

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-0791/18/17 ОТ 16.09.2022 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. МЫТНАЯ, Д. 7, СТР. 1, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ", ДЛЯ ЦЕЛЕЙ УЧЕТА ИМУЩЕСТВА ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА, СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ И ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ

Заказчик:

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

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

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

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

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	4
1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	6
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.1. Общие сведения об объекте оценки.....	12
3.2. Местоположение объекта оценки.....	12
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
3.4. Классификация недвижимого имущества	21
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	21
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки.....	23
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	24
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	25
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе оцениваемого объекта.....	28
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам II квартала 2022 г.....	31
5.3. Мнения специалистов рынка недвижимости о возможных вариантах развития событий на рынке коммерческой недвижимости на фоне проведения спецоперации вооруженными силами	33
5.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки	35
5.5. Обзор рынка встроенных помещений стрит-ритейла г. Москвы по итогам II квартала 2022 г.	36
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
6.1. Основные положения и терминология	47
6.2. Классификация основных средств	50
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества.....	52
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	52
6.5. Этапы проведения оценки.....	55
6.6. Характеристика подходов к оценке	55
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	61
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	63
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	63
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	63
7.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	75
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	79

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	79
8.2. Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода	79
8.3. Этап 2. Определение величины действительного валового дохода	93
8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов	94
8.5. Этап 4. Определение чистого операционного дохода	97
8.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации	98
8.7. Этап 6. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	98
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	100
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	100
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	100
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	102
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	103
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Нежилое помещение площадью 667,80 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0006010:2711
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Задание на оценку №17 от 18.08.2022 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г.
Дата составления Отчета	16.09.2022 г.
Порядковый номер Отчета	ОКНИП-ТС-0791/18/17
Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода, без учета НДС	Не применялся
Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода, без учета НДС	113 542 000 (Сто тринадцать миллионов пятьсот сорок две тысячи) руб.
Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода, без учета НДС	89 468 000 (Восемьдесят девять миллионов четыреста шестьдесят восемь тысяч) руб.
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки, без учета НДС	103 912 000 (Сто три миллиона девятьсот двенадцать тысяч) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, и Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" может быть признана рекомендуемой для целей учета имущества закрытого паевого инвестиционного фонда, составления отчетности и принятия управленческих решений. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

1.2. Задание на оценку

Объект оценки (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
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	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
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки
Дата оценки	16.09.2022 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Управляющей компании в рамках оказания услуг по Договору, рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. 3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение. 4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Управляющей компанией или официального вызова суда. 5. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Управляющей компании и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 6. Ни Управляющая компания, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. 9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. 10. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете. 11. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев"; 12. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов; 13. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки; 14. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке. 	
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Дополнительные требования к заданию на оценку	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Суждение Исполнителя о возможных границах интервала стоимости Объекта оценки	Определять не требуется
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не требуется

Срок проведения оценки

Не позднее 16.09.2022 г., при условии:

а) предоставления Заказчиком информации и/или документов, необходимых для оказания Услуг, указанной в п. 1.5 Задания №17 на оценку, в срок до 12.09.2022 г.;

б) выплаты денежных средств в размере, указанном в п. 1.4.1 Задания №17 на оценку, в срок до 12.09.2022 г.

в) осмотра Объекта оценки (при необходимости), в срок до 12.09.2022 г.

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+ 7 (495) 739 39 77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение ХХIII (7 этаж). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения об обязательном и добровольном страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/500508/21 от 29.11.2021 г. Срок действия полиса: с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма по страховым случаям 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)
Контактная информация оценщика	+7 (495) 739-39-77, 119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8, solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), место нахождения: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000009/21-01 от 13.12.2021 г. Срок действия: с 05.06.2021 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия

	<p>по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.;</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.;</p> <p>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.;</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации; НОУ ДПО "Институт профессионального образования" по программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.</p>
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 024799-1 от 15.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости" сроком до 15.06.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" ¹ №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	<p>На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков².</p> <p>Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 14 лет</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Крестина Е.А. — подрядчик, действующий по договору оказания услуг №Пс00886СУБ от 01.04.2017 г., производивший осмотр объекта оценки
Заказчик	ТКБ Инвестмент Партнерс (АО) Д.У. ЗПИФ недвижимости "Нева Хаус" (ОГРН 1027809213596, дата присвоения ОГРН: 18.11.2002 г., ИНН 7825489723, КПП 784001001)
Место нахождения Заказчика	Место нахождения: Российская Федерация, 191119, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 69-71, лит. А

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

² Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС".
URL: <http://srosovet.ru/partnership/members-list/person/1747/>

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки³

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

³ Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции.

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. В расчетах использован курс иностранной валюты, установленный Банком России на дату проведения оценки 06.09.2022 г.: 60,9033 руб./долл. США.⁴
3. В расчетах использовано значение котировки облигаций, установленное в результате торгов, определенное на дату максимально близкую к дате проведения оценки 06.09.2022 г.: 9,4037%⁵.
4. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
5. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования. Основываясь на предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
6. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для объекта оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ним, при оценке объекта оценки Исполнитель исходил из публично доступной информации о данной местности и из допущения об отсутствии в почве земельного участка и у объекта оценки потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации объекта оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков.
7. В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости у оцениваемого помещения существует ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости помещений осуществлялась без учета данного обременения.
8. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
9. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным 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".

⁴ http://www.cbr.ru/currency_base/daily/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.To=06.09.2022

⁵ <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.

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

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

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

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

11. Исполнителю не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемого объекта. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
12. Исполнитель использовал при проведении оценки документы, предоставленные Заказчиком, отличные от даты оценки. Предполагается, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик объекта оценки не произошло.
13. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объекта оценки определяла исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемого объекта.
14. Осмотр объекта оценки был произведен представителем Исполнителя 08.09.2022 г. При определении справедливой стоимости объекта оценки Оценщик исходил из допущения, что объект оценки находится в состоянии как на момент осмотра и что с момента осмотра до даты оценки в физических характеристиках объекта оценки не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.
15. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в представленных Заказчиком документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
16. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому

при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

17. Некоторые данные (например, площадь, величина цены предложения, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к Отчету распечатанных документов (Приложение 4 "Информационно-аналитические материалы"). Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
18. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Заданием на оценку №17 от 18.08.2022 г. к договору №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. между ТКБ Инвестмент Партнерс (АО) Д.У. ЗПИФ недвижимости "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр" 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.
Праводостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН № б/н от 10.11.2020 г.
Общее описание объекта	Нежилое помещение свободного назначения площадью 667,8 кв. м, расположенное на 1-м этаже и в антресоли
Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	77:01:0006010:2711
Площадь объекта недвижимости, кв. м	667,80
Этаж расположения	1-й этаж, антресоль
Площадь помещений, расположенных на 1-ом этаже, кв. м	503,90
Доля помещений, расположенных на 1-ом этаже, %	75,46%
Площадь помещений, расположенных на антресоли, кв. м	163,90
Доля помещений, расположенных на антресоли, %	24,54%
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	н/д
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (по состоянию на дату оценки), руб. (НДС не учитывается)	н/д
Кадастровая стоимость, руб.	63 477 688,93
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	95 054,94
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление в пользу ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество), ИНН: 7825489723, ОГРН: 1027809213596

Источник: данные Заказчика

3.2. Местоположение объекта оценки

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

Краткая характеристика Центрального административного округа⁶

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

⁶ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_административный_округ_\"Москва\"](https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_административный_округ_\); <https://www.moscowmap.ru/okruga/cao.html>

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

Центральный административный округ — узел транспортных коммуникаций города. Основные транспортные магистрали: ул. Тверская и 1-я Тверская-Ямская, Охотный ряд, Новый Арбат, а также Сушевский вал, ул. Новослободская, часть Комсомольского и Ленинского просп., Бульварное и Садовое кольцо. По территории ЦАО проходит несколько железнодорожных линий, облегчающих связь с пригородом. Шесть из десяти вокзалов Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Здесь расположены Ярославский, Ленинградский, Казанский, Курский, Белорусский и Павелецкий вокзалы (остальные вокзалы, кроме Восточного, открытого в 2021 году — Савеловский, Киевский и Рижский формально находятся за пределами округа, но фактически достаточно близко к его границам).

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

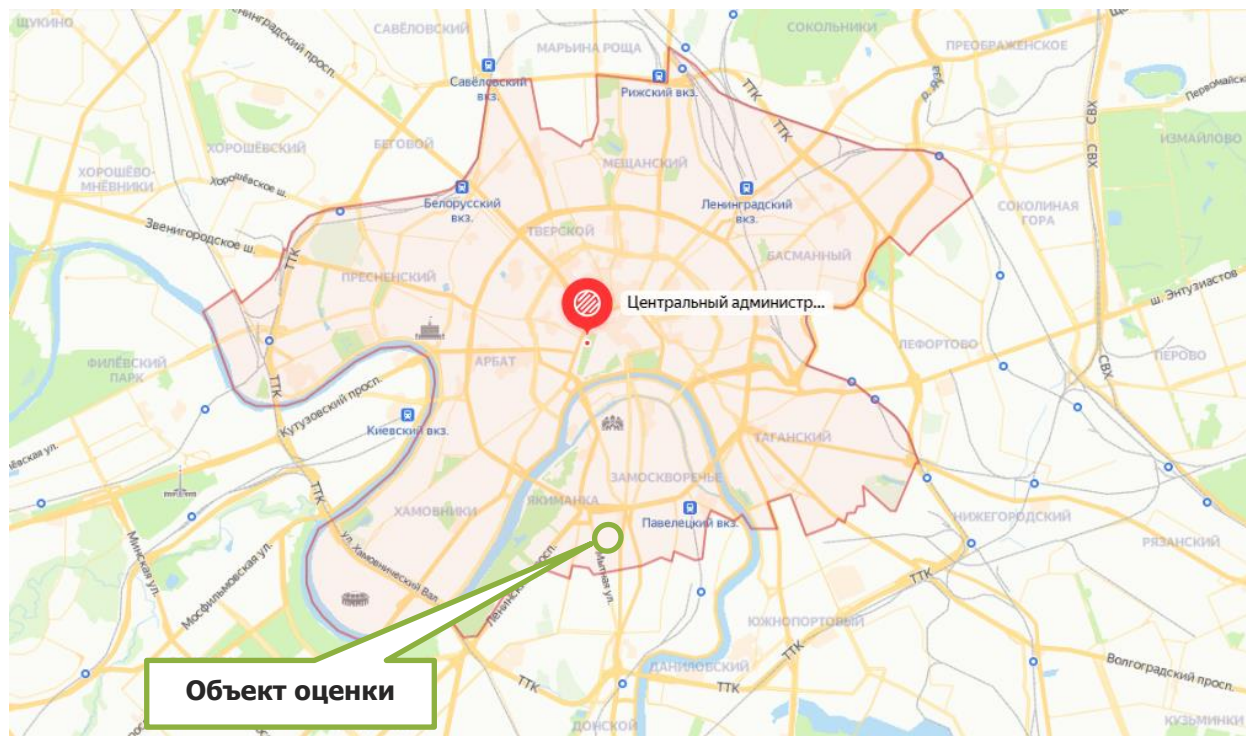
В ЦАО расположено более 350 учреждений, относящихся к аппарату органов государственного управления, общественных организаций, межотраслевых органов управления (Государственная дума, Городская дума, Мэрия Москвы, Госкомстат, ФСБ и др.). Здесь размещаются крупнейшие коммерческие, финансовые и предпринимательские структуры. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ "Москва-Сити". Около 1/4 всех занятых в Москве работает на предприятиях и в организациях ЦАО, 1/5 часть — работники культуры и искусства и еще 1/5 — связисты города.

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

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

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

Рисунок 3.1. Карта Центрального административного округа



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Краткая характеристика района Замоскворечье⁷

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

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

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

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

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

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

Сеть общественного транспорта на территории района хорошо развита:

- станции метро – "Новокузнецкая", "Третьяковская", "Павелецкая" (радиальная и кольцевая), "Добрынинская", "Серпуховская";

⁷ [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/okrug/cao/zamoskvorechye.html>

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

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

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

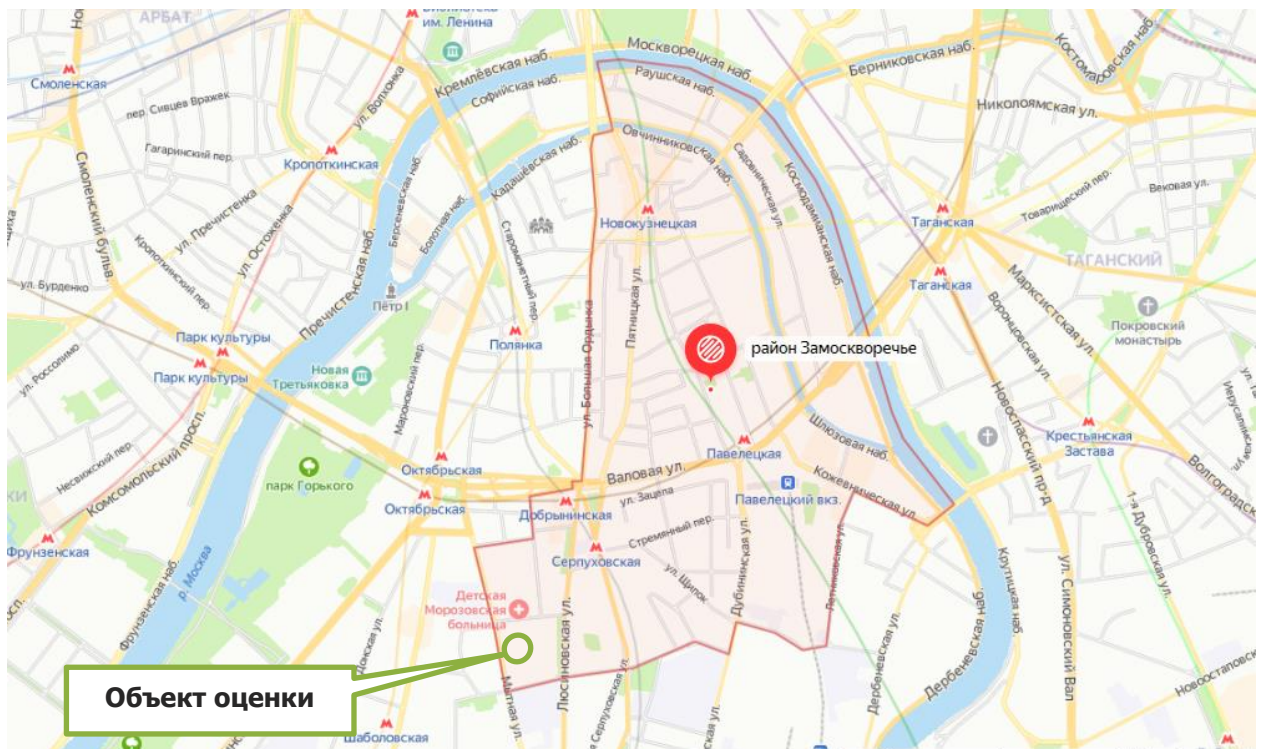
В Замоскворечье сегодня кипит деловая жизнь — здесь располагаются центральные офисы таких крупных компаний, как "РОСНО", "Мосэнерго", Тюменская нефтяная компания, "Транснефть", "Роснефть" и т. д.

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

Образовательные учреждения в Замоскворечье представлены детскими садами, прогимназией, а также средними общеобразовательными школами, центром образования.

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

Рисунок 3.2. Карта района Замоскворечье



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

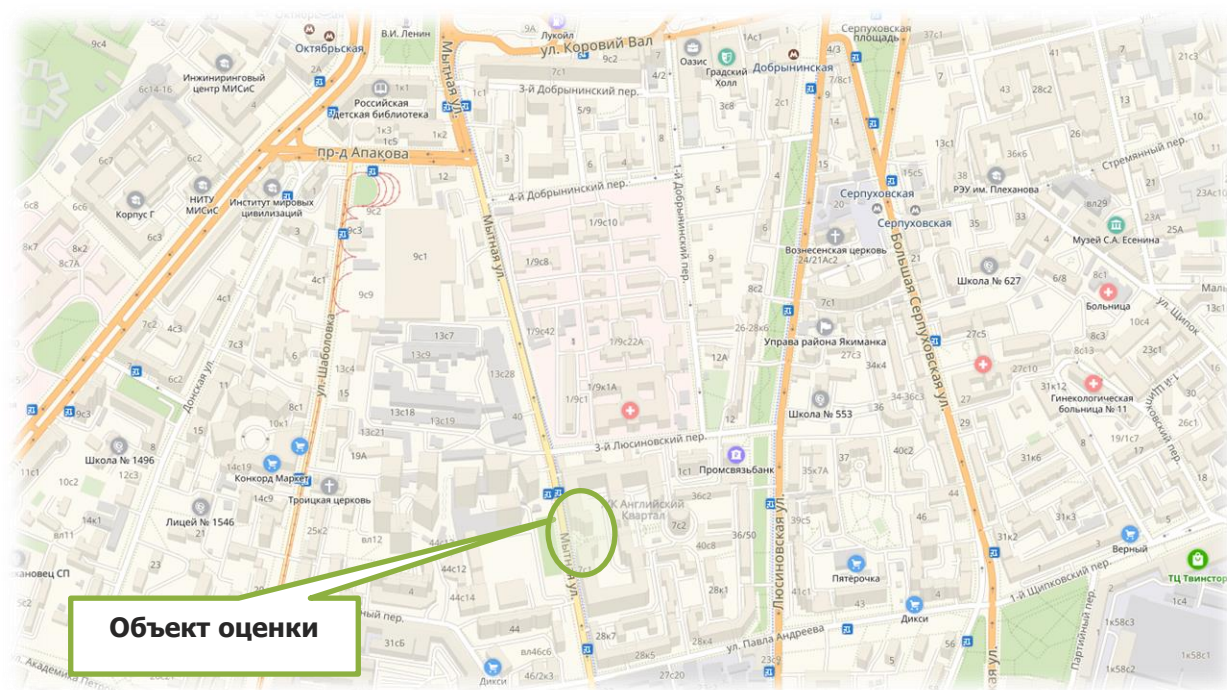
Таблица 3.2. Характеристики местоположения объекта оценки

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

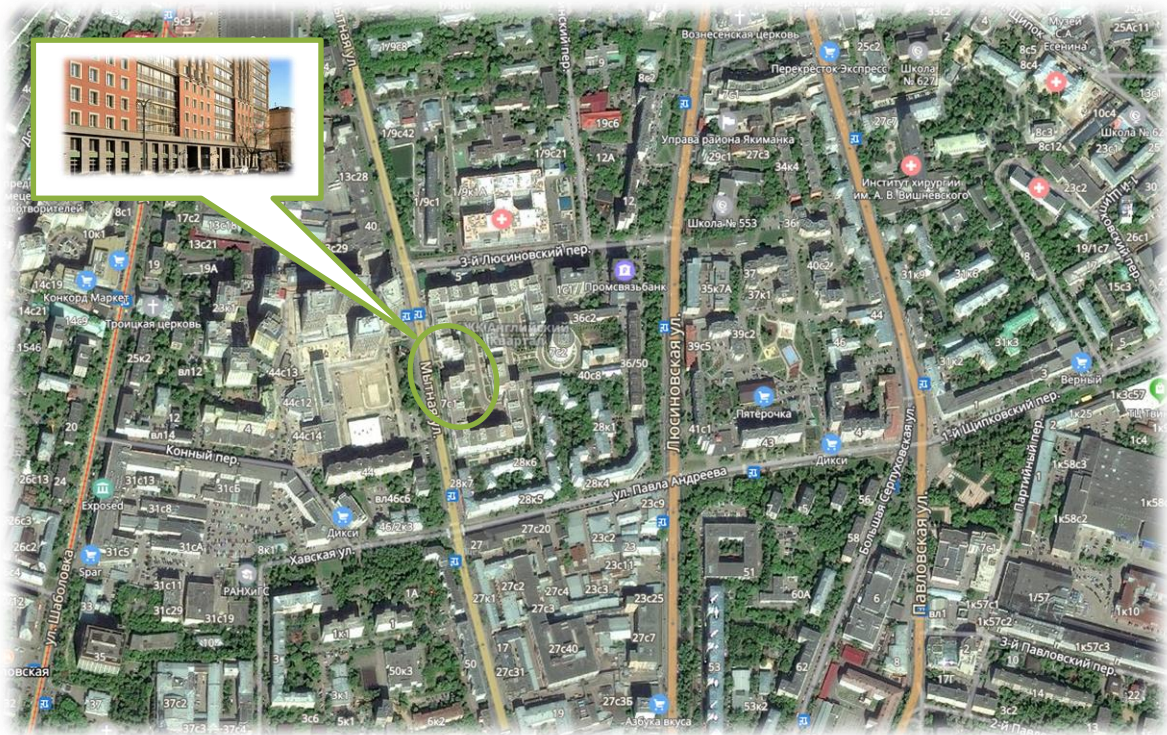
Наименование	Характеристика
Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая
Транспортная доступность	Хорошая: объект находится между Третьим Транспортным и Садовым Кольцами, ближе к Садовому. Расположен на 1-й линии домов по ул. Мытная, 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 переулоч", 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.

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

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

Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на объект оценки зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъектами права являются владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Нева Хаус", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Управляющая компания ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество).

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

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

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

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

Таблица 3.3. Состояние объекта оценки



Фотография 3.1. Внешний вид здания



Фотография 3.2. Внутреннее состояние помещений



Фотография 3.3. Внутреннее состояние помещений



Фотография 3.4. Внутреннее состояние помещений



Фотография 3.5. Внутреннее состояние помещений



Фотография 3.6. Внутреннее состояние помещений

Источник: данные визуального осмотра Исполнителем

Таблица 3.4. Описание физических свойств оцениваемого объекта

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания (в котором расположен объект оценки)	
Объект недвижимости	Жилой дом с нежилыми помещениями на первых этажах
Назначение объекта	Жилой дом с нежилыми помещениями на первых этажах
Текущее использование	Жилой дом с нежилыми помещениями на первых этажах
Год постройки	2013
Срок полезной службы, лет	55
Год проведения капитального ремонта	Не проводился
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Общая площадь, кв. м	136 214,00
Арендопригодная, кв. м	нет данных
Строительный объем, куб. м	нет данных
Площадь застройки, кв. м	нет данных
Класс конструктивных систем	КС-4
Этажность	14, 2 подземных
Подземная часть, кв. м	нет данных
Расположение входной группы	Основные входы в нежилые помещения с ул. Мытная, основные входы в подъезды со двора
Наличие витринного остекления	Присутствует
Конструктивные характеристики здания, в котором расположен объект оценки	
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитный железобетон
Фундамент	нет данных
Материал перекрытия	Железобетонные
Материал крыши	нет данных
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 15%
Физический износ по БТИ	0%
Общая характеристика объекта оценки	
Расположение помещений в здании	1-й этаж, антресоль
Общая площадь	667,8
Планировка этажа	Свободная
Высота потолка, м	3,41; 2,79
Функциональное использование площадей объекта оценки	
– площадь административно-офисных помещений, кв. м	—
– площадь торговых помещений, кв. м	667,80
Наличие отдельного входа	Присутствует
Наличие витринного остекления	Присутствует
Наличие (отсутствие) организованной парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории
Внутреннее инженерное оборудование	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Радио	+
Телефон	+
Телевидение	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

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

Информация об инженерных коммуникациях

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

Количественные и качественные характеристики элементов в составе оцениваемого объекта, имеющих специфику, влияющую на результаты оценки объекта

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемому объекту, существенно влияющие на его стоимость

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

Информация о прошлых и ожидаемых доходах и затратах

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

3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{MS}} + (\text{Нокос} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{окос}} + (\text{Ненао} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{енао}},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

Хв — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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

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

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

Наименование объекта	Здание жилое
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1
	ЦАО, р-н Замоскворечье
	м. "Шаболовская"

Наименование объекта	Здание жилое
Площадь объекта оценки, кв. м	2 177,90
Год постройки	2013
Хронологический возраст	8
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	45
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	37
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	65
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	57
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	55
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	47

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

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

Допущение. Осмотр объекта оценки был произведен представителем Исполнителя 08.09.2022 г. При определении справедливой стоимости объекта оценки Оценщик исходил из допущения, что объект оценки находится в состоянии как на момент осмотра и что с момента осмотра до даты оценки в физических характеристиках объекта оценки не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.

