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*

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

**Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода<sup>70</sup>**

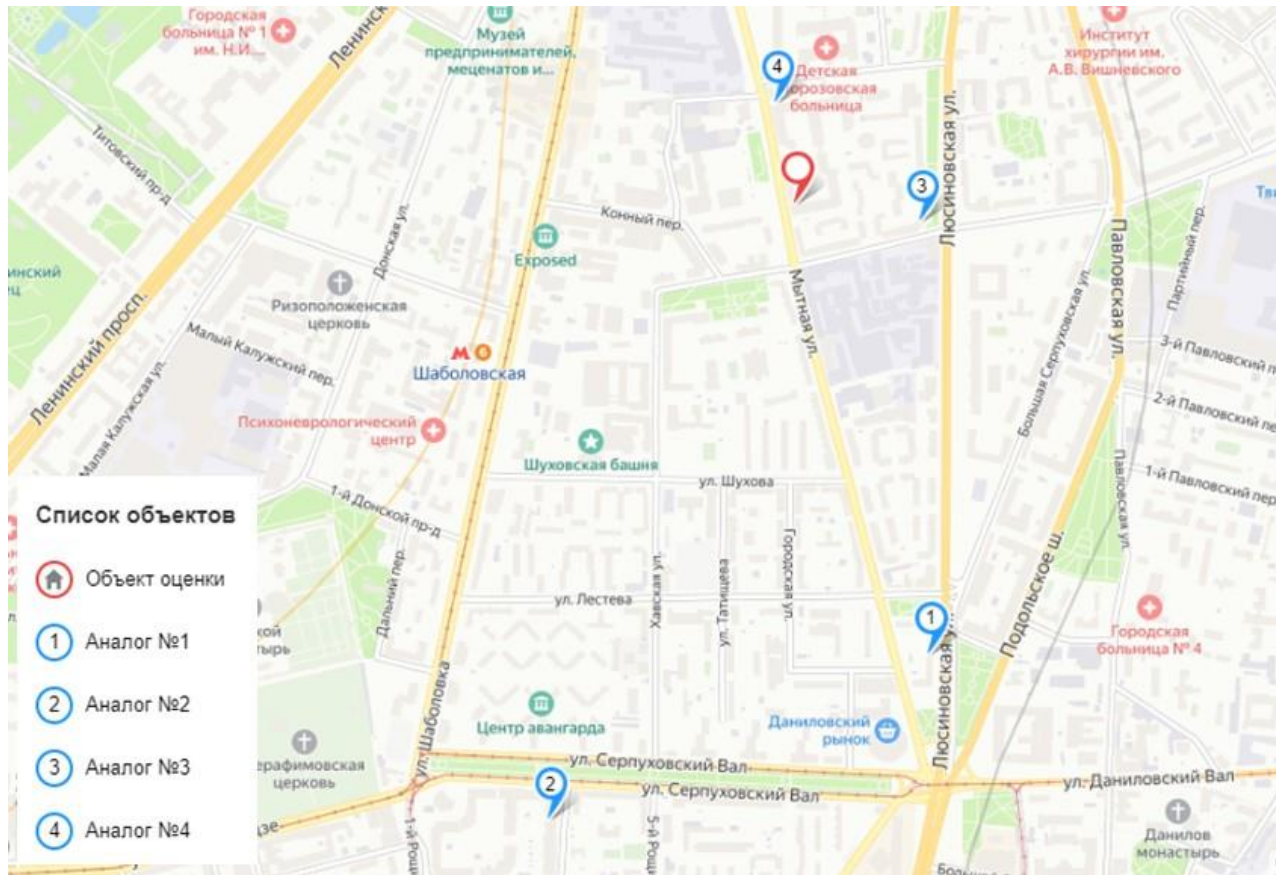
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое помещение свободного назначения площадью 667,8 кв. м, расположенное на 1-м этаже и на антресоли	Нежилое помещение свободного назначения площадью 756,0 кв. м, расположенное на 1-м этаже, цена предложения 200 млн руб. с НДС	Нежилое помещение свободного назначения площадью 721,3 кв. м, расположенное на 1-м этаже, цена предложения 185 млн руб. с НДС	Нежилое помещение свободного назначения площадью 356,2 кв. м, расположенное на 1-м этаже и в подвале, цена предложения 85 млн руб. с НДС	Нежилое помещение свободного назначения площадью 485,3 кв. м, расположенное на 1-м этаже и на антресоли, цена предложения 116,4 млн руб. с НДС
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 72	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 21, корп. 1	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 48-50, корп. 10	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1
		ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Шаболовская"	ЮАО, р-н Даниловский м. "Тульская"	ЮАО, р-н Даниловский м. "Шаболовская"	ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Серпуховская"	ЮАО, р-н Даниловский м. "Шаболовская"
9	Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	667,80	756,00	721,30	356,20	485,30
12	Этаж расположения	1-й этаж, антресоль	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, подвал	1-й этаж, антресоль
13	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	0,00	0,00	199,60	0,00

<sup>70</sup> Информация по некоторым объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
14	Доля помещений, расположенных в подвале, %	0,00	0,00%	0,00%	56,04%	0,00%
15	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
17	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	503,90	756,00	721,30	156,60	307,80
18	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	75,46%	100,00%	100,00%	43,96%	63,42%
19	Площадь помещений, расположенных на втором этаже и выше, кв. м	163,90	0,00	0,00	0,00	177,50
20	Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	24,54%	0,00%	0,00%	0,00%	36,58%
21	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
22	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
23	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории
24	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
25	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
26	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
27	Состояние/уровень отделки	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Стандарт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт/требуется ремонт
28	Цена предложения (с НДС), руб.	—	200 000 000	185 000 000	85 000 000	116 472 000
29	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	—	264 550	256 481	238 630	240 000
30	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Domofond", <a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1828777515/">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1828777515/</a> , т. +7 (958) 714-60-52	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/252020155/">https://www.cian.ru/sale/commercial/252020155/</a> , т. +7 (958) 715-73-26	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/225402822/">https://www.cian.ru/sale/commercial/225402822/</a> , т. +7 (901) 129-79-21	Информационный портал "MalinaProperty", <a href="https://malinaproperty.ru/propertiesRetail/152607/">https://malinaproperty.ru/propertiesRetail/152607/</a> , т. +7 (495) 374-90-77

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

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

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

Элементы сравнения
• 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 (отсутствии) парковки
• Транспортная доступность
• Инфраструктура
• Наличие (отсутствии) коммуникаций

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
• Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	• Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Таблица 7.14
• Удаленность от метро	• Корректировка на удаленность от метро	
• Общая площадь объекта недвижимости	• Корректировка на общую площадь объекта недвижимости	
• Этаж расположения	• Корректировка на этаж расположения	
• Состояние/уровень отделки	• Корректировка на состояние/уровень отделки	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

### Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости объекта оценки

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

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

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

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

*Корректировка на удаленность от метро*

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

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

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

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

где:

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

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

Значения корректировок на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

**Таблица 7.5. Корректировка на удаленность от станции метрополитена**

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

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

Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

**Таблица 7.6. Величина корректировки на удаленность от метро торговых объектов**

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

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

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

**Таблица 7.7. Расчет корректировки на удаленность от метро**

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

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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

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

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

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

где:

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

**x** – общая площадь объекта недвижимого имущества.

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

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

где:

**K<sub>пл</sub>** – корректировка на размер общей площади, %;

**S<sub>оц</sub>** – общая площадь оцениваемого объекта;

**S<sub>ан</sub>** – общая площадь объекта-аналога.

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

**Таблица 7.8. Расчет корректировки на площадь**

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

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) (**К<sub>этаж</sub>**) определялась по формуле:

$$K_{\text{этаж}} = [(D_{1\text{-йэтаж}OO} + D_{\text{цок}OO} \times N_{\text{цок}} + D_{\text{подв}OO} \times N_{\text{подв}} + D_{2\text{-йэтаж}OO} \times N_{2\text{-й}}) / (D_{1\text{-йэтаж}АН} + D_{\text{цок}АН} \times N_{\text{цок}} + D_{\text{подв}АН} \times N_{\text{подв}} + D_{2\text{-йэтаж}АН} \times N_{2\text{-й}}) - 1] \times 100\%,$$

где:

**К<sub>этаж</sub>** — корректировки на распределение помещений по этажам (уровням);

**D<sub>1-йэтажOO</sub>**, **D<sub>1-йэтажАН</sub>** — доля помещений первого этажа объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

**D<sub>цокOO</sub>**, **D<sub>цокАН</sub>** — доля помещений цокольного этажа объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

**D<sub>подвOO</sub>**, **D<sub>подвАН</sub>** — доля подвальных помещений объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

**D<sub>2-йэтажOO</sub>**, **D<sub>2-йэтажАН</sub>** — доля помещений второго этажа объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

**N<sub>цок</sub>** — коэффициент, учитывающий, разницу в стоимости помещений, расположенных на первом этаже, и помещений, расположенных в цокольном этаже;

**N<sub>подв</sub>** — коэффициент, учитывающий, разницу в стоимости помещений, расположенных на первом этаже, и помещений, расположенных в подвале;

**N<sub>2-й</sub>** — коэффициент, учитывающий, разницу в стоимости помещений, расположенных на первом этаже, и помещений, расположенных на втором этаже.

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

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

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

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

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

**Таблица 7.10. Расчет корректировки на распределение помещений по этажам**

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	1-й этаж, антресоль	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, подвал	1-й этаж, антресоль
Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	56,04%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	75,46%	100,00%	100,00%	43,96%	63,42%

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	24,54%	0,00%	0,00%	0,00%	36,58%
<b>Корректировка на этаж расположения (%)</b>	—	<b>-4,42%</b>	<b>-4,42%</b>	<b>14,90%</b>	<b>2,32%</b>

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) работы<sup>71</sup> в г. Москве. Анализируя рыночную информацию, Исполнитель принял следующую градацию вида и состояния уровня отделки:

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

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

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

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;

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

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

Тип состояния внутренней отделки	Источник информации	Стоимость работы, руб.	Материалы, руб.	Итого, руб. с НДС	Среднее значение, руб. с НДС
Комфорт	<a href="https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php">https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php</a>	7 000	5 000	12 000	11 167
	<a href="https://pobedastroy.ru/vse-o-remonte/#Rem_cosm">https://pobedastroy.ru/vse-o-remonte/#Rem_cosm</a>	8 000	4 000	12 000	
	<a href="https://skoooperativ.ru/remont-ofisa/?utm_source=yandex&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=yandex_skooperativ_remont_celevaya_poisk&amp;utm_content=8226452887&amp;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">https://skoooperativ.ru/remont-ofisa/?utm_source=yandex&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=yandex_skooperativ_remont_celevaya_poisk&amp;utm_content=8226452887&amp;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</a>	7 000	2 500	9 500	
Стандарт	<a href="https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php">https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php</a>	5 000	4 000	9 000	8 167
	<a href="https://pobedastroy.ru/vse-o-remonte/#Rem_cosm">https://pobedastroy.ru/vse-o-remonte/#Rem_cosm</a>	6 000	3 000	9 000	
	<a href="https://skoooperativ.ru/remont-ofisa/?utm_source=yandex&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=yandex_skooperativ_remont_celevaya_poisk&amp;utm_content=8226452887&amp;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">https://skoooperativ.ru/remont-ofisa/?utm_source=yandex&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=yandex_skooperativ_remont_celevaya_poisk&amp;utm_content=8226452887&amp;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</a>	5 000	1 500	6 500	

<sup>71</sup> Ремонтная компания "Рем Проект": <https://bestremproekt.ru/>; Компания "ПобедаСтрой": <https://pobedastroy.ru/>; ГК Стройкооператив: <https://skoooperativ.ru/>

Тип состояния внутренней отделки	Источник информации	Стоимость работы, руб.	Материалы, руб.	Итого, руб. с НДС	Среднее значение, руб. с НДС
Стандарт, требует ремонта	0%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				
	<a href="https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php">https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php</a>	2 500	1 000	3 500	
	<a href="https://pobedastroy.ru/vse-o-remonte/#Rem_cosm">https://pobedastroy.ru/vse-o-remonte/#Rem_cosm</a>	2 000	1 500	3 500	
	<a href="https://skoooperativ.ru/remont-ofisa/?utm_source=yandex&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=yandex_skoooperativ_remont_celevaya_poisk&amp;utm_content=8226452887&amp;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">https://skoooperativ.ru/remont-ofisa/?utm_source=yandex&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=yandex_skoooperativ_remont_celevaya_poisk&amp;utm_content=8226452887&amp;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</a>	1 500	1 000	2 500	3 167

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

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

Объект оценки / Объект-аналог	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт/требуется ремонт	Стандарт	Комфорт
Без отделки/Требуется капитальный ремонт	0	-3 167	-8 167	-11 167
Стандарт/требуется ремонт	3 167	0	-5 000	-8 000
Стандарт	8 167	5 000	0	-3 000
Комфорт	11 167	8 000	3 000	0

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

**Таблица 7.13. Расчет корректировки на состояние/уровень отделки**

Наименование параметра	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние/уровень отделки	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Стандарт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт/требуется ремонт
<b>Корректировка на состояние отделки помещений, руб./кв. м</b>	—	<b>-8 167</b>	<b>-8 167</b>	<b>0</b>	<b>-3 167</b>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

**118 469 000 (Сто восемнадцать миллионов четыреста шестьдесят девять тысяч) руб.**

**Таблица 7.14. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	264 550	256 481	238 630	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	-	264 550	256 481	238 630	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	-	264 550	256 481	238 630	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	-	264 550	256 481	238 630	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	-	238 095	230 833	214 767	216 000
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021
	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	-	238 095	230 833	214 767	216 000
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 72	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 21, корп. 1	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 48-50, корп. 10	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1
		ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Шаболовская"	ЮАО, р-н Даниловский м. "Тульская"	ЮАО, р-н Даниловский м. "Шаболовская"	ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Серпуховская"	ЮАО, р-н Даниловский м. "Шаболовская"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	238 095	230 833	214 767	216 000
9	Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	-5,26%	0,00%	-5,26%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	225 564	230 833	203 463	216 000
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	225 564	230 833	203 463	216 000
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	667,80	756,00	721,30	356,20	485,30
	Корректировка на размер общей площади, %	-	1,30%	0,80%	-6,33%	-3,27%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	228 493	232 691	190 590	208 947
12	Этаж расположения	1-й этаж, антресоль	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, подвал	1-й этаж, антресоль
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	56,04%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	75,46%	100,00%	100,00%	43,96%	63,42%
	Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	24,54%	0,00%	0,00%	0,00%	36,58%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	-4,42%	-4,42%	14,90%	2,32%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	218 399	222 411	218 982	213 791
13	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	218 399	222 411	218 982	213 791
14	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие витринного остекления (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	218 399	222 411	218 982	213 791
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
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	218 399	222 411	218 982	213 791
16	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	218 399	222 411	218 982	213 791
17	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	218 399	222 411	218 982	213 791
	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	-	218 399	222 411	218 982	213 791
	Состояние/уровень отделки	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Стандарт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт/требуется ремонта
19	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	-8 167	-8 167	0	-3 167
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	210 232	214 244	218 982	210 624
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	24,86%	19,03%	36,49%	17,09%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	4,02	5,25	2,74	5,85
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	22,51%	29,40%	15,34%	32,75%
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м					212 882
<b>Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м</b>						<b>212 882</b>
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м						667,8
Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.						142 163 000
<b>Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.</b>						<b>118 469 000</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

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

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

При расчете стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

**Этап 1.** Определение величины потенциального валового дохода.

**Этап 2.** Определение величины действительного валового дохода.

**Этап 3.** Определение величины операционных расходов.

**Этап 4.** Определение величины чистого операционного дохода.

**Этап 5.** Определение коэффициента капитализации.

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

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

### 8.2. Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода

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

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов<sup>72</sup>.

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<sub>1 кв. м</sub>** — 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.

<sup>72</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.



### **Определение величины арендной платы на основании рыночных данных**

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

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






За единицу сравнения принимается руб./кв. м в год, так как является типичной единицей измерения на рынке аренды недвижимости в РФ.

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. Данные об объектах сравнения (аналогах) для определения арендной ставки для объекта оценки в рамках доходного подхода<sup>73</sup>**

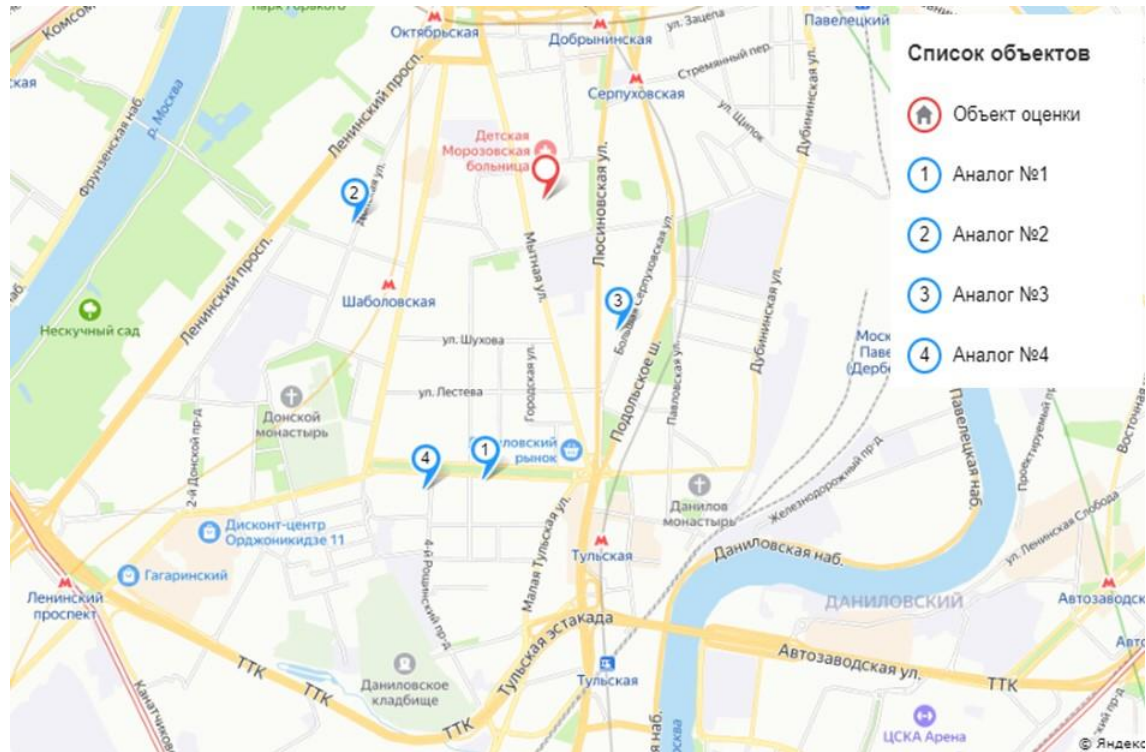
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое помещение свободного назначения площадью 667,8 кв. м, расположенное на 1-м этаже и на антресоли	Нежилое помещение свободного назначения площадью 229,0 кв. м, расположенное на 1-м этаже, ставка аренды 650 тыс. руб./мес., с НДС, без учета ЭР и КР	Нежилое помещение свободного назначения площадью 280,0 кв. м, расположенное на 1-м этаже, ставка аренды 700 тыс. руб./мес., с НДС, без учета ЭР и КР	Нежилое помещение свободного назначения площадью 221,0 кв. м, расположенное на 1-м этаже, ставка аренды 638,7 тыс. руб./мес., с НДС, с учетом ЭР, без учета КР	Нежилое помещение свободного назначения площадью 297,0 кв. м, расположенное на 1-м этаже, ставка аренды 700 тыс. руб./мес., с НДС, без учета ЭР и КР
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Шаболовская"	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 11 ЮАО, р-н Даниловский м. "Тульская"	г. Москва, ул. Донская, д. 18/7С1 ЦАО, р-н Якиманка м. "Шаболовская"	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 55 ЮАО, р-н Даниловский м. "Тульская"	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 21, корп. 1 ЮАО, р-н Даниловский м. "Тульская"
9	Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	667,80	229,00	280,00	221,00	297,00
12	Этаж расположения	1-й этаж, антресоль	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
13	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

<sup>73</sup> Информация по некоторым объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
14	Доля помещений, расположенных в подвале, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	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	229,00	280,00	221,00	297,00
18	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	75,46%	100,00%	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	—	650 000	700 000	638 750	700 000
29	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м/год	—	34 061	30 000	34 683	28 283
30	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС (20%)), руб./кв. м	—	28 384	25 000	28 903	23 569
31	Величина эксплуатационных услуг (без НДС) руб./кв. м	—	0	0	3 246	0
32	Величина коммунальных расходов (без НДС) руб./кв. м	—	0	0	0	0
33	Ставка аренды объекта недвижимости без эксплуатационных и коммунальных расходов (без НДС (20%)), руб./кв. м/год	—	28 384	25 000	25 657	23 569
34	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/241231381/">https://www.cian.ru/rent/commercial/241231381/</a> , т. +7 (983) 666-26-29	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/245903330/">https://www.cian.ru/rent/commercial/245903330/</a> , т. +7 (981) 666-23-31	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/241230455/">https://www.cian.ru/rent/commercial/241230455/</a> , т. +7 (901) 129-05-43	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/252615587/">https://www.cian.ru/rent/commercial/252615587/</a> , т. +7 (901) 221-40-01

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: <https://maps.yandex.ru>

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

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

Элементы сравнения
• 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 8.3).

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Номер таблицы, в которой отражено применение данной корректировки
• Эксплуатационные и коммунальные расходы в ставке арендной платы	• Корректировка на эксплуатационные и коммунальные расходы в ставке арендной платы;	Таблица 8.9
• Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	• Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	
• Удаленность от метро	• Корректировка на удаленность от метро	
• Общая площадь объекта недвижимости	• Корректировка на общую площадь объекта недвижимости	
• Этаж расположения	• Корректировка на этаж расположения	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

#### Корректировка на наличие эксплуатационных и коммунальных расходов в ставке арендной платы

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>74</sup>. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

<sup>74</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2007. Стр. 124.

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"<sup>75</sup> аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов в соответствии с данными Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 27, ноябрь 2020 г. (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков") приведены в таблице ниже.