Таблица 3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	08.09.2022 г.
Представитель Заказчика	Лазутина А. М. - представитель Заказчика, руководитель проектов по развитию фондов
Представитель Исполнителя	Крестина Е. А. - представитель АО "НЭО Центр"
Текущее использование объекта оценки	Помещение не эксплуатируется
Примечание	<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 оцениваемого объекта. Акт осмотра объекта оценки представлен в Приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки — в Приложении 6 и таблице выше по тексту Отчета (Таблица 3.3).</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 банков⁸ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации⁹ имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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

Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt¹⁰, средний срок экспозиции торговых объектов, составляет порядка 3 – 12 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок экспозиции равным 6 мес. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является среднеликвидным.

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

⁹ Согласно методическим рекомендациям АРБ предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2890-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2022-goda>

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

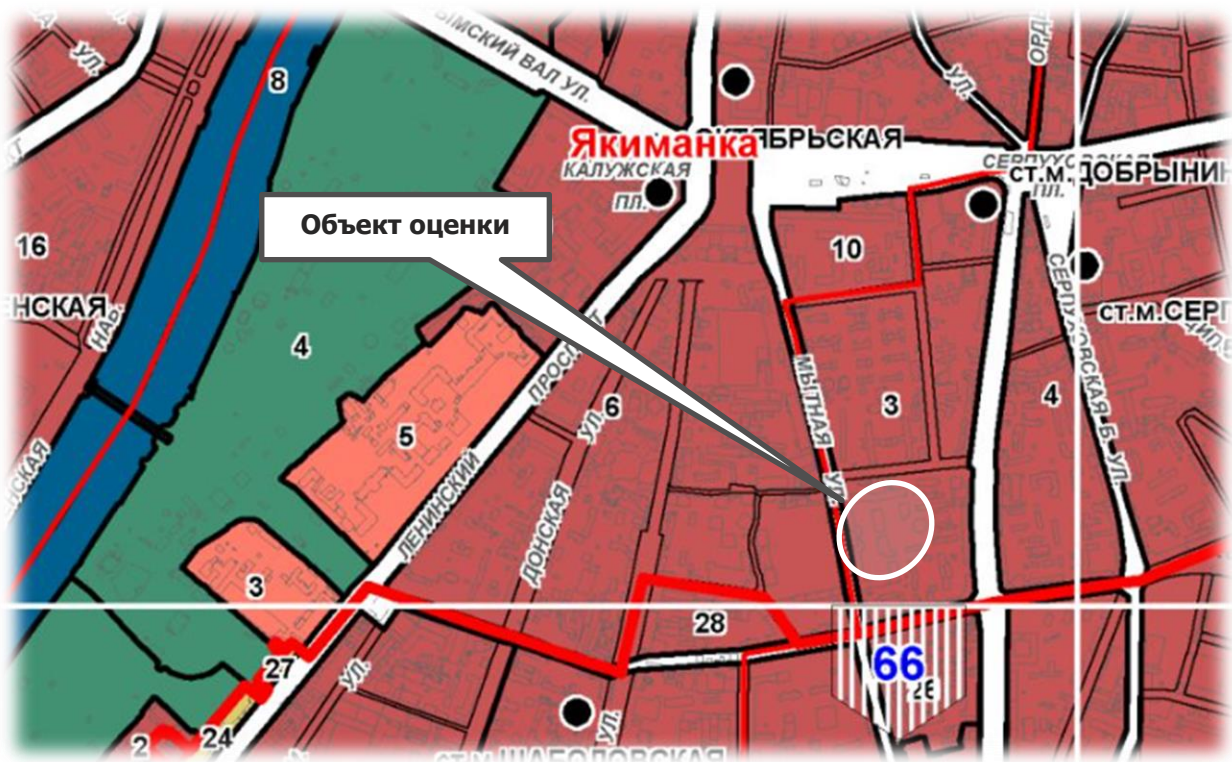
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ (в действующей редакции) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (в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

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного





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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"




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




1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

-  - многофункциональные общественные зоны
-  - многофункциональные парковые зоны
-  - специализированные общественные зоны
-  - культурно-просветительные, спортивно-рекреационные специализированные общественные зоны, общественные зоны смешанного размещения указанных объектов в составе особо охраняемых территорий

2. ЖИЛЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

-  - зоны жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки
-  - зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки
-  - зоны жилых районов и микрорайонов одноквартирной жилой застройки

3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

-  - промышленные зоны
-  - коммунальные зоны
-  - специальные зоны

4. ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПРИРОДНЫХ И ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

- 

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе оцениваемого объекта¹¹

- По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 г. В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в III кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 г. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.
- 24.02.2022 г. правительство РФ начало проведение военной спецоперации в Украине, в связи с чем с конца февраля 2022 г. внешние и внутренние условия функционирования российской экономики кардинально изменились. Введенные иностранными государствами санкционные ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, расширению дефицита ликвидности банковского сектора. Возросший спрос населения на ряд продовольственных и непродовольственных товаров в совокупности с ослаблением курса рубля привели к ускорению инфляции. Банком России и Правительством Российской Федерации был введен комплекс мер по стабилизации ситуации на валютном и финансовом рынках. 28 февраля 2022 г. Банком России была повышена ключевая ставка до 20%, временно приостановлены торги в фондовой секции Московской биржи, а также введены ограничения на движение капитала и обязательная продажа 80% валютной выручки экспортерами на внутреннем валютном рынке. 15 марта 2022 г. Правительством Российской Федерации был принят План первоочередных действий по обеспечению российской экономики в условиях внешнего санкционного давления. Были приняты решения по либерализации внутренней хозяйственной деятельности, сняты многие барьеры на пути импорта, в целях поступления денег в экономику были упрощены и ускорены бюджетные процедуры, предоставлены отсрочки по страховым взносам на 2-й и 3-й кварталы 2022 г. широкому кругу отраслей.
- По данным Минэкономразвития России в июне 2022 г. ВВП снизился на 4,9% по отношению к июню 2021 г., за январь–июнь 2022 гг. ВВП снизился на 0,5% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года.
- По данным Федеральной службы госстатистики (Росстат), в июне 2022 г. в России инфляция составила 15,9% по отношению к июню 2021 г. и 11,4% по отношению к декабрю 2021 г. В июне 2022 г. инфляция составила -0,3% по отношению к маю 2022 г. Инфляция продовольственных товаров в июне 2022 г. составила -1,1% по отношению к маю 2022 г. и 12,5% по отношению к декабрю 2021 г. Инфляция непродовольственных товаров в июне 2022 г. составила -0,4% по отношению к маю 2022 г. и 12,9% по отношению к декабрю 2021 г. Инфляция услуг в июне 2022 г. составила 0,9% по отношению к маю 2022 г. и 7,7% по отношению к декабрю 2021 г.
- По данным Минэкономразвития России в июне 2022 г. промышленное производство сократилось на 1,8% по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. За январь–июнь 2022 гг. промышленное производство выросло на 2,0% по сравнению с аналогичным периодом 2021 г.
- В отраслях обрабатывающей промышленности в июне 2022 г. ситуация складывается неравномерно. С одной стороны, выпуск сохранялся выше прошлогодних уровней в ряде отраслей, ориентированных на внутренний спрос (в фармацевтике рост в июне составил 16,5% г/г, производстве строительных материалов — 2,3% г/г). С другой стороны, ускорился спад в экспортно ориентированных отраслях (деревообработке, химической отрасли, металлургическом производстве), а также отраслях со значительной долей промежуточного импорта (автомобилестроение, легкая промышленность, производство мебели).

¹¹ Обзор составлен на основании аналитических материалов, размещенных на интернет-сайтах www.cbr.ru, www.economy.gov.ru

- Отрасли, продемонстрировавшие в июне 2022 г. наибольшее увеличение производства по сравнению с июнем 2021 г.:
 - добыча прочих полезных ископаемых — 20,1%;
 - выпуск лекарственных средств и медицинских материалов — 16,5%;
 - деятельность полиграфическая и копирование носителей информации — 5,3%;
 - прочие транспортные средства и оборудование — 5,2%.
- Отрасли, продемонстрировавшие в июне 2022 г. наибольшее снижение производства по сравнению с июнем 2021 г.:
 - производство автотранспортных прицепов и полуприцепов — -62,2%;
 - производство табачных изделий — -32,3%;
 - производство готовых металлических изделий — -16,9%;
 - обработка древесины и производство изделий из нее — -14,6%;
 - производство компьютеров, электроники и оптики — -12,0%.
- По данным Минэкономразвития России, в июне 2022 г. оборот розничной торговли сократился на 9,6% по отношению к аналогичному периоду 2021 г. до 3 437,8 млрд руб., за январь–июнь 2022 гг. оборот розничной торговли снизился на 3,4% по отношению к аналогичному периоду 2021 г. до 20 469,5 млрд руб. В июне 2022 г. оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки и табачные изделия, снизился на 2,1% по отношению к июню 2022 г. до 1 744,0 млрд руб., за январь–июнь 2022 гг. данный показатель вырос на 0,6% по отношению к аналогичному периоду 2021 г. до 10 090,8 млрд руб. В июне 2022 г. оборот розничной торговли непродовольственными товарами снизился на 15,9% по отношению к июню 2022 г. до 1 693,8 млрд руб., за январь–июнь 2022 гг. данный показатель снизился на 6,9% по отношению к аналогичному периоду 2021 г. до 10 378,7 млрд руб.
- В июне 2022 г. 3,0 млн чел. в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной организации труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в июне 2022 г. не изменился по отношению к маю 2022 г., второй месяц подряд держится на исторических минимумах и составил 3,9% (без исключения сезонного фактора).
- За январь–июнь 2022 гг. валютные курсы доллара и евро были подвержены сильным колебаниям. На 31.12.2021 г. курс доллара США был 74,29 руб. за доллар США, курс евро — 84,07 руб. за евро. 25.02.2022 г. после объявления о начале спецоперации курсы подскочили до 86,93 руб. за доллар США и 97,77 руб. за евро. В марте 2022 г. наблюдалось максимальное ослабление рубля, валютные курсы доллара и евро достигали максимальных значений — 120,38 руб. за доллар США и 132,96 руб. за евро. С конца марта до конца июня 2022 г. происходит укрепление рубля, на 30.06.2022 г. курсы снизились до 51,16 руб. за доллар США и 53,86 руб. за евро.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в июне 2022 г. сложилась в размере 90,2 долл. США за баррель, что на 30,54% выше, чем за 2021 г. (69,1 долл. США за баррель). Средняя цена на нефть марки Urals выросла с 86,4 долл. США за баррель до 90,2 долл. США за баррель за январь–июнь 2022 гг.
- 28.02.2022 г. на внеплановом заседании Совета директоров Банка России было принято решение о повышении ключевой ставки с 9% до 20%. В апреле–июне 2022 г. с учетом уменьшения рисков для финансовой стабильности экономики Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о снижении ключевой ставки. По состоянию на 30.06.2022 г. ключевая ставка составила 9,5%.

Перспективы развития экономики с учетом влияния текущей ситуации:

- Исполнитель проанализировал опубликованные макроэкономические прогнозы Банка России, Минэкономразвития России, Института исследований и экспертизы ВЭБ. РФ и Института "Центр развития" НИУ ВШЭ.
- Все аналитики ожидают в 2022 г.:
 - значительного роста годовой инфляции — прогнозы инфляции рубля за год варьируются от 15,0% до 20,1%;
 - снижения ВВП — прогнозы по темпам прироста ВВП варьируются от -8,4% до -5,3%;
 - изменения ключевой ставки — прогнозы по среднегодовым значениям приводятся в границах от 11,1% до 11,7%;
 - укрепления курса доллара по отношению к рублю относительно 30.06.2022 г. — прогнозы приводятся в диапазоне от 68,0 руб. за доллар США до 84,3 руб. за доллар США.
- С 2023 г. и далее прогнозируется планомерная стабилизация макроэкономических показателей РФ.
- В таблице ниже приведены данные макроэкономического опроса Банка России, проведенного в июле 2022 г. среди 26 экономистов различных организаций, данные опроса независимых экспертов Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, базовый макроэкономический прогноз от Минэкономразвития России и прогноз развития российской экономики от Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ.

Таблица 5.1. Макроэкономические предпосылки развития экономики России¹²

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2022	2023	2024	2025
Инфляция рубля						
Макроэкономический опрос Банка России	дек. к дек. пред. года, %	Июнь 2022	17,0	6,7	5,0	4,0
Базовый прогноз Минэкономразвития России	в среднем за год, %	18.05.2022	16,5	9,0	4,6	4,0
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	%	Май 2022	20,1	7,6	5,0	4,2
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	% на конец года	20.07.2022, 19.05.2022	15,0	8,1	5,2	3,7
ВВП РФ						
Макроэкономический опрос Банка России	прирост г./г., %	Июнь 2022	(7,5)	0,0	1,8	1,8
Базовый прогноз Минэкономразвития России	прирост г./г., %	18.05.2022	(7,8)	(0,7)	3,2	2,6
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	прирост г./г., %	Май 2022	(8,4)	(0,4)	2,2	2,1
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	прирост г./г., %	20.07.2022, 19.05.2022	(5,3)	(0,5)	2,5	2,4
Ключевая ставка						
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за	Июнь 2022	11,1	8,0	7,0	6,3
Базовый прогноз Минэкономразвития России	%	18.05.2022	н/д	н/д	н/д	н/д
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	%, на конец года	Май 2022	11,74	9,00	7,04	6,27
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	%	20.07.2022, 19.05.2022	н/д	н/д	н/д	н/д
Курс доллара США						
Макроэкономический опрос Банка России	руб., в среднем за год	Июнь 2022	75,0	80,0	85,1	88,0
Базовый прогноз Минэкономразвития России	руб., в среднем за год	18.05.2022	76,7	77,0	78,7	81,0
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	руб., на конец года	Май 2022	84,3	90,5	88,6	86,0
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	руб., в среднем за год	20.07.2022, 19.05.2022	68,0	70,3	73,7	80,7

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

¹² Прогнозные макроэкономические данные от Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ на 2025 г. приводятся из отчета от 19.05.2022 г., поскольку в отчете, опубликованном 20.07.2022 г. прогнозы на 2025 г. отсутствуют.

Приведенные в таблицы выше источники прогнозов макроэкономических показателей, датированные июлем 2022 г., содержат в своей основе информацию, предшествующую данному периоду 2022 г. — как правило требуется время на сбор, обработку данных, сведение, согласование и публикацию прогнозов.

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам II квартала 2022 г.¹³

5.2.1. Основные положения

По итогам I полугодия 2022 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил 64,3 млрд рублей (925 млн долл. США), что на 16% превышает показатели I полугодия 2021 г., когда в российскую недвижимость было вложено 55,3 млрд рублей (779 млн долл. США).

На протяжении второго квартала 2022 г. по мере стабилизации ситуации на рынке, ЦБ вел политику смягчения кредитно-денежной политики. Как результат, резко увеличенная в марте до 20% ключевая ставка снизилась к концу июня до уровня начала года – 9,5%.

Ситуация неопределенности на рынке пока сохраняется, как следствие, прогнозирование денежного потока по существующим активам осложняется. Одной из ключевых тенденций, наблюдаемых на рынке – продажа активов иностранных собственников. Только за первое полугодие объем транзакций с объектами коммерческой недвижимости, проданными иностранными собственниками, в два раза превысил показатели за весь 2021 год.

Около 50% от общего объема инвестиций пришлось на офисную недвижимость. Востребованность офисных активов объясняется их устойчивостью к кризисным ситуациям с точки зрения потенциальной просадки по арендному потоку, а также инвестиционной ликвидности. При этом 2/3 офисных инвестиций пришлось на Санкт-Петербург – эта тенденция наблюдается уже второй год подряд, что связано с меньшим разрывом в ожиданиях продавцов и покупателей, в результате чего они быстрее договариваются о заключении сделки.

По итогам I полугодия 2022 г. основной объем инвестиций был сформирован офисным сегментом недвижимости – на него пришлось 50% инвестиций или 465 млн долл. США. Наиболее интересные сделки представляют собой продажу объектов, принадлежащих иностранным собственникам. Речь идет о бизнес-центрах Etmia I и Etmia II в Москве (продавец – SRV Group) и бизнес-центры "Электро" и "Тринити" в Санкт-Петербурге, принадлежавшие фонду GHP Group.

В I полугодии 2022 г. доля иностранцев среди продавцов недвижимости уже увеличилась в два раза по сравнению со всем 2021 годом (21% в I полугодии 2022 г. против 11,5% в 2021 г.). По оценкам аналитиков, в настоящий момент в собственности иностранных компаний находится порядка 15% GVA в сегменте ритейла в России, и около 10% в складском и офисном сегментах в России. Учитывая, что тренд на продажу иностранцами своих активов продолжится до конца года, доля иностранных продавцов увеличится.

На втором месте по востребованности находится торговая недвижимость – на этот сегмент пришлось 28% от объема транзакций. Стоит отметить, что переговоры по официально закрытым сделкам начинались еще в 2021 году, поэтому пока говорить о тенденции стабильного роста интереса к ритейл-сегменту рано. Складской сегмент, который в течение двух лет стабильно лидировал по объему привлеченных средств, в I полугодии сформировал не более 5% от общего объема. Это связано с тем, что несмотря на сохранение текущего уровня вакантности на минимальном уровне, до конца года ожидается выход на рынок достаточного количества свободных площадей как в субаренду, так и от тех компаний, у которых в конце года заканчивается договор аренды.

По итогам первого полугодия 2022 г. доля иностранного капитала в объеме закрытых сделок составляет 7%. Для сравнения, по итогам 2021 года показатель составлял 6%, а вот по итогам 2020 – 14%.

С географической точки зрения в I полугодии 2022 г. доля инвестиций, пришедшая на Московский регион, составила 42% (по итогам 2021 г. – 78%). На Санкт-Петербург по итогам первого полугодия

пришлось 36% инвестиций. Учитывая текущий интерес инвесторов к Санкт-Петербургу, ожидается сохранение подобного распределения инвестиций и во второй половине 2022 г.

Большая часть от объема инвестиций в I полугодии 2022 г., а именно 64%, пришлась на второй квартал. Это объясняется тем, что после шокового состояния марта, текущая ситуация, наоборот, простимулировала собственников быстрее выходить на сделки. Текущие транзакции связаны как с желанием в состоянии неопределенности приобрести качественный актив по привлекательной цене, так и с уходом части иностранных компаний с российского рынка, в результате чего на рынок вышли активы институционального качества, нашедшие своего покупателя.

Кроме того, низкая предсказуемость поведения банковского сектора и фондового рынка резко понизили привлекательность этих инструментов сохранения капитала. Основной движущей силой рынка в новых условиях становятся непрофильные инвесторы, ранее не ассоциирующиеся с рынком недвижимости. Кроме того, серьезным игроком рынка остается банковский сектор, который формирует портфель залоговых активов в управлении.

Многие иностранные компании, которые приняли решение об уходе с российского рынка, вынуждены продавать свои активы, в результате чего наблюдается рост доли иностранных продавцов в структуре сделок. Учитывая, что этот процесс по-прежнему находится в активной фазе, до конца года количество сделок по продаже российских активов иностранцами будет расти. Сдерживающим фактором при таких сделках выступает разброс в ожиданиях инвесторов и продавцов – инвесторы рассчитывают приобрести объекты с дисконтом до 30%, тогда как продавцы ориентируются на предсанкционный уровень цен.

Дополнительными драйверами роста инвестиций в доходную коммерческую недвижимость во второй половине 2022 г. может стать сдвиг интереса инвесторов к сохранению капитала в недвижимости, в противовес другим финансовым инструментам.

Таблица 5.2. Ставка капитализации по секторам недвижимости, г. Москва

Сегмент	I полугодие 2020 г.	I полугодие 2021 г.	I полугодие 2022 г.
Офисная недвижимость	9-10%	9-9,5%	10-11%
Торговая недвижимость	9-10%	9-10%	10-11%
Складская недвижимость	11,5-12,5%	10,5-11,5%	11-13%

Источник: <https://nikoliers.ru/analytics>

5.2.2. Выводы

- По итогам I полугодия 2022 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил 64,3 млрд рублей (925 млн долл. США), что на 16% превышает показатели I полугодия 2021 г.
- На протяжении второго квартала 2022 г. по мере стабилизации ситуации на рынке, ЦБ вел политику смягчения кредитно-денежной политики.
- Ситуация неопределенности на рынке пока сохраняется, как следствие, прогнозирование денежного потока по существующим активам осложняется.
- Одной из ключевых тенденций, наблюдаемых на рынке – продажа активов иностранных собственников. Только за первое полугодие объем транзакций с объектами коммерческой недвижимости, проданными иностранными собственниками, в два раза превысил показатели за весь 2021 год.
- До конца года количество сделок по продаже российских активов иностранцами будет расти.
- По итогам I полугодия 2022 г. основной объем инвестиций был сформирован офисным сегментом недвижимости – на него пришлось 50% инвестиций или 465 млн долл. США.
- На втором месте по востребованности находится торговая недвижимость – на этот сегмент пришлось 28% от объема транзакций.
- По итогам первого полугодия 2022 г. доля иностранного капитала в объеме закрытых сделок составляет 7%.

- Большая часть от объема инвестиций в I полугодии 2022 г., а именно 64%, пришлось на второй квартал. Это объясняется тем, что после шокового состояния марта, текущая ситуация, наоборот, простимулировала собственников быстрее выходить на сделки.
- Дополнительными драйверами роста инвестиций в доходную коммерческую недвижимость во второй половине 2022 г. может стать сдвиг интереса инвесторов к сохранению капитала в недвижимости, в противовес другим финансовым инструментам.
- Ставка капитализации для торговых и офисных объектов по итогам II кв. 2022 г. года составляет — 10,0-11,0%, для складских объектов — 11,0-13,0%.

5.3. Мнения специалистов рынка недвижимости о возможных вариантах развития событий на рынке коммерческой недвижимости на фоне проведения спецоперации вооруженными силами¹⁴

По мнению аналитиков рынка коммерческой недвижимости, даже в ситуациях повышенной неопределенности существует ограниченное количество сценариев. Специалисты рассматривают 3 наиболее вероятных варианта развития событий, каждый из которых по-разному отразится на рынке инвестиций вообще и рынке коммерческой недвижимости в частности.

Введение санкций против российской экономики вызвало шок на инвестиционном рынке, в т.ч. коммерческой недвижимости. Все сделки отменены либо поставлены на паузу (с обеих сторон). Большинство опрошенных не берутся прогнозировать будущее даже на неделю вперед: все будет зависеть от геополитической ситуации, солидарны представители бизнеса.

1. Крымский сценарий.

Данный сценарий предусматривает, что трезвая оценка потенциальных потерь приведет Европу (а важна именно она, т.к. доля США в российской торговле всего 4,4%) к отказу от полномасштабной санкционной войны, ограничению санкций гуманитарными и политическими мерами и возвращению к почти полноценной торговле с Россией.

Российские внешние обязательства (около 740 млрд долл. США) существенно превышают размер замороженных средств ЦБ (около 300 млрд долл. США), и запретом на вывод валюты российские власти допускают вариант дефолта по внешним долгам. Аналогично, по мнению экспертов, активы иностранных инвесторов в России существенно превышают размеры активов российских инвесторов на Западе, хотя точных расчетов на этот счет не производилось. Таким образом, при взаимном обнулении обязательств Россия оказывается в заметном плюсе.

При этом российская экономика в значительной мере огосударствлена, и пострадавшие компании будут поддержаны государством. А вот европейские компании при утрате активов и соответствующих денежных потоков рискуют столкнуться с невозможностью выполнять свои кредитные обязательства, что по цепочке приведет к проблемам у банковской системы и т.п. И это в условиях, когда инфляция в Европе и так ставит исторические рекорды.

Если соображения бизнеса победят политические на высшем уровне, то же самое произойдет и на всех остальных. Да, какие-то западные компании уйдут с российского рынка, а владельцы недвижимости допродадут остатки своих активов, которые легко поглотит внутренний спрос. Ситуация на рынке откатится к состоянию на конец 2021 г., ставки и цены существенно не изменятся.