**Таблица 8.4. Структура операционных расходов**

Наименование	Величина, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	Величина, руб./кв. м/год (без учета НДС)
Переменная часть	5 409,67 <sup>76</sup>	4 508,06
Постоянная часть (не облагается НДС)	2 400,67	2 400,67
<b>Итого:</b>	<b>7 810,33<sup>77</sup></b>	<b>6 908,72</b>

*Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД № 27, ноябрь 2020 г. (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков")*

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

**Таблица 8.5. Структура условно-переменных расходов**

Показатель	Значение	Величина, руб./кв. м/год (без учета НДС)
<b>Состав условно-переменных расходов</b>		
Доля коммунальных платежей в общей сумме расходов	28,0%	1 262,26
Доля эксплуатационных расходов в общей сумме расходов	72,0%	3 245,80
<b>Итого:</b>	<b>—</b>	<b>4 508,06</b>

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

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

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

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

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

Корректировка на различия между ставками аренды предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость

<sup>75</sup> 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.

<sup>76</sup> Среднее значение эксплуатационных расходов для торговых помещений в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД № 27, ноябрь 2020 г. (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков")

<sup>77</sup> Среднее значение операционных расходов для торговых помещений в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД № 27, ноябрь 2020 г. (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков")

и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московской области по состоянию на июнь 2020 г.". Нижний Новгород, 2020 г., Лейфер Л. А.

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

*Корректировка на удаленность от метро*

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

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

**Таблица 8.6. Расчет корректировки на удаленность от метро**

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

*Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"*

*Корректировка на общую площадь объекта недвижимости*

Описание корректировки на общую площадь приведено в Разделе 7 Отчета.

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

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

где:

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

**x** – общая площадь объекта недвижимого имущества.

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

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

где:

**K<sub>пл</sub>** – корректировка на размер общей площади, %;

**S<sub>оц</sub>** – общая площадь оцениваемого объекта;

**S<sub>ан</sub>** – общая площадь объекта-аналога.

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

**Таблица 8.7. Расчет корректировки на площадь**

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Площадь общая	кв. м	667,80	229,00	280,00	221,00	297,00
y=f(x)	—	0,6680	0,7612	0,7427	0,7645	0,7374
<b>Корректировка на размер общей площади (%)</b>	<b>%</b>	—	<b>-12,24%</b>	<b>-10,06%</b>	<b>-12,62%</b>	<b>-9,41%</b>

*Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"*

*Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)*

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

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

**Таблица 8.8. Расчет корректировки на распределение помещений по этажам**

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	1-й этаж, антресоль	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	75,46%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Доля помещений, расположены на втором этаже и выше, %	24,54%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на этаж расположения (%)</b>	—	<b>-4,42%</b>	<b>-4,42%</b>	<b>-4,42%</b>	<b>-4,42%</b>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

### Расчет ставки арендной платы

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

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

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

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



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

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
2	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	28 384	25 000	25 657	23 569
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	28 384	25 000	25 657	23 569
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
4	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	28 384	25 000	25 657	23 569
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	28 384	25 000	25 657	23 569
	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%
6	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	25 745	22 675	23 271	21 377
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021
7	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	25 745	22 675	23 271	21 377
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Шаболовская"	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 11 ЮАО, р-н Даниловский м. "Тульская"	г. Москва, ул. Донская, д. 18/7С1 ЦАО, р-н Якиманка м. "Шаболовская"	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 55 ЮАО, р-н Даниловский м. "Тульская"	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 21, корп. 1 ЮАО, р-н Даниловский м. "Тульская"
8	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	25 745	22 675	23 271	21 377
	Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
9	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	-5,26%	-5,26%	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	-	24 390	21 482	23 271	21 377
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	24 390	21 482	23 271	21 377
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	667,80	229,00	280,00	221,00	297,00
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-12,24%	-10,06%	-12,62%	-9,41%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	21 404	19 320	20 334	19 365
12	Этаж расположения	1-й этаж, антресоль	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	75,46%	100,00%	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 (%)	-	-4,42%	-4,42%	-4,42%	-4,42%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	20 459	18 467	19 436	18 510
13	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	20 459	18 467	19 436	18 510
14	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие витринного остекления (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	20 459	18 467	19 436	18 510
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
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	20 459	18 467	19 436	18 510
16	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	20 459	18 467	19 436	18 510
17	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	20 459	18 467	19 436	18 510
	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	-	20 459	18 467	19 436	18 510
	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	-	20 459	18 467	19 436	18 510
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	31,22%	29,04%	26,34%	23,13%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	3,20	3,44	3,80	4,32
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	21,69%	23,32%	25,71%	29,28%
<b>Средневзвешенная величина рыночной стоимости арендной ставки без учета эксплуатационных и коммунальных расходов (без НДС), руб./кв. м/год</b>						<b>19 160</b>

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

### Определение арендуемой площади

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

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

### 8.3. Этап 2. Определение величины действительного валового дохода

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

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

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

где:

**ПВД** — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

**П<sub>а</sub>** — потери при сборе арендной платы;

**П<sub>нд</sub>** — потери от недоиспользования площадей;

**Д<sub>пр</sub>** — прочие доходы.

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

### Определение величины недозагрузки

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

**Таблица 8.10. Расчет величины недозагрузки помещений**

Источник	Street retail (среднее)	Ссылка на источник информации
Colliers	12,10%	<a href="https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2020-street-retail">https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2020-street-retail</a>
Справочник оценщика недвижимости-2020	10,90%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", Нижний Новгород, 2020 г., Лейфер Л.А.
<b>Среднее значение</b>	<b>11,50%</b>	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

## 8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>78</sup>. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

В рамках настоящего Отчета операционные расходы складываются из следующих составляющих:

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

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

В соответствии с главой 30 Налогового Кодекса РФ "Налог на имущество организаций" объектом налогообложения по налогу на имущество, начиная с 01.04.2004 г., признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как 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 20.02.2019 г.), на 2021 год составляет 1,8% от кадастровой стоимости объекта, на 2022 г. — 1,9%.

**Таблица 8.11. Расчет налога для помещения**

№ п/п	Наименование показателя	Значение
1	Кадастровая стоимость ОКС, руб.	59 496 846,32
2	Ставка налога на имущество от кадастровой стоимости в 2021 г.	1,80%
3	Ставка налога на имущество от кадастровой стоимости в 2022 г.	1,90%
<b>Налог на имущество, руб.<sup>79</sup></b>		<b>1 083 332</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "СК ГАЙДЕ", "АльфаСтрахование", "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,05–0,30% от страховой стоимости (Таблица 8.12). В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принимается равной среднему значению, что составляет 0,18% от рыночной стоимости объекта с учетом индексации по периодам.

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

<sup>78</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2007. Стр. 124.

<sup>79</sup>  $59\,496\,846,32 * 1,80\% * 289 \text{ дн.} / 365 \text{ дн.} + 59\,496\,846,32 * 1,90\% * 76 \text{ дн.} / 365 \text{ дн.} = 1\,083\,332$

рыночной стоимости объектов капитального строительства, полученной в рамках доходного подхода.

### Таблица 8.12. Расчет затрат на страхование

Компания	Тариф, в % от страховой суммы		
	мин.	макс	среднее значение
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05%	0,35%	0,20%
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07%	0,32%	0,20%
ЗАО "ГУТА-Страхование":	0,04%	0,23%	0,13%
офисные здания	0,03%	0,20%	0,12%
торговые здания	0,04%	0,25%	0,15%
<b>Среднее значение</b>	<b>0,05%</b>	<b>0,30%</b>	<b>0,18%</b>

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

### Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

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

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

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

Наименование показателя	2021	2022	2023
Инфляция	3,57%	3,67%	3,94%
Прогнозный период	0,79	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,03	1,04	1,04
Наименование показателя	2024	2025	2026
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	2027	2028	2029
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	2030	2031	2032
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	2033	2034	2035
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	2036	2037	2038
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	2039	2040	2041
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,21
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,01
<b>Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции</b>	<b>2,1757</b>		

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

**Таблица 8.14. Расчет себестоимости строительства объекта оценки**

Характеристика	Ед. измерения	Минимальное значение	Жилые дома		Источник
			Максимальное значение		
Себестоимость строительства на дату определения себестоимости (2016 г.)	долл. США/кв. м без НДС	649	731		Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №273, декабрь 2017 г. (стр. 95)
Курс долл. США на дату определения себестоимости (2016 г.)	руб./долл. США		66,8335		<a href="https://ratestats.com/dollar/2016/">https://ratestats.com/dollar/2016/</a>
Себестоимость строительства по состоянию на 2016 г.	руб./кв. м без НДС	43 375	48 855		
Корректирующий коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации	%		1,1864 <sup>80</sup>		Расчет АО "НЭО Центр"
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	руб./кв. м без НДС	51 462	57 964		
<b>Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)</b>	<b>руб./кв. м без НДС</b>		<b>54 713</b>		

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	17.03.2021
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	7,00%
Площадь объекта оценки, кв. м	667,8
Себестоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	36 537 391
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %	0,83 <sup>81</sup>
Первоначальная стоимость СМР, руб. без НДС	30 326 035
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20
Стоимость короткоживущих элементов, руб. без НДС	4 548 905
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,1757
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV), руб. без НДС	9 897 249
Фактор фонда возмещения	0,0244
<b>Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA), руб. без НДС</b>	<b>241 423</b>

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

<sup>80</sup> 1,1864 = 12,137 / 10,230

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

12,137 — средний региональный индекс для г. Москвы за март 2021 г. (расчетный)

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 112, июль 2020 г., Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

<sup>81</sup> [http://psb-energo.ru/publ/stati\\_po\\_smetnomu\\_delu/stroitelnye\\_raboty/sostav\\_i\\_struktura\\_smetnoj\\_stoimosti\\_stroitelstva\\_i\\_stroitelno\\_montaz\\_hnykh\\_rabot/3-1-0-17](http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montaz_hnykh_rabot/3-1-0-17)

## Определение суммы расходов на агентские вознаграждения

Комиссионные расходы представляют собой расходы, осуществляемые собственником, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Для объекта оценки на дату оценки в рамках Отчета уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы. В виду того, что в среднем договор аренды заключается на 3-5 лет<sup>82</sup>, Исполнитель принял решение данные расходы распределить по годам (4 года).

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

## 8.5. Этап 4. Определение чистого операционного дохода

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

## 8.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

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

**Таблица 8.16. Расчет коэффициента капитализации**

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
Knight Frank	9,50%	11,00%	10,25%	<a href="https://www.knightfrank.ru/research/rynok-investitsiy-rossiya-2020-7795.aspx?search-id=4350df3f-19f0-47fd-9f39-8a5813f2e3b4&amp;report-id=599&amp;rank=1">https://www.knightfrank.ru/research/rynok-investitsiy-rossiya-2020-7795.aspx?search-id=4350df3f-19f0-47fd-9f39-8a5813f2e3b4&amp;report-id=599&amp;rank=1</a>
Colliers	9,00%	9,50%	9,25%	<a href="https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-investment-2020">https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-investment-2020</a>
JLL	9,00%	10,50%	9,75%	<a href="https://www.jll.ru/ru/%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%B%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0-%D0%B8-%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%8B/%D0%B8%D1%81%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F/review-of-the-real-estate-investment-market-in-russia-for-the-4th-quarter-of-2020">https://www.jll.ru/ru/%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%B%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0-%D0%B8-%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%8B/%D0%B8%D1%81%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F/review-of-the-real-estate-investment-market-in-russia-for-the-4th-quarter-of-2020</a>
CBRE			10,00%	<a href="https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/IV---20200">https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/IV---20200</a>
<b>Среднее значение</b>	<b>9,17%</b>	<b>10,33%</b>	<b>9,81%</b>	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

<sup>82</sup> <http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>



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

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

### Определение затрат на проведение ремонтных работ

Величина затрат на проведение ремонтных работ вычислялась на основании корректировки на состояние/уровень отделки (Таблица 7.12) путем умножения затрат на доведение объекта от состояния "Без отделки/Требуется капитальный ремонт" до состояния "Стандарт" на площадь оцениваемого объекта.

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

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

**93 289 000 (Девяносто три миллиона двести восемьдесят девять тысяч) руб.**

**Таблица 8.17. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода**

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Объект оценки
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	667,80
2	Арендпригодная площадь объекта, в том числе:	кв. м	667,80
3	Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки за 1 кв. м	руб./кв. м/год без НДС	19 160
4	ПВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	12 795 319
5	Уровень недозагрузки	%	11,50%
6	ДВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	11 323 858
7	База для расчета расходов на страхование	руб. без НДС	93 289 000
8	Операционные расходы	руб./год без НДС	(1 723 924)
9	Налог на имущество (от кадастровой стоимости)	руб./год	(1 083 332)
10	Расходы на страхование (от рыночной стоимости)	руб./год	(163 256)
11	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(241 423)
12	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	(235 914)
13	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	9 599 934
14	Коэффициент капитализации	%	9,81%
<b>15</b>	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода (при условии уровня отделки "Стандарт")</b>	<b>руб. без НДС</b>	<b>97 834 000</b>
16	Величина затрат на проведения ремонтных работ	руб. без НДС	(4 544 750)
<b>17</b>	<b>Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода</b>	<b>руб. без НДС</b>	<b>93 289 000</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

## РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

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

#### Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

#### Краткая характеристика доходного подхода

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

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

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

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

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

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

## 9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

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

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

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

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

**105 880 000 (Сто пять миллионов восемьсот восемьдесят тысяч) руб.**

**Таблица 9.2. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки**

Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина рыночной стоимости объекта оценки без НДС, руб.
Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	118 469 000	0,5	59 235 000
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	93 289 000	0,5	46 645 000
<b>Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС</b>			<b>105 880 000</b>

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 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, 298, 299, (соответственно) Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2005 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 25 декабря 2014 г.
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда".
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

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

**Партнер,  
Департамент финансового  
консультирования и оценки**



**Т. А. Соломенникова**

**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.

### *Нормативные акты:*

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

### *Стандарты оценки:*

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

### *Научная литература:*

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

### *Порталы:*

- [www.cbonds.ru](http://www.cbonds.ru)
- [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)
- [www.irr.ru](http://www.irr.ru)
- [www.mian.ru](http://www.mian.ru)

- [www.miel.ru](http://www.miel.ru)
- [www.incom.ru](http://www.incom.ru)
- [www.rieltor.ru](http://www.rieltor.ru)
- [www.paulsyard.ru](http://www.paulsyard.ru)
- [www.zdanie.info](http://www.zdanie.info)
- [www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru)
- [www.roszem.ru](http://www.roszem.ru)
- [www.realto.ru](http://www.realto.ru)
- [www.ners.ru](http://www.ners.ru)

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1

# ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

### **Заказчик:**

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

### **Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"







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

### ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 28 января 2021 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



Перевозчиков С. Ю.



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№08305/776/0000025/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков №08305/776/0000025/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

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

Полис № 08305/776/0000025/20



**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей.

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

**Территория страхования:** Российская Федерация, Украина, Казахстан.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2021 г. включительно.

По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение периода страхования и/или не позднее 3 (трех) лет после окончания действия договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 00 часов 00 минут 01 января 2016 г. по 24 часа 00 минут 31 декабря 2020 г.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»



/ Горин А. Э. /

**Страхователь:**  
АО «НЭО Центр»



/Плотникова В. В./

Место и дата выдачи полиса:  
г.Москва  
«26» ноября 2020 г.

Полис № 08305/776/0000025/20



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

## ДОВЕРЕННОСТЬ №11/21

Первое февраля две тысячи двадцать первого года

город Москва

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

**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

**В. В. Плотникова**

+7 (495) 739-39-77 | info@neoconsult.ru  
119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8  
www.neoconsult.ru





Некоммерческое партнерство  
 «Саморегулируемая организация оценщиков  
 «Экспертный совет»

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова  
 Татьяна Алексеевна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

**002775**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Безусловная франшиза не установлена.**



**Срок действия Договора страхования:**


Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2020 г. и действует по 24 часа 00 минут 04 июня 2021 г.  
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.  
Случай признается страховым при условии, что:  
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;  
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;  
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной **в течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»



/Орлов Д. А./

Страхователь:  
Соломенникова Татьяна Алексеевна



/ Соломенникова Т. А./

Место и дата выдачи полиса:  
г.Москва  
«27» мая 2020 г.

Полис №08305/776/00014/20





Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

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

**Выписка № 38141  
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»**

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

**АО "НЭО Центр"**

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

о том, что

**Соломенникова Татьяна Алексеевна**

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

**право осуществления оценочной деятельности не приостановлено**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности  
№008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости".**

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16.09.2020 г.

Дата составления выписки 16.09.2020 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году", а также Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.02.2021 №109 срок действия квалификационного аттестата продлен до 28.07.2021 г. включительно.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008346-1

« 29 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Соломенниковой Татьяне Алексеевне

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

от « 29 » марта 2018 г. № 57

Директор

А.С. Бункин

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



## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

# ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

### **Заказчик:**

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

### **Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

## ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

### Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

**Виды стоимости** — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете<sup>83</sup>.

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

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

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

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

**Дата отчета** — дата подписания отчета оценщиком.

**Рыночная стоимость** — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения<sup>84</sup>.

**Инвестиционная стоимость** — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей<sup>85</sup>.

Инвестиционная стоимость — это субъектно-специфический вид стоимости. Несмотря на то что стоимость актива для владельца может быть равна той сумме, которую можно выручить от его продажи другой стороне, в этом виде стоимости отражаются выгоды, получаемые экономическим субъектом от владения активом и, соответственно, не предполагается какого-либо обмена активом. В инвестиционной стоимости отражаются финансовое положение и финансовые цели экономического субъекта, для которого выполняется оценка. Она часто используется для определения эффективности инвестиций<sup>86</sup>.

**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;

---

<sup>83</sup> П. 10.1 МСО 2020

---

<sup>84</sup> П. 30.1 МСО 2020

---

<sup>85</sup> П. 60.1, 60.1 МСО 2020

---

<sup>86</sup> П. 60.1, 60.2 МСО 2020

- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга<sup>87</sup>.

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

**Допущение** — принятые факты, которые не расходятся с теми или могут соответствовать тем, которые существуют на дату оценки<sup>88</sup>, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком<sup>89</sup>

**Специальное допущение** — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих<sup>90</sup>.

**Сравнительный (рыночный) подход** — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна<sup>91</sup>.

**Доходный подход** — обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость. При применении доходного подхода стоимость актива определяется на основе стоимости дохода, денежного<sup>92</sup>.

**Затратный подход** — дает возможность получить показатель стоимости, используя экономический принцип, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше той суммы, в которую обойдется получение актива с равной полезностью, будь то посредством его приобретения или постройки — в отсутствие учета усложняющего фактора времени, неудобств, риска или других факторов. Этот подход дает возможность получить показатель стоимости путем расчета текущих затрат замещения или воспроизводства актива и внесения скидки на физический износ и все прочие уместные виды устаревания<sup>93</sup>.

**Рыночная арендная плата** — это расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду прав на недвижимое имущество на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего маркетинга, при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения<sup>94</sup>.

#### **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.

---

<sup>87</sup> П. 80.1 МСО 2020

---

<sup>88</sup> П. 200.2 (а) МСО 2020

---

<sup>89</sup> П. 200.3 МСО 2020

---

<sup>90</sup> П. 200.4 МСО 2020

---

<sup>91</sup> П. 20.1 МСО 2020

---

<sup>92</sup> П. 40.1 МСО 2020

---

<sup>93</sup> П. 60.1 МСО 2020

---

<sup>94</sup> П. 40.1 МСО 2020

**Операционные расходы** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>95</sup>.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов<sup>96</sup>.

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

**Операционные расходы (ОР)** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>97</sup>.

**Коэффициент (ставка) капитализации (К)** — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату<sup>98</sup>.

**Терминальная ставка капитализации** (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже<sup>99</sup>.

**Ставка дисконтирования** — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска<sup>100</sup>.

**Реверсия** — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов<sup>101</sup>.

### Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки<sup>102</sup>

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

<sup>95</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

<sup>96</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

<sup>97</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

<sup>98</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

<sup>99</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

<sup>100</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

<sup>101</sup> <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

<sup>102</sup> Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности**

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";



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

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)<sup>103</sup>.

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 цен<sup>104</sup>.

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

**Актив** — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды<sup>105</sup>.

**Основные средства**<sup>106</sup> 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).

---

<sup>103</sup> IFRS 1, п. 3.

---

<sup>104</sup> IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

---

<sup>105</sup> IAS 38, п. 8.

---

<sup>106</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги<sup>107</sup>.

**Балансовая стоимость**<sup>108</sup> — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

**Остаточная стоимость**<sup>109</sup> — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

**Срок полезного использования** — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива<sup>110</sup>.

**Инвестиционное имущество**<sup>111</sup> — недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

**Недвижимость, занимаемая владельцем**, — недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях<sup>112</sup>.

**Существенный:** пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами<sup>113</sup>.

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете<sup>114</sup>.

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

---

<sup>107</sup> Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

---

<sup>108</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>109</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>110</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>111</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>112</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>113</sup> IAS 1, п. 7.

---

<sup>114</sup> П. 10.1 МСО 2020

которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения<sup>115</sup>.

Справедливая стоимость — это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон<sup>116</sup>.

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<sup>117</sup>.

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<sup>118</sup>.

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 оборудование<sup>119</sup>.

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете. Срок службы зданий ограничен, поэтому они являются амортизируемыми активами. Увеличение

---

<sup>115</sup> П. 30.1 МСО 2020

---

<sup>116</sup> П. 50.1 МСО 2020

---

<sup>117</sup> П. 50.2 МСО 2020

---

<sup>118</sup> П. 50.3 МСО 2020

---

<sup>119</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 37.

стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания.

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив<sup>120</sup>.

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

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

### **Аренда**

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

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

**Финансовая аренда** – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться<sup>121</sup>.

**Операционная аренда** – аренда, отличная от финансовой аренды<sup>122</sup>.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой<sup>123</sup>:

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

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой<sup>124</sup>:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;

---

<sup>120</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 36.

---

<sup>121</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

---

<sup>122</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

---

<sup>123</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

---

<sup>124</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

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

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

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

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

### **Инвестиционное имущество**

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

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества<sup>125</sup>:

- 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;

<sup>125</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта<sup>126</sup>:

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

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях<sup>127</sup>.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;
- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

### Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами<sup>128</sup>.

---

<sup>126</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

<sup>127</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

<sup>128</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

**Срок полезного использования** — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива<sup>129</sup>.

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 стоимости<sup>130</sup> 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"<sup>131</sup>.

**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

---

<sup>129</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>130</sup> Фонд МСФО.

---

<sup>131</sup> Фонд МСФО.

операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)<sup>132</sup>.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости<sup>133</sup>.

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых<sup>134</sup>.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях<sup>135</sup>.

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства<sup>136</sup>.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом<sup>137</sup>.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства<sup>138</sup>.