Но изменится перспектива. Последние годы коммерческая недвижимость не росла в цене. Даже падала, если учесть, что арендные ставки в большинстве сегментов росли медленнее операционных затрат. Но многие собственники "пересаживали трудные времена" в надежде на "справедливую" переоценку рынка. Теперь рассчитывать на это в ближайшее десятилетие не приходится. Вероятности того, что недвижимость вернется к ценам хотя бы 2012 г., больше не существует.

¹⁴ <https://vedomosti-spb.ru/realty/columns/2022/03/02/911654-tri-stsenariya-dlya-rinka-nedvizhimosti>; https://new-retail.ru/business/kak_situatsiya_na_ukraine_povliyaet_na_riteyl_i_rynok_nedvizhimosti9865/; <https://iz.ru/1299539/2022-03-02/rieltor-proanaliziroval-budushchee-rynka-nedvizhimosti-v-rossii>

2. Советский сценарий.

Если санкции против России сохранятся на сегодняшнем уровне – активы и торговые связи будут заморожены, за исключением экспорта энергоносителей.

Зависимость Европы от российских поставок составляет от 25% до 40% по различным видам энергоносителей. Альтернативные поставщики технически неспособны заместить такие объемы в ближайшие несколько лет. Таким образом, сейчас отказаться от российского экспорта Евросоюз может только путем радикального сокращения промышленного производства, фактически, самоуничтожения европейской экономики. При этом вызванный потенциальным эмбарго дисбаланс на рынках приведет к ценовому шоку, в результате которого может оказаться, что в кубометрах Россия продает меньше, а в деньгах – больше. Также можно вспомнить про существенные доли России на мировых рынках продовольствия и редких металлов.

Россия со своей стороны также не заинтересована в прекращении экспорта. Удерживать внутреннюю стабильность и развивать импортозамещение гораздо проще в условиях постоянного притока валюты в страну.

В этом сценарии рынок коммерческой недвижимости лишится не только западных инвесторов, но и западных арендаторов. Это окажет заметное негативное влияние на все сегменты рынка, поскольку внутренний рынок неспособен быстро заместить вакантные площади. К тому же пострадают и российские компании, так или иначе связанные с зарубежными контрагентами, и на восстановление порванных связей уйдет несколько лет.

В этом сценарии можно ожидать одновременного проседания ставок на 20-30% и увеличения вакансии до этих же уровней. Что касается цен на коммерческую недвижимость, то из-за мультипликативного эффекта и резкого роста ставок капитализации можно ожидать минимум двукратного падения цен даже в национальной валюте.

Радикальное отличие от прежнего рынка – прекращение свободного обмена валюты. Черный рынок продолжит существовать, но обмен крупных сумм будет существенно затруднен или вовсе невозможен.

В этом сценарии также весьма вероятен резкий всплеск инфляции – до 50% в год. В этой ситуации инвесторы, скорее всего, либо начнут с дисконтом продавать объекты и выводить деньги в зарубежные юрисдикции. Тем, кто не продаст, придется смириться со снижением капитализации объектов и далее рассчитывать только на текущий денежный поток. Арендодатели будут проявлять максимальную гибкость в переговорах, в т.ч. по арендной ставке. При развитии этого сценария важнее иметь заполненные площади, чем стараться максимизировать денежный поток.

3. Венесуэльский сценарий.

Он подразумевает полное эмбарго на экспорт из России в западные страны и прекращение любых торговых контактов. Теоретически Запад может найти возможность заместить российские поставки и/или вытерпеть ущерб от их остановки. Скорее всего это потребует отказа от "зеленого энергоперехода", но политическая целесообразность может оказаться важнее. Снятие ограничений на сланцевую отрасль и развитие в Европе атомной энергетики после нескольких турбулентных лет позволят Европе возобновить экономическое развитие без контактов с Россией.

Очевидно, что Россия тоже не будет сидеть сложа руки, и постарается развить инфраструктуру для поставок новым покупателям. В пример можно привести объявленные новые контракты с Китаем и Пакистаном. Но на каких объемах и ценовых уровнях установится новый баланс мирового рынка – никто предсказать не в состоянии.

Для рынка коммерческой недвижимости это будет означать резкое сокращение спроса как со стороны западных инвесторов и арендаторов, так и со стороны госкомпаний, которые в основном и поддерживали рынок Санкт-Петербурга и Москвы в последние годы. Предложение в этом сценарии многократно превысит спрос, а цены на объекты коммерческой недвижимости будут стремиться к уровню "операционные расходы + минимальная прибыль". И такое состояние продлится неопределенное количество лет.

На сегодняшний день базовым видится второй, "советский", сценарий. Российское руководство очевидно делает ставку на то, что внутриэкономические проблемы западных стран постепенно приведут к возобновлению отношений, т.е. к первому, "крымскому", сценарию. Запад же наверняка

будет стремиться к "импортозамещению" российских энергоносителей и постепенный (в течение нескольких лет) переход к третьему, "венесуэльскому", сценарию.

5.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.¹⁵

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:¹⁶

- 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;

¹⁵ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

¹⁶ 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 5.3. Классификация рынков недвижимости

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

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

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

5.5. Обзор рынка встроенных помещений стрит-ритейла г. Москвы по итогам II квартала 2022 г.¹⁷

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

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

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

¹⁷ Подготовлено с использованием источника: <https://kf.expert/publish/ryнок-street-retail-moskva>, <https://rentnow.ru/download.php?fid=1896>, https://new-retail.ru/business/strit_riteyl_vo_ii_kvartale_2022_v_liderakh_nebolshie_formaty_s_aktentom_na_kazhdodnevnyy_spros9824/

Таблица 5.4. Основные ценообразующие факторы для встроенных помещений стрит-ритейла

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
1	Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание / пристроенное здание / встроенное помещение в здании	Не используется в расчетах	–
2	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	Не используется в расчетах	–
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	–
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	–
5	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	Продажа: -12,00%/-3,00% Аренда: -5,00%/-4,00%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №30, 2022) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)", Москва 2022 г. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2885-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2022-goda
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	–
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	Не используется в расчетах	–
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком; от 5 до 10 мин. пешком; от 10 до 15 мин. пешком; от 15 до 20 мин. пешком; от 20 до 25 мин. пешком; от 25 до 30 мин. пешком; от 30 до 35 мин. пешком	-5,26%/0,00%	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.
8	Линия домов	1-я линия/ 2-я линия	Не используется в расчетах	–
9	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	-21,53%/+5,12%	Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г. Лейфер Л.А.
10	Этаж расположения	Подвал/цоколь/1-ый этаж/ 2-ой этаж/выше 3-го	-0,98%/+12,76%	Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г. Лейфер Л.А.
11	Наличие отдельного входа	Присутствует/Отсутствует	Не используется в расчетах	–
12	Наличие витринного остекления	Присутствует/Отсутствует	Не используется в расчетах	–
12	Наличие (отсутствие) парковки	Наземный паркинг/Стихийная парковка	Не используется в расчетах	–
13	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/ плохая	Не используется в расчетах	–

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
14	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	–
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	–
16	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	-11 167/+11 167	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.2. Общая ситуация

Традиционно рынок street retail наименее зависим от внешнеполитических событий. Однако по итогам I полугодия 2022 года наблюдается колоссальная вакансия на ряде торговых улицы, связанная с закрытием магазинов, в т. ч. флагманов международных брендов. Однако при этом участники рынка видят перспективу для новых локальных брендов и компаний из стран-партнеров как возможность заявить о себе на центральных улицах столицы. Также стоит отметить активный спрос от предприятий общепита различных форматов, который позволяет прогнозировать дальнейшую положительную динамику на рынке стрит ритейла.

Ниже представлены основные показатели рынка помещений street retail по итогу II квартала 2022 г.

Таблица 5.5. Основные индикаторы рынка, 2021-2022 гг.

Показатель	I полугодие 2021	I полугодие 2022
Общий объем площадей объектов street retail, тыс. кв. м	791,3	791,9
Кол-во торговых помещений на центральных коридорах, шт.		
Средняя площадь арендованных помещений, кв. м	166,4	166,6
Уровень вакантности, %	16,6%	15,7%
Ставки аренды, руб./кв. м/год без НДС	20 000 - 235 000	20 000 - 271 000

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-street-retail-moskva>, <https://kf.expert/publish/obzor-street-retail-moskva-1-polugodie-2021>

5.5.3. Предложение

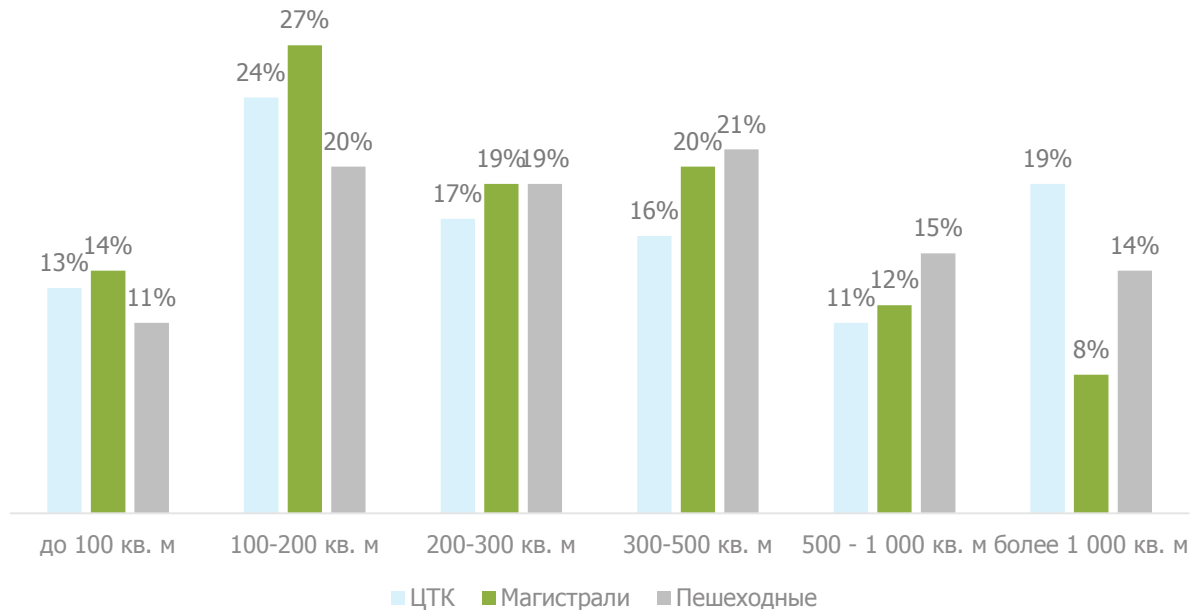
По итогам первого полугодия 2022 года суммарный объем площадей формата street retail составил 791,9 тыс. кв. м, средний размер помещений – 166,4 кв. м:

- на центральных пешеходных улицах столицы – 88,8 тыс. кв. м;
- на центральных транспортно-пешеходных – 452,0 тыс. кв. м;
- на магистральных торговых коридорах города – 251,1 тыс. кв. м.

Стоит отметить, что большинство зданий на реконструкции исследуемых коридоров столицы находятся на ул. Тверской в домах 7, 10, 20.

В структуре площадей исследуемых коридоров средний объем помещений на транспортно-пешеходных улицах и крупных магистралях приходится на объекты с площадью в диапазоне 100–200 кв. м – 24,4% и 26,9% соответственно. Большой объем помещений с площадью от 300 до 500 кв. м сосредоточен на магистралях.

Рисунок 5.1. Структура арендаторов по площади, I полугодие 2022 г.



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

На центральных торговых коридорах лидером остается сфера общественного питания с долей 38,3%. Но при этом представлены также досуговые концепции, которые отличаются стабильностью (8,2%, динамика без изменений), а банки и финансовые организации снизили свое присутствие на рынке и продолжают уходить в онлайн (7,7%, снижение за год на 0,7 п. п.). Стоит отметить, что концентрация fashion операторов по сравнению с пешеходными улицами существенно ниже – всего лишь 9,0% (динамика без изменений за год).

Рисунок 5.2. Структура арендаторов по профилю деятельности на транспортно-пешеходных улицах, 1 полугодие 2022 г.

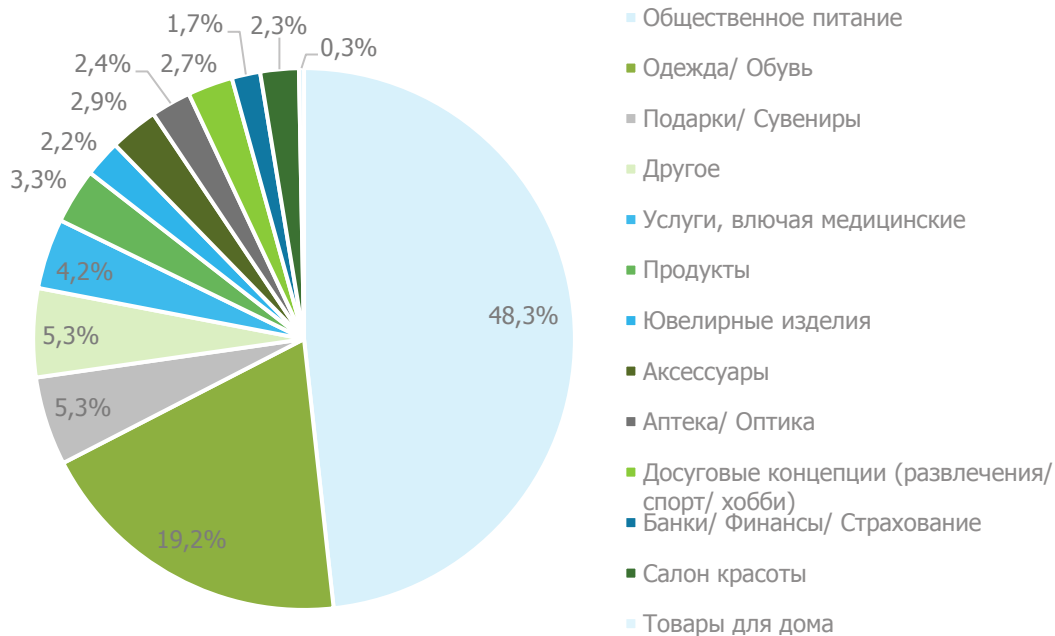


Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-street-retail-moskva>

На пешеходных улицах львиную долю также занимают операторы общепита, на которых приходится 48,3% (+1,3 п. п. за год), вторым крупным профилем арендатора являются fashion-ритейлеры –

19,2% (-3,5 п. п.), замыкает тройку лидеров магазины подарков и сувениров – 5,3% (+0,4 п. п.). Наименьшая доля приходится на магазины товаров для дома (0,3%, без изменений) и на банки и финансовые организации (1,7%, без изменений).

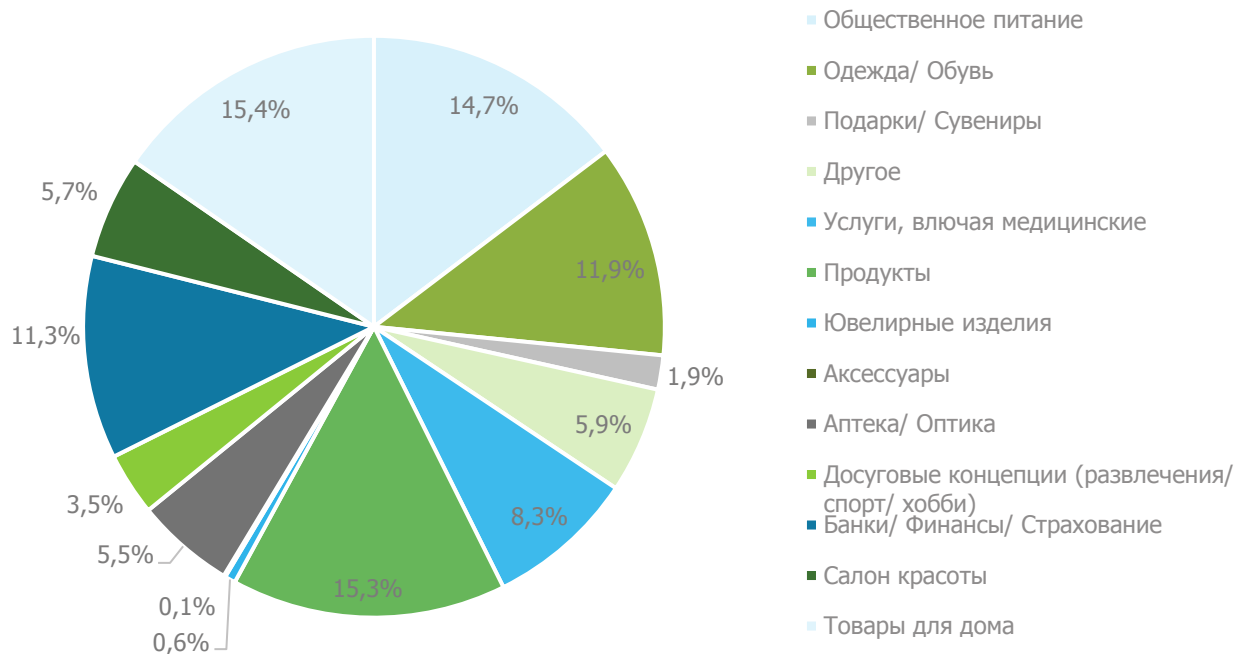
Рисунок 5.3. Структура арендаторов по профилю деятельности на пешеходных улицах, 1 полугодие 2022 г.



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

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

Рисунок 5.4. Структура арендаторов по профилю деятельности на магистралях, 1 полугодие 2022 г.



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

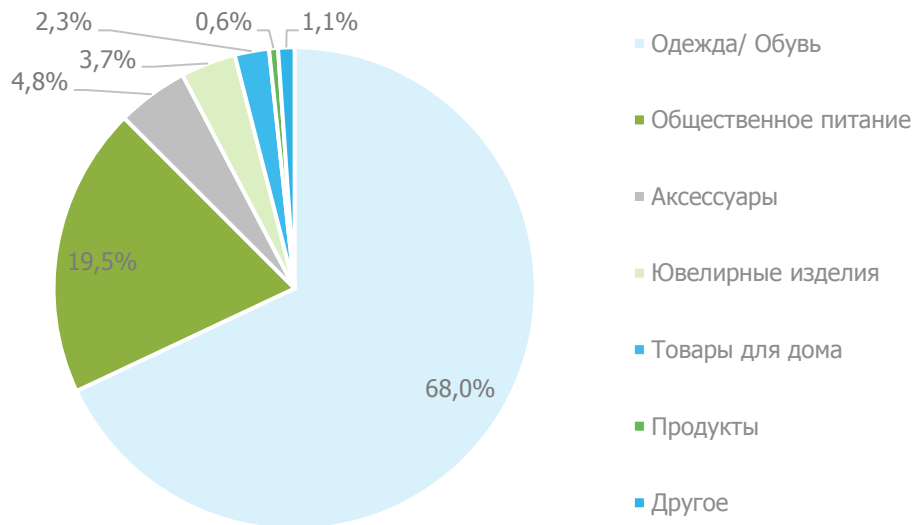
Всего за первое полугодие 2022 г. на рынке было открыто 33 новых заведения общественного питания в пределах Садового кольца, что соответствует показателям аналогичного периода 2021 г.

Заявления о приостановке деятельности иностранных брендов существенно не повлияли на уровень вакантности на многих исследуемых коридорах столицы, за исключением улицы Кузнецкий Мост, которую традиционно выбирали международные операторы для размещения флагманских магазинов. По итогам 1П 2022 г. доля свободных площадей на исследуемой улице составила 51,2% (+28,3 п. п. за год). Помимо этого, рост вакансии произошел в том числе за счет закрытия локальных игроков рынка.

Наибольшая доля временно закрытых ретейлеров приходится на пешеходные улицы (11,9% от общего объема площадей на исследуемом коридоре), где сконцентрировано большое количество люксовых бутиков иностранных брендов. На транспортно-пешеходных улицах доля составляет всего 1,3%, и меньше всего арендуют на крупных магистралях – менее 1%.

Однако некоторые свободные помещения на пешеходных и центральных торговых улицах успели обзавестись новыми арендаторами, например бутик Brunello Cucinelli на Петровке ул., д. 16 (вместо Burberry), а также локальными игроками, которые за последние полтора года стали активнее выходить на популярные локации столицы, как сделали 12 storeez (Столешников переулок, д. 13/15), Nikita Efremov (Петровка, д. 15), Kicks Town (Большая Дмитровка, д. 16, к. 1), YULIAWAVE (Большой Козихинский переулок, д. 15), Country Textile (Малый Козихинский переулок, д. 10, стр. 1), Nude stories (Петровка, д. 19), Ln Family (Большой Палашевский переулок, д. 1/14, стр. 1) и др.

Рисунок 5.5. Структура иностранных арендаторов, приостановившие деятельность в РФ, по площади, 1 полугодие 2022 г.



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

5.5.4. Спрос

Спрос со стороны ритейлеров находится на минимальном уровне. Помимо сложностей с поставками, с которыми столкнулись арендаторы, низкая активность связана и с возросшими инвестициями в отделку помещения. В первую очередь сейчас востребованы помещения с готовым ремонтом. Например, ресторанный сегмент выбирает помещения за выездом ресторанов.

Тем не менее, по оценкам участников рынка, за три прошедших месяца спрос арендаторов на торговые помещения увеличился вдвое относительно II квартала ковидного 2021 года и I квартала текущего года. Это объясняется тем, что арендаторы, планировавшие сделку в конце апреля-мае, выждали паузу и вернулись к заключению договоров в июне, что позволило стабилизировать общие значения по кварталу.

По итогам шести месяцев 2022 г. уровень вакантных помещений формата street retail практически на всех торговых коридорах Москвы остается на высоком уровне, однако внешнеполитический фон не оказал влияния на массовый рост новых свободных площадей, за исключением улицы Кузнецкий Мост.

В среднем по городу по итогам полугодия доля вакантных площадей составила 15,7%, сократившись на 1,0 п. п. за год, но увеличившись на 0,7 п. п. за полгода, однако показатель еще не достиг докризисных значений в 9%.

В первом полугодии 2022 г. увеличение на 4,6 п. п. отмечено на пешеходные улицах, где доля вакантных помещений составила 17,2% против 12,6% на конец первого полугодия 2021 года. Снижение за год (1П 2022 г. к 1П 2021 г.) было зафиксировано на остальных коридорах: так, например, на транспортно-пешеходных улицах показатель снизился на 1,1 п. п., на крупных магистралях на 2,8 п. п. За шесть месяцев максимальный рост вакансии зафиксирован на пешеходных улицах (+5,3 п. п.).

Среди пешеходных улиц наблюдается восстановление спроса на Арбате, где традиционно сосредоточены значительный туристический и досуговый трафики, и на Столешниковом переулке – к концу первого полугодия доля вакантных помещений здесь сократилась до 11,9% и 7,2% соответственно. Зафиксирован рост доли вакантных площадей на улицах Кузнецкий Мост, Никольская, в Камергерском переулке, связанный в том числе с закрытием fashion-операторов и заведений общепита, например "Бургер Кинг" и KFC в Камергерском переулке, "Farsh", Nike, Massimo Dutti, Rendez-Vous на Кузнецком мосту. На оставшихся улицах уровень вакантности практически не изменился по сравнению с аналогичным показателем 2021 г.

Среди транспортно-пешеходных торговых коридоров Москвы было зафиксировано снижение уровня вакантных площадей на Бульварном кольце (-0,9 п. п.) и в центральном торговом коридоре

(-1,8 п. п.), однако в последнем средний показатель вакансии находится на высоком уровне – 14,6%. Незначительное увеличение доли вакантных помещений зафиксировано на Садовом кольце (+0,1 п. п.).

Таблица 5.6. Динамика вакансии в стрит-ритейле, 1 полугодие 2022 г. к 2021 г.

Улица	Доля вакантных площадей, %			Полугодие	Динамика Квартал
	1 П 2021 г.	2 П 2021 г.	1 П 2022 г.		
Крупные магистрали	20,5%	17,6%	17,7%	0,1 п. п.	-2,8 п. п.
Транспортно-пешеходные улицы	15,4%	14,2%	14,3%	0,1 п. п.	-1,1 п. п.
Пешеходные улицы	12,6%	11,9%	17,2%	5,3 п. п.	4,6 п. п.

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

5.5.5. Финансовые условия

По итогам первого полугодия 2022 года наиболее высокие запрашиваемые ставки аренды соответствуют помещениям, расположенным на Кузнецком Мосту, в окрестностях Патриарших и в Столешниковом переулке, а также на расположенных вблизи метро на улицах Тверской и Никольской.

Минимальный размер ставок в 1П 2022 года составил 20 тыс. руб. за кв. м в год на Садовом кольце (без изменений по сравнению с аналогичным периодом 2021 г.), на Пятницкой ул. (-20% по сравнению с аналогичным периодом 2021 г.) и на пр-те Мира (-33% по сравнению с аналогичным периодом 2021 г.). Максимальная ставка находится на уровне 271 тыс. руб./кв. м на ул. Никольской.

Снижение нижней границы ставки аренды было отмечено в половине ключевых торговых коридоров города: на 10–45% в зависимости от улицы, на четырех анализируемых улицах ставка аренды оказалась на уровне аналогичного периода 2021 года.

Существенное увеличение верхней границы ставки аренды было зафиксировано на Камергерском переулке, Мясницкой, Кутузовском пр-те и в окрестностях Патриарших, где увеличение произошло за счет выхода нового предложения на рынок.

Таблица 5.7. Средний диапазон арендных ставок на центральных улицах Москвы, руб./кв. м/год (без НДС)

Адрес	Минимальные арендные ставки	Максимальные арендные ставки
Ул. Никольская	70 000	271 000
ул. Кузнецкий Мост	50 000	255 000
ул. Тверская (на участке от ст. м. "Охотный Ряд" до ст. м. "пушкинская")	40 000	240 000
Патриаршие Пруды	65 000	210 000
пер. Столешников	101 000	190 000
Камергерский пер.	33 000	165 000
ул. Пятницкая	20 000	160 000
ул. Арбат	40 000	155 000
пр-т Мира	20 000	145 000
ул. Мясницкая	45 000	145 000
ул. Петровка	45 000	120 000
ул. Новый Арбат	45 000	120 000
Садовое Кольцо	20 000	95 000
Кутузовский пр-т	25 000	70 000

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

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

Диапазон стоимости квадратного метра помещения свободного назначения, расположенного в локации объекта оценки, составляет от 159 до 502 тыс. руб./кв. м с НДС. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

Таблица 5.8. Анализ предложений по продаже помещений в локации объекта оценки

№ п/п	Месторасположение	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации
1	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 72	756,0	210 000 000	277 778	https://kvartelia.ru/moskva/prodama/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-756-m-lyusinovskaya-ulitsa-72-5059609
2	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 21, корп. 1	721,3	284 120 070	393 900	https://www.cian.ru/sale/commercial/276597037/
3	г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 1	572,0	110 000 000	192 308	https://www.cian.ru/sale/commercial/257511392/
4	г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 50/2с1	175,0	47 000 000	268 571	https://domclick.ru/card/sale__free_purpose__1527167691
5	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	485,3	116 472 000	240 000	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/152607
6	г. Москва, Люсиновская ул., д. 72	1 192,5	250 000 000	209 644	https://www.cian.ru/sale/commercial/273809235/
7	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 5	897,0	450 000 000	501 672	https://www.cian.ru/sale/commercial/277366824/
8	г. Москва, ул. Шаболовка, д. 54	769,9	251 260 000	326 354	https://www.cian.ru/sale/commercial/268259758/
9	г. Москва, Ленинский просп., д. 11, стр. 1	544,0	150 000 000	275 735	https://domclick.ru/card/sale__free_purpose__1434812916
10	г. Москва, ул. Павла Андреева, д. 4	377,0	60 000 000	159 151	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodama_torgovoe_pomeschenie_365_m_2261209740
11	г. Москва, ул. Донская, д. 16	109,0	23 999 000	220 174	https://www.cian.ru/sale/commercial/273600314/
12	г. Москва, Фрунзенская наб., д. 14	247,3	42 000 000	169 834	https://www.cian.ru/sale/commercial/270161614/
13	г. Москва, Комсомольский просп., д. 32К2	436,0	180 000 000	412 844	https://www.cian.ru/sale/commercial/269627177/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды квадратного метра в год помещений свободного назначения, расположенных в локации объекта оценки, составляет от 16 до 58 тыс. руб./кв. м в год с НДС. Разброс арендных ставок обусловлен общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

Таблица 5.9. Анализ предложений по аренде в локации объекта оценки

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./мес.	Ставка аренды, руб./кв. м в год	Источник
1	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 5	897,4	2 000 081	26 745	https://www.cian.ru/rent/commercial/270692782/
2	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 21к4	213,4	500 000	28 116	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_213.4_kv.m_2519313833

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./мес.	Ставка аренды, руб./кв. м в год	Источник
3	г. Москва, Мытная ул., д. 7с1	167,0	480 000	34 491	https://www.cian.ru/rent/commercial/262086593/
4	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 72	436,0	900 340	24 780	https://domclick.ru/card/rent__free_purpose__1541455033
5	г. Москва, Москва, Ленинский проспект, д. 16	104,0	500 000	57 692	https://www.cian.ru/rent/commercial/252836877/
6	г. Москва, Люсиновская ул., д. 64К1	130,0	270 000	24 923	https://www.cian.ru/rent/commercial/275797699/
7	г. Москва, Мытная ул., д. 27	140,0	188 451	16 153	https://www.cian.ru/rent/commercial/270431927/
8	г. Москва, Фрунзенская наб., д. 46	375,0	600 000	19 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/268395377/
9	г. Москва, Комсомольский просп., д. 21/10	551,9	1 495 000	32 506	https://www.cian.ru/rent/commercial/272724766/
10	г. Москва, ул. Шухова, д. 19	165,0	320 004	23 273	https://www.cian.ru/rent/commercial/275728030/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.7. Прогнозы

В ближайшее время участники рынка не ожидают новых громких уходов международных игроков с рынка street retail. По имеющейся информации, многие из брендов говорят о пролонгации договоров, но пока на более короткие сроки.

Чаще всего закрытия носят временный характер из-за внешнеполитической ситуации и логистических сложностей. В целом сейчас все бренды без исключения, включая люксовых операторов, рассматривают новые варианты поставок и ждут подходящего момента для возвращения.

Пустые помещения на пешеходных улицах, где ранее располагались иностранные бренды, уже сейчас рассматриваются другими арендаторами, в том числе локальными брендами и новыми компаниями из списка дружественных стран.

До конца года ключевое влияние на текущее и будущее развитие ретейлеров в торговых коридорах Москвы будут оказывать следующие факторы:

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

Несмотря на существующие внешние факторы, влияющие на развитие сегмента street retail, спрос на помещения с отделкой и оборудованием на рынке сохраняется. Ликвидные объекты на востребованных локациях с интенсивным пешеходным трафиком не претерпели существенных изменений в арендных ставках и в спросе у арендаторов в том числе потому, что рынок street retail меньше зависит от иностранных игроков в отличие от торговых центров.

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

5.5.8. Выводы

- По итогам первого полугодия 2022 года суммарный объем площадей формата street retail составил 791,9 тыс. кв. м, средний размер помещений – 166,4 кв. м.

- В среднем по городу доля вакантных площадей составила 15,7% по итогам полугодия, сократившись на 1,0 п. п. за год, но увеличившись на 0,7 п. п. за полгода. Однако на рынке street retail сохраняется большой объем (порядка 124,5 тыс. кв. м) вакантных помещений практически на всех торговых коридорах Москвы.
- Заявления о приостановке деятельности иностранных брендов существенно не повлияли на уровень вакантности на многих исследуемых коридорах столицы, за исключением улицы Кузнецкий Мост, которую традиционно выбирали международные операторы для размещения флагманских магазинов. По итогам 1П 2022 г. доля свободных площадей на исследуемой улице составила 51,2% (+28,3 п. п. за год). Помимо этого, рост вакансии произошел в том числе за счет закрытия локальных игроков рынка.
- Наибольшая доля временно закрытых ретейлеров приходится на пешеходные улицы (11,9% от общего объема площадей на исследуемом коридоре), где сконцентрировано большое количество люксовых бутиков иностранных брендов. На транспортно-пешеходных улицах доля составляет всего 1,3%, меньше всего арендуют на крупных магистралях – менее 1%.
- Снижение нижней границы ставки аренды было отмечено в половине ключевых торговых коридоров города: на 10–45% в зависимости от улицы, на четырех анализируемых улицах ставка аренды оказалась на уровне аналогичного периода 2021 года. Ставки аренды составляют от 20 000 до 271 000 руб./кв. м (без НДС).
- Диапазон стоимости квадратного метра помещения свободного назначения, расположенного в локации объекта оценки, составляет от 159 до 502 тыс. руб./кв. м с НДС.
- Ставки аренды объектов торгового назначения в локации оцениваемого объекта составляют от 16 до 58 тыс. руб. за кв. м в год включая 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)¹⁸.

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

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен¹⁹.

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

¹⁸IFRS 1, п. 3.

¹⁹ 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 выгоды²⁰.

Основные средства²¹ представляют собой материальные активы, которые:

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

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги²².

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

Остаточная стоимость²⁴ — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива²⁵.

Инвестиционное имущество²⁶ — недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

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

²⁰ IAS 38, п. 8.

²¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

²³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях²⁷.

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами²⁸.

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и 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 стоимости²⁹.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения³⁰.

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

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

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.³³

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.

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

²⁸ IAS 1, п. 7.

²⁹ П. 10.1 МСО 2020

³⁰ П. 30.1 МСО 2020

³¹ П. 50.1 МСО 2020

³² П. 50.2 МСО 2020

³³ 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 оборудование³⁴.

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив³⁵.

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

В соответствии с п. 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 активом³⁶.

³⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

³⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

³⁶ 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:³⁷

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

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой³⁸:

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

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

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

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

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

³⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами³⁹.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива⁴⁰.

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

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

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы оцениваемых основных средств представлены в разделе 3.10 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"⁴¹.

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

³⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

⁴⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴¹ 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)⁴².

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости⁴³.

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых⁴⁴.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях⁴⁵.

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства⁴⁶.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом⁴⁷.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства⁴⁸.

⁴² IFRS 13, п. 2.

⁴³ IFRS 13, п. 3.

⁴⁴ IFRS 13, п. 11.

⁴⁵ IFRS 13, п. 15.

⁴⁶ IFRS 13, п. 16.

⁴⁷ IFRS 13, п. 27.

⁴⁸ IFRS 13, п. 32.

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).⁴⁹

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода⁵⁰.

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

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

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

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

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

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

⁴⁹ IFRS 13, п. 38.

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

⁵¹ МСО 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 подходов⁵².

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁵³.

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 устареваний⁵⁴.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки⁵⁵.

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 целей⁵⁶.

⁵² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

⁵³ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп. К.

⁵⁴ Там же, п. 18.

⁵⁵ Там же, п. 19.

⁵⁶ 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 последовательности⁵⁷:

- 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;

⁵⁷ 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 2 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 оценки⁵⁸.

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 РФ⁵⁹.

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).

⁵⁸ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 25.

⁵⁹ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №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 метод⁶⁰ 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-аналогами⁶¹. 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 предложений⁶².

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.⁶³

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁶⁴:

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

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

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

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

⁶⁰ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁶¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

⁶² Там же, п. 13.

⁶³ Там же, п. 14.

⁶⁴ 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 оценки⁶⁵.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁶⁶.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода⁶⁷.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁶⁸:

- 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

⁶⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

⁶⁶ Там же, п. 16.

⁶⁷ Там же, п. 17.

⁶⁸ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №9), 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 2 к Отчету.

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

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

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

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

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

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

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

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

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

Согласно п. 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 подходов⁶⁹.

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-аналогов⁷⁰, 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 инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание

⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

сопоставимых объектов, и наоборот — создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

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

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

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
Сравнительный подход	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации
Доходный подход	
Метод капитализации дохода	Метод используется, т. к. объект может приносить доход от сдачи его в аренду. В сегменте торговой недвижимости формата street retail участники рынка ⁷¹ отмечают, что несмотря на существующие внешние факторы спрос сохраняется, по сравнению с I кварталом 2022 года активность арендаторов возросла практически вдвое. Ликвидные объекты на востребованных локациях с интенсивным пешеходным трафиком не претерпели существенных изменений в арендных ставках и в спросе у арендаторов, как и после коронавирусного локдауна. Т. о. поток потенциальных доходов от оцениваемой недвижимости стабильный и положительный в течение длительного периода, и потоки доходов будут возрастать устойчивыми темпами в соответствии с тенденциями рынка

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

⁷¹ https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/512/Street-retail_Msc_rus_Q2_2022.pdf; https://new-retail.ru/business/strit_riteyl_vo_ii_kvartale_2022_v_liderakh_nebolshie_formaty_s_aktentom_na_kazhdodnevnyy_spros9824/

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. Москвы⁷², к которому принадлежит объект оценки, за сентябрь 2022 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом (Таблица 7.3). В качестве объектов-аналогов признаются помещения свободного назначения — торговые, офисные, под размещение кафе, ресторанов и пр.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

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

⁷² Информационные интернет-порталы www.realty.yandex.ru, www.avito.ru, www.cian.ru, <https://www.domofond.ru/>, <https://malinaproperty.ru/> и др.

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

По состоянию на дату оценки, Исполнителем были выявлены предложения продажи помещений свободного назначения в г. Москва (Таблица 5.8). Для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, Исполнителем было выбрано 4 наиболее сопоставимых объекта-аналога. Выбранные объекты наиболее сопоставимы по местоположению, общей площади, состоянию отделки и другим ценообразующим параметрам.

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

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

Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"






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

Таблица 7.2. Анализ предложений продажи помещений свободного назначения

№ п/п	Месторасположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
1	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 72	756,0	210 000 000	277 778	https://kvartelia.ru/moskva/prodam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-756-m-lyusinovskaya-ulitsa-72-5059609	Используется в расчете
2	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 21, корп. 1	721,3	284 120 070	393 900	https://www.cian.ru/sale/commercial/276597037/	Цена аналога выше аналогичных объектов. Не используется в расчетах
3	г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 1	572,0	110 000 000	192 308	https://www.cian.ru/sale/commercial/257511392/	Используется в расчете
4	г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 50/2с1	175,0	47 000 000	268 571	https://domclick.ru/card/sale__free_purpose__1527167691	Используется в расчете
5	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	485,3	116 472 000	240 000	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/152607	Используется в расчете
6	г. Москва, Люсиновская ул., д. 72	1 192,5	250 000 000	209 644	https://www.cian.ru/sale/commercial/273809235/	Продажа арендного бизнеса. Не используется в расчете
7	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 5	897,0	450 000 000	501 672	https://www.cian.ru/sale/commercial/277366824/	Цена аналога выше аналогичных объектов. Не используется в расчетах
8	г. Москва, ул. Шаболовка, д. 54	769,9	251 260 000	326 354	https://www.cian.ru/sale/commercial/268259758/	Продажа через процедуру электронных торгов. Не используется в расчете
9	г. Москва, Ленинский просп., д. 11, стр. 1	544,0	150 000 000	275 735	https://domclick.ru/card/sale__free_purpose__1434812916	В помещении сделан дорогой ремонт, продажа с мебелью. Не используется в расчете
10	г. Москва, ул. Павла Андреева, д. 4	377,0	60 000 000	159 151	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_365_m_2261209740	Помещение полностью расположено на 2-м этаже. Не используется в расчете
11	г. Москва, ул. Донская, д. 16	109,0	23 999 000	220 174	https://www.cian.ru/sale/commercial/273600314/	Помещение не имеет витринных окон, расположено в цоколе, в здании на 2-й линии. Не используется в расчете
12	г. Москва, Фрунзенская наб., д. 14	247,3	42 000 000	169 834	https://www.cian.ru/sale/commercial/270161614/	Помещение находится в подвале. Не используется в расчете
13	г. Москва, Комсомольский просп., д. 32К2	436,0	180 000 000	412 844	https://www.cian.ru/sale/commercial/269627177/	Помещение значительно удалено от объекта оценки. Цена аналога выше аналогичных объектов. Не используется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода⁷³

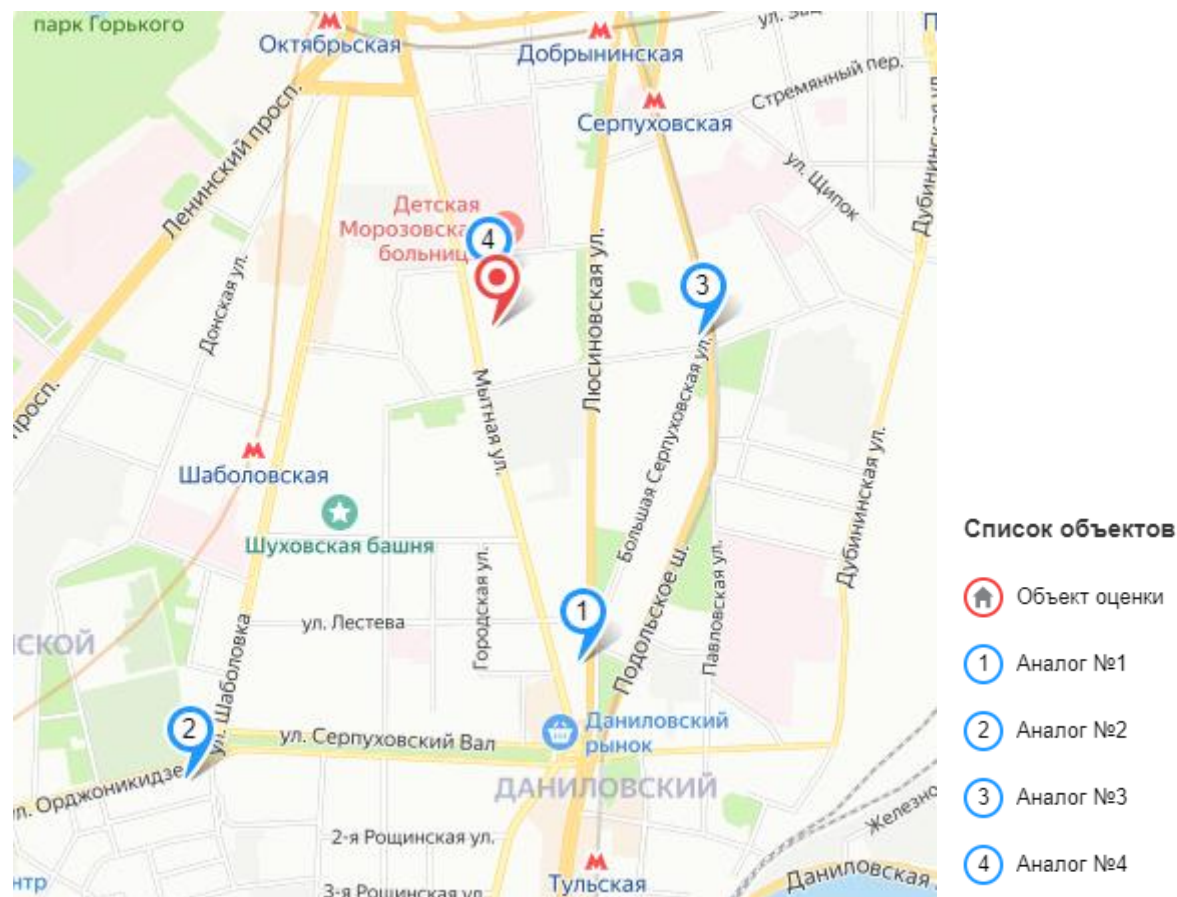
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое помещение свободного назначения площадью 667,8 кв. м, расположенное на 1-м этаже и в антресоли	Нежилое помещение свободного назначения площадью 756,0 кв. м, расположенное на 1-м этаже, цена предложения 200 млн руб. с НДС	Нежилое помещение свободного назначения площадью 572 кв. м, расположенное на 1-м этаже и в подвале, цена предложения 110 млн руб. с НДС	Нежилое помещение свободного назначения площадью 175 кв. м, расположенное на 1-м этаже и в подвале, цена предложения 47 млн руб. с НДС	Нежилое помещение свободного назначения площадью 485,3 кв. м, расположенное на 1-м этаже и в 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	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Шаболовская"	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 72 ЮАО, р-н Даниловский м. "Тульская"	г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 1 ЮАО, р-н Донской м. "Шаболовская"	г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 50/2с1 ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Серпуховская"	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 ЮАО, р-н Даниловский м. "Шаболовская"
9	Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	667,80	756,00	572,00	175,00	485,30
12	Этаж расположения	1-й этаж, антресоль	1-й этаж	1-й этаж, подвал	1-й этаж, подвал	1-й этаж, антресоль
13	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	0,00	352,00	100,00	0,00
14	Доля помещений, расположенных в подвале, %	0,00	0,00%	61,54%	57,14%	0,00%
15	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

⁷³ Информация по некоторым объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
16	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
17	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	503,90	756,00	220,00	75,00	307,80
18	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	75,46%	100,00%	38,46%	42,86%	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	Частично стандарт (220 кв. м), частично без отделки/Требуется капитальный ремонт (352 кв. м)	Стандарт	Стандарт/требуется ремонта
28	Цена предложения (с НДС), руб.	-	210 000 000	110 000 000	47 000 000	116 472 000
29	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	277 778	192 308	268 571	240 000
30	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Квартеля" https://kvartelia.ru/moskva/prodam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-756-m-lyusinovskaya-ulitsa-72-5059609 , т. +7(495)154-53-54	Информационный портал "Циан" https://www.cian.ru/sale/commercial/257511392/ , +7 985 206-50-54	Информационный портал "Домклик" https://domclick.ru/card/sale_free_purpose__1527167691 , т. +7 903 710-74-51	Информационный портал "MalinaProperty", https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/152607 , т. +7 495 374 90 77

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

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

Таблица 7.4. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

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

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.5. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) Удаленность от метро Общая площадь объекта недвижимости Этаж расположения Состояние/уровень отделки 	<ul style="list-style-type: none"> Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) Корректировка на удаленность от метро Корректировка на общую площадь объекта недвижимости Корректировка на этаж расположения Корректировка на состояние/уровень отделки 	Таблица 7.16

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости объекта оценки

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

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли — продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя.

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

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

№ п/п	Показатель	Источник	Среднее значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
1	Продажа торговой недвижимости	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №30, 2022) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-	-8,50%	-8,00%	-9,00%

№ п/п	Показатель	Источник	Среднее значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
		практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022 г.			
2	Продажа торговой недвижимости	https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2885-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2022-goda	-7,00%	-3,00%	-12,00%
Среднее значение			-7,80%	-5,50%	-10,50%

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

На основании данных, представленных в таблице выше по тексту, в рамках данного Отчета, корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается на уровне максимального значения корректировок на торг для торговой недвижимости, и составляет **-10,50%**, что соответствует текущей рыночной ситуации в условиях неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами.

Корректировка на удаленность от метро

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

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

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

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

где:

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

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

Значения корректировок на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

Таблица 7.7. Корректировка на удаленность от станции метрополитена

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

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

Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

Таблица 7.8. Величина корректировки на удаленность от метро торговых объектов

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

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

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

Таблица 7.9. Расчет корректировки на удаленность от метро

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

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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

Корректировка на общую площадь объект оценки была принята на основании Справочника оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г., Лейфер Л.А.

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

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

где:

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

X – общая площадь объекта недвижимого имущества.

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

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

где:

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

S_{оц} – общая площадь оцениваемого объекта;

S_{ан} – общая площадь объекта-аналога.