---

<sup>132</sup> IFRS 13, п. 2.

---

<sup>133</sup> IFRS 13, п. 3.

---

<sup>134</sup> IFRS 13, п. 11.

---

<sup>135</sup> IFRS 13, п. 15.

---

<sup>136</sup> IFRS 13, п. 16.

---

<sup>137</sup> IFRS 13, п. 27.

---

<sup>138</sup> IFRS 13, п. 32.



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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).<sup>139</sup>

**Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода<sup>140</sup>.**

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;

<sup>139</sup> IFRS 13, п. 38.

<sup>140</sup> МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

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

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

## ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний<sup>141</sup>.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки<sup>142</sup>.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения<sup>143</sup>:

- 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;
- 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;

<sup>141</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 18.

<sup>142</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 19.

<sup>143</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- 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:

$$C_{зп} = 33 (ЗВ) + ПП - НИ + C_{зем.уч.}$$

где:

**C<sub>зп</sub>** — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

**33 (ЗВ)** — затраты на замещение (воспроизводство);

**ПП** — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непроектного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)<sup>144</sup>);

**НИ** — накопленный износ;

**C<sub>зем.уч.</sub>** — 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 полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей<sup>145</sup>.

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся<sup>146</sup>:

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

<sup>144</sup> 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.

<sup>145</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 20.

<sup>146</sup> С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

**Метод сравнительной единицы** — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом<sup>147</sup>.

**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 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<sub>ср.ед.</sub>** — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

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

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

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

<sup>147</sup> <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

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

### *1-й этап. Анализ данных на полноту и качество*

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

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

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

### *2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику*

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

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость"<sup>148</sup> 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,

<sup>148</sup> Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

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.;

**С<sub>6</sub>** — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

**К<sub>1</sub>** — регионально-климатический коэффициент;

**К<sub>2</sub>** — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

**К<sub>3</sub>** — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

**К<sub>4</sub>** — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

**К<sub>5</sub>** — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

**К<sub>6</sub>** — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

**Ппр%** — прибыль предпринимателя, %;

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

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

Регионально-климатический коэффициент (К<sub>1</sub>) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине К<sub>1</sub> приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

#### **Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К<sub>2</sub>)**

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине К<sub>2</sub> приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

#### **Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (К<sub>3</sub>)**

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 (К<sub>4</sub>)**

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

#### **Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (К<sub>5</sub>)**

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

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

### **Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (К<sub>6</sub>)**

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<sub>o</sub>** — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

**C<sub>a</sub>** — стоимость конструктивного элемента подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

**Φ<sub>o</sub>** — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

**Φ<sub>a</sub>** — 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.<sup>149</sup>

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

$$ЗВ = C_6 \times K,$$

где:

**C<sub>6</sub>** – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

**K** – 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 **C<sub>6</sub>**, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

---

<sup>149</sup>Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.



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

### Методы определения прибыли предпринимателя

**Прибыль предпринимателя (ПП)** — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект<sup>150</sup>.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами<sup>151</sup>:

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

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

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

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

### Метод вмененных издержек

**Издержки** — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров<sup>152</sup>.

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:

$$ЗЗ = (И_n + И_k) \times (1 + И_{ф\%}),$$

где:

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

<sup>150</sup> Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

<sup>151</sup> С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

<sup>152</sup> <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

**И<sub>п</sub>** — прямые издержки на строительство;

**И<sub>к</sub>** — косвенные издержки на строительство.

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

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

$$ЗЗ = (И_{п} + И_{к}) \times (1 + И_{ф\%})^n,$$

где:

**n** — период привлечения заемных средств.

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

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

где:

**i** — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

**K<sub>i</sub>** — доля стоимости нового строительства (**C<sub>стр</sub>**) в *i*-том периоде инвестирования;

**n<sub>i</sub>** — 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:

$$R = R_{cc} \times D_{cc} + R_{zc} \times D_{zc},$$

где:

**R** — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

**R<sub>cc</sub>** — доходность собственных средств;

**D<sub>cc</sub>** — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

**R<sub>zc</sub>** — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

**D<sub>zc</sub>** — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

#### **Определение доли собственных (D<sub>cc</sub>) и доли заемных средств (D<sub>zc</sub>) 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:

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

$$D_{zc} = 0,6.$$

#### **Определение стоимости заемных средств (R<sub>zc</sub>) (процентов по инвестиционным кредитам)**

При определении стоимости заемного капитала **R<sub>zc</sub>** 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"<sup>153</sup>. "При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка

<sup>153</sup> 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](http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf).

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"<sup>154</sup>.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**<sup>155</sup>.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков<sup>156</sup>:

- 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 **(Р)** 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%.

---

<sup>154</sup> Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

<sup>155</sup> 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](http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf).

<sup>156</sup> В. Баринов ([www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055](http://www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055)).

**Таблица 1. Расчет премии за риск строительства объекта**

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Финансовые риски										
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
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	Несовершенство законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									

№ 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
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
<b>Премия за риск строительства объекта, %</b>										<b>%</b>

Источник: [www.inventech.ru/lib/business-plan](http://www.inventech.ru/lib/business-plan)

### Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся<sup>157</sup>:

- 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.

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$НИ = ДВ/СЭС \times (СУ-УФИ),$$

где:

**НИ** — накопленный износ;

**ДВ** — действительный возраст, лет;

**СЭС** — срок экономической службы, лет;

**СУ** — стоимость улучшений;

**УФИ** — устранимый физический износ.

**Метод рыночной экстракции** — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного

<sup>157</sup> С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

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<sub>физ.</sub>** — физический износ;

**И<sub>функ.устар.</sub>** — функциональное устаревание;

**И<sub>экон.устар.</sub>** — экономическое (внешнее) устаревание.

### Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят<sup>158</sup>:

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

Методы определения физического износа<sup>159</sup>:

- 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<sub>физ.</sub>** — физический износ, %

**ХВ** — хронологический возраст, лет.

**СПС** — срок полезной службы, лет.

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

**Срок полезной службы (срок полезного использования)** — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива<sup>160</sup>.

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

<sup>158</sup> 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](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html)

<sup>159</sup> С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

<sup>160</sup> 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)

замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов<sup>161</sup>.

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.

---

<sup>161</sup> 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)	Дополнительный источник информации / Экспертное мнение Исполнителя	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	95	81
Здания	КС-2	80	83	55	80	75
Здания	КС-3	65	59	50	60	59
Здания	КС-4	65	-	45	50	53
Здания	КС-5	-	-	40	50	45
Здания	КС-6	-	-	35	45	40
Здания	КС-7	20	20	30	35	26
Здания	КС-11	20	20	30	35	26
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	20	35	30	26

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

### Экспертно-нормативный метод

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

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

**Таблица 3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости**

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

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

### Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят<sup>162</sup>:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустраняемое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания<sup>163</sup>:

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

<sup>162</sup> 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](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html)

<sup>163</sup> 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.

**Примечание.** В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях<sup>164</sup>.

Методы определения **неустраняемого** функционального устаревания<sup>165</sup>:

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

**Примечание.** Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях<sup>166</sup>.

#### **Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества**

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются<sup>167</sup>:

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

**Примечание.** Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях<sup>168</sup>. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

---

<sup>164</sup> 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.

---

<sup>165</sup> 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.

---

<sup>166</sup> 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.

---

<sup>167</sup> 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.

---

<sup>168</sup> Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

## МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

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

### Метод сравнения продаж

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

### Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

### **Метод выделения**

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

### **Метод распределения**

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

### **Метод капитализации земельной ренты**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

### **Метод остатка**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной

платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

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

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

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

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

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

### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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



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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**<sup>169</sup> определения стоимости земли.

---

<sup>169</sup> "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

**Сравнительный подход** — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами<sup>170</sup>. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость<sup>171</sup>.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений<sup>172</sup>.

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.<sup>173</sup>

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения<sup>174</sup>:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом

---

<sup>170</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

<sup>171</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

<sup>172</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

<sup>173</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

<sup>174</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>175</sup>:

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

**Метод прямого сравнительного анализа продаж** предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену<sup>176</sup>.

**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.

<sup>175</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

<sup>176</sup> Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

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

### **Метод прямого сравнительного анализа продаж**

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

**Единицы сравнения** определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов<sup>177</sup>.

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.

<sup>177</sup> 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](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html)

**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.

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 стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки<sup>178</sup>.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы<sup>179</sup>.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода<sup>180</sup>.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения<sup>181</sup>:

- 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;

---

<sup>178</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

<sup>179</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

<sup>180</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

<sup>181</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

#### Метод прямой капитализации дохода

**Метод прямой капитализации** доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

**C** — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

**ЧОД** — чистый операционный доход;

**K** — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если<sup>182</sup>:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов<sup>183</sup>. Расчет производится по формуле:

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

где:

**S** — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

**C<sub>1 кв. м</sub>** — ставка арендной платы за кв. м.

Величина действительного валового дохода (ДВД) определяется путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

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

где:

**ДВД** — действительный валовой доход;

**ПВД** — потенциальный валовой доход;

**П<sub>a</sub>** — потери при сборе арендной платы;

<sup>182</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

<sup>183</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.



**П<sub>нд</sub>** — потери от недоиспользования площадей;

**Д<sub>пр</sub>** — прочие доходы.

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь<sup>184</sup>:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%.

**Операционные расходы** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>185</sup>.

Операционные расходы делятся<sup>186</sup>:

- 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;

<sup>184</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

<sup>185</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

<sup>186</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"<sup>187</sup>. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

### Величина налога на имущество

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

Согласно Закону г. Москвы от 26 ноября 2014 г. №56 "О внесении изменений в Закон города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций" и статью 1 Закона города Москвы от 7 мая 2014 года №25 "О внесении изменений в статьи 1.1 и 2 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций", налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного (кроме зданий (строений, сооружений), расположенных на земельных участках, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение промышленных или производственных объектов) и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Ставки налога на имущества для Москвы и Московской области представлены в таблице ниже.

**Таблица 4. Ставки налога на имущество**

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2019	1,60%	1,50%
2020	1,70%	1,70%
2021	1,80%	1,80%
2022	1,90%	1,90%
2023 и далее	2,00%	2,00%

*Источник: Закон г. Москвы №64 от 05.11.2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20.11.2019 г.), Законом Московской области N 199/2019-ОЗ от 22 октября 2019 года "О внесении изменений в Закон Московской области "О налоге на имущество организаций в Московской области", Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" N 117-ФЗ от 05.08.2000*

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

<sup>187</sup> 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.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

#### **Плата за земельный участок<sup>188</sup>**

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

**Земельный налог** уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

#### **Налогоплательщиками признаются** (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

**Не признаются налогоплательщиками** организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

**Налоговые ставки** устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
  - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
  - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, 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;

<sup>188</sup> <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

- 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 "СК ГАЙДЕ", "АльфаСтрахование", "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,05–0,30% от страховой стоимости.

### Таблица 5. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы		
	мин.	макс	среднее значение
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05%	0,35%	0,20%
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07%	0,32%	0,20%
ЗАО "ГУТА-Страхование":	0,04%	0,23%	0,13%
офисные здания	0,03%	0,20%	0,12%
торговые здания	0,04%	0,25%	0,15%
<b>Среднее значение</b>	<b>0,05%</b>	<b>0,30%</b>	<b>0,18%</b>

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №234, сентябрь 214 (стр.123)

### Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;

- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

### Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования<sup>189</sup>.

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

### Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"<sup>190</sup>.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (Таблица 6).

**Таблица 6. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности**

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%

<sup>189</sup> <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

<sup>190</sup> [http://ohranatruda.ru/ot\\_biblio/normativ/data\\_normativ/5/5390/#i831042](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
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: [http://ohranatruda.ru/ot\\_biblio/normativ/data\\_normativ/5/5390/#i831042](http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042)

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

### Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства<sup>191</sup>.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться<sup>192</sup> один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

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

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

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

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

где:

$i$  — ставка дисконтирования;

$n$  — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$PФ = SFF \times FV(Зс) \times D_{кз} \times D_{кв}$$

<sup>191</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

<sup>192</sup> Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

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.

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times K_{ув},$$

где:

**PV(Зс)** — стоимость строительства аналогичного объекта;

**K<sub>ув</sub>** — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **K<sub>ув</sub>** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ.

#### **Расходы на управление объектом**

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки/заполняемости и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка<sup>193</sup>, 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.

<sup>193</sup> "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 7. 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](http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp).

### Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определяется методом взвешенной оценки рисков. Данный метод подразделяет риски на следующие категории:

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
  - низкое значение — до 2%;

- значение ниже среднего — до 4%;
  - среднее значение — до 6%;
  - значение выше среднего — до 8%;
  - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" ( $n_i$ ).
  - 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 8. 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											$k/10$
<b>Величина поправки за риск (1 балл = 1%)</b>												

Источник: [http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija\\_za\\_risk\\_vlozhenija\\_investirovanija/0-359](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 9. 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%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс B, B+, B++, соответствующий рейтингу,	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

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
составленному рейтинговому агентством ("Эксперт- Ра")		управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: [http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON\\_S/EKON\\_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm](http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm)

### Определение нормы возврата

Определение нормы возврата ( $O_f$ ), а, следовательно, и ставки капитализации ( $K$ ), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

#### Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ( $i = O_n$ ), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

#### Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{BC}{(1 + BC)^n - 1},$$

где:

**BC** — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

#### Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет

собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна  $1/n$ .

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

**n** — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

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

### Метод дисконтирования денежных потоков

*Метод дисконтирования денежных потоков* пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV,$$

где:

**C** — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

**CF** — денежный поток периода *n*;

**n** — период;

**i** — ставка дисконтирования денежного потока периода *n*;

**TV** — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если<sup>194</sup>:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;

<sup>194</sup> [http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk\\_-\\_Pokupka\\_doma\\_i\\_uchastka.html](http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html)

- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

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

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величины чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе "Метод прямой капитализации дохода" выше по тексту Приложения к данному Отчету.

#### **Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах**

##### *Прогнозный период*

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

**F** — фактор текущей стоимости;

**R** — ставка дисконта;

**n** — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

где:

**K<sub>i</sub>** — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

**t** — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

### Постпрогнозный период

#### Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогножном 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<sub>n+1</sub>** — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

**O<sub>n</sub>** — 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 постпрогножном 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 постпрогножном периоде;

**K** — коэффициент капитализации в постпрогножном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если<sup>195</sup>:

- 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.

<sup>195</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

**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.



## СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов"<sup>196</sup>.

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов<sup>197</sup>.

Согласно п. 25 ФСО №1: "В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)".

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное<sup>198</sup>.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации<sup>199</sup>.

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

### Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

### Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются

<sup>196</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

<sup>197</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

<sup>198</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

<sup>199</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

### **Краткая характеристика затратного подхода**

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп<sup>200</sup>:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

### **Прямое экспертное назначение весов**

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

### **Определение нескольких критериев назначения весов**

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

5. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
6. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;

<sup>200</sup> [http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1\\_63-66.pdf](http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf)

7. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
8. соответствие типу объекта и характеру его использования;
9. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
10. способность учитывать действительные намерения покупателя;
11. способность учитывать конъюнктуру рынка;
12. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
13. 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.

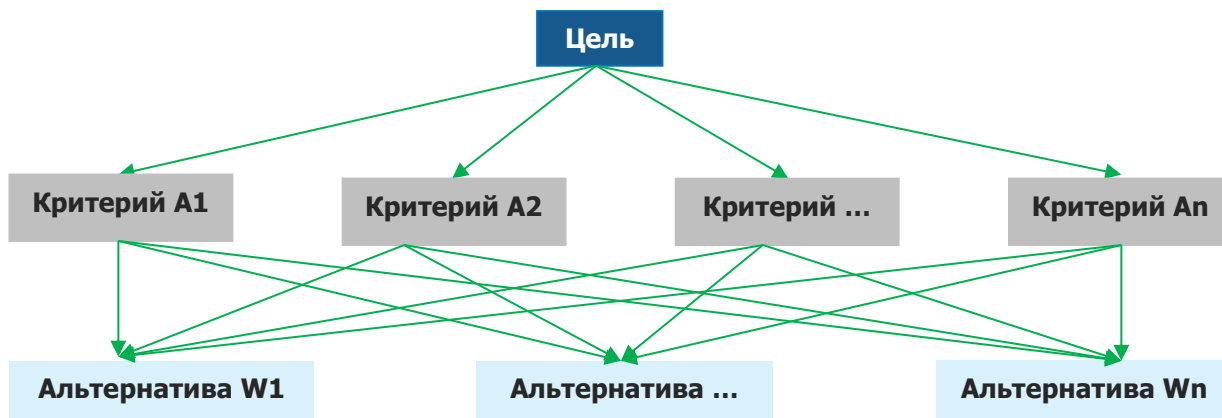
Для этого разработаны специальные анкеты:

- 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:

	A1	A2	...	$A_n$
A1	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$
A2	$W_2/W_1$	1	...	$W_2/W_n$
...	...	...	...	...
$A_n$	$W_n/W_1$	$W_n/W_2$	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	...	$A_n$		
A1	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$ВЕС(A_1) = X_1 / \text{Сумма}$
A2	$W_2/W_1$	1	...	$W_2/W_n$		...
...	...	...	...	...		...
$A_n$	$W_n/W_1$	$W_n/W_2$	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$ВЕС(A_n) = X_n / \text{Сумма}$
					Сумма	$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

### Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

### Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

**Таблица 10. Определение итогового значения весов каждой альтернативы**

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	...	Вес критерия $A_n$	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1.n	$ВЕС(Альт1) = Альт.1.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.1.n \times ВЕС(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$ВЕС(Альт2) = Альт.2.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.2.n \times ВЕС(A_n)$
...	...	...	...	...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$ВЕС(Альт.k.) = Альт.k.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.k.n \times ВЕС(A_n)$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

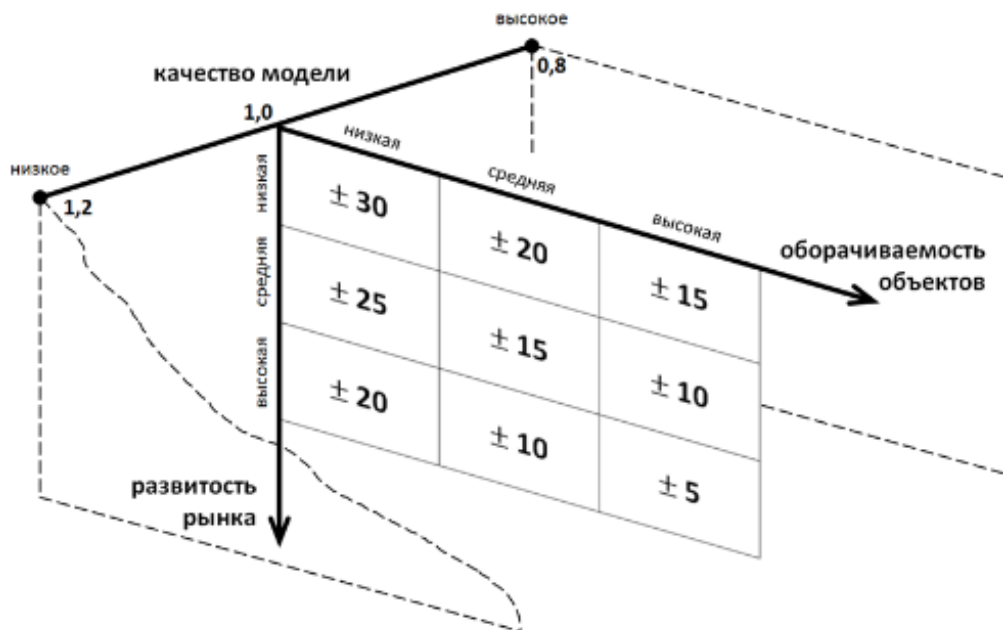
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"<sup>201</sup> и приведенной на рисунке ниже.

**Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %<sup>202</sup>**



Источник: <http://srosomet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

### Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

### Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

<sup>201</sup> <http://srosomet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

<sup>202</sup> Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

**Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:**

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

**Таблица 11. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – d<sub>1,2</sub>), %**

Оборачиваемость объекта Развитость рынка	Низкая	Средняя	Высокая
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

**Таблица 12. 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<sub>1,2</sub>** – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

**k** – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min(\max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

$C_{\min}$  ( $C_{\max}$ ) – 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, строен. 1		
Площадь, м2:	667,8		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1, Аптресоль №1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	59496846,32		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0006010:2065		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Вдовин Роман Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ ИНВЕСТМЕНТ ПАРТНЕРС (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723		

полное наименование должности	Специалист-эксперт	подпись	инициалы, фамилия	СВИЩЕВА Е.М.
-------------------------------	--------------------	---------	-------------------	--------------



Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2		
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7		
10 ноября 2020г.			
Кадастровый номер: 77:01:0006010:2711			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Нева Хаус", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Управляющая компания ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество)
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0006010:2711-77/051/2020-3 10.11.2020 17:33:37
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимости, № ТПМ-036/200910/0-001, Выдан 07.10.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	10.11.2020 17:33:37	
	номер государственной регистрации:	77:01:0006010:2711-77/051/2020-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	31.12.2025 года	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ТКБ ИНВЕСТМЕНТ ПАРТНЕРС (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7825489723, ОГРН: 1027809213596	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, Выдан 02.11.2017 Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414-3, Выдан 15.11.2018 Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414-4, Выдан 12.12.2019 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414-1, Выдан 22.11.2017 Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414-2, Выдан 07.05.2018	
полное наименование должности		подпись	ИННОВАЦИЯ, фамилия
		М.П.	СВИЩЕВА Е.М.

Лист 3

Помещение  
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7	
10 ноября 2020г.		
Кадастровый номер: 77:01:0006010:2711		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
полное наименование должности		подпись
		ИННОВАЦИЯ, фамилия
		М.П.
		СВИЩЕВА Е.М.

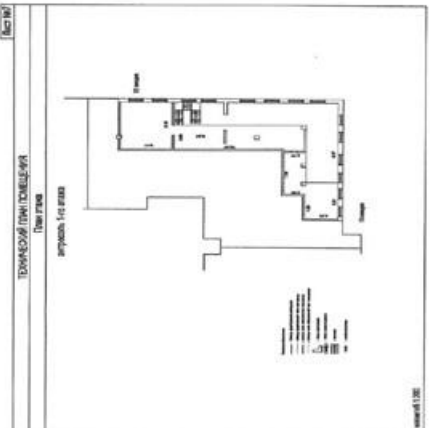
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

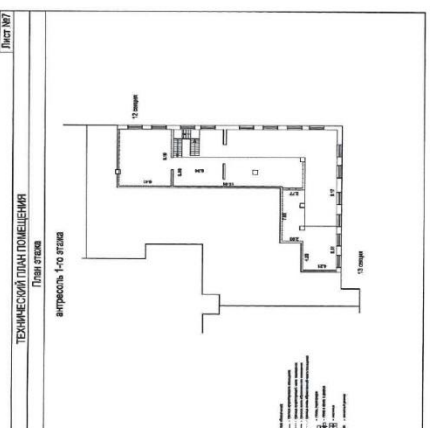
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
10 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2711		
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2711		
	Номер этажа (этажей): 1		
Технический план помещения План этажа 1-й этаж			
Масштаб 1:                      Условные обозначения:			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	СИНЦЕВА Е.М.



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 План этажа 1-й этаж			
Масштаб 1:                      Условные обозначения:			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	СИНЦЕВА Е.М.



Лист 6			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
10 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2711		
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2711		
Номер этажа (этажей):	1		
			
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		
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	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.

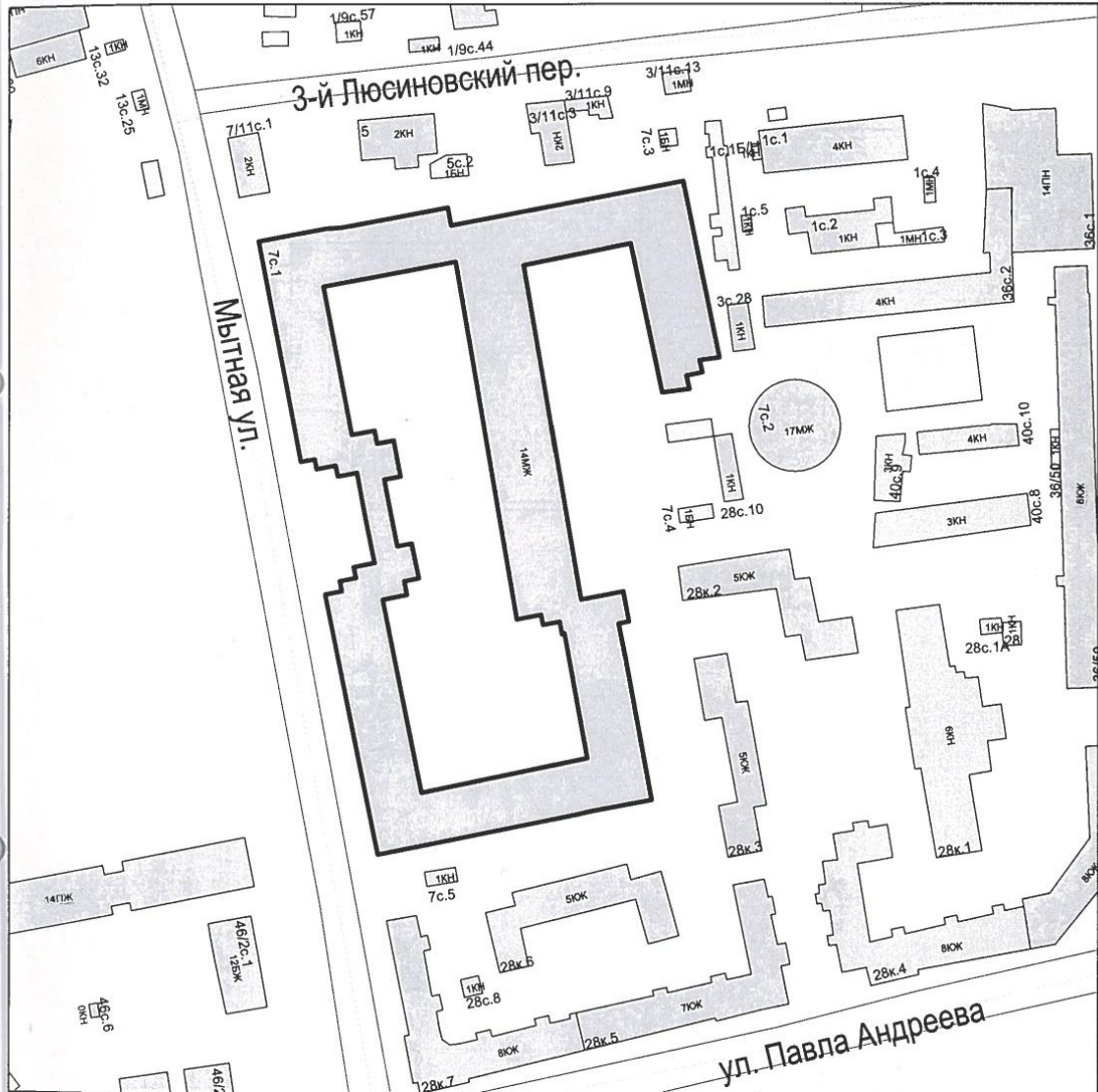
Дата изготовления паспорта 08.04.2014 г.

Начальник Бауманского ТБТИ Н.И. Курочкина



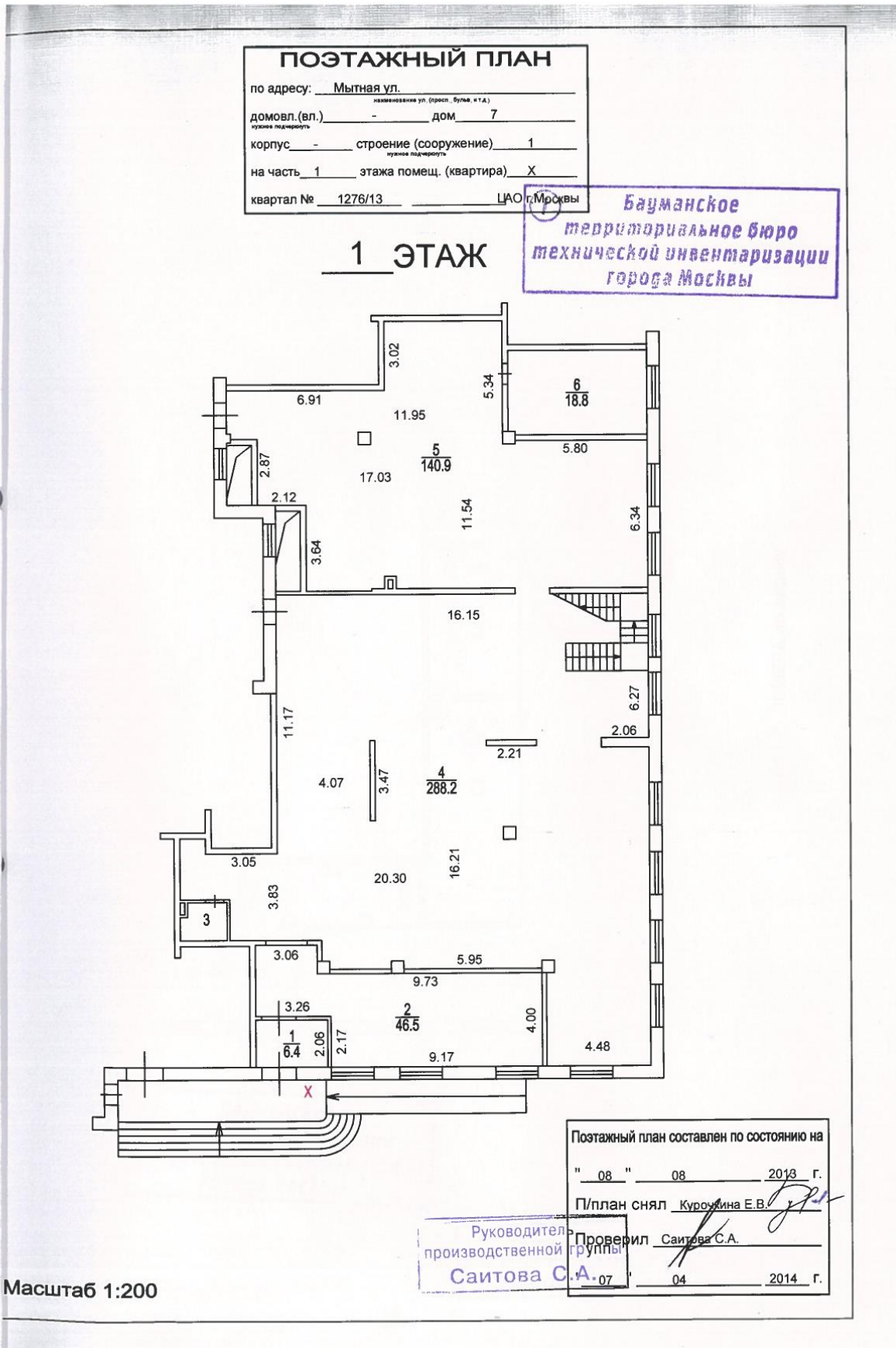
(подпись)  
**Волкова  
Наталья Сергеевна**  
Зам. начальника  
Бауманского ТБТИ г. Москва

### I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

 Контур строения





**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

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

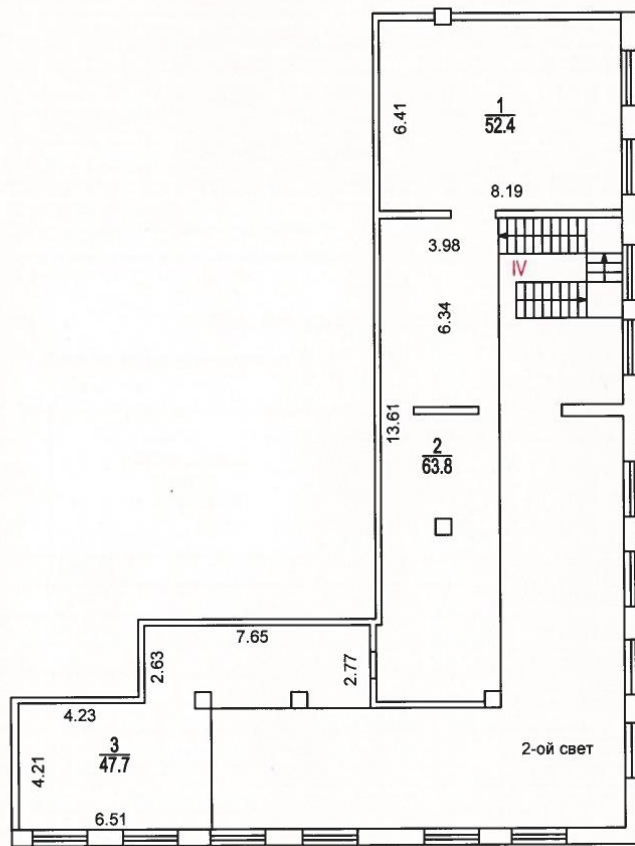
домовл. (вл.) - квартальная собственность дом 7

корпус - квартальная собственность строение (сооружение) 1

на часть а 1 квартальная собственность 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			Вы- сота 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			Вы- сота см.
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
антрес. 1	1	прочее	52,4	52,4		б/техн			279
	2	прочее	63,8	63,8		б/техн			
	3	прочее	47,7	47,7		б/техн			
Итого по помещению			163,9	163,9					
Нежилые помещения всего			163,9	163,9					
в т.ч. Без конкретной технологии			163,9	163,9					

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

Бауманское  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

#### IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Год постройки здания 2013 Физический износ здания 0 %

Этажность здания 14 (кроме того подземных этажей 2)

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

#### V. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Балансовая стоимость \_\_\_\_\_ руб.

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

Исполнитель \_\_\_\_\_  
(подпись) **Е. В. Курочкина**  
(инициалы, фамилия)

Проверил \_\_\_\_\_  
(подпись) **Н. И. Курочкина**  
(инициалы, фамилия)



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

Пронумеровано, пронумеровано и  
скреплено печатью 6 листов



**Волкова**  
**Наталья Сергеевна**  
Зам. начальника  
Бюро федерального ТЭИ и Т. Москва

#### 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

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-182877515>

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще... Дать объявление Войти

Домфонд > Продажа коммерческой недвижимости > Москва > Другое > Тульская > Номер в каталоге: 182877515

**200 000 000 Р** Коммерческая недвижимость, 756 м²  
 В ипотеку за 1 724 253 РУБ/мес.  
 Тульская 543 м

Выбрать ипотечную программу

В избранное  
Получать похожие объявления

**BRIDGEFORD CAPITAL**

Размещает объявления: 3 года 5 мес.  
 Открыть другие объекты на продажу: 538  
 Открыть другие объекты в аренду: 433  
 Всего за 3 месяца: 971

+795-87146052

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

На согласитесь на обработку, если не

200 000 000 Р Коммерческая недвижимость, 756 м²  
 В ипотеку за 1 724 253 РУБ/мес.  
 Тульская 543 м

Выбрать ипотечную программу

В избранное  
Получать похожие объявления

**Коммерческая недвижимость, 756 м²**

Предлагается на продажу помещение свободного назначения в жилом доме в городе Москва. ЮАО, по адресу улица Лоосиновская дом 72. Данное помещение подходит для размещения магазина. Площадь помещения - 756 кв.м. Помещение расположено на 1-м этаже 8-этажного здания. Ближайшая станция метро - Тульская, расстояние до метро - 5 минут пешком. Размер установленной электрической мощности - 150 кВт. Высота потолков - 3.5 м. Вход - Отдельный. Стоимость объекта - 200 000 000 руб., или 264 550 за 1 кв.м.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

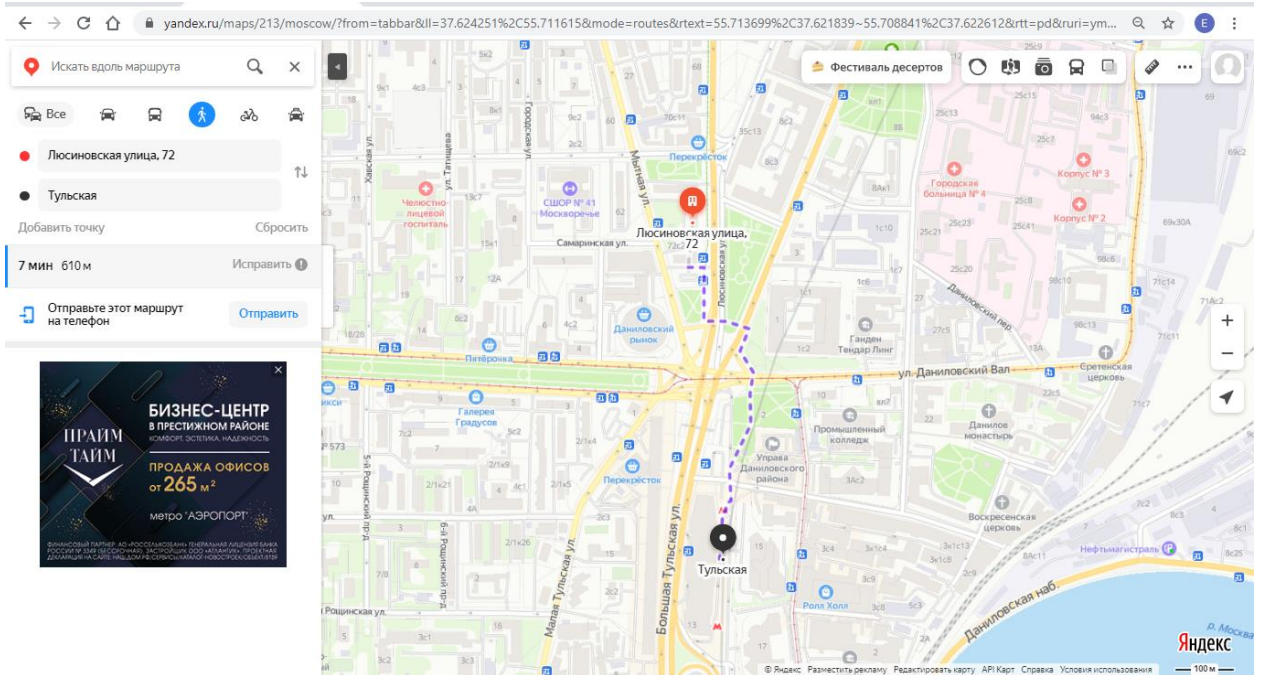
Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость Номер в каталоге: 182877515  
 Класс здания:  
 Площадь: 756 м²  
 Цена: 200 000 000 Р  
 Цена за м²: 264 550 Р  
 Тип объекта: Коммерческая недвижимость  
 Дата публикации объявления: 19/9/2019  
 Дата обновления объявления: 22/2/2021

**Расположение**

**Ремонт офисов "под ключ"**  
 несет. vmtg group  
 Москва  
 Перейти



## Аналог 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/252020155/>

**Общепит, 721,3 м<sup>2</sup>**  
в ЖК «Донской Олимп», Корпус Б - Артемиды, сдан  
Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Серпуховский Вал, 21к1 На карте  
Шаболовская - 8 мин, пешком Тульская - 8 мин, пешком

**185 000 000 Р**  
256 482 Р за м<sup>2</sup>

**STONE HEDGE**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2005 года  
Ещё 131 объект

**+7 958 715-73-26**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Смотрите в объявлении показанный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на СИАН. И оставьте отзыв после звонка

Останкино Бизнес-парк Останкино®  
БЦ класс Б+ в 5 минутах от ТТК. Гибкие планировочные решения. Выгодная инвестиция.  
+7 (499) 112-20-59

Продажа в БЦ «Омега 2»  
Офисные помещения от 20 м<sup>2</sup>. Готовый арендный бизнес. м. Автозаводская (3 мин. пешком). Рынок от 113,000 м<sup>2</sup>

cian.ru/sale/commercial/252020155/

Общепит, 721,3 м²

Срочная продажа! Продается торговое помещение площадью 721,3 м2 с отдельным входом с улицы в заселенном жилом комплексе бизнес-класса "Донской Олимп"!

Прямая видимость с 4-го Рошинского проезда. Предложение НАПРЯМУЮ от собственника!

Помещение с ремонтом и с подведенными современными коммуникациями.

Помещение очень светлое, имеет окна на обе стороны - во внутренний двор и на внешнюю сторону.

**ИДЕАЛЬНО ДЛЯ:**

ресторана, продуктового магазина, фитнес-студии, отделения банка, медицинской клиники, детского образовательного центра, клиентского офиса, школы иностранных языков, стоматологии, клиентского офиса, косметологического центра, танцевальной или творческой студии, обучающих курсов и т. д.

Характеристики:

- Выполнена разводка центральной системы кондиционирования
- Приточно-вытяжная система вентиляции
- Центральное отопление
- Оборудована отдельная система вентиляции для кухни полного цикла
- Эффективное планировочное решение на несколько зон с возможностью перепланировки
- 1-й этаж в составе жилого комплекса на 1027 квартир
- Витринное остекление высотой 3 метра
- Место под рекламную вывеску на фасаде
- Высота потолков 4,46 метра
- Электрическая мощность 180 кВт (с возможным увеличением)
- Две входные группы в помещение

185 000 000 Р  
256 482 Р за м²

STONE HEDGE  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2005 года  
Еще 131 объект

+7 958 715-73-26

ОМС и сообщения в мессенджерах доставлены на бум. Звоните в объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Остаткино бизнес-парк. Застройщик ГК "Пионер". Проектная декларация на нашдом.рф

Продажа в ЖК "Омега-2" Офисные помещения от 20 м². Потовый арендный бизнес. м. Автозаводская (3 мин. пешком). Срочно от 155 000 руб./м² +7 (495) 106-43-73

cian.ru/sale/commercial/252020155/

Общепит, 721,3 м²

Большой паркинг напротив

Жилой комплекс "Донской Олимп" расположен в обжитом районе, всего в 8 минутах ходьбы от метро "Тулская" и "Шаболовская". Ваш ритейл станет отличным дополнением к богатой инфраструктуре проекта, а его резиденты будут вашими постоянными клиентами.