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

Таблица 7.10. Расчет корректировки на площадь

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая	кв. м	667,80	756,00	572,00	175,00	485,30
$y=f(x)$	—	0,5887	0,5756	0,6054	0,7501	0,6237
Корректировка на размер общей площади (%)	%	-	2,27%	-2,76%	-21,53%	-5,61%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

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

Величина коэффициентов, учитывающих разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа, определялась на основании Справочника оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г., Лейфер Л. А. В расчетах использовалось среднее значение.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение
Удельная цена	
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,81
Удельная арендная ставка	
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,99
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,80

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

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

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

Таблица 7.12. Расчет корректировки на распределение помещений по этажам

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	1-й этаж, антресоль	1-й этаж	1-й этаж, подвал	1-й этаж, подвал	1-й этаж, антресоль
Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	61,54%	57,14%	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%	38,46%	42,86%	63,42%
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	24,54%	0,00%	0,00%	0,00%	36,58%
Корректировка на этаж расположения (%)	-	-0,98%	12,13%	11,08%	0,49%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на состояние/уровень отделки

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

Для расчета данной корректировки Исполнитель использовал данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы⁷⁴ в г. Москве. Анализируя рыночную информацию, Исполнитель принял следующую градацию вида и состояния уровня отделки:

- без отделки/требует капитального ремонта;
- стандарт;
- комфорт.

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

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

где:

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

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

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

⁷⁴ Ремонтная компания "Рем Проект": <https://bestremproekt.ru/>; Компания "ПобедаСтрой": <https://pobedastroy.ru/>; ГК Стройкооператив: <https://skooperativ.ru/>

Таблица 7.13. Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки помещений

Тип состояния внутренней отделки	Источник информации	Стоимость работы, руб.	Материалы, руб.	Итого, руб. с НДС	Среднее значение, руб. с НДС
Комфорт	https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php	7 000	5 000	12 000	11 167
	https://pobedastroy.ru/dizajnerskij/	8 000	4 000	12 000	
	https://skoooperativ.ru/remont-ofisa/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=yandex_skooperativ_remont_celevaya_poisk&utm_content=8226452887&utm_term=ремонт%20офисов%20в%20москве	7 000	2 500	9 500	
Стандарт	https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php	5 000	4 000	9 000	8 167
	https://pobedastroy.ru/euro/	6 000	3 000	9 000	
	https://skoooperativ.ru/remont-ofisa/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=yandex_skooperativ_remont_celevaya_poisk&utm_content=8226452887&utm_term=ремонт%20офисов%20в%20москве	5 000	1 500	6 500	
Стандарт, требует ремонта	https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php	2 500	1 000	3 500	3 167
	https://pobedastroy.ru/kosmeticheskij/	2 000	1 500	3 500	
	https://skoooperativ.ru/remont-ofisa/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=yandex_skooperativ_remont_celevaya_poisk&utm_content=8226452887&utm_term=ремонт%20офисов%20в%20москве	1 500	1 000	2 500	

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

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

Объект оценки / Объект-аналог	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт/требуется ремонт	Стандарт	Комфорт
Без отделки/Требуется капитальный ремонт	0	-3 167	-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 7.15. Расчет корректировки на состояние/уровень отделки

Наименование параметра	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние/уровень отделки	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Частично стандарт (220 кв. м), частично без отделки/Требуется капитальный	Стандарт	Стандарт/требуется ремонт

Наименование параметра	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
			ремонта (352 кв. м)		
Корректировка на состояние отделки помещений, руб./кв. м	—	-8 167	-3 141 (= -8 167 x 220 / 572)	-8 167	-3 167

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель выполнил расчет величины справедливой стоимости. Результаты реализации 3-го и 4-го этапов, а именно последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода, представлены в таблице ниже (Таблица 7.16).

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

113 542 000 (Сто тринадцать миллионов пятьсот сорок две тысячи) руб.

Таблица 7.16. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	277 778	192 308	268 571	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	-	277 778	192 308	268 571	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	-	277 778	192 308	268 571	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	-	277 778	192 308	268 571	240 000
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,50%	-10,50%	-10,50%	-10,50%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	248 611	172 115	240 371	214 800
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
	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	-	248 611	172 115	240 371	214 800
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 72	г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 1	г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 50/2с1	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1
		ЦАО, р-н Замоскворечье	ЮАО, р-н Даниловский	ЮАО, р-н Донской	ЦАО, р-н Замоскворечье	ЮАО, р-н Даниловский
		м. "Шаболовская"	м. "Тульская"	м. "Шаболовская"	м. "Серпуховская"	м. "Шаболовская"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	248 611	172 115	240 371	214 800

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
9	Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	-5,26%	0,00%	-5,26%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	235 526	172 115	227 720	214 800
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	-	235 526	172 115	227 720	214 800
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	667,80	756,00	572,00	175,00	485,30
	Корректировка на размер общей площади, %	-	2,27%	-2,76%	-21,53%	-5,61%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	240 875	167 358	178 703	202 741
12	Этаж расположения	1-й этаж, антресоль	1-й этаж	1-й этаж, подвал	1-й этаж, подвал	1-й этаж, антресоль
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	61,54%	57,14%	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%	38,46%	42,86%	63,42%
	Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	24,54%	0,00%	0,00%	0,00%	36,58%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	-0,98%	12,13%	11,08%	0,49%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	238 510	187 657	198 499	203 731
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	-	238 510	187 657	198 499	203 731
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	-	238 510	187 657	198 499	203 731
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	-	238 510	187 657	198 499	203 731
16	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	238 510	187 657	198 499	203 731
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
17	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	238 510	187 657	198 499	203 731
	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	-	238 510	187 657	198 499	203 731
19	Состояние/уровень отделки	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Частично стандарт (220 кв. м), частично без отделки/Требуется капитальный ремонт (352 кв. м)	Стандарт	Стандарт/требуется ремонта
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	-8 167	-3 141	-8 167	-3 167
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	230 343	184 516	190 333	200 564
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	22,44%	27,07%	52,48%	18,16%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	4,46	3,69	1,91	5,51
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	28,63%	23,74%	12,24%	35,39%
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м					204 029
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					204 029
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м					667,8
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					136 250 260
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.					113 542 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

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

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

При расчете стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода.

Этап 2. Определение величины действительного валового дохода.

Этап 3. Определение величины операционных расходов.

Этап 4. Определение величины чистого операционного дохода.

Этап 5. Определение коэффициента капитализации.

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

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

8.2. Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов⁷⁵.

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

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

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

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

Определение величины арендной платы на основании рыночных данных

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

⁷⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

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

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

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

За единицу сравнения принимается руб./кв. м в год, так как является типичной единицей измерения на рынке аренды недвижимости в РФ. Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически не применяются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы. Этим обусловлен отказ от других единиц сравнения.

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






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

Таблица 8.1. Анализ предложений аренды помещений свободного назначения

№ п/п	Месторасположение	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./мес. с НДС	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации	
1	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 5	897,4	2 000 081	26 745	https://www.cian.ru/rent/commercial/270692782/	Используется в расчете
2	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 21к4	213,4	500 000	28 116	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_213.4_kv.m_2519313833	Используется в расчете
3	г. Москва, Мытная ул., д. 7с1	167,0	480 000	34 491	https://www.cian.ru/rent/commercial/262086593/	Используется в расчете
4	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 72	436,0	900 340	24 780	https://domclick.ru/card/rent_free_purpose__1541455033	Используется в расчете
5	г. Москва, Москва, Ленинский проспект, д. 16	104,0	500 000	57 692	https://www.cian.ru/rent/commercial/252836877/	Общий вход с другим арендатором. Не используется в расчете
6	г. Москва, Люсиновская ул., д. 64К1	130,0	270 000	24 923	https://www.cian.ru/rent/commercial/275797699/	Помещение расположено в подвале. Дом расположен на 2-й линии. Не используется в расчете
7	г. Москва, Мытная ул., д. 27	140,0	188 451	16 153	https://www.cian.ru/rent/commercial/270431927/	Помещение расположено на цокольном этаже, не используется в расчете
8	г. Москва, Фрунзенская наб., д. 46	375,0	600 000	19 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/268395377/	Помещение значительно удалено от объекта оценки, не используется в расчете
9	г. Москва, Комсомольский просп., д. 21/10	551,9	1 495 000	32 506	https://www.cian.ru/rent/commercial/272724766/	Помещение значительно удалено от объекта оценки. Цена аналога выше аналогичных объектов. Не используется в расчете
10	г. Москва, ул. Шухова, д. 19	165,0	320 004	23 273	https://www.cian.ru/rent/commercial/275728030/	Помещение расположено на цокольном этаже, не используется в расчете

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для определения арендной ставки для объекта оценки в рамках доходного подхода⁷⁶

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое помещение свободного назначения площадью 667,8 кв. м, расположенное на 1-м этаже и в антресоли	Нежилое помещение свободного назначения площадью 897,4 кв. м, расположенное на 1-м этаже и подвале, ставка аренды 2,0 млн руб./мес., с НДС, с учетом ЭР и без учета КР	Нежилое помещение свободного назначения площадью 213,4 кв. м, расположенное на 1-м этаже, ставка аренды 500 тыс. руб./мес., с НДС, без учета ЭР и КР	Нежилое помещение свободного назначения площадью 167,0 кв. м, расположенное на 1-м этаже, ставка аренды 480 тыс. руб./мес., с НДС, без учета ЭР и КР	Нежилое помещение свободного назначения площадью 436,0 кв. м, расположенное на 1-м этаже и подвале, ставка аренды 900,34 тыс. руб./мес., с НДС, без учета ЭР и КР
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Шаболовская"	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 5 ЮАО, р-н Даниловский м. "Тульская"	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 21к4 ЮАО, р-н Донской м. "Шаболовская"	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 ЮЗАО, р-н Замоскворечье м. "Шаболовская"	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 72 ЮАО, р-н Даниловский м. "Тульская"
9	Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	667,80	897,40	213,40	167,00	436,00
12	Этаж расположения	1-й этаж, антресоль	1-й этаж, подвал	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, подвал
13	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	414,10	0,00	0,00	185,00
14	Доля помещений, расположенных в подвале, %	0,00%	46,14%	0,00%	0,00%	42,43%
15	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

⁷⁶ Информация по некоторым объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
16	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
17	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	503,90	483,30	213,40	167,00	251,00
18	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	75,46%	53,86%	100,00%	100,00%	57,57%
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	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Стандарт
28	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./месяц	-	2 000 081	500 000	480 000	900 340
	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м/год	-	26 745	28 116	34 491	24 780
	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС (20%)), руб./кв. м	-	22 288	23 430	28 743	20 650
	Величина эксплуатационных услуг (без НДС) руб./кв. м ⁷⁷	-	3 433	0	0	0
	Величина коммунальных расходов (без НДС) руб./кв. м	-	0	0	0	0
Ставка аренды объекта недвижимости без эксплуатационных и коммунальных расходов (без НДС (20%)), руб./кв. м/год	-	18 855	23 430	28 743	20 650	
29	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан" https://www.cian.ru/rent/commercial/270692782/ , т. +7 966 063-05-67	Информационный портал "Авито" https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_213.4_kv.m_2519313833 , т. +7 958 764-86-66	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/262086593/ , т. +7 968 645-00-67	Информационный портал "Домклик" https://domclick.ru/card/rent_free_purpose_1541455033 , т. +7 909 157-03-68

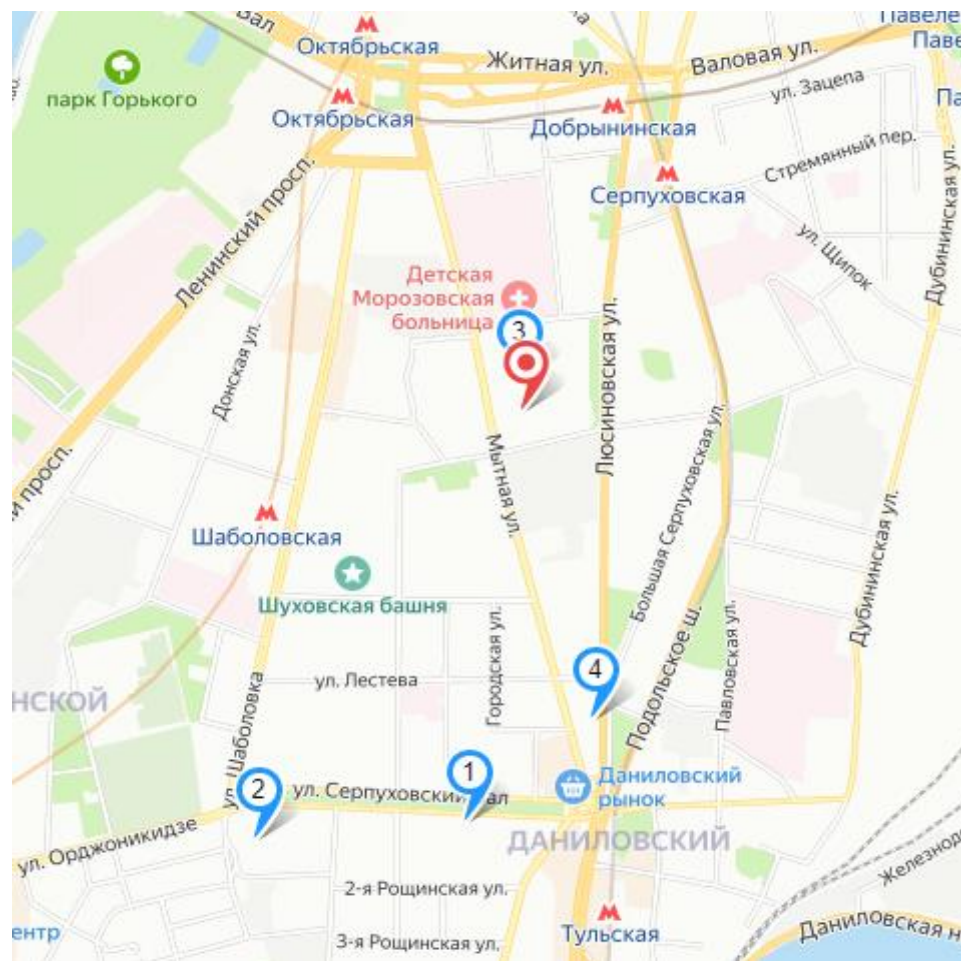
Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

⁷⁷ Величина эксплуатационных расходов приведена в Табл. 8.9 Отчета

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

Список объектов

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



Источник: <https://maps.yandex.ru>

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

Таблица 8.3. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

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

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.4. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Номер таблицы, в которой отражено применение данной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> • Эксплуатационные и коммунальные расходы в ставке арендной платы; • Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Удаленность от метро; • Общая площадь объекта недвижимости; • Этаж расположения; • Состояние/уровень отделки 	<ul style="list-style-type: none"> • Корректировка на эксплуатационные и коммунальные расходы в ставке арендной платы; • Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Корректировка на удаленность от метро; • Корректировка на общую площадь объекта недвижимости; • Корректировка на этаж расположения; • Корректировка на состояние/уровень отделки 	Таблица 8.13

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Корректировка на наличие эксплуатационных и коммунальных расходов в ставке арендной платы

Примечание. Необходимо отметить, что в ставку аренды объекта-аналога №1 включены эксплуатационные расходы, которые необходимо вычесть из ставки аренды.

Расчет величины эксплуатационных расходов представлен ниже.

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

Таблица 8.5. Состав операционных расходов

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

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

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

Структура операционных расходов в соответствии с данными Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-30), под редакцией Е. Е. Яскевича приведена в таблице ниже.

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

Наименование	Торговые помещения (Класс В)	
	Величина, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	Величина, руб./кв. м/год (без учета НДС)
Переменная часть	5 605,00	4 670,83
Постоянная часть (не облагается НДС)	2 897,00	2 897,00
Итого	8 502,00	7 567,83

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

В таблице ниже рассчитана величина операционных расходов в структурной разбивке.

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

Показатель	Торговые помещения (Класс В)
Эксплуатационные расходы	3 432,78
Коммунальные платежи	1 238,05
Постоянные расходы	2 897,00
ИТОГО	7 567,83

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) определялась на основании данных Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №30, 2022) под редакцией Е. Е. Яскевича и аналитического портала СтатРиелт.

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

№ п/п	Показатель	Источник	Среднее значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
1	Аренда торговой недвижимости	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №30, 2022) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022 г.	-4,50%	-4,00%	-5,00%
Среднее значение			-4,50%	-4,00%	-5,00%

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

На основании данных, представленных в таблице выше по тексту, в рамках данного Отчета, корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается на уровне максимального значения корректировок на торг для торговой недвижимости и составляет **-5,00%**, что соответствует текущей рыночной ситуации в условиях неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами.

Корректировка на удаленность от метро

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

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

Таблица 8.9. Расчет корректировки на удаленность от метро

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

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Описание корректировки на общую площадь приведено в Разделе 7 Отчета.

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

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

где:

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

x – общая площадь объекта недвижимого имущества.

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

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

где:

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

S_{оц} – общая площадь оцениваемого объекта;

S_{ан} – общая площадь объекта-аналога.

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

Таблица 8.10. Расчет корректировки на площадь

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая	кв. м	667,80	897,40	213,40	167,00	436,00
y=f(x)	—	0,5871	0,5585	0,7120	0,7421	0,6310
Корректировка на размер общей площади (%)	%	-	5,12%	-17,54%	-20,88%	-6,95%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

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

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

Таблица 8.11. Расчет корректировки на распределение помещений по этажам

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	1-й этаж, антресоль	1-й этаж, подвал	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, подвал
Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	46,14%	0,00%	0,00%	42,43%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	75,46%	53,86%	100,00%	100,00%	57,57%
Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	24,54%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	-	12,76%	-0,25%	-0,25%	11,59%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на состояние/уровень отделки

Описание и расчет корректировки приведен в разделе 7 настоящего Отчета (Таблица 7.14).

Следует отметить, что применение данной корректировки в рамках доходного подхода, Исполнитель исходит из предположения, что арендатор будет осуществлять ремонт 1 раз в течение 4 лет⁷⁸.

Таким образом, в ставки аренды объектов-аналогов были внесены корректировки на состояние объекта недвижимости. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.12. Расчет корректировки на состояние объекта недвижимости по объектам-аналогам

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние объекта недвижимости	Стандарт	Стандарт	Без отделки/ Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Стандарт
Корректировка на состояние объекта недвижимости, руб.		0	1 701	0	0

Источник: расчет 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-аналогам. 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);

⁷⁸ <http://www.int-ext.ru/kosmeticheskij-remont-ofisov.htm>

- рассчитывается средневзвешенная величина ставки арендной платы единицы измерения объекта оценки (сумма произведений скорректированных ставок объектов-аналогов и их веса, рассчитанного ранее); рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Расчет величины рыночной арендной ставки приведен в таблице ниже (Таблица 8.13).

Таблица 8.13. Расчет величины рыночной арендной ставки объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
2	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	18 855	23 430	28 743	20 650
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	18 855	23 430	28 743	20 650
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
4	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	18 855	23 430	28 743	20 650
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	18 855	23 430	28 743	20 650
	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
6	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	17 912	22 259	27 305	19 618
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
7	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	17 912	22 259	27 305	19 618
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Шаболовская"	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 5 ЮАО, р-н Даниловский м. "Тульская"	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 21к4 ЮАО, р-н Донской м. "Шаболовская"	г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 ЮЗАО, р-н Замоскворечье м. "Шаболовская"	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 72 ЮАО, р-н Даниловский м. "Тульская"
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	-	17 912	22 259	27 305	19 618
9	Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	-5,26%	0,00%	0,00%	-5,26%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	16 969	22 259	27 305	18 585
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	-	16 969	22 259	27 305	18 585
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	667,80	897,40	213,40	167,00	436,00
	Корректировка на размер общей площади, %	-	5,12%	-17,54%	-20,88%	-6,95%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	17 838	18 356	21 603	17 293
12	Этаж расположения	1-й этаж, антресоль	1-й этаж, подвал	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, подвал
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	46,14%	0,00%	0,00%	42,43%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	75,46%	53,86%	100,00%	100,00%	57,57%
	Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	24,54%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	12,76%	-0,25%	-0,25%	11,59%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	20 115	18 311	21 550	19 298
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	-	20 115	18 311	21 550	19 298
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	-	20 115	18 311	21 550	19 298
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	-	20 115	18 311	21 550	19 298
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	-	20 115	18 311	21 550	19 298
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 ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	20 115	18 311	21 550	19 298
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
18	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	20 115	18 311	21 550	19 298
	Состояние/уровень отделки	В допущении: Стандарт	Стандарт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Стандарт
19	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	1 701	0	0
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	20 115	20 012	21 550	19 298
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	28,15%	31,28%	26,13%	28,81%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	3,55	3,20	3,83	3,47
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	25,29%	22,76%	27,24%	24,71%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости арендной ставки с учетом ЭР (без НДС), руб./кв. м/год						20 281

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 8.22).

8.3. Этап 2. Определение величины действительного валового дохода

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

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

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

П_а — потери при сборе арендной платы;

П_{нд} — потери от недоиспользования площадей;

Д_{пр} — прочие доходы.

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

Определение величины недозагрузки

При эффективном менеджменте остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей. На основании произведенного мониторинга рынка и консультаций с профессиональными участниками Исполнитель определил величину недозагрузки для торговых помещений. Исполнитель с учетом характеристик оцениваемого объекта принимает потери от недоиспользования площадей на уровне среднего значения (Таблица 8.14).

Таблица 8.14. Расчет величины недозагрузки помещений

Источник	Среднее	Источник
Knight Frank	15,70%	https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/512/Street-retail_Msc_rus_Q2_2022.pdf
R4S Group	9,50%	https://new-retail.ru/business/strit_riteyl_vo_ji_kvartale_2022_v_liderakh_ne_bolshie_formaty_s_aktsentom_na_kazhdodnevnyy_spros9824/
Среднее значение	12,60%	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Расчет действительного валового дохода приведен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.22).

8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁷⁹. 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.

Величина налога на имущество

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

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

Ставка налога на имущество, согласно Закону г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 08.06.2022 г.), на 2022 год составляет 1,9% от кадастровой стоимости объекта, на 2023 г. и далее — 2,0%.

Таблица 8.15. Расчет налога для помещения

№ п/п	Наименование показателя	Значение
1	Кадастровая стоимость ОКС, руб.	63 477 688,93
2	Ставка налога на имущество от кадастровой стоимости в 2022 г.	1,90%
3	Ставка налога на имущество от кадастровой стоимости в 2023 г.	2,00%
Налог на имущество, руб.⁸⁰		1 250 945

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Расходы на страхование

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

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета рыночной стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования находится в диапазоне 0,01–0,93% от страховой стоимости (Таблица 8.16). В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принимается равной среднему значению, что составляет 0,24% от рыночной стоимости объекта или (216 960) руб./год.

⁷⁹ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2007. Стр. 124.

⁸⁰ $63\,477\,688,93 * 1,90\% * 107 \text{ дн.} / 365 \text{ дн.} + 63\,477\,688,93 * 2,00\% * 258 \text{ дн.} / 365 \text{ дн.} = 1\,250\,945$

Таблица 8.16. Расчет затрат на страхование

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

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

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

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

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

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

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции (Кув) основывался на прогнозе инфляции, при составлении были проанализированы данные прогноза МЭР РФ на период до 2025 г., прогноза Банка России, информационного агентства Bloomberg, итоговое значение инфляции принималось на уровне среднего значения проанализированных источников. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции (Таблица 8.17), расчет себестоимости строительства объекта оценки (Таблица 8.18) и расчет затрат на замещение объекта оценки (Таблица 8.19) приведены в таблицах ниже по тексту Отчета.

Таблица 8.17. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2022	2023	2024
Инфляция	18,26%	9,97%	6,20%
Прогнозный период	0,29	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,05	1,10	1,06
Наименование показателя	2025	2026	2027
Инфляция	4,67%	4,01%	4,01%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,05	1,04	1,04
Наименование показателя	2028	2029	2030
Инфляция	4,01%	4,01%	4,01%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2031	2032	2033
Инфляция	4,01%	4,01%	4,01%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2034	2035	2036

Инфляция	4,01%	4,01%	4,01%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2037	2038	2039
Инфляция	4,01%	4,01%	4,01%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2040	2041	2042
Инфляция	4,01%	4,01%	4,01%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,71
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,03
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			2,4746

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.18. Расчет себестоимости строительства объекта оценки

Характеристика	Ед. измерения	Многоэтажные жилые дома	Источник
Себестоимость строительства на 15.08.2022 год для г. Москва	руб./кв. м с НДС	115 100	Стоимость строительства ЕИСЖС по состоянию на 15.08.2022 г. (https://наш.дом.рф/медиа/новости/2022/08/стоимость-строительства-1-кв.-метра-общей-площади-в-каждом-регионе-в-августе-2022-года)
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве		1,0000	-
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	руб./кв. м с НДС	115 100	Стр. 1 x Стр. 2
Региональный коэффициент		1,0000	-
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	руб./кв. м с НДС	115 100	Стр. 3 x Стр. 4
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	руб./кв. м без НДС	95 917	Стр. 5 / 1,2

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

На основании полученного значения стоимости строительства Исполнителем была рассчитана величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт. Расчет представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.19).