ID:6194

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	185 000 000 Р	Налог	НДС включен: 30 633 333 Р
Ставка	256 482 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Высота потолков 4,46 м  
Вход Отдельный с улицы  
Состояние Дизайнерский ремонт

в ЖК «Донской Олимп», Корпус Б - Артемида, сдан  
Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Серпуховский Вал, 21к1  
М Шаболовская 8 мин. пешком М Тульская 8 мин. пешком

185 000 000 Р  
256 482 Р за м²

STONE HEDGE  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2005 года  
Еще 131 объект

+7 958 715-73-26

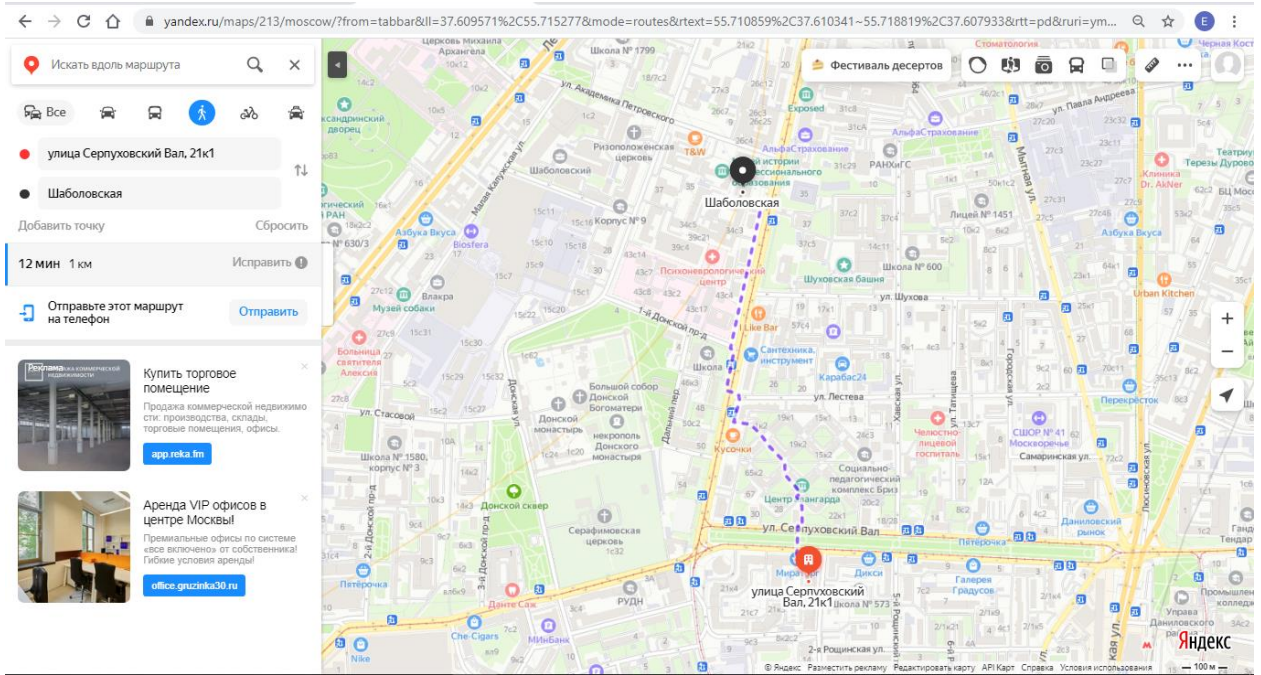
ОМС и сообщения в мессенджерах доставлены на бум. Звоните в объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Остаткино бизнес-парк. Застройщик ГК "Пионер". Проектная декларация на нашдом.рф

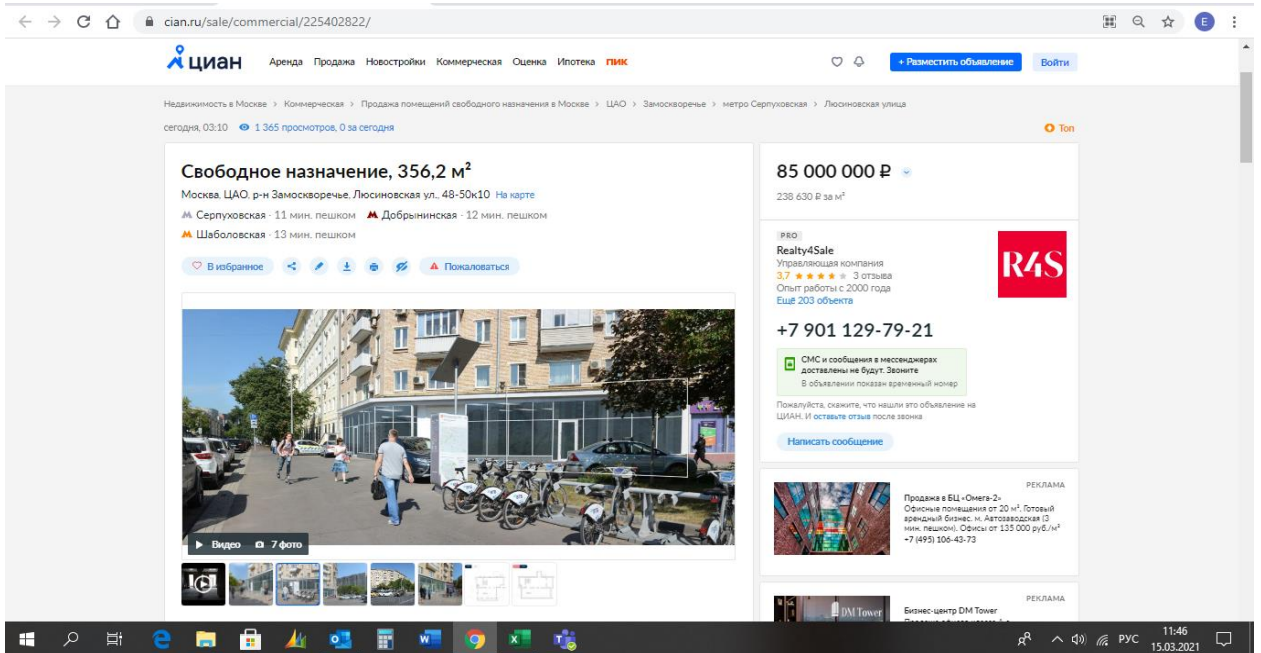
Продажа в ЖК "Омега-2" Офисные помещения от 20 м². Потовый арендный бизнес. м. Автозаводская (3 мин. пешком). Срочно от 155 000 руб./м² +7 (495) 106-43-73





### Аналог 3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/225402822/>



cian.ru/sale/commercial/225402822/

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 356,2 м²

**356,2 м²**  
Площадь

**1 из 8**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Продажа помещения формата Street-retail торгового или свободного назначения площадью 356,2 кв. м. на 1 этаже по адресу: Люсиновская улица, 48-50к10.

Расположение: ЦАО, Замоскворечье, на пересечении улиц Павла Андреева и Люсиновской. В шаговой доступности станции метро Серпуховская, Добрынинская, Шаболовская и Октябрьская.

Рядом расположены популярные сетевые бренды: Азбука вкуса, Перекресток, Новая зера, Ароматный мир, БЦ Glass House.

Отдельная входная группа- 1 отдельный с фасада, 1 со двора  
Планировка - открытая (свободная), потолки: 1 этаж- 4 м; подвал -2,8 м.  
Все центральные городские коммуникации.  
Перекрытие железобетонные.  
Большие витрины. Прекрасные рекламные возможности на фасаде  
Отличная пешеходная и транспортная доступность.

Компания-собственник Realty4Sale.

**Возможное назначение**

Торговая площадь

Еще: пекарня, выпечка, банк, сра салон, цветы, парикмахерская, ювелирный, торговое, зоотовары, торговля, бытовые услуги

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**85 000 000 Р**  
238 630 Р за м²

PRO Realty4Sale  
Управляющая компания  
3,7 ★★★★★ 3 отзыва  
Опыт работы с 2000 года  
Еще 203 объекта

**+7 901 129-79-21**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА  
Продажа в БЦ «Омега-2»  
Офисные помещения от 20 м². Готовый арендный бизнес. м. Автозаводская (3 мин. пешком). Офисы от 133 000 руб./м²  
+7 (495) 106-43-73

РЕКЛАМА  
Бизнес-центр DM Tower  
Продажа офисов класса А с панорамными видами на Москву-реку. Функциональные площади от 62 м². 15 минут пешком от метро. Сдача в 2021 г.  
+7 (495) 125-02-91

Встроенный ООФ DM Tower. Проектная реализация на сайте vitriny.ru

cian.ru/sale/commercial/225402822/

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 356,2 м²

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	85 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	238 630 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Юридический адрес: Предоставляется

Высота потолков: 4 м

Витринные окна: Есть

Вход: Отдельный с улицы

Состояние: Типовой ремонт

Количество мокрых точек: 2

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Люсиновская ул., 48-50к10  
М. Серпуховская 11 мин. пешком М. Добрынинская 12 мин. пешком М. Шаболовская 13 мин. пешком

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

**85 000 000 Р**  
238 630 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)  
УСН

PRO Realty4Sale  
Управляющая компания  
3,7 ★★★★★ 3 отзыва  
Опыт работы с 2000 года  
Еще 203 объекта

**+7 901 129-79-21**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

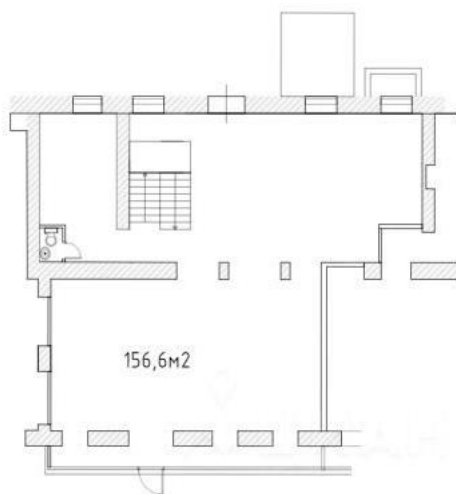
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

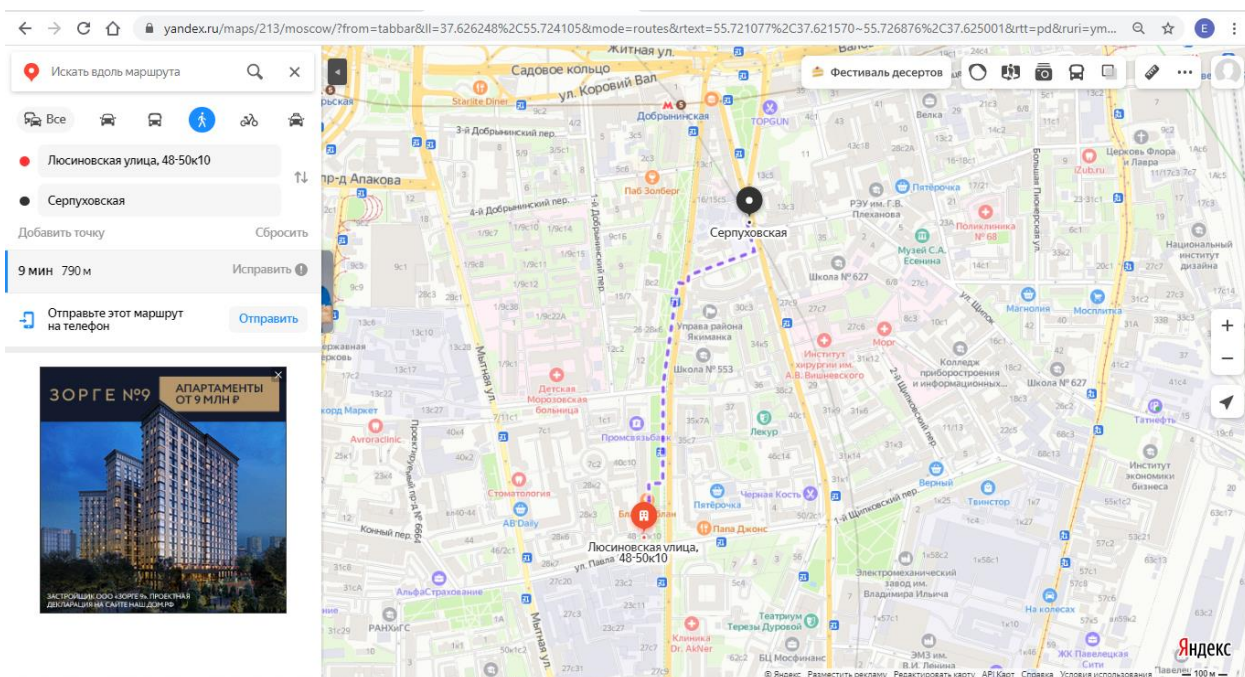
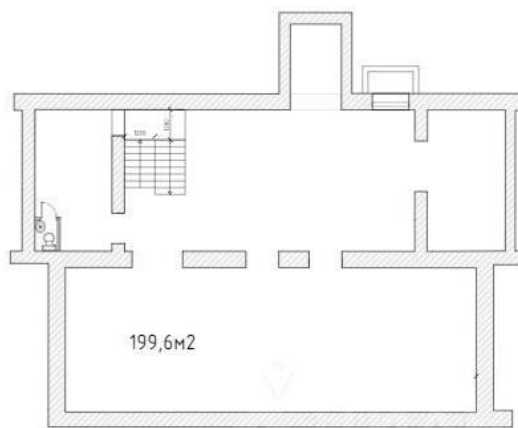
РЕКЛАМА  
Продажа в БЦ «Омега-2»  
Офисные помещения от 20 м². Готовый арендный бизнес. м. Автозаводская (3 мин. пешком). Офисы от 133 000 руб./м²  
+7 (495) 106-43-73

РЕКЛАМА  
Бизнес-центр DM Tower  
Продажа офисов класса А с панорамными видами на Москву-реку. Функциональные площади от 62 м². 15 минут пешком от метро. Сдача в 2021 г.  
+7 (495) 125-02-91

1 ЭТАЖ    ПОДВАЛ



1 ЭТАЖ    ПОДВАЛ



### Аналог 4

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/152607>

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: 580

Цена объекта :	Цена за м2 :
116 472 000 ₪	240 148 ₪
Площадь	485 м2
Этаж	1,2
Планировка	Открытая
Отделка	Под отдел
Высота потолков	3,5-2,8
Вытяжка	Есть

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

**MALINA PROPERTY** +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Расположение Как доехать презентацию объекта

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

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.

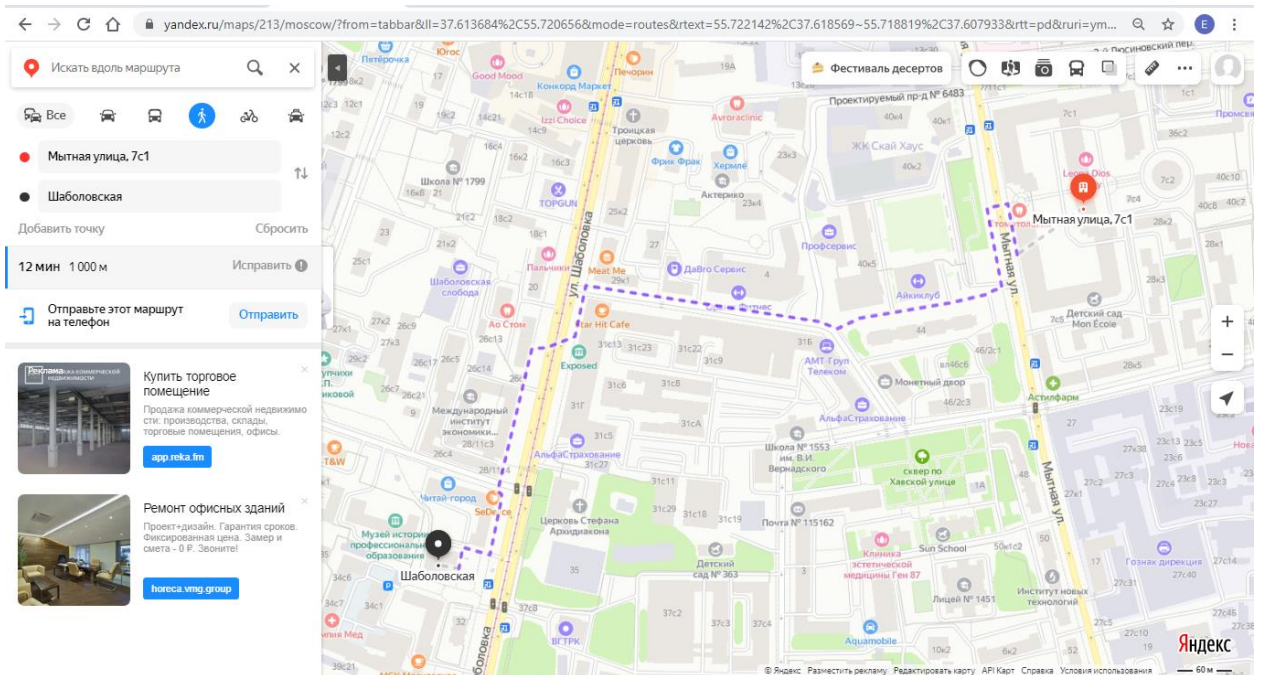
Арендатор: Международный Центр Мехди. Долгосрочный договор аренды до декабря 2021г. Месячная арендная плата 650 000 рублей.

Стоимость продажи 116 472 000 рублей включая НДС. Без комиссии.

Месячная арендная плата:	650 000 руб.
Годовой арендный поток:	7 800 000 руб.
Окупаемость:	14.9 лет (без учета индексации)

### Коммерческие условия

Цена за м2 :	240 148 руб
Общая стоимость :	116 472 000 руб
Налоги:	НДС включен
Коммунальные платежи:	Оплачиваются отдель
Эксплуатационные платежи:	Включены в арендную пл
Комиссия:	Без комиссии



## Объекты-аналоги для доходного подхода

### Аналог 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/241231381/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЮАО > Даниловский ул. Серпуховский Вал > метро Ленинский проспект > улица Серпуховский Вал

13 мар, 18:55 > 99 просмотров, 0 за сегодня

### Свободное назначение, 229 м<sup>2</sup>

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Серпуховский Вал, 11 На карте

- Ленинский проспект - 4 мин. на транспорте
- Тульская - 8 мин. пешком
- Шаболовская - 15 мин. пешком

650 000 ₽/мес. 34 062 ₽ за м<sup>2</sup> в год

ORION Group Realty  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2014 года  
Еще 29 объектов

+7 983 666-26-29

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на СИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

РЕКЛАМА  
Деловой квартал «Симоновский»  
Аренда офисов от 20 м<sup>2</sup>. Паркинг на 2 000 м<sup>2</sup>. Развитая инфраструктура. Звоните!  
Высокие условия аренды!  
+7 (495) 135-26-96

РЕКЛАМА  
Город Парк «Парадизино Елкино»  
Продажа торговых помещений в ЖК от 50 м<sup>2</sup>. Отдельный вход. Высокий трафик.

cian.ru/rent/commercial/241231381/

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

**229 м²** Площадь **1 из 1** Этаж **Свободно** Помещение

Прямая долгосрочная аренда от собственника! Торговое помещение 230м2, витринные окна, два отдельных входа, потолки 3.2 метра, электричество 40 кВт. Первая линия оживлённой улицы. Рассматриваем все виды деятельности.

**Возможное назначение**

Торговая площадь

Ещё: пекарня, выпечка, банк, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, кондитерская, цветы, медицинский центр, продукты, магазин, шоурум, стоматология, алкомаркет, интернет магазин, одежда, суши, товары для дома

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефоны](#)

**Условия сделки**

Цена	650 000 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	34 062 руб за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 108 333 руб	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-

**650 000 руб./мес.**

34 062 руб за м² в год

**Orion Group Realty**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2014 года  
Ещё 29 объектов

**+7 983 666-26-29**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**РЕКЛАМА**  
Деловой квартал «Симоновский»  
Аренда офисов от 20 м². Паркинг на 2 000 м.м. Развитая инфраструктура. Звоните! Выгодные условия аренды!  
+7 (495) 135-26-96

**РЕКЛАМА**  
Город-Парк «Перedelkino Ближнее»  
Продажа торговых помещений в ЖК от 50 м². Отдельный вход. Высокий трафик. м. Рассказовка. Выгодные условия продаж!  
+7 (495) 106-43-73

cian.ru/rent/commercial/241231381/

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефоны](#)

**Условия сделки**

Цена	650 000 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	34 062 руб за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 108 333 руб	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

**Состояние** Типовой ремонт

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Серпуховский Вал, 11  
 Ленинский проспект 4 мин. на транспорте Тульская 8 мин. пешком  
 Шаболовская 15 мин. пешком

**650 000 руб./мес.**

34 062 руб за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС, без комиссии

**Orion Group Realty**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2014 года  
Ещё 29 объектов

**+7 983 666-26-29**

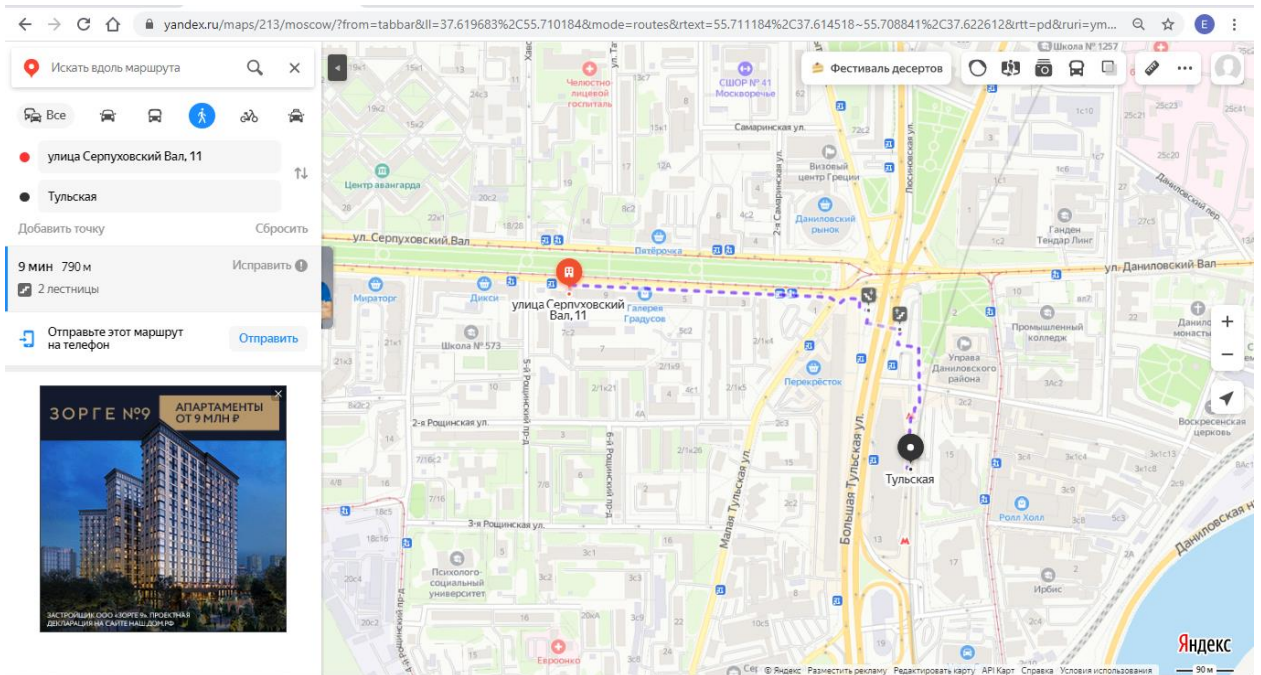
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

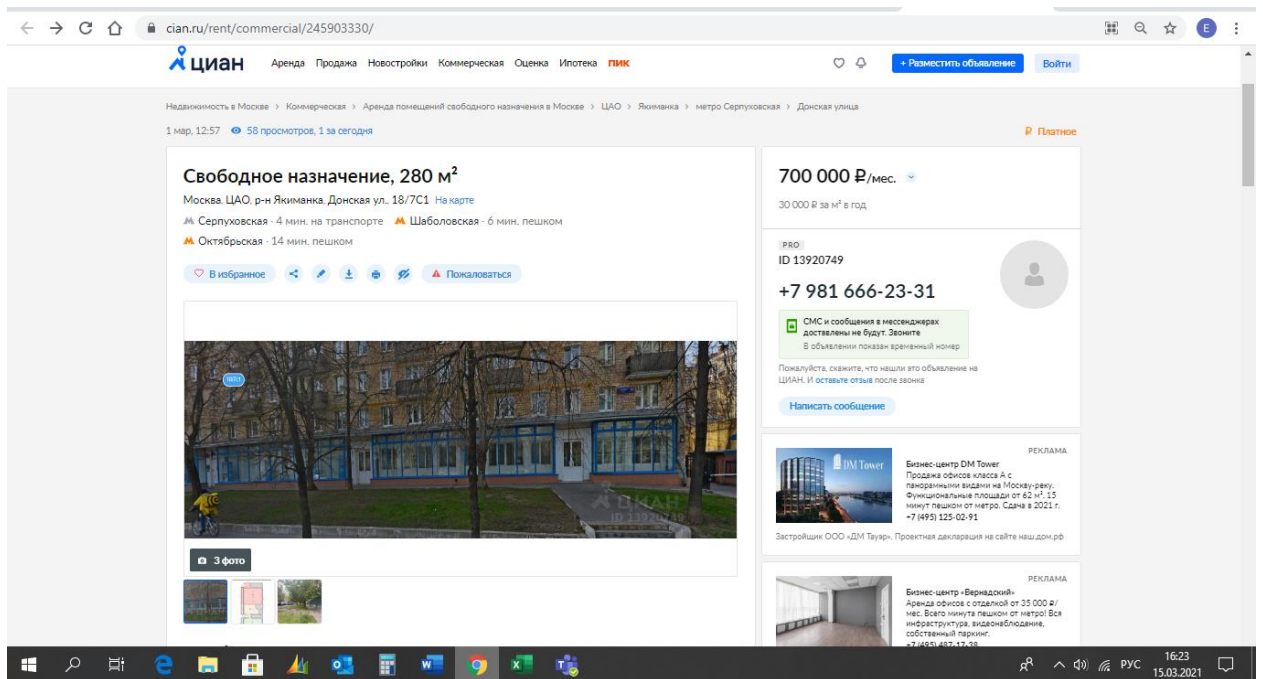
**РЕКЛАМА**  
Деловой квартал «Симоновский»  
Аренда офисов от 20 м². Паркинг на 2 000 м.м. Развитая инфраструктура. Звоните! Выгодные условия аренды!  
+7 (495) 135-26-96