Таблица 8.19. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) объекта оценки

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	16.09.2022
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	9,40%
Площадь объекта оценки, кв. м	667,8
Себестоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	64 053 150
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %	83,00% ⁸¹
Первоначальная стоимость СМР, руб. без НДС	53 164 115
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 ⁸²

⁸¹ См. табл. 8.20.

⁸² К "короткоживущим" элементам относятся: слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40-50 %. При капитальном

Наименование показателя	Данные
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 ⁸³
Стоимость короткоживущих элементов, руб. без НДС	7 974 617
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,4746
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV), руб. без НДС	19 734 095
Фактор фонда возмещения	0,0187
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA), руб. без НДС	368 605

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.20. Распределение стоимости строительства по группам

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

Источник: http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17

Определение суммы расходов на агентские вознаграждения

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

Для объекта оценки на дату оценки в рамках Отчета уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы. В виду того, что в среднем договор аренды заключается на 3-5 лет⁸⁴, Исполнитель принял решение данные расходы распределить по годам (4 года).

Расчет операционных расходов приведен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.22).

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

ремонте замене подлежит до 30 % данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50 %, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, – 30 %.

⁸³ Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: Учебно-практическое пособие / В. Т. Александров, В. Д. Ардинов. М.: – Стройинформиздание. – 582 с. С. 163.

⁸⁴ <http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>

оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.22).

8.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации рассчитан на основании анализа рынка торговой недвижимости г. Москвы, т. к. данный метод наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке коммерческой недвижимости. Результат расчета величины ставки капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 8.21. Расчет коэффициента капитализации

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
Nikoliers	10,00%	11,00%	10,50%	https://nikoliers.ru/analytics
Knight Frank	-	-	10,25%	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-polugodie-2022
Среднее значение	-	-	10,38%	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Коэффициент капитализации принят на уровне среднего значения 10,38% для оцениваемого объекта.

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

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

Определение затрат на проведение ремонтных работ

Величина затрат на проведение ремонтных работ вычислялась на основании корректировки на состояние/уровень отделки (Таблица 7.14) путем умножения затрат на доведение объекта от состояния "Без отделки/Требуется капитальный ремонт" до состояния "Стандарт" на площадь оцениваемого объекта.

Расчет справедливой стоимости оцениваемого недвижимого имущества в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.22).

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

89 468 000 (Восемьдесят девять миллионов четыреста шестьдесят восемь тысяч) руб.

Таблица 8.22. 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	кв. м	667,80
3	Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки за 1 кв. м	руб./кв. м/год без НДС	20 281
4	ПВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	13 543 392
5	Уровень недозагрузки	%	12,60%
6	ДВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	11 836 925
7	База для расчета расходов на страхование	руб. без НДС	89 468 000
8	Операционные расходы	руб./год без НДС	(2 083 113)

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Объект оценки
9	Налог на имущество (от кадастровой стоимости)	руб./год	(1 250 945)
10	Расходы на страхование (от рыночной стоимости)	руб./год	(216 960)
11	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(368 605)
12	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	(246 603)
13	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	9 753 812
14	Коэффициент капитализации	%	10,38%
15	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода (при условии уровня отделки "Стандарт")	руб. без НДС	94 013 000
16	Величина затрат на проведения ремонтных работ	руб. без НДС	(4 544 750)
17	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	89 468 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

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

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

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

По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Достоверность/погрешность результатов расчета стоимости по всем подходам и методам существенно снижается. Наибольшее снижение достоверности/рост погрешности результатов расчета наблюдается у методов доходного подхода к оценке⁸⁵. В связи с этим Исполнитель принял решения присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, — 60%;
- стоимость, определенная в рамках доходного подхода, — 40%.

⁸⁵ https://srosomet.ru/press/news/040322-2/?utm_source=email

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

103 912 000 (Сто три миллиона девятьсот двенадцать тысяч) руб.

Таблица 9.1. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина рыночной стоимости объекта оценки без НДС, руб.
Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	113 542 000	0,6	68 125 000
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	89 468 000	0,4	35 787 000
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС			103 912 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

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

**Оценщик,
Руководитель проектов,
Департамент 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;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

Научная литература:

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

Порталы:

- www.cbonds.ru
- www.cbr.ru
- www.irr.ru
- www.mian.ru

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"





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

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

Дата выдачи: 30 июня 2022 г.

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

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Сулова С. В.



г. Москва, ул. Шаболовка, д.31Б, Россия

«10» декабря 2021 г..

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/500508/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/500508/21 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Акционерное Общество «НЭО Центр»

Местонахождение: Россия, 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160

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

ИНН: 7706793139 КПП: 770601001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»

Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».

ИНН: 7713056834 КПП: 775001001

Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

3.1. С 00:00 часов «01» января 2022 г. по 24:00 часов «31» декабря 2022 г. (Период страхования).

3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «01» января 2016 г.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей по каждому/одному страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Безусловная франшиза не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 6.1 настоящего Договора.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, 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.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии, что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

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

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию

Горин Александр Эдуардович

ф.и.о.

доверенность №10234/17 от 20.11.2017 г.

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



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

ДОВЕРЕННОСТЬ №110/21

Девятое декабря 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 Серегина Павла Федоровича, действующего на основании устава, уполномочило

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

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

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

Образец подписи уполномоченного лица  А. Ф. Матвеева

Генеральный директор

 П. Ф. Серегин

+7 (495) 739-39-77 | info@neoconsult.ru
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
№08305/776/0000009/21-01**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Дополнительного соглашения №08305/776/0000009/21-01 к Договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/0000009/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

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

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей

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

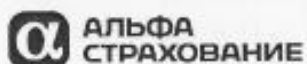
Безусловная франшиза не установлена.

Срок действия Договора страхования:

115182, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2021 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2024 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
 «13» декабря 2021 г.

Полис №08305/776/0000009/21-01







Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 42120
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)

- 1) Оценщик работает в АО "НЭО Центр" (основное место работы) в должности старшего специалиста по оценке активов, имеет общий стаж работы – с 2007 г., стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 г. (источник информации – данные Оценщика);
- 2) Документ, подтверждающий получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ПП-I № 186083 от 31.10.2007 г. выдан ФГОУ ВПО Ижевская ГСХА. Повышение квалификации было пройдено в Московском государственном университете технологий и управления имени К.Г. Разумовского в 2013 г. по программе «Оценочная деятельность», в Московском государственном университете технологий и управления в 2010 г.

- по программе «Оценочная деятельность» (источник информации – данные Оценщика);
- 3) За последние два года Оценщик подписал **285 (Двести восемьдесят пять) отчетов:**
 - 273 отчета об оценке недвижимости;
 - 12 отчетов об оценке земельного участка;
 - 4) За последние два года Оценщик принимал участие в составлении **10 отчетов** об оценке предприятия или его части;
 - 5) Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию поступали;
 - 6) Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;
 - 7) По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2019 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;
 - 8) Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют;
 - 9) За 2018 – 2021 гг. на отчеты об оценке, подписанные оценщиком, Ассоциацией **выдавалось 19 (девятнадцать) положительных экспертных заключений.**
- (иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 18.05.2021 г.

Дата составления выписки 18.05.2021 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

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 отчете⁸⁶.

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 принуждения⁸⁷.

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей⁸⁸.

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 инвестиций⁸⁹.

⁸⁶ П. 10.1 МСО 2020

⁸⁷ П. 30.1 МСО 2020

⁸⁸ П. 60.1, 60.1 МСО 2020

⁸⁹ П. 60.1, 60.2 МСО 2020

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

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга⁹⁰.

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 оценки⁹¹, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком⁹²

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих⁹³.

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна⁹⁴.

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, денежного⁹⁵.

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 устаревания⁹⁶.

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 принуждения⁹⁷.

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.

⁹⁰ П. 80.1 МСО 2020

⁹¹ П. 200.2 (а) МСО 2020

⁹² П. 200.3 МСО 2020

⁹³ П. 200.4 МСО 2020

⁹⁴ П. 20.1 МСО 2020

⁹⁵ П. 40.1 МСО 2020

⁹⁶ П. 60.1 МСО 2020

⁹⁷ П. 40.1 МСО 2020

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

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

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

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁹⁸.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов⁹⁹.

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 дохода¹⁰⁰.

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 дату¹⁰¹.

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 перепродаже¹⁰².

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 риска¹⁰³.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹⁰⁴.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹⁰⁵

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

⁹⁸ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

⁹⁹ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

¹⁰⁰ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹⁰¹ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁰² <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹⁰³ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁰⁴ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹⁰⁵ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
2. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
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";
- МСО 101 "Составление задания на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценочных исследований и соблюдение требований";
- МСО 103 "Составление отчетов";
- МСО 104 "База оценки";
- МСО 105 "Подходы и методы к оценке";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹⁰⁶.

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 цен¹⁰⁷.

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 выгоды¹⁰⁸.

¹⁰⁶ IFRS 1, п. 3.

¹⁰⁷ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹⁰⁸ IAS 38, п. 8.

Основные средства¹⁰⁹ 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 услуги¹¹⁰.

Балансовая стоимость¹¹¹ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹¹² — 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 актива¹¹³.

Инвестиционное имущество¹¹⁴ – 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 целях¹¹⁵.

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые

¹⁰⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹¹⁰ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹¹¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹¹² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹¹³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹¹⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹¹⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

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 факторами¹¹⁶.

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете¹¹⁷.

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 принуждения¹¹⁸.

Справедливая стоимость — это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон¹¹⁹.

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 рынка¹²⁰.

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 заинтересованностью¹²¹.

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;

¹¹⁶ IAS 1, п. 7.

¹¹⁷ П. 10.1 МСО 2020

¹¹⁸ П. 30.1 МСО 2020

¹¹⁹ П. 50.1 МСО 2020

¹²⁰ П. 50.2 МСО 2020

¹²¹ П. 50.3 МСО 2020

- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование¹²².

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 актив¹²³.

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

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

Аренда

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

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

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться¹²⁴.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹²⁵.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹²⁶:

- 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;

¹²² IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹²³ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹²⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹²⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹²⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

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

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой¹²⁷:

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

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

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

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

Инвестиционное имущество

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

¹²⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества¹²⁸:

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

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта¹²⁹:

- 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 целях¹³⁰.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;

¹²⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

¹²⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

¹³⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

- 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 активами¹³¹.

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 актива¹³².

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 стоимости¹³³ 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;

¹³¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹³² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹³³ Фонд МСФО.

- 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"¹³⁴.

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)¹³⁵.

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 стоимости¹³⁶.

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 таковых¹³⁷.

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 условиях¹³⁸.

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 обязательства¹³⁹.

¹³⁴ Фонд МСФО.

¹³⁵ IFRS 13, п. 2.

¹³⁶ IFRS 13, п. 3.

¹³⁷ IFRS 13, п. 11.

¹³⁸ IFRS 13, п. 15.

¹³⁹ IFRS 13, п. 16.

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 образом¹⁴⁰.

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 обязательства¹⁴¹.

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

- используя котированную на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котированная на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котированные цены на аналогичные обязательства или долевого инструмента, удерживаемые другими сторонами как активы).¹⁴²

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 дохода¹⁴³.

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

¹⁴⁰ IFRS 13, п. 27.

¹⁴¹ IFRS 13, п. 32.

¹⁴² IFRS 13, п. 38.

¹⁴³ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

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

Этапы проведения оценки

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

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

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

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

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹⁴⁴. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость¹⁴⁵.

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 предложений¹⁴⁶.

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.¹⁴⁷

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения¹⁴⁸:

- 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

¹⁴⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

¹⁴⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

¹⁴⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

¹⁴⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

¹⁴⁸ 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 методы¹⁴⁹:

- 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 цену¹⁵⁰.

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.

¹⁴⁹ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁵⁰ 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-аналогов¹⁵¹.

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.

¹⁵¹ 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

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 оценки¹⁵².

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы¹⁵³.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода¹⁵⁴.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения¹⁵⁵:

- 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;

¹⁵² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

¹⁵³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

¹⁵⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

¹⁵⁵ 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, если¹⁵⁶:

- 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 расходов¹⁵⁷. Расчет производится по формуле:

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

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

C_{1 кв. м} — ставка арендной платы за кв. м.

Величина действительного валового дохода (ДВД) определяется путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - P_a) \times (1 - P_{нд}) + D_{пр},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

P_a — потери при сборе арендной платы;

¹⁵⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

¹⁵⁷ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

П_{нд} — потери от недоиспользования площадей;

Д_{пр} — 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 потерь¹⁵⁸:

- 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 дохода¹⁵⁹.

Операционные расходы делятся¹⁶⁰:

- 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;

¹⁵⁸ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

¹⁵⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹⁶⁰ 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"¹⁶¹. 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 1. 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.

¹⁶¹ 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 участок¹⁶²

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;

¹⁶² <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 находится в диапазоне 0,01–0,93% от страховой стоимости.

Таблица 2. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

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

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

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 оборудования¹⁶³.

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"¹⁶⁴.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (Таблица 3).

Таблица 3. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного

¹⁶³ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

¹⁶⁴ http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

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 средства¹⁶⁵.

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 проводиться¹⁶⁶ 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 ($D_{кэ}$);
- 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:

$$PФ = SFF \times FV(Зс) \times D_{кэ} \times D_{кв}$$

где:

FV(Зс) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

Dкэ — доля короткоживущих элементов;

Dкв — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times K_{ув}$$

¹⁶⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

¹⁶⁶ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

K_{ув} — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **K_{ув}** 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 рынка¹⁶⁷, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

Таблица 4. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г., стр. 123

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

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

¹⁶⁷ "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".

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:

$$O_n = \text{БС} + \text{Р} + \text{Л} + \text{М},$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

Р — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений 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 5. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
Несистематический риск												
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов											k
	Количество факторов											10
	Средневзвешенное значение балла											k/10
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)												

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может потребоваться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное 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 6. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс 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, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра"))	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Значение выше среднего (4%)	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
Застрахована часть рисков		

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

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), a , 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, если¹⁶⁸:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

¹⁶⁸ http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозируемом периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозируемом периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозируемом периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозируемом периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозируемом и постпрогнозируемом периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величины чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе "Метод прямой капитализации дохода" выше по тексту Приложения к данному Отчету.

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозируемом и постпрогнозируемом периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозируемом периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

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

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

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

O_n — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{ЧОД}{K}$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

K — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁶⁹:

- 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.

¹⁶⁹ 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"¹⁷⁰.

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 подходов¹⁷¹.

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 иное¹⁷².

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации¹⁷³.

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

¹⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

¹⁷¹ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

¹⁷² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

¹⁷³ 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 групп¹⁷⁴:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;

¹⁷⁴ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

3. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
4. соответствие типу объекта и характеру его использования;
5. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
6. способность учитывать действительные намерения покупателя;
7. способность учитывать конъюнктуру рынка;
8. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
9. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

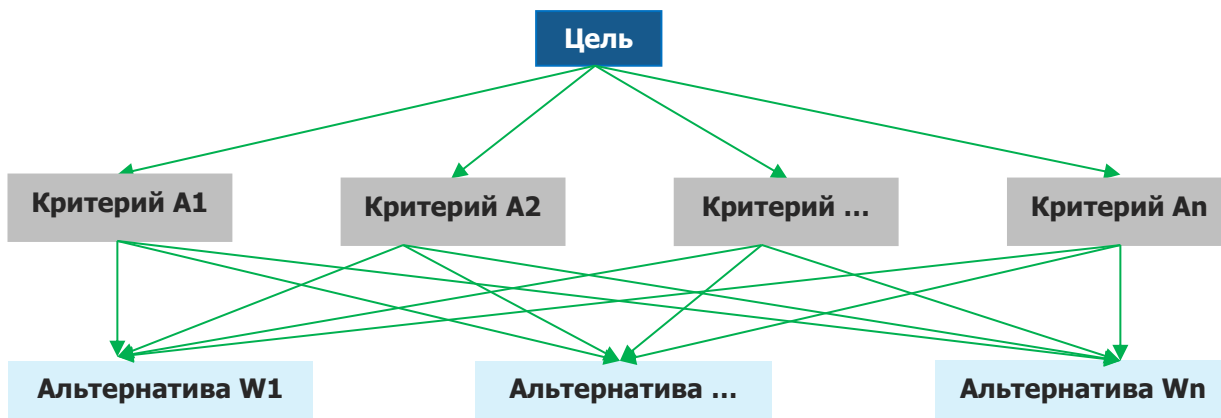
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $a(1, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено $a(j, 1) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получается: $a(j, 1) = 1/b$.

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

	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 7. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	Вес критерия An	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.

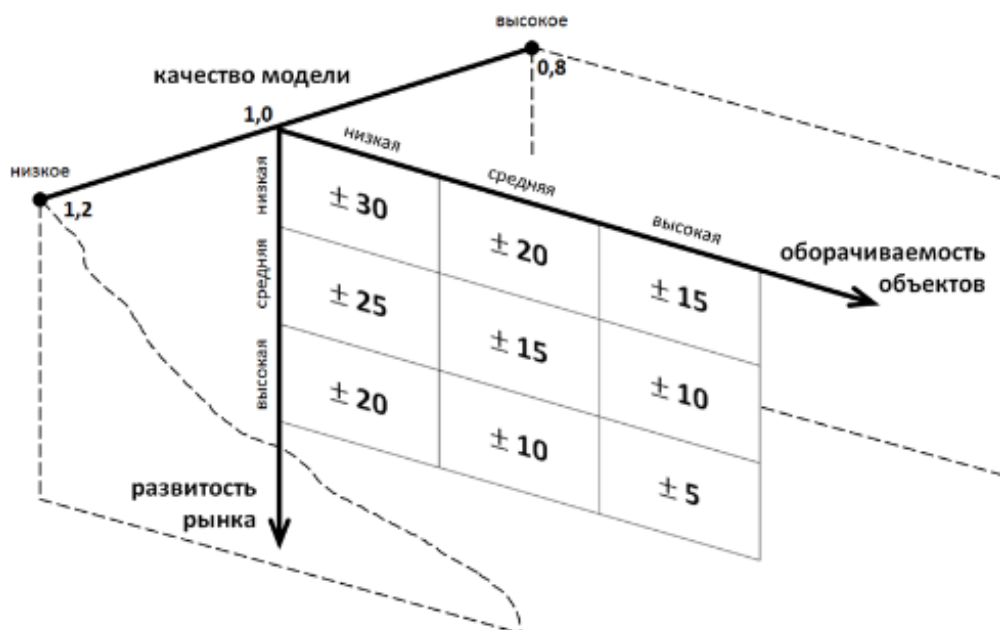
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

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"¹⁷⁵ и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %¹⁷⁶



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.

¹⁷⁵ <http://srosomet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

¹⁷⁶ 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 8. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – d_{1,2}), %

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 9. Показатель качества модели (к), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d\% = d_{1,2} * k,$$

где:

d% – диапазон стоимости, %;

d_{1,2} – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

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, строем. 1
Площадь, м2:	667.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1, Аптресоль №1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	59496846.32
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0006010:2065
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Вдовин Роман Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ ИНВЕСТМЕНТ ПАРТНЕРС (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723

полное наименование должности	Специалист-эксперт	подпись	инициалы, фамилия	СВШЦЕВА Е.М.
-------------------------------	--------------------	---------	-------------------	--------------



Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

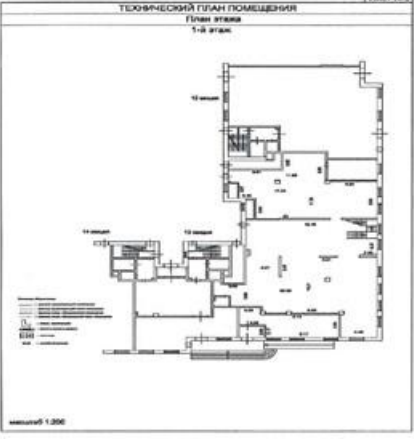
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2		
Всего разделов: 3			
Всего листов выписки: 7			
10 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2711		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Нева Хаус", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Управляющая компания ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество)
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0006010:2711-77/051/2020-3 10.11.2020 17:33:37
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимости, № ТПМ-036/200910/0-001, Выдан 07.10.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	
	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	10.11.2020 17:33:37	
	номер государственной регистрации:	77:01:0006010:2711-77/051/2020-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	31.12.2025 года	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ТКБ ИНВЕСТМЕНТ ПАРТНЕРС (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7825489723, ОГРН: 1027809213596	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, Выдан 02.11.2017 Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414-3, Выдан 15.11.2018 Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414-4, Выдан 12.12.2019 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414-1, Выдан 22.11.2017 Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414-2, Выдан 07.05.2018	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	СВШЦЕВА Е.М.
-------------------------------	---------	-------------------	--------------



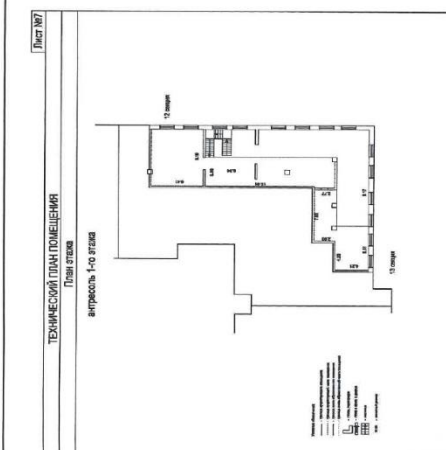

Помещение вид объекта недвижимости				Лист 3
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7	
10 ноября 2020г:				
Кадастровый номер:		77:01:0006010:2711		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	М.П.	инициалы, фамилия	СВИЩЕВА Е.М.
-------------------------------	---------	------	-------------------	--------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости				Раздел 5 Лист 4
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане 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:		Номер этажа (этажей):		
77:01:0006010:2711		1		
			Лист №1	
Масштаб 1:	Условные обозначения:			
полное наименование должности	подпись	М.П.	инициалы, фамилия	СВИЩЕВА Е.М.

Лист 5			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
10 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2711		
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2711		
	Номер этажа (этажей): 1		
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ Лист №6			
План этажа 1-й этаж			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	СИНЦЕВА Е.М.

Лист 6			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
10 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2711		
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2711		
	Номер этажа (этажей): 1		
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ Лист №7			
План этажа 1-й этаж			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	СИНЦЕВА Е.М.

Лист 7			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №4 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
10 ноября 2020г:			
Кадастровый номер:		77:01.0006010:2711	
Кадастровый номер: 77:01.0006010:2711		Номер этажа (этажей): 1	
Лист №7 ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа выписка 1-го этажа			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
			СЫЩЕВА Е.М.

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилое помещение

(вид объекта учета)

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета

Субъект Российской Федерации	г. Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Замоскворечье
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Мытная
Номер дома	7	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Номер помещения	X, IV	
Иное описание местоположения	X, IV	

Инвентарный номер	00430324/0940,0982
Реестровый номер	1276/13
Кадастровый номер	-

Паспорт составлен по состоянию на 08.08.2013 г.