**РЕКЛАМА**  
Город-Парк «Перedelkino Ближнее»  
Продажа торговых помещений в ЖК от 50 м². Отдельный вход. Высокий трафик. м. Рассказовка. Выгодные условия продаж!  
+7 (495) 106-43-73



## Аналог 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/245903330/>



cian.ru/rent/commercial/245903330/

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 280 м²

**280 м²**  
Площадь

**1 из 1**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Предлагается в аренду ПСН в ЦАО!!!! Большие витринные окна, 2 входные группы, выполнен качественный ремонт, все коммуникации городские, 70кВт. Помещение располагается на параллельной улице Шаболовки. Хороший пешеходный и автомобильный трафик. Возможна аренда блоками 180 кв.м и 100 кв.м. Рядом заканчивается строительство элитного многоквартирного Жилого комплекса.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	700 000 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	30 000 руб за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 116 667 руб	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	700 000 руб	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Юридический адрес Предоставляется

700 000 руб./мес.  
30 000 руб за м² в год

Реконструкция ID 13920749  
**+7 981 666-23-31**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показав временной номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

**РЕКЛАМА**  
Бизнес-центр DM Tower  
Продажа офисов класса А с панорамными видами на Москву-реку. Функциональные площади от 62 м². 15 минут пешком от метро. Сдана в 2021 г.  
-7 (495) 125-02-91  
Застройщик: ООО «ДМ Тейуэр». Проектная декларация на сайте nashdom.ru

**РЕКЛАМА**  
Бизнес-центр «Вернадский»  
Аренда офисов с отдельной от 35 000 руб/мес. Всего минута пешком от метро! Вся инфраструктура, видеонаблюдение, собственный паркинг.  
-7 (495) 487-17-38  
Застройщик: АО «КР Проперти». Подробности на сайте kr-pro.ru

cian.ru/rent/commercial/245903330/

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 280 м²

Юридический адрес Предоставляется

Высота потолков 4 м

Витринные окна Есть

Вход Отдельный с улицы

Состояние Типовой ремонт

Количество мокрых точек 1

Мощность, кВт 70

Москва, ЦАО, р-н Якиманка Донская ул., 18/7С1  
М Серпуховская 4 мин. на транспорте М Шаболовская 6 мин. пешком М Октябрьская 14 мин. пешком

Пожокие рядом Инфраструктура Панорама

700 000 руб./мес.  
30 000 руб за м² в год

Реконструкция ID 13920749  
**+7 981 666-23-31**

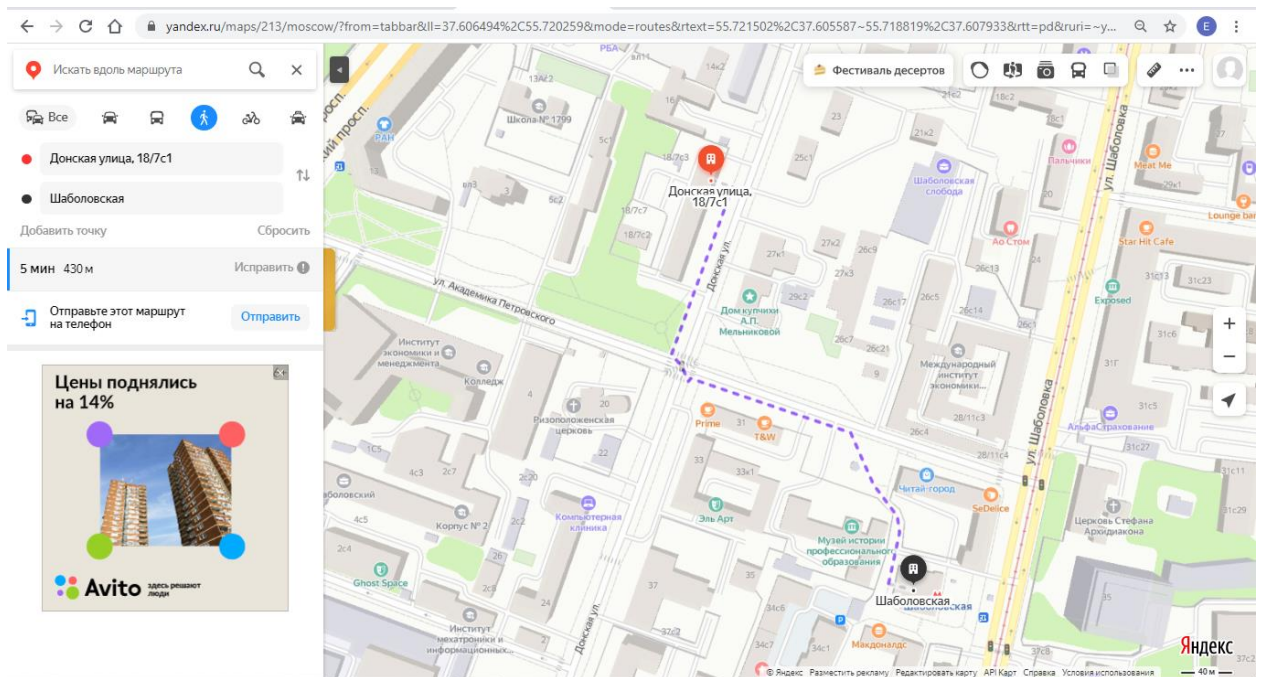
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показав временной номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

**РЕКЛАМА**  
Бизнес-центр DM Tower  
Продажа офисов класса А с панорамными видами на Москву-реку. Функциональные площади от 62 м². 15 минут пешком от метро. Сдана в 2021 г.  
-7 (495) 125-02-91  
Застройщик: ООО «ДМ Тейуэр». Проектная декларация на сайте nashdom.ru

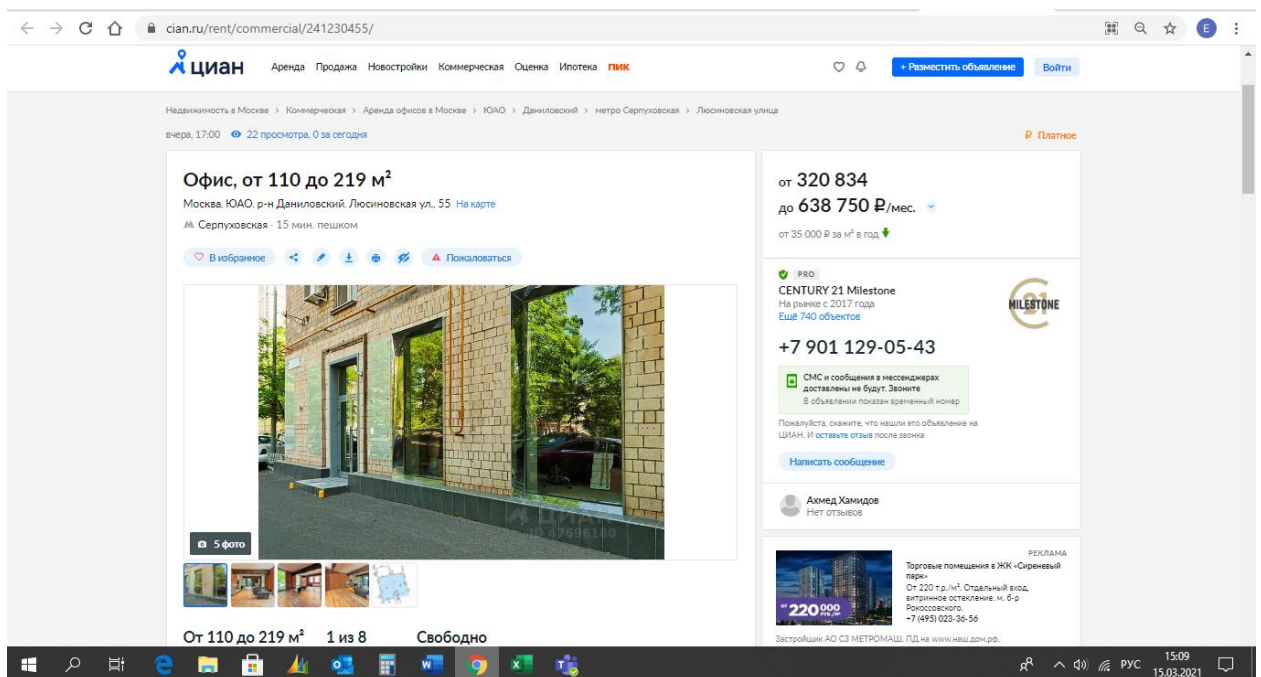
**РЕКЛАМА**  
Бизнес-центр «Вернадский»  
Аренда офисов с отдельной от 35 000 руб/мес. Всего минута пешком от метро! Вся инфраструктура, видеонаблюдение, собственный паркинг.  
-7 (495) 487-17-38  
Застройщик: АО «КР Проперти». Подробности на сайте kr-pro.ru





### Аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/241230455/>



cian.ru/rent/commercial/241230455/

Офис, от 110 до 219 м²

От 110 до 219 м²  
Площадь

1 из 8  
Этаж

Свободно  
Помещение

Доступные площади

110 м²	35 000 Р за м²/год	320 834 Р/мес
219 м²	35 000 Р за м²/год	638 750 Р/мес

БЕЗ КОМИССИИ! Жилой дом. Сдается под офис, магазин (кроме продуктового) или салон. Блок с санузлом на первом этаже площадью 221 кв.м с отдельным входом с улицы. Дорогой ремонт. Вентиляция. Есть охрана. Договор аренды помещения в рублях. НДС и эксплуатационные расходы включены. Люсиновская улица, 55, 9 минут пешком от метро Добрынинская.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	от 320 834 до 638 750 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 35 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	35 000 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Препродажа	1 месяц		

от 320 834 до 638 750 Р/мес.

от 35 000 Р за м² в год

ИРКО  
CENTURY 21 Milestone  
На рынке с 2017 года  
Еще 740 объектов

+7 901 129-05-43

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Бюджет. Экономте. В объявлении показан временный номер

Покупатель, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Аюмед Хамидов  
Нет отзывов

Торговые помещения в ЖК "Сиреневый парк". От 220 тр./м². Отдельный вход, выписка оставления. м. Б-р. Рюковского. +7 (495) 023-36-56  
Застройщик: АО СЗ МЕТРОМАШ. П.Д. на www.nvsh.dom.ru.

Пародный танкаторы Регена  
Послека коммерчески помещений от

yandex.ru/maps/213/moscow/?from=tabbar&ll=37.625145%2C55.713139&mode=routes&rtxt=55.717006%2C37.623690-55.708841%2C37.622612&rtt=pd&uri=ym...

Искать вдоль маршрута

Все

Люсиновская улица, 55

Тульская

Добавить точку

13 МИН 1,1 км

Отправить этот маршрут на телефон

Нужен офис у м. Ленинский проспект? Появились 23 новых офиса от 120 кв.м рядом с метро на этой неделе. Хороший ремонт!  
[matgoinfo.ru](#)

Купить торговое помещение  
Продажа коммерческой недвижимости: стп, производства, склады, торговые помещения, офисы.  
[app.reka.fm](#)

Яндекс

## Аналог 4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/252615587/>

Надвижность в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЮАО > Даниловский > метро Тульская > улица Серпуховский Вал

вчера, 16:40 17 просмотров, 1 за сегодня

**Свободное назначение, 297 м<sup>2</sup>**  
в ЖК «Донской Олимп», Корпус Б - Артемиды, сдан  
Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Серпуховский Вал, 21к1 На карте  
М Тульская - 11 мин. пешком М Шаболовская - 12 мин. пешком  
М Ленинский проспект - 19 мин. пешком

700 000 Р/мес.  
28 283 Р за м<sup>2</sup> в год

**Ramenky Realty**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2010 года  
Еще 274 объекта

**+7 901 221-40-01**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

РЕКЛАМА  
Продажа в БЦ «Омега-2»  
Офисные помещения от 20 м<sup>2</sup>. Готовый юридический бизнес. м. Автозаводская 13 мин. пешком. Офисы от 133 000 руб/м<sup>2</sup>.  
+7 (495) 106-43-73

РЕКЛАМА  
Бизнес-центр «Прайм Таун»  
Продажа офисных помещений от 265 м<sup>2</sup>.  
Метро Аэропорт.  
+7 (495) 186-37-85

Фотографии (17) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

**297 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 19**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Помещение отремонтировано.  
Планировочное решение: 4 изолированных зала, хозяйственная комната, гардеробная и 2 гостевых с/у. Помещение имеет свой отдельный вход со стороны 4го Рошинского проезда.

Вдоль всей улицы находится городская парковка, что является неоспоримым преимуществом.

Помещение можно эксплуатировать в данном виде, либо переделать ремонт в зависимости от Ваших потребностей, для этого будут обговорены варианты на определенный срок.

**ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ! БЫСТРЫЙ ВЫХОД НА СДЕЛКУ!**

**Возможное назначение**

- Офис
- Торговая площадь

Еще: ателье одежды, бытовые услуги, фитнес, выставка, цветы, спортзал, медицинский центр, аптека, продукты, ресторан, другое

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	700 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	28 283 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный

700 000 Р/мес.  
28 283 Р за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

**Ramenky Realty**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2010 года  
Еще 274 объекта

**+7 901 221-40-01**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

РЕКЛАМА  
Продажа в БЦ «Омега-2»  
Офисные помещения от 20 м<sup>2</sup>. Готовый юридический бизнес. м. Автозаводская 13 мин. пешком. Офисы от 133 000 руб/м<sup>2</sup>.  
+7 (495) 106-43-73

РЕКЛАМА  
Бизнес-центр «Прайм Таун»  
Продажа офисных помещений от 265 м<sup>2</sup>.  
Метро Аэропорт.  
+7 (495) 186-37-85

cian.ru/rent/commercial/252615587/

фотографии (17) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 297 м²

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	700 000 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	28 283 руб за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 116 666 руб	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	700 000 руб	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Состояние: Типовой ремонт

в ЖК «Донской Олимп», Корпус Б - Артемида, сад  
Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Серпуховский Вал, 21к1  
М. Тульская 11 мин. пешком М. Шаболовская 12 мин. пешком М. Ленинский проспект 19 мин. пешком

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

**Слайд-шоу**  
700 000 руб./мес.  
28 283 руб за м² в год

РБК  
Ramenky Realty  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2010 года  
Еще 274 объекта

+7 901 221-40-01

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на буст. Заметьте в объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА  
Продажа в БЦ «Омега-2»  
Общая площадь от 20 м². Потенциальный арендный бизнес м. Автозаводская (3 мин. пешком). Фонды от 135 000 руб./м²  
+7 (495) 506-43-73

РЕКЛАМА  
Бизнес-центр «Грайв Тайм»  
Продажа офисных помещений от 265 м².  
Метро Аэропорт  
+7 (495) 186-37-85

Застройщик ООО «Итэкс», проектная декларация на наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159

yandex.ru/maps/213/moscow/?from=tabbar&ll=37.611002%2C55.715034&mode=routes&rtext=55.710859%2C37.610341~55.718819%2C37.607933&rtr=pd&ruri=ym...

Искать вдоль маршрута

Все

улица Серпуховский Вал, 21к1

Шаболовская

Добавить точку Сбросить

12 МИН 1 км Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)

**Aero City - деловой центр А класса**  
В окружении парка и реки  
м. "Планерная"

Фестиваль десертов

Яндекс

## Корректировки, используемые при расчете справедливой стоимости

### Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

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

Справочник: оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

#### Значения скидки на торг в г. Москва по мнению экспертов-оценщиков и границы расширенных интервалов

Таблица 82

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	6,7%	12,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,0%	6,8%	13,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	6,0%	11,8%
4. Стрит-ритейл	10,0%	6,8%	13,2%
5. Объекты свободного назначения	9,9%	6,9%	12,9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,8%	8,2%	15,3%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	5,5%	11,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,7%	6,6%	12,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,0%	6,3%	11,6%
4. Стрит-ритейл	9,3%	6,5%	12,1%
5. Объекты свободного назначения	10,0%	7,1%	12,9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	6,9%	13,1%

## Корректировка на удаленность объекта от метро

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

### Корректировка на местоположение для г. Москвы. Выпуск 3

[Перейти к списку корректировок](#)

*Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»  
Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области  
Выпуск №3*

*Автор - Барамзин Н.К.  
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.  
Дата выпуска - 2020 г.  
Период применения корректировки - 2020 г.  
Регион применимости: г. Москва  
Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков  
Возможность модификации - допускается*

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости в Москве, как правило, может определяться с использованием следующих данных:

1. нахождением объектов в территориально-ценовых зонах:

- принадлежностью к административному округу, району и т.п.;
- удаленностью от центра города (обычно за центр Москвы принимается, так называемый, нулевой километр);
- другие формы выделения значимости городских локаций.

2. нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон:

- удаленностью от станций метрополитена;
- удаленностью от ж/д станций;
- другие формы выделения значимости городских локаций внутри территориально-ценовых зон.

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

В общем случае корректировка на местоположение представляет собой произведение двух составляющих:

$$K_{\text{мест}} = K_{\text{терр}} \times K_{\text{удаление}}, \text{ где}$$

$K_{\text{терр}}$  – корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах);

$K_{\text{удаление}}$  – корректировка на местоположение (нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон).

**Корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).**

Для определения  $K_{терр}$  для условий г. Москвы автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в табл. 1.

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

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

1. Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. 1.
2. Рассчитывается корректировка по формуле:

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

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

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

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

**Корректировка на местоположение (на удаленность от станций метрополитена).**

Корректировка  $K_{метро}$  на удаление от метро рассчитывается с использованием данных, приведенных в табл.2. Для определения времени пешего хода следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станций метро в режиме построения маршрутов пешим ходом, которые учитывают наличие таких препятствий на пути, как пешеходные переходы, светофоры и т.п. В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

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

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

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

\*Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

Таблица 2

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Кoeffициент
<5 минут пешего хода	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	$K_{ум} = 0,90 - (0,005 \times T_{дм})$

### Корректировка на площадь

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



Рис. 42<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 25 кв.м



Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и связи для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

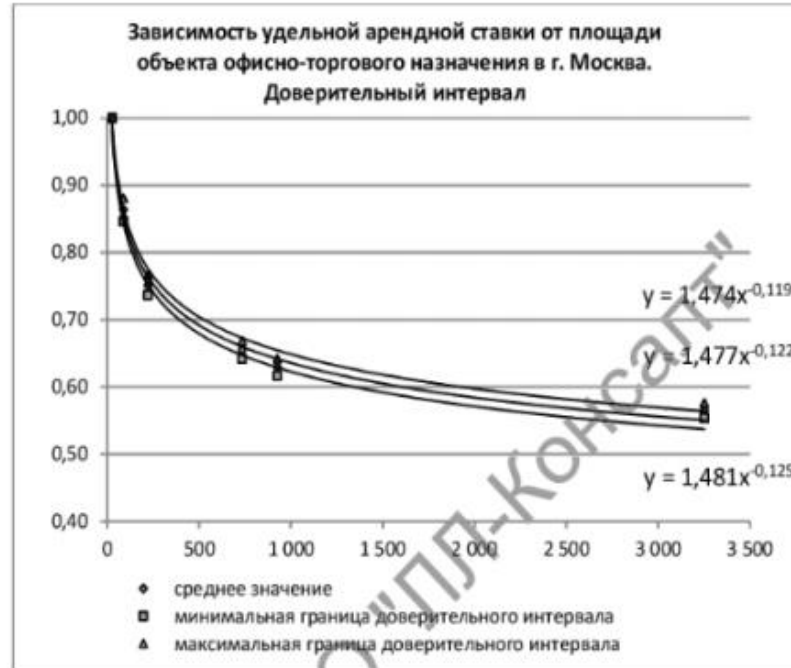


Рис. 46<sup>11</sup>

## Корректировка на этаж

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

### Матрицы коэффициентов

#### Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 52

Этаж расположения		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Таблица 53

Этаж расположения		г. Москва (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

## Корректировка на состояние отделки офисно-торговых помещений

<https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php>

Цена ремонта с материалами за 1 кв.м.

Вид ремонта	Стоимость работ	Стоимость черного материала	Общая стоимость
Косметический	от 2 500 руб.	от 1 000 руб.	от 3 500 руб.
Капитальный	от 5 000 руб.	от 4 000 руб.	от 9 000 руб.
Евроремонт	от 7 000 руб.	от 5 000 руб.	от 12 000 руб.
Эксклюзивный	от 10 000 руб.	индивидуально	индивидуально

Выезд замерщика, консультации, составление сметы - бесплатно.

[ПОСЧИТАТЬ НА КАЛЬКУЛЯТОРЕ РЕМОНТА](#)

**Особенности дизайна офисных помещений разного типа**

На дизайн помещений в значительной степени будет влиять выбор типа офиса. Кабинетная система в основном предполагает классическое оформление.

**Его составляющими являются:**

- ✓ использование в отделке материалов из натурального дерева и камня: стеновые панели, напольные покрытия;
- ✓ на стены наносится декоративная штукатурка или они оклеиваются обоями;

[https://pobedastroy.ru/vse-o-remonte/#Rem\\_cosm](https://pobedastroy.ru/vse-o-remonte/#Rem_cosm)

### Тренды дизайна интерьера

Строгая геометрия **арт-деко** придает ритмичности интерьеру за счёт дерзкого микса линий и зигзагов, полосок и орнаментов. В ход идут круги и квадраты, треугольники и ромбы любой сложности в сочетании с энергичными и яркими цветами.

Глянec полированного гранита и мрамора, дерево и перламутр, стекло и хромированные металлы соединяются в общую идею декоративного стиля. Игра фактур и контраста, роскоши и цвета принесет вашему пространству индивидуальность, а вам — респектабельность и комфорт.

Если вы предпочитаете простоту, атмосферу уюта и отсутствие пафоса в интерьер, скорее всего, именно вы оцените стиль **гранж** с его красотой и неповторимой, полупрозрачной легкостью. Дизайнерский ремонт в таком стиле будет радовать вас актуальностью долгие годы.

Идея гранж и его истинный характер — свет и простор. Именно в светлых и просторных помещениях с высокими потолками он будет смотреться по-настоящему выгодно. Дневной свет, освещающий ваше рабочее или жилое пространство будет мягко дополнен искусственным — теплым и уютным. Игра света преобразит и усилит впечатление от материалов внутренней отделки.

Стиль гранж подчеркнет и экологичность вашего ремонта, поскольку предполагает использование в интерьере только натуральных материалов. Камень и дерево, кирпич и плитка, кованные элементы красноречиво говорят о природе интерьера и вкусе владельца.

Вы любите путешествовать, предпочитаете свободно мыслить и цените раритетные вещицы? В таком случае вы смело можете отнести себя к почитателям стиля **эkleктика**. В современном воплощении это стиль почти неограниченных возможностей. Воплощая эклектику в дизайнерских проектах вашего дома, квартиры или офиса вы не просто следуете интерьерной моде, вы получаете совершенно уникальную и индивидуальную огранку вашего пространства.

Новая эклектика позволяет вам совмещать в интерьере старое и новое, западный минимализм 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
<b>10000 р.</b>	<b>5000 р.</b>

### Офисы, нежилые помещения

Цена услуг, кв. м., от	Цена материалов, кв. м., от
<b>8000 р.</b>	<b>4000 р.</b>

← → ↻ 🏠 pobedastroy.ru/vse-o-remonte/#Rem\_cosm 🔍 ☆ E ⋮

## Капитальный ремонт

Ремонт способен творить чудеса! Правда, если подойти к нему творчески. А ещё внимательно и с любовью. Как мы. И тогда он ответит вам взаимностью.


А если это ремонт капитальный? Тем более! Очевидно, что это наиболее сложный и трудоёмкий процесс по сравнению с другими. Это и удаление прежней отделки, и выравнивание поверхностей пола, потолка и стен, и замена старых систем коммуникации на современные. Но, кроме этого вы получаете совершенно новую планировку и дизайн вашего рабочего или личного пространства.

Конечно, в нем, как и в других видах строительных работ, мы используем и актуальные технологии и практичные материалы для внутреннего убранства вашей квартиры, офиса или загородного дома.

Помните, что выполнение таких капитальных изменений лучше всего доверить профессионалам ещё и потому, что ваши предпочтения могут не совпадать с инженерно-техническими возможностями строения, поэтому план перепланировки жилья, офисного помещения или коттеджа разумнее поручить специалисту соответствующей компетенции.

### Квартиры

Цена услуг, кв. м., от	Цена материалов, кв. м., от
<b>8000 р.</b>	<b>4000 р.</b>



### Офисы, нежилые помещения

Цена услуг, кв. м., от	Цена материалов, кв. м., от
<b>6000 р.</b>	<b>3000 р.</b>

Закрепите экран

Windows taskbar: 10:35 15.03.2021

← → ↻ 🏠 pobedastroy.ru/vse-o-remonte/#Rem\_cosm 🔍 ☆ E ⋮

## Косметический ремонт

Вы ещё не готовы решиться на капитальные изменения дома, квартиры или офиса, но давно мечтаете обновить интерьер и внутреннюю отделку привычного пространства.

Никаких трудоёмких процессов с заменой коммуникаций и электропроводки, монтажа сложных конструкций и перепланировки. Косметические работы в таком случае разумное решение для преображения внешнего вида жилья или офиса.

Чтобы подобное обновление не превратилось в головную боль, правильной поручить все заботы специалистам, обговорив с ними возможные пожелания и нюансы.


Для вашего удобства дизайнеры и мастера помогут определить перечень работ, которые будут включены в комплекс косметического ремонта, а также дадут подробную консультацию по подбору материалов и отделки.

После детального осмотра помещения, где будут проводиться ремонтные работы, наши мастера составят смету, учитывая ваши предпочтения и финансовые возможности.

Создавая новый облик вашего пространства мы создаем для вас наиболее комфортные условия.

### Квартиры

Цена услуг, кв. м., от	Цена материалов, кв. м., от
<b>4000 р.</b>	<b>2000 р.</b>



### Офисы, нежилые помещения

Цена услуг, кв. м., от	Цена материалов, кв. м., от
<b>2000 р.</b>	<b>1500 р.</b>

Закрепите экран

Windows taskbar: 10:36 15.03.2021

[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](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)

**СТОИМОСТЬ РЕМОНТА ОФИСОВ**

Базовые цены для объектов площадью больше 100 метров квадратных.  
При минимальных требованиях к заказу. Хотите узнать стоимость вашего ремонта?  
Звоните - пишите!

Рассчитать заказ  
Лучшее соотношение цена-качество, официальный договор, быстрый расчет

Пример сметы

\* - стоимость в рублях за один квадратный метр

НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ	СТОИМОСТЬ МАТЕРИАЛОВ*	СТОИМОСТЬ РАБОТ*	ИТОГО
<b>РЕМОНТ ОФИСА</b>			
Косметический ремонт	-	1500 р. м <sup>2</sup>	-
Полный ремонт	-	5000 р. м <sup>2</sup>	-
Капитальный ремонт	-	7000 р. м <sup>2</sup>	-
<b>МИНИМАЛЬНО ВОЗМОЖНАЯ СТОИМОСТЬ МАТЕРИАЛОВ</b>			
Косметический ремонт	1000 р. м <sup>2</sup>	-	-
Полный ремонт	1500 р. м <sup>2</sup>	-	-
Капитальный ремонт	2500 р. м <sup>2</sup>	-	-

## Недозагрузки торговых помещений

<https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2020-street-retail>

Итоги 2020 г. | Москва

2

**Таблица 1**  
Основные индикаторы рынка\*

	2018	2019	2020
Общий объем площадей объектов стрит-ритейла в центре Москвы*, тыс. м <sup>2</sup>	562,5	562,9	566,7
Количество торговых помещений на центральных улицах, штук	3 110	3 129	3 152
Средняя площадь арендованных помещений, м <sup>2</sup>	163	182	183
Уровень вакантности, %	5,7	6,1	12,1

\*На основе анализа 90 улиц в центре Москвы  
Источник: Colliers

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", Нижний Новгород, 2020 г., Лейфер Л.А.

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

### Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 8

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
4. Стрит-ритейл				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,9%	6,7%	15,1%
2	Санкт-Петербург	10,3%	7,6%	13,0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,1%	7,7%	14,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,0%	15,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,8%	7,7%	15,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,1%	7,6%	14,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,1%	7,6%	14,5%
8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	11,8%	8,3%	15,3%

### Ставка налога на имущество

<http://docs.cntd.ru/document/3648902>

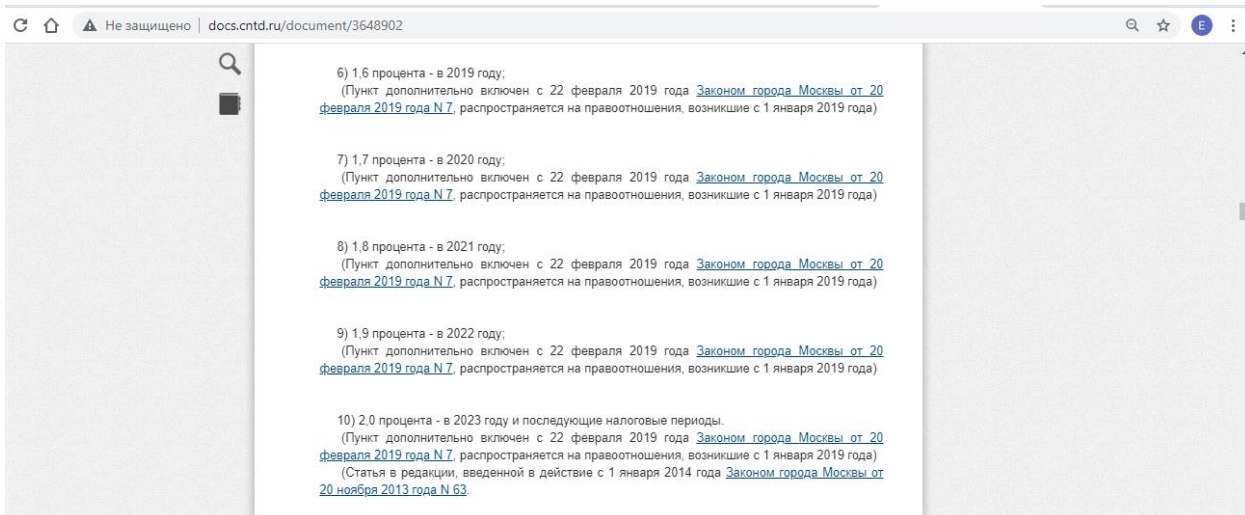
Не защищено | docs.cntd.ru/document/3648902

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](#);



## Базовые тарифы по страхованию имущества юр. лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования 1 год

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

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05 – 0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07 – 0,32 <sup>2</sup>
ГСК «Югория»	0,09 – 1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
Производственные здания	0,05–0,3
Офисные здания	0,03–0,2
Торговые здания	0,04–0,25

<sup>1</sup> Страховые риски могут быть различными, как правило, это пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждения водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.  
<sup>2</sup> Включая отделку.

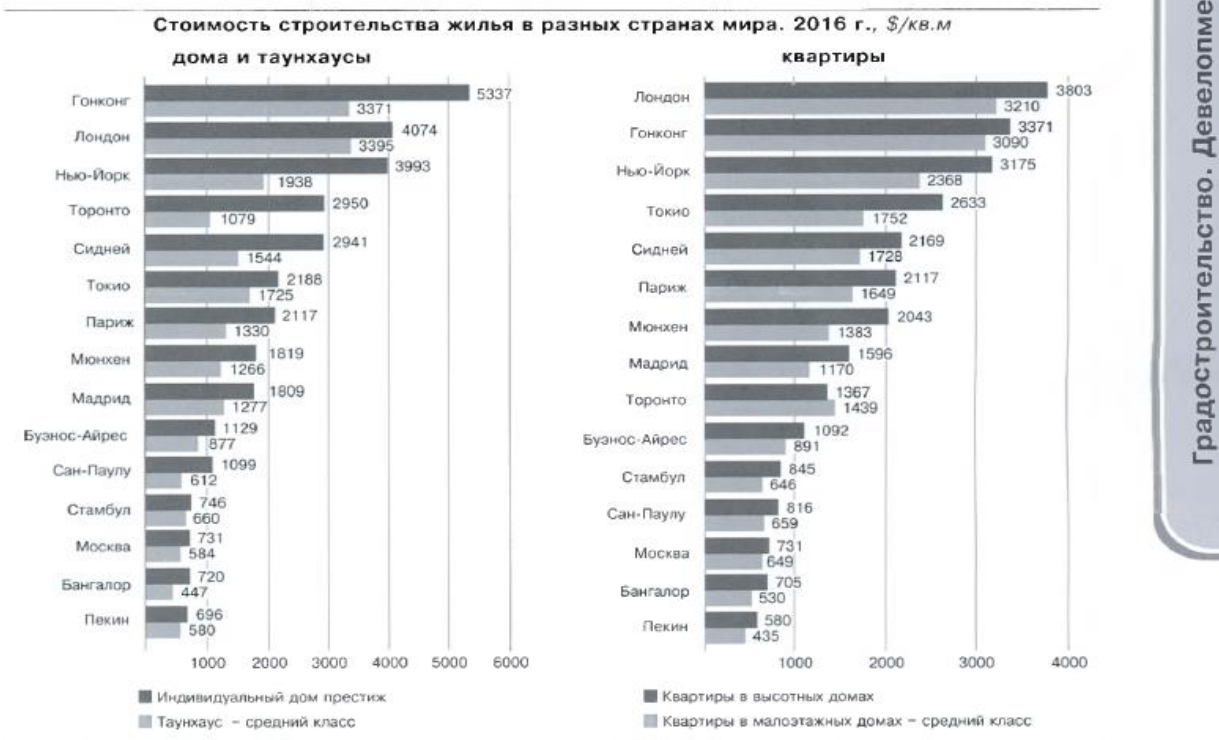
RWAY по данным компаний

№ 238 · ЯНВАРЬ · 2015 103 БЮЛЛЕТЕНЬ · RWAY

## Расчет величины ежегодных отчислений в резерв

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №273, декабрь 2017 г. (стр. 95)

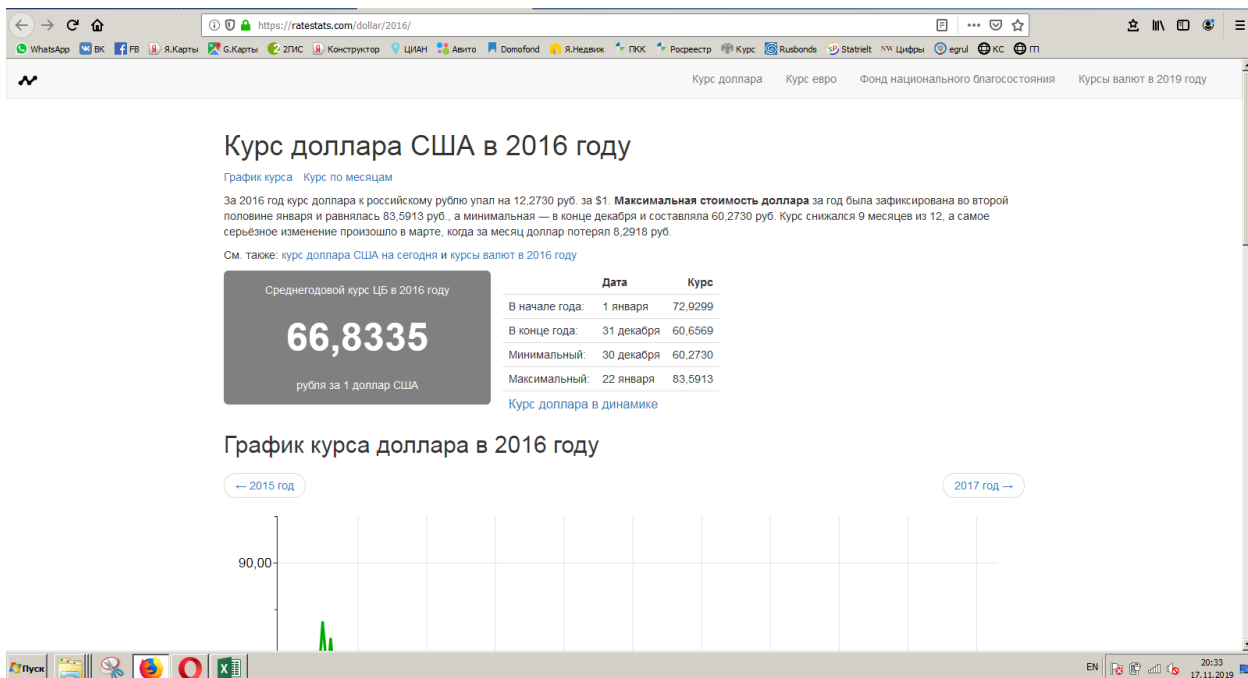
кадров.



Градостроительство. Девелопмент

## Курс долл. США на дату определения себестоимости (2016 г.)

<https://ratestats.com/dollar/2016/>





[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](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 Л.С.  
Доктор технических наук, профессор

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

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

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

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ( $C_{\text{общ}}$ ) складывается из затрат на строительные работы ( $C_{\text{стр}}$ ); монтажные работы ( $C_{\text{монт}}$ ); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ( $C_{\text{обор}}$ ); прочие капитальные работы и затраты ( $C_{\text{пр}}$ ).

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

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

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

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

$$C_{\text{см}} = ПЗ + НР + СП \quad (2)$$

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

- стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ( $C_{\text{мат}}$ ). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъектные склады строительства;
- расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ( $C_{\text{тзд}}$ );
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ( $C_{\text{маш}}$ ). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на перебазировку машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом:

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

**Накладные расходы** предусматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (СМНР) и деятельности подрядных организаций.

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

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". - М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 112, июль 2020 г., Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

Выпуск 112 - июль 2020

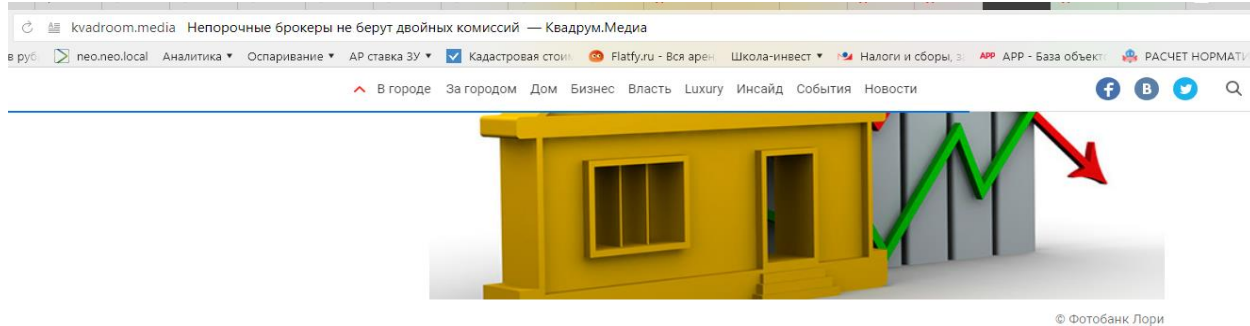
50

2 Строительно-монтажные работы

Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05995	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08066	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,769	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,767	9,354	9,590
2019 г.	11,434	10,097	9,377	9,131	9,087	9,732	9,871
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
2-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,667	9,819
3-й кв.	11,461	10,136	9,398	9,167	9,122	9,786	9,896
4-й кв.	11,494	10,248	9,505	9,263	9,221	9,906	10,015
2020 г.							
1-й кв.	11,532	10,311	9,555	9,307	9,263	9,967	10,061
апрель	11,562	10,375	9,604	9,345	9,300	10,031	10,099
май	11,575	10,390	9,617	9,358	9,312	10,045	10,113
июнь	11,693	10,511	9,711	9,441	9,369	10,173	10,209
2-й кв.	11,610	10,425	9,644	9,381	9,327	10,083	10,140
3-й кв.							
4-й кв.							
2020 г. ПРОГНОЗ							
июль	11,731	10,546	9,734	9,464	9,383	10,210	10,238
август	11,770	10,581	9,757	9,487	9,398	10,248	10,266
сентябрь	11,809	10,616	9,781	9,510	9,413	10,286	10,295

## Агентское вознаграждение

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



### Сдам в аренду

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

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

## Стандартные условия аренды

<https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/>

Приложение
#MARKETBEAT

### СТАНДАРТНЫЕ УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

**УСЛОВИЯ АРЕНДЫ**  
**СРОК ДОГОВОРА**  
Офисы: 3-7 лет  
Склады: краткосрочные (1-3 лет) или долгосрочные (более 5 лет).  
Торговля: в среднем: 3-5 лет, якорные арендаторы: 7-10 лет

**ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**  
Офисы: возможно через 3 года после начала аренды со штрафом (3-6 месяцев арендной платы) и с возвратом неамортизированной стоимости отделки. Часто договор носит двухсторонний характер и может быть расторгнут любой из сторон в эту дату. Это условие стало более популярно в кризисный период. Уведомление о расторжении высылается за 6-12 месяцев.

**Торговля:** возможно через 2-3 года после начала аренды. Предмет для переговоров с собственником.

**ПРАВА АРЕНДЫ**  
**ПЕРЕУСТУПКА ПРАВ АРЕНДЫ / СУБАРЕНДА**  
Офисы и Склады: обычно возможно, но условия и процедура - предмет для переговоров с собственником. Торговля: обычно невозможно, в редких случаях - предмет переговоров с собственником.

**ПРАВИЛА ИЗМЕРЕНИЯ ПЛОЩАДИ**  
Площади измеряются в основном по системе БОМА (БОМА). Некоторые собственники зданий используют систему БТИ.

**ПЛАТЕЖИ**  
**ВАЛЮТА ДОГОВОРА И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПЛАТЕЖЕЙ**  
Офисы и Торговля: рубли или доллары США за кв. м в год, оплата производится ежемесячно или ежеквартально авансом.  
Склады: рубли

**ДЕПОЗИТ**  
Офисы: эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна банковская гарантия, но она используется реже, т.к. арендодатели предпочитают депозит).  
Торговля: эквивалент арендной платы за 1-2 месяца (возможна банковская гарантия).  
Склады: эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна частичная замена на банковскую гарантию, но это используется достаточно редко, т.к. арендодатели предпочитают денежный депозит).

**ПЕРЕСМОТР СТАВКИ АРЕНДЫ**  
В кризисный период данное условие часто включается в договоры аренды (сроки и процедура пересмотра - предмет для переговоров).

**ИНДЕКСАЦИЯ**  
Офисы: для договоров в рублях - инфляция в России или 4-7%, для договоров в валюте - 2,5-4% или на уровне инфляции Еврозоны или США.  
Торговля: для договоров в рублях - инфляция в России или 5-10%, для договоров в долларах США - US CPI или 2-5%.  
Склады: 4-8% (для договоров сроком более 5 лет редко превышает 5-6%).

**СТРУКТУРА АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА** (только для торговли):  
В торговых центрах очень часто применяется комбинированная ставка аренды (минимальный фиксированный платеж+% от оборота арендатора). В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галерей, 1-3% для якорных арендаторов.