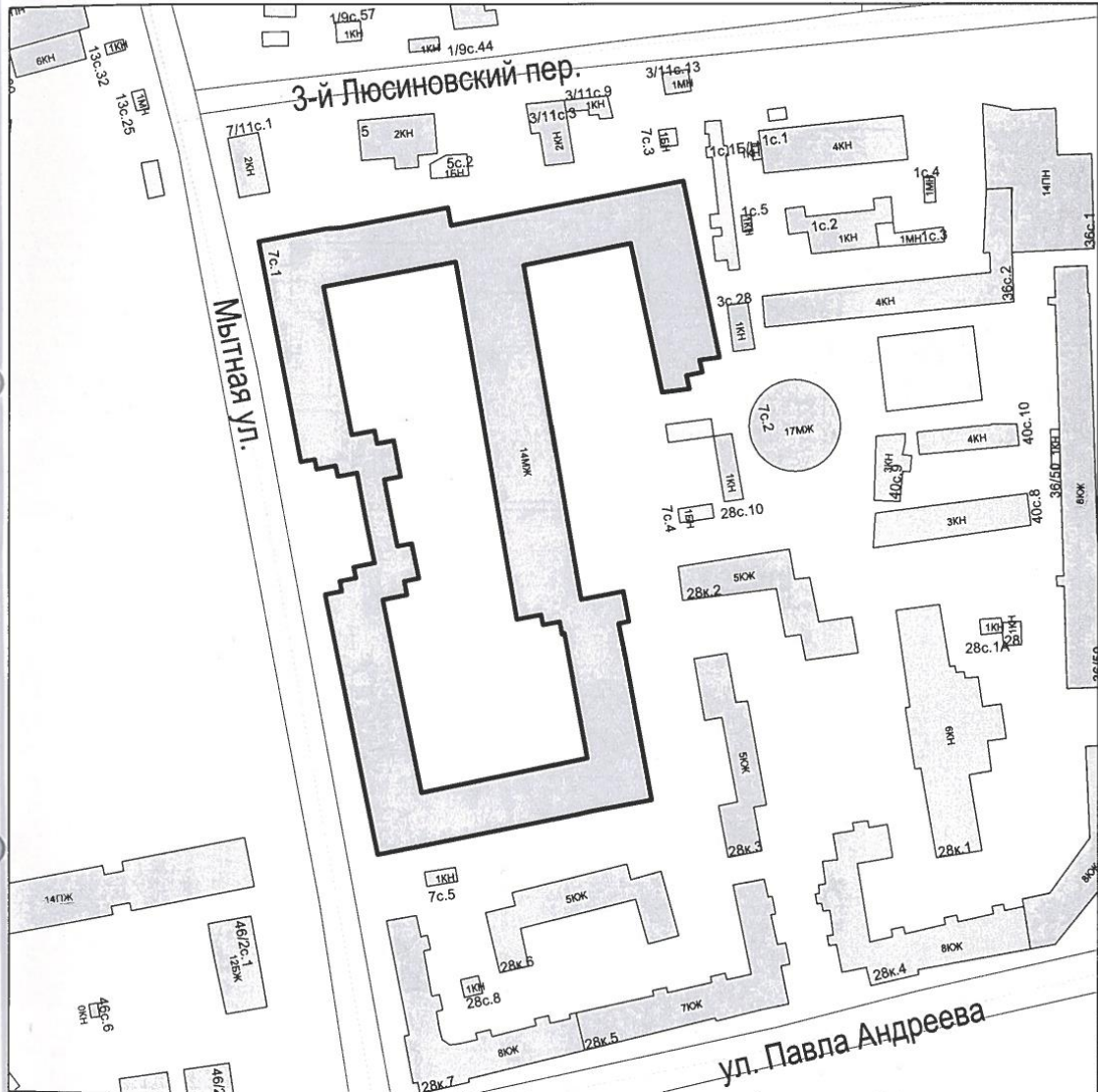
Дата изготовления паспорта 08.04.2014 г.

Начальник Бауманского ТБТИ Н.И. Курочкина



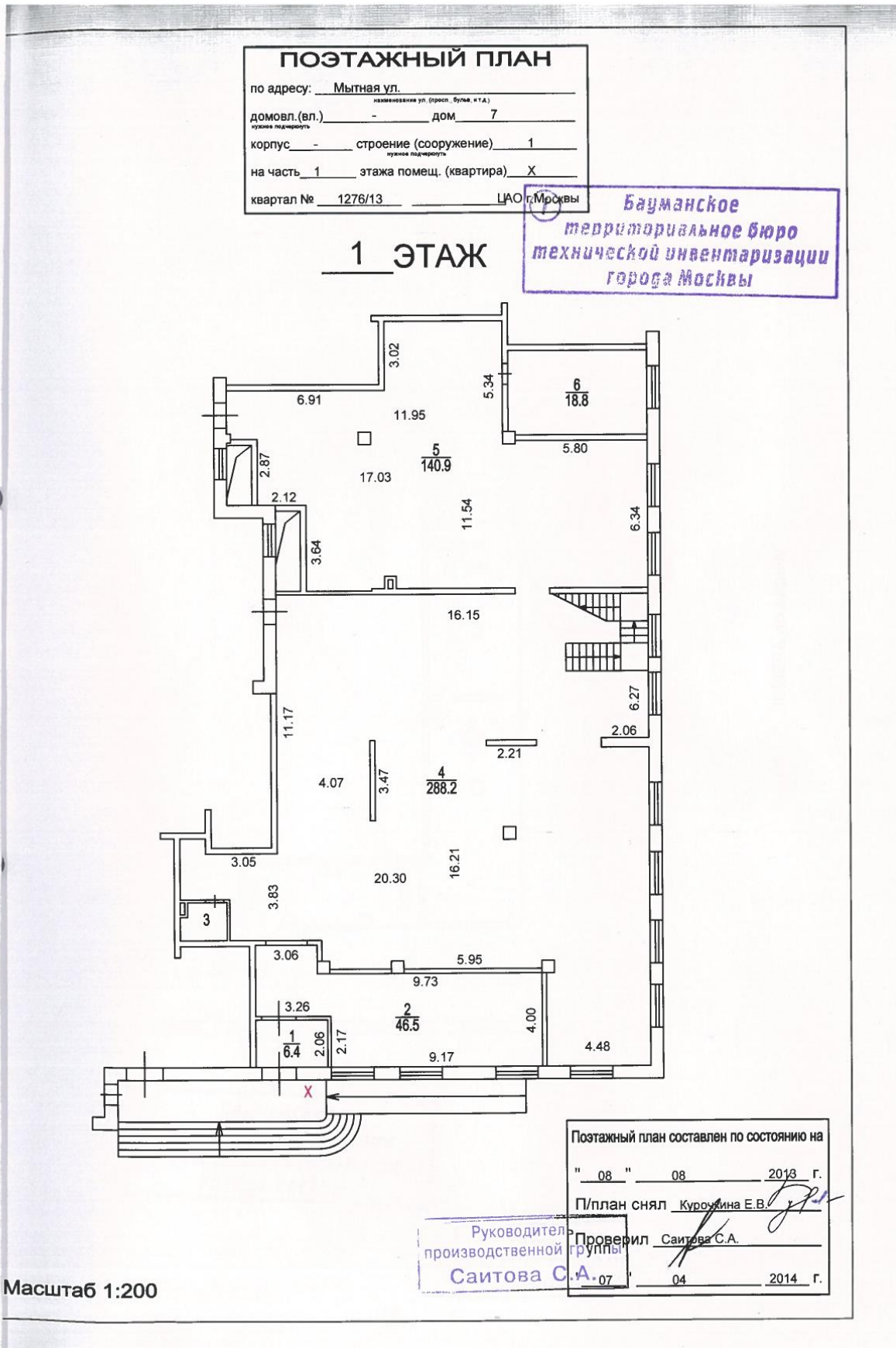
(подпись)
**Волкова
Наталья Сергеевна**
Зам. начальника
Бауманского ТБТИ г. Москва

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

Контур строения



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

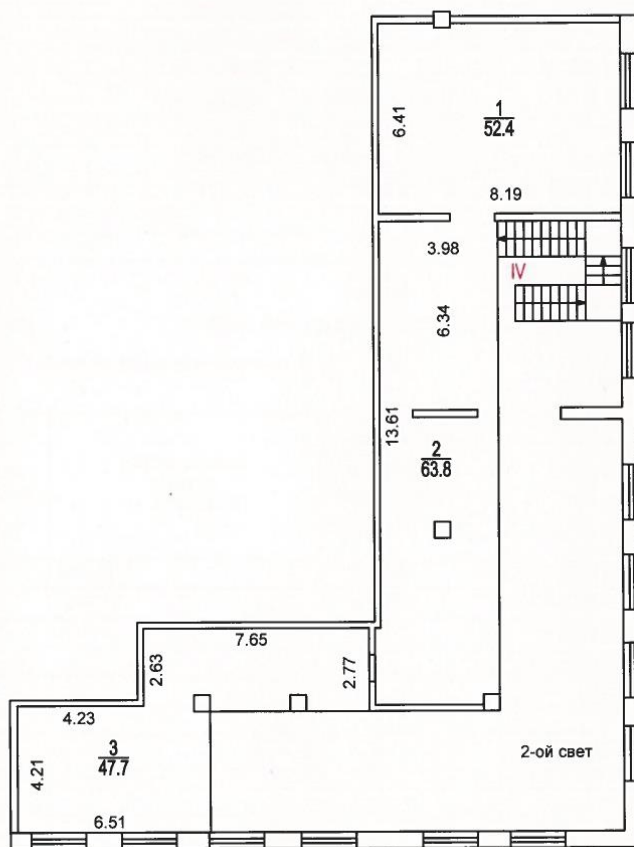
домовл. (вл.) - квартальная собственность ДОМ 7

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.
Руководитель Проверил Сайтова С.А.
производственной группы Сайтова С.А.
"04" 04 2014 г.

Масштаб 1:200

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Помещение № X Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.08.2013

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

Помещение № IV Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.08.2013

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

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

Бауманское
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Год постройки здания 2013 Физический износ здания 0 %

Этажность здания 14 (кроме того подземных этажей 2)

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

V. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Балансовая стоимость _____ руб.

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

Исполнитель _____
(подпись) **Е. В. Курочкина**
(инициалы, фамилия)

Проверил _____
(подпись) **Н. И. Курочкина**
(инициалы, фамилия)



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

Пронумеровано, пронумеровано и
скреплено печатью 6 листов



Волкова
Наталья Сергеевна
Зам. начальника
Бюро технического регламентации

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

Аналог 1

Информационный портал "Квартеля" <https://kvartelia.ru/moskva/prodam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-756-m-lyusinovskaya-ulitsa-72-5059609>, т. +7(495)154-53-54

Помещение свободного назначения, 756 м² 210 000 000 ₽

Московская область, Москва, Метро Тульская, Люсиновская улица, 72

Bridgeford Capital +7(495)154-53-54

Обратный звонок Написать отзыв Жалоба

Квартеля

Описание

Предлагается на продажу помещение свободного назначения в жилом доме в Москва, ЮАО по адресу улица Люсиновская дом 72. Данное помещение подойдет 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 - 210 000 000 руб., или 277 778 за 1 кв.м.

Параметры объекта

Площадь: 756 м²

Расположение на карте

М.Балтийская. 300 000 ₽

Аналог 2

Информационный портал "Циан" <https://www.cian.ru/sale/commercial/257511392/>, +7 985 206-50-54

Свободное назначение, 572 м²
в ЖК «Barkli Residence (Баркли Резиденс)», East Tower, сдан в 4 кв. 2017
Москва, ЮАО, р-н Донской, ул. Орджоникидзе, 1 [На карте](#)
▲ Шаболовская · 11 мин. пешком ▲ Тульская · 15 мин. пешком
▲ Ленинский проспект · 15 мин. пешком

110 000 000 ₽
192 308 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН

+7 985 206-50-54
+7 985 020-26-64

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
NSGroup
Документы проверены

РЕКЛАМА
Бизнес-центр Прайм Тайм
Продажа готовых офисов shellScore от 300 тыс./м². 7 мин. от м. Аэропорт. БЦ класса В+, от 265 м²
+7 (495) 859-20...
РУС 15:16 05.09.2022

18 фото

572 м² Площадь
1 из 18 Этаж
Свободно Помещение

Предложение от собственника! ПСН в ЖК премиум класса "Баркли Резиденс" 572м2: 1 этаж с отдельным входом с витринными окнами, зальная планировка (БТИ в приложении) 220м2, высота потолков 3.1м. Подвал с отдельным входом, без отделки, зальная планировка (БТИ в приложении), 2 санузла, высота потолков 2.70м, общая площадь 352м2. Мощность электрическая 170 кВт, вытяжка автономная на 110 м3/час и общая 5000 м3/час. Вход в помещения с 1-го Рощинского пр-да. Зона погрузки/разгрузки, центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция. Прямая продажа, собственник физ лицо, оперативный выход на сделку, без обременений. Ключи на руках. Подробнее по телефонам.

Возможное назначение

Ещё: стоматология, ресторан, магазин, кафе/ресторан, медицинский центр, спортзал, зоомагазин, супермаркет

110 000 000 ₽
192 308 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН

+7 985 206-50-54
+7 985 020-26-64

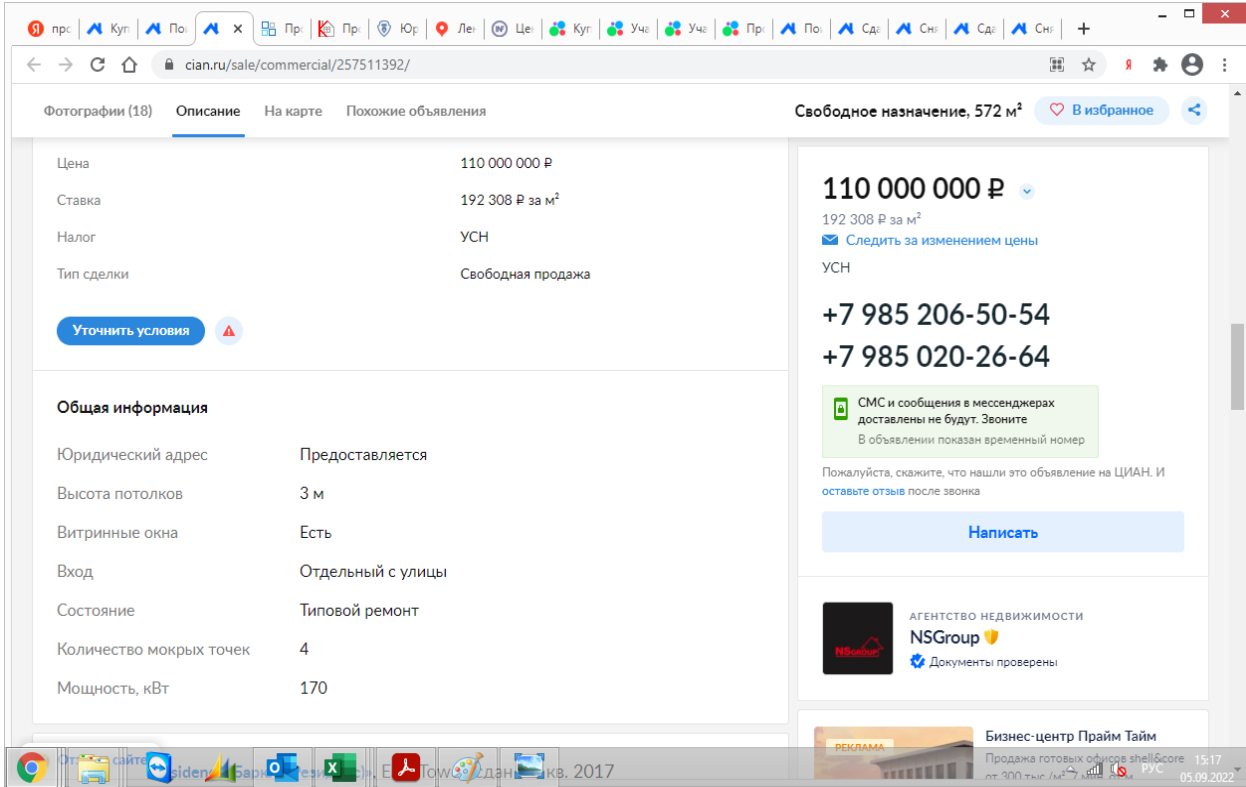
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
NSGroup
Документы проверены

РЕКЛАМА
Бизнес-центр Прайм Тайм
Продажа готовых офисов shellScore от 300 тыс./м². 7 мин. от м. Аэропорт. БЦ класса В+, от 265 м²
+7 (495) 859-20...
РУС 15:16 05.09.2022



The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for a commercial property with a free assignment (свободное назначение) and an area of 572 m². The price is 110,000,000 RUB. The listing includes a table of key metrics, general information, and contact details for the NSGroup real estate agency.

Цена	110 000 000 ₽
Ставка	192 308 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Общая информация

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Количество мокрых точек	4
Мощность, кВт	170

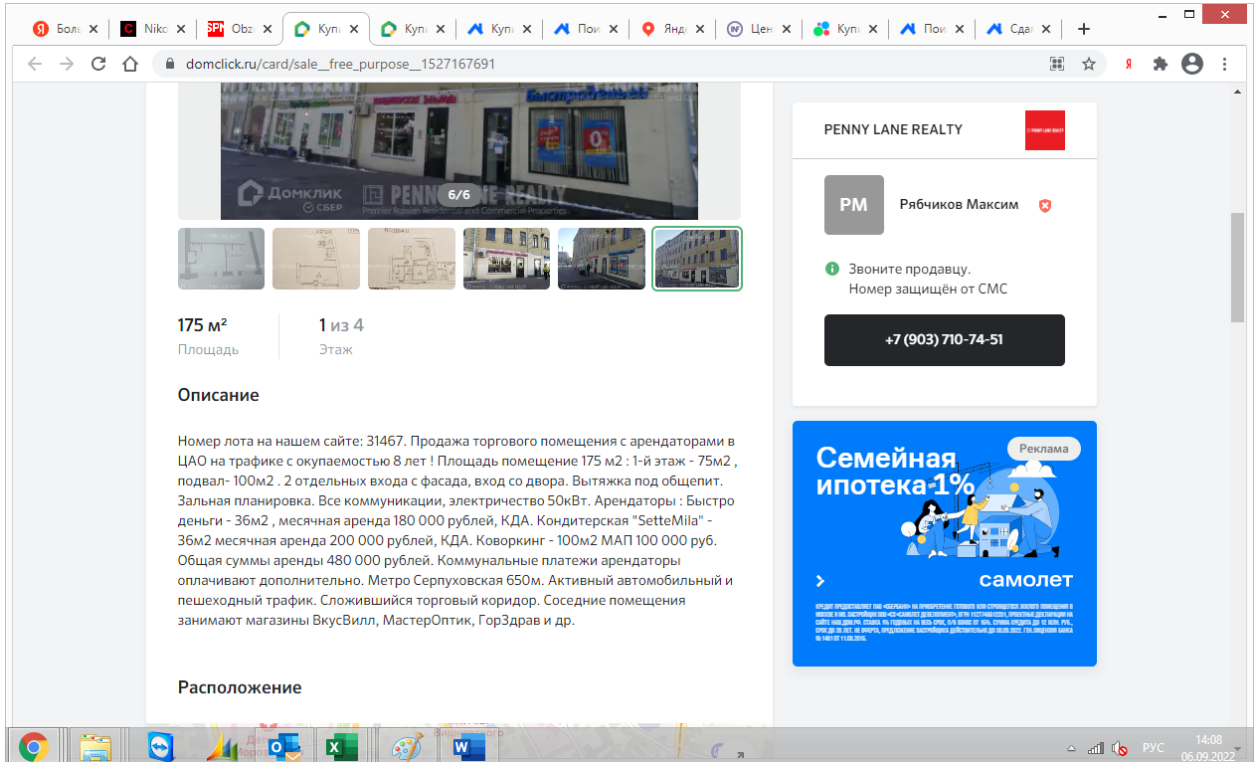
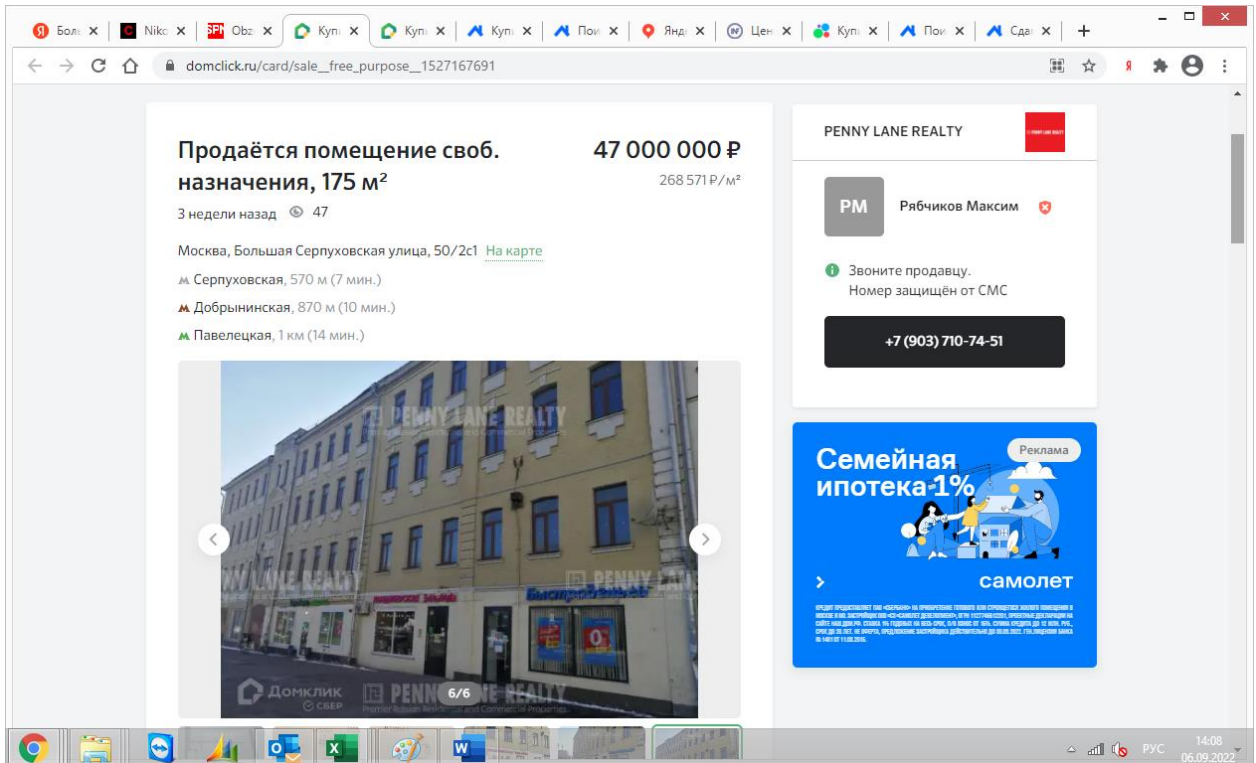
110 000 000 ₽
 192 308 ₽ за м²
 Следить за изменением цены
 УСН
+7 985 206-50-54
+7 985 020-26-64

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
NSGroup
 Документы проверены

Бизнес-центр Прайм Тайм
 Продажа готовых объектов shellScore 15:17
 от 300 тыс. руб. 05.09.2022

Аналог 3

Информационный портал "Домклик" https://domclick.ru/card/sale_free_purpose_1527167691, т. +7 903 710-74-51



Аналог 4

Информационный портал "MalinaProperty", <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/152607>, т. +7 495 374 90 77

Малина Недвижимость +7 495 374 90 77

Продажа торгового помещения на Мытной улице

торговое помещение (лот 152607) г. Москва, Мытная д. 7с1 Серпуховская (пешком 10 мин.) Просмотров: 1111

Цена объекта: 116 472 000 руб.
Цена за м2: 240 148 руб.

- Площадь: 485 м2
- Этаж: 1,2
- Планировка: Открытая
- Отделка: Под отделку
- Высота потолков: 3,5-2,81 м
- Вытяжка: Есть

Информация по арендатору

Арендатор: **Международный Центр Мехди**
Срок договора аренды до: **Долгосрочный**
Месячная арендная плата: 650 000 руб.

Малина Недвижимость +7 495 374 90 77

Расположение Как доехать

Скачать 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.

Коммерческие условия

- Цена за м2: 240 148 руб
- Общая стоимость: 116 472 000 руб
- Налоги: НДС включен
- Коммунальные платежи: Оплачиваются отдельно
- Эксплуатационные платежи: Включены в арендную плату
- Комиссия: Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ **ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ**

Объекты-аналоги для доходного подхода

Аналог 1

Информационный портал "Циан" <https://www.cian.ru/rent/commercial/270692782/>, т. +7 966 063-05-67

Свободное назначение, 897,4 м²
Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Серпуховский Вал, 5 [На карте](#)

В избранное

2 000 081 Р/мес. ↓

История арендной ставки

10 мар 2022	2 000 081 Р/мес.	↓ 1 049 584 Р
4 мар 2022	3 049 665 Р/мес.	