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

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

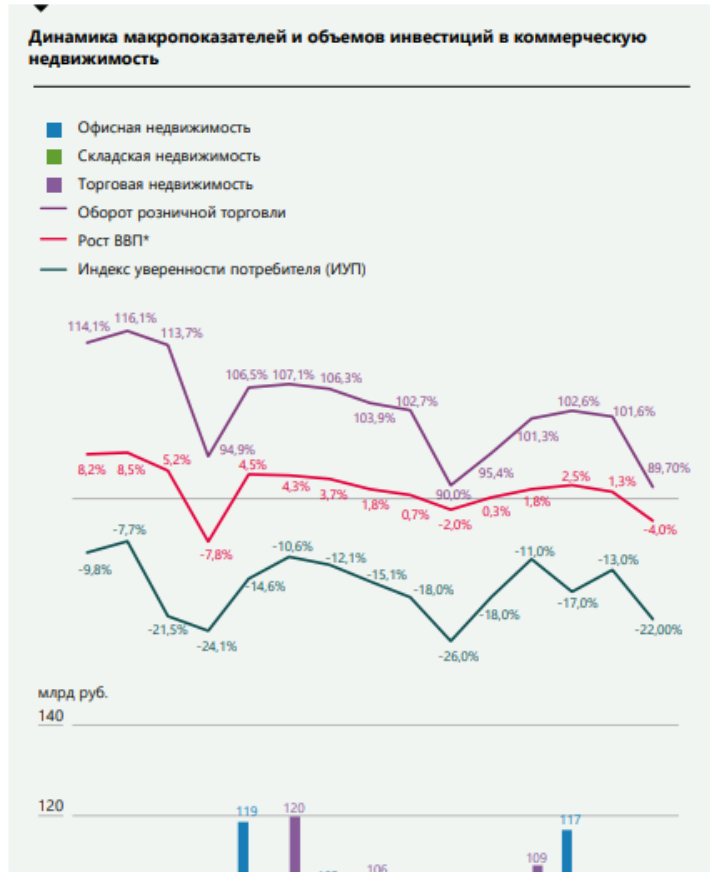
**ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ**  
Оплачиваются арендатором по принципу "открытая книга" или фиксированный размер платежа.

**КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ**  
Часто не включены в операционные расходы и оплачиваются по факту потребления, но возможны различные варианты.  
Торговля: в некоторых случаях собственник оставляет за собой право на индексацию операционных расходов ввиду регулярного увеличения стоимости коммунальных услуг в стране при условии предоставления подтверждающих документов.  
Склады: в основном оплачиваются отдельно, по факту потребления.

**НАЛОГИ**  
**НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ**  
Арендодатель: размер налога варьируется в зависимости от региона. В Москве составляет 1,6% в 2019 году, 1,7% в 2020г., 1,8% в 2021г.  
Арендатор: арендодатель может полностью или частично включать размер налога в операционные расходы, оплачиваемые арендатором.  
НДС 20% (с 1 января 2019 года).

## Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

<https://www.knightfrank.ru/research/rynok-investitsiy-rossiya-2020-7795.aspx?search-id=4350df3f-19f0-47fd-9f39-8a5813f2e3b4&report-id=599&rank=1>



### ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

69 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

1,6 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,0–10,0%

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

### ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

16,4 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

1,8 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,5–11,0%

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

<https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-investment-2020>

	I–III кв. 2018	I–III кв. 2019	I–III кв. 2020
<b>Общий объем инвестиций (I–III кв.), \$ млн</b>	1 393	1 023	1 399
<b>Ставки капитализации в Москве, «прайм», %</b>			
Офисная недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–9,5
Торговая недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–9,5
Складская недвижимость	12–13	11,5–12,5	11–12

## ОСНОВНЫЕ ИТОГИ

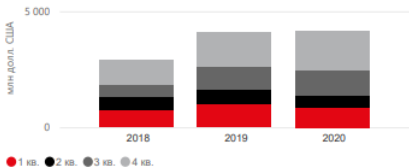
<https://www.jll.ru/ru/%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0-%D0%B8-%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%8B/%D0%B8%D1%81%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F/review-of-the-real-estate-investment-market-in-russia-for-the-4th-quarter-of-2020>

## Инвестиционный рынок недвижимости России, 4 кв. 2020 года



### Объем инвестиций

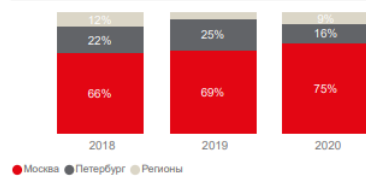
В 2020 году объем инвестиционных сделок составил 4,2 млрд долл., что на 2% выше результата предыдущего года. Показатель 4 кв. 2020 года (1,7 млрд долл.) оказался наибольшим с 2017 года.



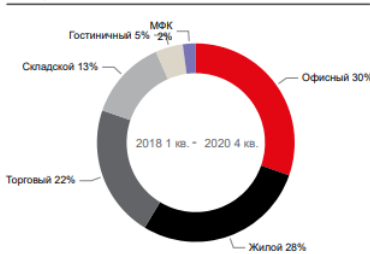
### Распределение инвестиций по регионам

По нашим прогнозам, в 2021 году Москва останется лидером по объему привлеченных инвестиций: ее доля составит около 75-80%, доля Санкт-Петербурга сохранится на уровне 15%, а объекты недвижимости вне Москвы и Санкт-Петербурга привлекут около 5-10% объема инвестиций.

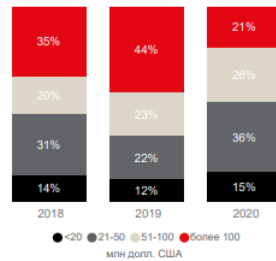
#### Структура инвестиций по регионам



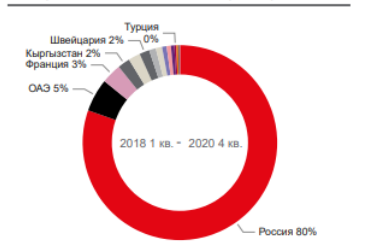
### Распределение инвестиций по сегментам



### Инвестиции по размеру сделок



### Распределение инвестиций по стране происхождения



### Ставки капитализации 2020 4 кв.

	Москва	Санкт-Петербург
Офисы	8.50 - 10.00%	9.00 - 11.00%
Торговые центры	9.00 - 10.50%	9.50 - 11.50%
Склады	10.00 - 11.50%	10.25 - 11.75%



Контакты: Владислав Фадеев [Vladislav.Fadeev@eu.jll.com](mailto:Vladislav.Fadeev@eu.jll.com) | Екатерина Космарская [Ekaterina.Kosmarskaya@eu.jll.com](mailto:Ekaterina.Kosmarskaya@eu.jll.com) | +7 (495) 737 8000 [www.jll.ru](http://www.jll.ru)

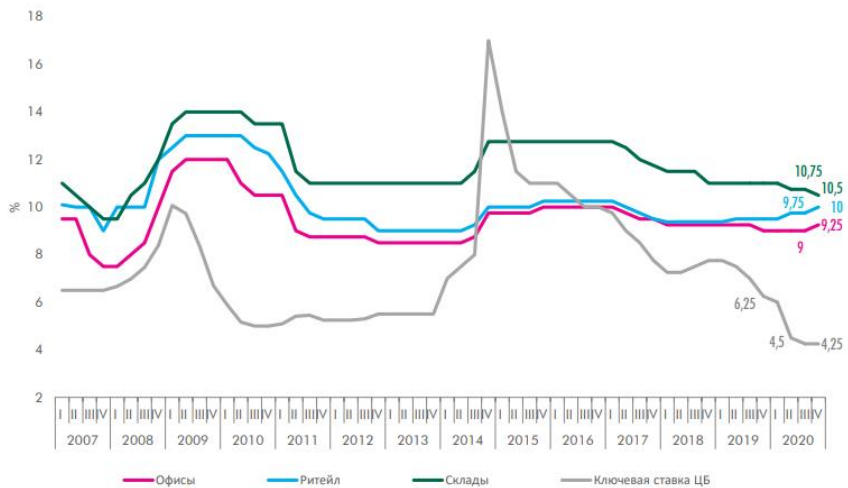
<https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/IV---20200>

Сегменты разделились на два противоположных тренда по динамике изменения ставки капитализации. В складском сегменте ставка капитализации снизилась до рекордно низкого уровня за последние более чем 10 лет – 10,5%. Стоимость складских объектов выросла. Противоположная динамика наблюдалась в других сегментах коммерческой недвижимости. В частности, ставка капитализации для премиальных торговых центров в 2020 году увеличилась с 9,5% до 10%. В офисном сегменте ставка капитализации выросла на 25 б. п. до 9,25%.

### ПРОГНОЗ

Высокий уровень неопределенности усложняет прогнозирование динамики инвестиционного рынка на 2021 год, но мы ожидаем, что по мере снижения рисков, вызванных пандемией, инвестиции в коммерческую недвижимость увеличатся, а аппетит жилых девелоперов к приобретению площадок сохранится.

График 6: Динамика ключевой ставки ЦБ и ставок капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости в Москве



### Операционные расходы для торговых помещений

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

Итоговые значения долей составляющих арендной ставки в средних городах и городах-миллионниках [27]

Таблица 168

Показатель	Средние города	Города-миллионники
Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки, расчетное значение (на основе анализа), в том числе:	30%	28%
Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки	8%	8%
Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки	22%	20%
<b>Состав условно-переменных расходов</b>		
Доля коммунальных платежей в общей сумме расходов	30%	28%
Доля эксплуатационных расходов в общей сумме расходов	70%	72%
<b>Структура коммунальных платежей по их видам</b>		
Электроэнергия	-	52%
Вода и канализация	-	6%
Горячее водоснабжение и теплоснабжение	-	42%
<b>Структура эксплуатационных расходов по их видам</b>		
Охрана, видеонаблюдение, сигнализация	15%	17%
Услуги связи	30%	33%
Уборка помещений	36%	30%
Уборка территорий и вывоз мусора	3%	2%
СЭС и дезинфекция	1%	1%
Содержание лифтов	2%	2%
Техобслуживание	13%	16%

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД № 27, ноябрь 2020 (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков")



СРД-27, ноябрь 2020 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.

\* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 15 – 18% по сравнению с Моск-

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
<b>1</b>	<b>Москва*</b>			
<b>1.1</b>	<b>Офисные помещения:</b>			
	Операционные расходы	8 712	6 543	4 690
	Эксплуатационные расходы	5 916	4 750	3 010
<b>1.2</b>	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	9 518	7 943	5 970
	Эксплуатационные расходы	6 732	5 314	4 183
<b>1.3</b>	<b>Производственно - складские помещения</b>			
	Операционные расходы	3 233	2 956	2 112
	Эксплуатационные расходы	2 512	2 108	1 590
<b>2</b>	<b>Санкт/Петербург</b>			
<b>2.1</b>	<b>Офисные помещения</b>			
	Операционные расходы	7 308	6 108	3 990
<b>2.2</b>	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	7 955	6 409	5 088
<b>2.3</b>	<b>Производственно - складские помещения</b>			
	Операционные расходы	2 508	2 195	1 623
	Эксплуатационные расходы	1 980	1 760	1 166
<b>3</b>	<b>Московская область</b>			
<b>3.1</b>	<b>Производственно - складские помещения</b>			
	Операционные расходы	1 905 – 2 999	1 618 – 2 670	1 148 – 2 182

вой.

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

## Данные о курсах валют на дату оценки

[http://www.cbr.ru/currency\\_base/daily/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.To=13.03.2021](http://www.cbr.ru/currency_base/daily/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.To=13.03.2021)

Центральный банк Российской Федерации установил с 13.03.2021 следующие курсы иностранных валют к рублю Российской Федерации без обязательств Банка России покупать или продавать указанные валюты по данному курсу

Цифр. код	Букв. код	Единиц	Валюта	Курс
036	AUD	1	Австралийский доллар	56,9982
944	AZN	1	Азербайджанский манат	43,2655
051	AMD	100	Армянских драмов	13,9418
933	BYN	1	Белорусский рубль	28,3509
975	BGN	1	Болгарский лев	44,8795
986	BRL	1	Бразильский реал	13,2777
348	HUF	100	Венгерских форинтов	24,0023
410	KRW	1000	Вон Республики Корея	64,7084
344	HKD	10	Гонконгских долларов	94,6940
208	DKK	1	Датская крона	11,8023
840	USD	1	Доллар США	73,5081
978	EUR	1	Евро	87,7981
356	INR	10	Индийских рупий	10,1049
398	KZT	100	Казахстанских тенге	17,5378

## Данные об уровне безрисковых ставок по состоянию на дату оценки

<https://www.rusbonds.ru/quotes.asp?go=1&tool=%CE%D4%C7-46020-%C0%C4&emit=0&sec=0&status=&cat=0&per=0&rate=0&ctype=0&pvt=0&grnt=0&conv=0&amm=0&mp=10013&dtd=12&dtm=3&dy=2021&bdate=&edate=&byeff=&eyeff=&bvol=&evol=&bsdvol=&esdvol=&btrade=&trade=#rslt>

[Экспорт найденных данных в формат MS Excel](#)

Облигация, выпуск ▲	Дата погашен.	Состояние	Котировки*		Последняя сделка		Цены за день				Доходность, % год		Объемы за день		Дата торгов	
			пок	прод	цена	изм	откр	мин	макс	средн	полл	средн	сдел	чек бум		RUB
ОФЗ-46020-АД	06.02.2036	В обращении	100.15	100.241	100.148	-0.23	100.28	100.047	100.283	100.156	7	7	68	6173	6 182 610	12.03.2021

Источником и владельцем информации является ОАО Московская Биржа  
Переработка информации запрещено

\*"Пок" - Цена спроса (котировка на покупку) на момент окончания торговой сессии  
"Прод" - Цена предложения (котировка на продажу) на момент окончания торговой сессии

[help@rusbonds.ru](mailto:help@rusbonds.ru) | [о проекте](#)

125047, Москва, 2-я Тверская-Ямская ул., д.16  
Телефон проекта Русбондс: +7 (495) 357-20-77



© 2004-2021, ИА "Финмаркет"

[Условия использования информации, размещенной на данном сайте.](#)

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

## АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

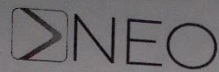
**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"





ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

## АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

" 23 / 11 / 2018 г.

В соответствии с Заданием на оценку №1 от 16.11.2018 г. к Договору №ОКНИП-ТС-0564/18 на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 20.07.2018 г. между ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом "Аккорд" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" и АО "НЭО Центр"

я, Крестина Елена Александровна, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

менеджер проектов недвижимости  
(должность)

Киселева ЮА

(фамилия, инициалы)

произвел осмотр недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1:

1. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 228,4 кв. м, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж №1, антресоль №1. Кадастровый номер 77:01:0006010:4613. Выписка из ЕГРН от 11.04.2018 г.
2. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 292,9 кв. м, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж №1. Кадастровый номер 77:01:0006010:2701. Выписка из ЕГРН №77/100/028/2017-2045 от 13.12.2017 г.
3. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 485,3 кв. м, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж №1, антресоль №1. Кадастровый номер 77:01:0006010:4614. Выписка из ЕГРН от 11.04.2018 г.
4. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 503,5 кв. м, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж №1, антресоль №1. Кадастровый номер 77:01:0006010:2709. Выписка из ЕГРН №77/100/028/2017-2050 от 13.12.2017 г.
5. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 667,8 кв. м, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж №1, антресоль №1. Кадастровый номер 77:01:0006010:2711. Выписка из ЕГРН №77/100/028/2017-2046 от 13.12.2017 г.

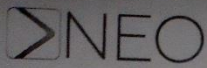
Стороны:

Представитель на объекте

Киселева ЮА

Представитель АО "НЭО Центр"

Крестина ЕА



Дата проведения осмотра: "23 11" 2018 г.

**Объект оценки** представляет собой недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1:

- 23 • Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 228,4 кв. м, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж №1, антресоль №1. Кадастровый номер 77:01:0006010:4613. Выписка из ЕГРН от 11.04.2018 г.
- 4 • Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 292,9 кв. м, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж №1. Кадастровый номер 77:01:0006010:2701. Выписка из ЕГРН №77/100/028/2017-2045 от 13.12.2017 г.
- 1 • Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 485,3 кв. м, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж №1, антресоль №1. Кадастровый номер 77:01:0006010:4614. Выписка из ЕГРН от 11.04.2018 г.
- пункт • Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 503,5 кв. м, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж №1, антресоль №1. Кадастровый номер 77:01:0006010:2709. Выписка из ЕГРН №77/100/028/2017-2050 от 13.12.2017 г.
- 3 • Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 667,8 кв. м, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж №1, антресоль №1. Кадастровый номер 77:01:0006010:2711. Выписка из ЕГРН №77/100/028/2017-2046 от 13.12.2017 г.

Окружающая застройка: \_\_\_\_\_

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): \_\_\_\_\_

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): \_\_\_\_\_

**Наличие коммуникаций:**

Наименование	Показатель
Электроснабжение	есть
Газоснабжение	нет
Водоснабжение	есть
Канализация	есть
Лифт	нет
Кондиционирование	не везде
Вентиляция	есть, но не везде
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	нет

Внешнее благоустройство: \_\_\_\_\_

Наличие парковки (организованная/стихийная) \_\_\_\_\_

Дополнительные примечания: \_\_\_\_\_

охрана УКК есть, на территории

## ПРИЛОЖЕНИЕ 6

# ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### **Заказчик:**

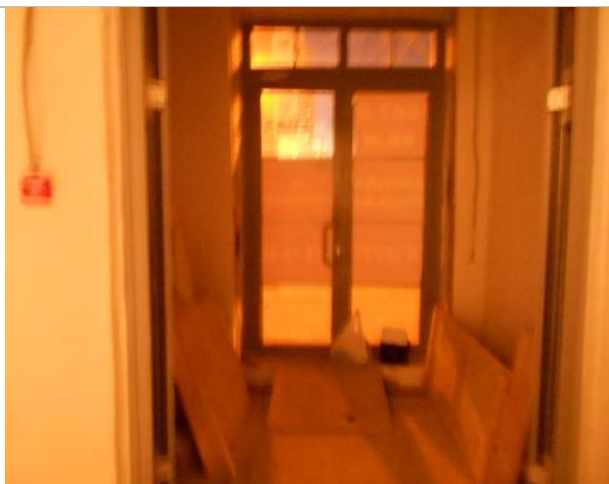
ТКБ Инвестмент Партнерс (АО)  
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Нева Хаус"

### **Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"



**Фото 1. Внешний вид помещения 667,8 кв. м.**



**Фото 2. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.**



**Фото 3. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.**



**Фото 4. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.**



**Фото 5. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.**



**Фото 6. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.**



**Фото 7. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 8. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 9. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 10. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 11. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 12. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 13. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 14. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 15. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 16. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 17. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 18. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 19. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 20. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 21. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 22. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 23. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 24. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 25. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 26. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 27. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 28. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 29. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 30. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**





**Фото 31. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 32. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 33. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 34. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 35. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 36. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 37. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 38. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 39. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 40. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 41. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 42. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 43. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 44. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 45. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 46. Вид из окна помещения 667,8 кв. м.**



**Фото 47. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 48. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 49. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 50. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 51. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 52. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 53. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



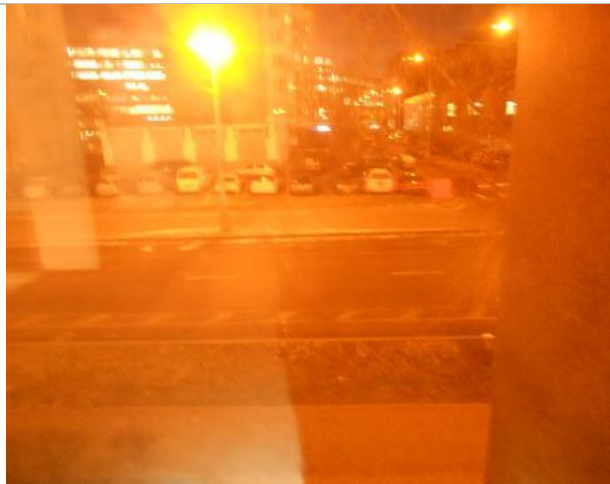
**Фото 54. Внутреннее состояние помещения  
667,8 кв. м.**



**Фото 55. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.**



**Фото 56. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.**



**Фото 57. Вид из окна помещения 667,8 кв. м.**



**Фото 58. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.**



**Фото 59. Внутреннее состояние помещения 667,8 кв. м.**



**Фото 60. Запасной вход помещения 667,8 кв. м.**



Фото 61. Территория возле помещения 667,8 кв. м.



Фото 62. Запасной вход помещения 667,8 кв. м.



Фото 63. Запасной вход помещения 667,8 кв. м.



Фото 64. Запасной вход помещения 667,8 кв. м.

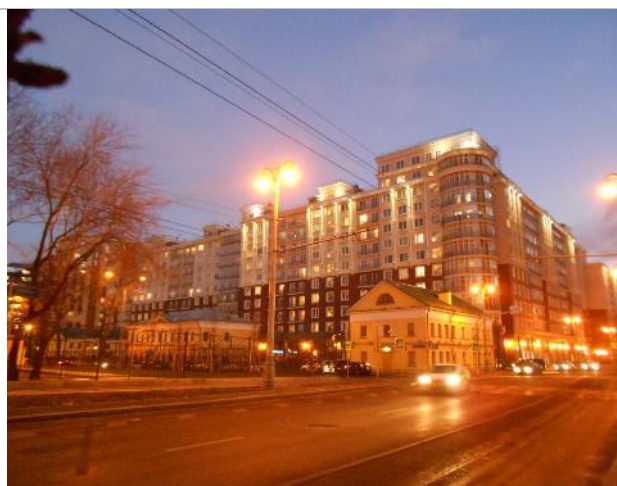


Фото 65. Подъездные пути.

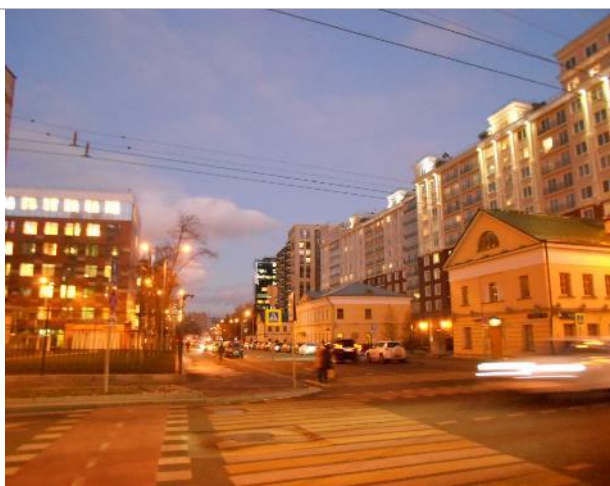


Фото 66. Подъездные пути.



Фото 67. Подъездные пути.



Фото 68. Табличка с номером дома.



Фото 69. Фасад.



Фото 70. Фасад.



Фото 71. Фасад.



Фото 72. Фасад.

Источник: результаты осмотра Исполнителя