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик ✓
Документы проверены

РИЕЛТОР
Коммерческий отдел
★ 5,0 · 1

Реклама
Йога для новичков в Санкт-Петербурге!
300 Р **-40%** 500 Р
santaliyoga.ru

897,4 м² **1 из 9** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

ID: o59998
Без комиссии. Предложение от собственника.
Помещение свободного назначения с отделкой
Площадь: 897.4м²
Этаж: 1эт и подвал, отдельный вход
Может использоваться под магазин

О здании:
Класс "B".
9-ти этажный жилой дом, с нежилыми помещениями на 1-м этаже. Технические помещения и необходимое оборудование, а также уровень обслуживания здания полностью соответствуют стандартам строений своего класса.
Интернет, телефония. Провайдер: коммерческий. Охрана. Видеонаблюдение. Система контроля доступа.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

2 000 081 Р/мес. ↓
26 745 Р за м² в год
+7 966 063-05-67

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик ✓
Документы проверены

РИЕЛТОР
Коммерческий отдел
★ 5,0 · 1

Реклама
Йога для новичков в Санкт-Петербурге!
300 Р **-40%** 500 Р
santaliyoga.ru

Свободное назначение, 897,4 м²

2 000 081 руб./мес.
26 745 руб за м² в год
Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы, УСН; без комиссии

+7 966 063-05-67

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик
Документы проверены

РИЕЛТОР
Коммерческий отдел
★ 5,0 · 1

Условия сделки	
Цена	2 000 081 руб./мес.
Ставка	26 745 руб за м²/год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Включены
Предоплата	-
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

Дополнительная информация о разбивке по этажам: <https://www.cian.ru/rent/commercial/265326650/>

Торговая площадь, 897 м²
Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Серпуховский Вал, 5
Тульская · 7 мин. пешком Шаболовская · 16 мин. пешком
Серпуховская · 26 мин. пешком

897 м² Площадь
1 из 9 Этаж
Свободно Помещение

Прямая аренда от собственника!
Торговое помещение.
Высокая покупательская способность.
4 мин. пешком до станции метро Тульская Сверхинтенсивный пешеходный и автомобильный трафик
Общая площадь
897,4 кв.м (в том числе 1 этаж - 483,3 кв.м; подвал - 414,1 кв.м)

Конструкция здания
Кирпичный ж/б

Отзыв о сайте

Онлайн-показ

2 000 000 руб./мес.
26 756 руб за м² в год

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
UNIVERSE-REALTY GROUP
Документы проверены

РЕКЛАМА
INABA
www.inaba-petfood.ru
НОРМА И ЛЯКОМСТВО
для кошек из Японии
Натуральные корм для кошек и собак из Японии. INABA
inaba-petfood.ru
Купить

Аналог 2

Информационный портал "Авито"

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_213.4_kv.m_2519313833, т. +7 958 764-86-66

Помещение свободного назначения
213.4 кв.м

500 000 Р
в месяц ▾
2 343 Р в месяц за м², без залога

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

8 958 764-86-66

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Ещё сдаёте? | Позвоните мне?

Когда можно посмотреть?

Filipov Capital - коммерческая недвижимость
Компания
Завершено 502 объявления
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Юрий

Помещение свободного назн... 500 000 Р в месяц

Юрий 8 958 764-86-66

Написать сообщение

О помещении

Вход: с улицы | Отделка: без отделки
Общая площадь: 213.4 м² | Тип аренды: прямая
Этаж: 1

Расположение

Москва, ул. Серпуховский Вал, 21к4
 ● Шаболовская ⚡ 11–15 мин. ● Тульская ⚡ 11–15 мин.
 ● Ленинский проспект ⚡ 16–20 мин.

Скрыть карту ▾

недвижимость

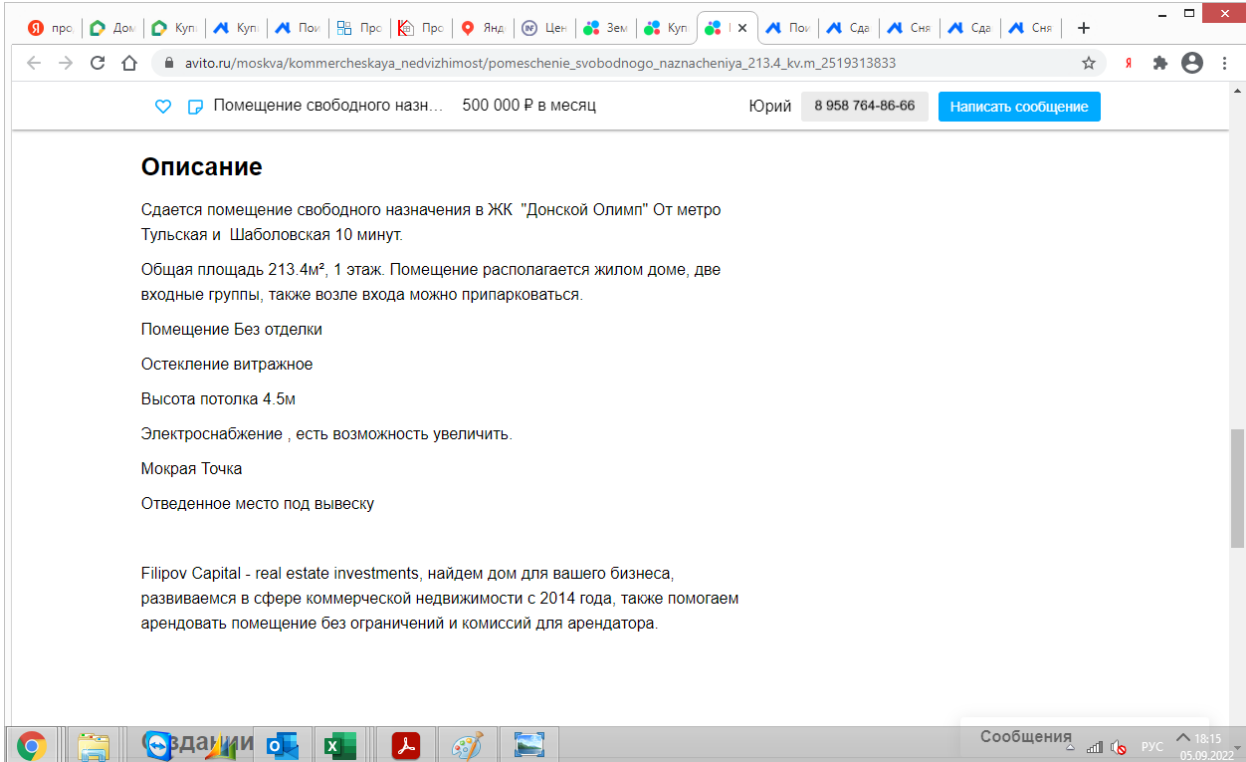
"Мы найдем дом для вашего Бизнеса!
Работаем 24/7, более 2000 активных объектов."

Помещение свободного назначения 640 кв.м
84 000 000 Р

Торговая площадь 614 кв.м
1 450 000 Р в месяц

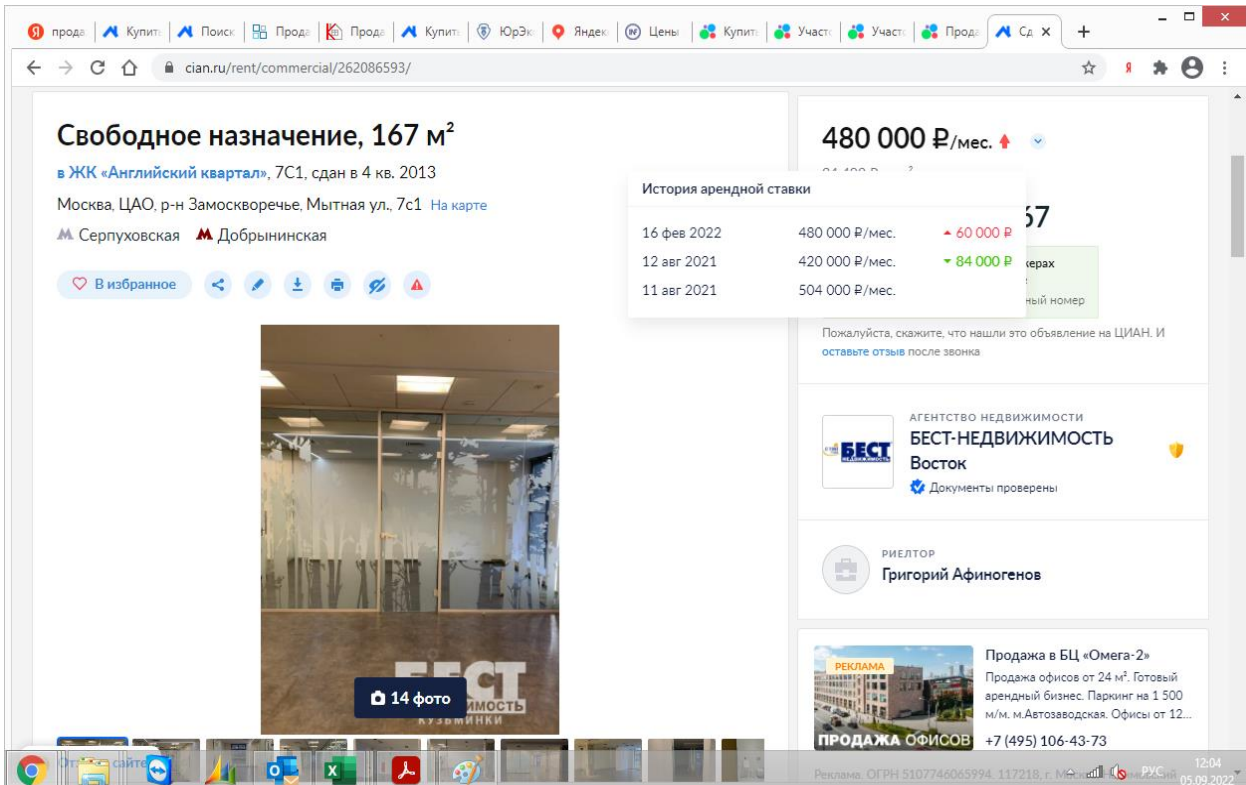
Помещение свободного назначения 144 кв.м
360 000 Р в месяц

314 объявлений компании



Аналог 3

Информационный портал "Циан", <https://www.cian.ru/rent/commercial/262086593/>, т. +7 968 645-00-67



72050 ID: 72050 Сдается площадь свободного назначения, находящаяся в ЖК бизнес класса "Английский Квартал". Площадь помещения 167 кв.м. Во внутреннем пространстве возведены перегородки формирующие два кабинета. Также имеется небольшая кухонная зона и туалет. У помещения комфортный доступ, который осуществляется с двух сторон здания. Имеется кондиционер. Также есть 1 парковочное место в подземном паркинге. Аренда на длительный срок. Собственник юридическое лицо.

167 м²
Площадь

1 из 12
Этаж

Свободно
Помещение

480 000 Р/мес.
34 492 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС; без комиссии

+7 968 645-00-67

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
БЕСТ-НЕДВИЖИМОСТЬ
Восток
Документы проверены

РИЕЛТОР
Григорий Афиногенов

РЕКЛАМА
Продажа в БЦ «Омега-2»
Продажа офисов от 24 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 1 500 м/м. М. Автозаводская. Рискуют 12:04 05.09.2022

Фотографии (14) Описание На карте Похожие объявления **Свободное назначение, 167 м²** В избранное

Условия сделки

Цена	480 000 Р/мес.
Ставка	34 492 Р за м ² /год
Налог	НДС включен: 80 000 Р
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены
Предоплата	-
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

Уточнить условия

480 000 Р/мес.
34 492 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС; без комиссии

+7 968 645-00-67

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
БЕСТ-НЕДВИЖИМОСТЬ
Восток
Документы проверены

РИЕЛТОР
Григорий Афиногенов

РЕКЛАМА
Продажа в БЦ «Омега-2»
Продажа офисов от 24 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 1 500 м/м. М. Автозаводская. Рискуют 12:04 05.09.2022

Аналог 4

Информационный портал "Домклик" https://domclick.ru/card/rent_free_purpose_1541455033, т. +7 909 157-03-68

Сдаётся помещение своб. назначения, 436 м² **900 340 ₽/мес.**

4 дня назад 👁 3

Москва, Люсиновская улица, 72 [На карте](#)

м. Тульская, 460 м (6 мин.)
 м. Шаболовская, 1 км (12 мин.)
 м. Серпуховская, 1,5 км (17 мин.)

ООО "КИКОУН" 0

КИ Калита Ирина 🔒

Звоните продавцу.
Номер защищён от СМС

+7 (909) 157-03-68

СБЕР Условия v

Ипотека на вторичное жильё от 9,9%

Оформление по 2 документам

Рассчитать условия

1/8

436 м² **1 из 8** **1961**

Площадь Этаж Год постройки

Описание

ЛОТ 1741 Вашему вниманию предлагается Аренда ПСН (Помещение Свободного назначения) 436 кв.м расположенная на первом этаже жилого дома на Даниловской площади, через дорогу Даниловский рынок, в 5-и минутах ходьбы от м. Тульская. Оживленное место, интенсивный авто, вело трафик. Отличная видимость. Площадь помещения 436 кв. метров, 1 этаж - 251 кв. м., подвал - 185 кв. м. Электрическая мощность - 250 кВт (разрешенная), 150 кВт (единовременная). Высота потолков на 1 этаже 2,7 м., в подвале - 2м. Отдельный вход, большие рекламные возможности. По всем интересующим вопросам с удовольствием отвечу по телефону.

Расположение

ул. Лестева ул. Татищева ул. Хавская ул. ул. Вехомово Пивная библиотека Поповское ш. ХСНОВСКАЯ Гор. больница №4

ООО "КИКОУН" 0

КИ Калита Ирина 🔒

Звоните продавцу.
Номер защищён от СМС

+7 (909) 157-03-68

СБЕР Условия v

Ипотека на вторичное жильё от 9,9%

Оформление по 2 документам

Рассчитать условия

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №30, 2022) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022 г.



СРД-30, май 2022 г.

1.3.2. Корректировки на уторговывание для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-5 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	6-8 (7)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	7-10 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	5-6 (5,5)	3-5 (4)	4-9 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Новосибирск	2-5 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	3-4 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	10-12 (11)
С.-Петербург	2-4 (3)	4-6 (5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2022 г.	3,3	5,4	4,6	7,7	4,6	8,1	5,7	9,4	9,7
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-12 (10)
Омск	2-4 (3)	5-8 (6,5)	4-5 (5,5)	8-10 (9)	3-5 (4)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-11 (10)
Севастополь	3-5 (4)	7-10 (8,5)	-	6-9 (7,5)	-	7-10 (8,5)	-	9-11 (10)	10-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	9-11 (10)	8-11 (9,5)
Тамбов	3-5 (4)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	10-12 (11)
Тверь	3-5 (4)	4-6 (5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-9 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в мае 2022 г.	3,7	6,5	4,8	8,1	4,8	8,4	5,9	10,0	10,4
Небольшие города в населенные пункты									
Московская область в мае 2021 г.	4-6 (5)	5-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2885-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2022-goda>

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года

№	Объекты	Москва	Санкт-Петербург	Екатеринбург	Новосибирск	Казань	Иркутск
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,86	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,94	0,87	0,89	0,86	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта (ж. продукция, транспортной и инженерной инфраструктур	0,66	0,93	0,82	0,85	0,81	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,85	0,94	0,82	0,85	0,81	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,86
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,99	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,90	0,88

Примечание:
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- А - столица, город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- Б - крупные областные, республиканские и краевые городские центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от

Корректировка на удаленность объекта от метро

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

Корректировка на местоположение для г. Москвы. Выпуск 3

[Перейти к списку корректировок](#)

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области
Выпуск №3

Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Дата выпуска - 2020 г.
Период применения корректировки - 2020 г.
Регион применимости: г. Москва
Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков
Возможность модификации - допускается

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости в Москве, как правило, может определяться с использованием следующих данных:

1. нахождением объектов в территориально-ценовых зонах:
 - » принадлежностью к административному округу, району и т.п.;
 - » удаленностью от центра города (обычно за центр Москвы принимается, так называемый, нулевой километр);
 - » другие формы выделения значимости городских локаций.
2. нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон:
 - » удаленностью от станций метрополитена;
 - » удаленностью от ж/д станций;
 - » другие формы выделения значимости городских локаций внутри территориально-ценовых зонах.

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

В общем случае корректировка на местоположение представляет собой произведение двух составляющих:

$$K_{\text{мест}} = K_{\text{терр}} \times K_{\text{удаление}}, \text{ где}$$

$K_{\text{терр}}$ – корректировка на местоположение (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	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	$K_{ум} = 0,90 - (0,005 \times T_{дм})$

Корректировка на площадь

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

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

11.1.2. Объекты торговой недвижимости

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен / арендных ставок объектов торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 233. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, г. Москва, цены продажи

Общая площадь, кв. м.	Объект аналог					
	от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
от 0 до 50	1.00	1.07	1.34	1.63	1.95	2.00
от 50 до 125	0.93	1.00	1.24	1.56	1.82	1.88
от 125 до 300	0.75	0.80	1.00	1.25	1.46	1.50
от 300 до 750	0.60	0.64	0.80	1.00	1.17	1.19
от 750 до 1500	0.51	0.55	0.68	0.86	1.00	1.02
от 1500	0.50	0.54	0.67	0.84	0.98	1.00

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 25кв.м. до 1875кв.м.

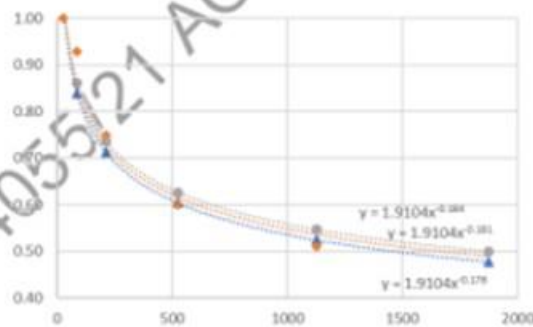


Рисунок 89. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, г. Москва, цены продажи. Доверительный интервал.

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и связи для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

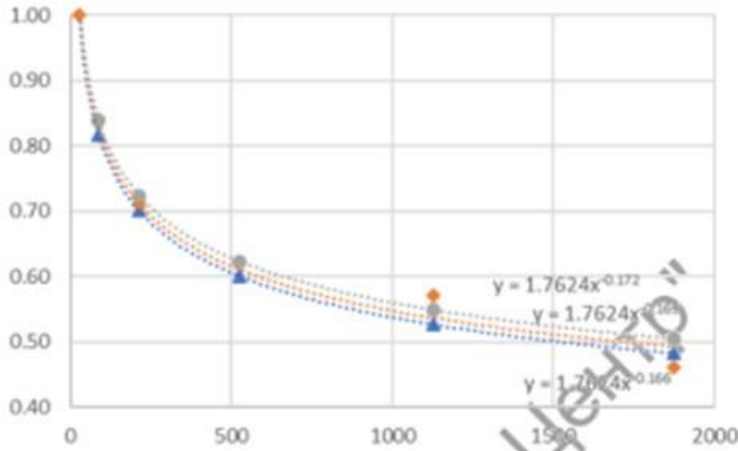


Рисунок 91. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, г. Москва, арендные ставки. Доверительный интервал.

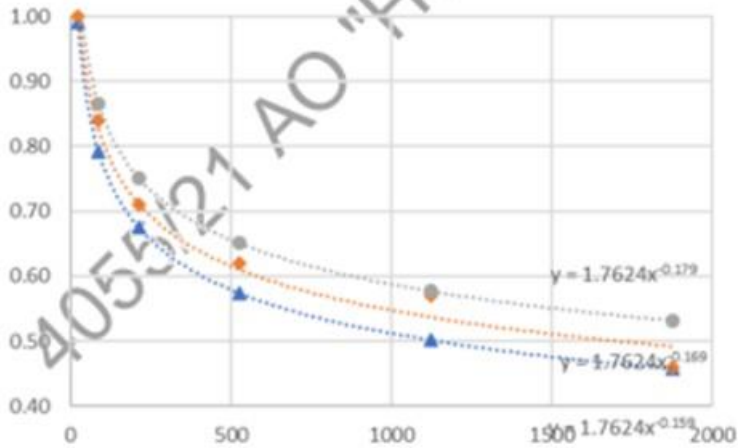


Рисунок 92. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, г. Москва, арендные ставки. Расширенный интервал.

Корректировка на этаж

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

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 289. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов торгового назначения, г. Москва

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,18	1,24
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,13	1,19
	цоколь	0,85	0,88	1,00	1,05
	подвал	0,81	0,84	0,96	1,00

Таблица 290. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов торгового назначения, г. Москва

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,01	1,25	1,33
	2 этаж и выше	0,99	1,00	1,23	1,31
	цоколь	0,80	0,81	1,00	1,06
	подвал	0,75	0,76	0,94	1,00

Корректировка на состояние отделки офисно-торговых помещений

<https://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 каменных покрытий

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

Косметический ремонт

После детального осмотра помещения, где будут проводиться ремонтные работы, наши мастера составят смету, учитывая ваши предпочтения и финансовые возможности.

Создавая новый облик вашего пространства мы создаем для вас наиболее комфортные условия.

Квартиры

Цена услуг, кв. м., от	Цена материалов, кв. м., от
4000 р.	2000 р.

Офисы, нежилые помещения

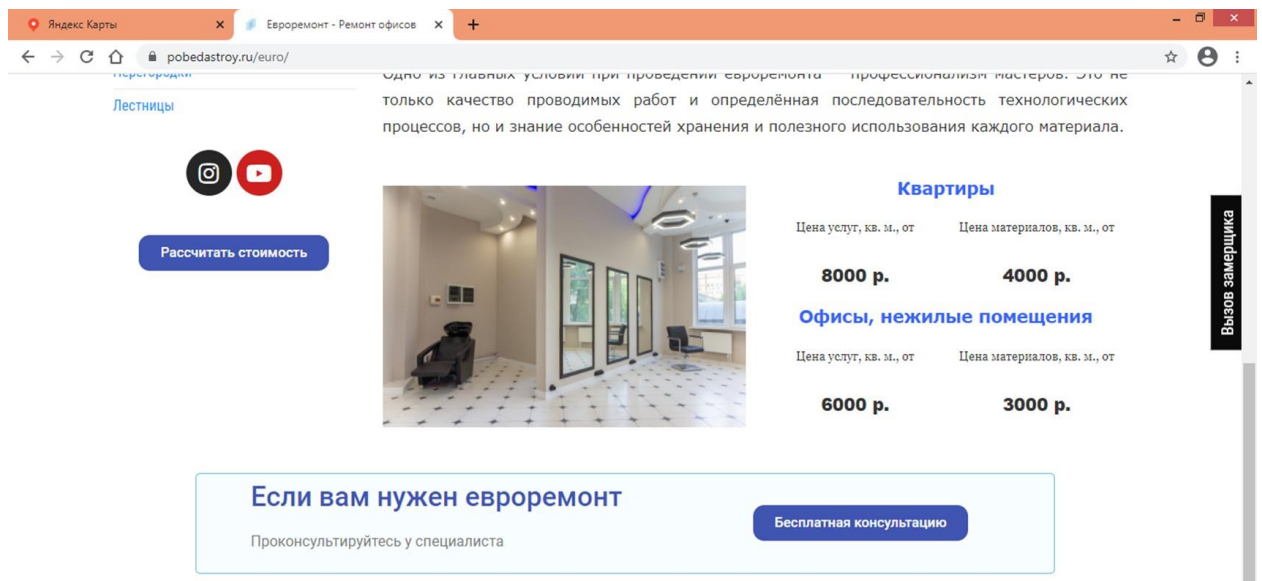
Цена услуг, кв. м., от	Цена материалов, кв. м., от
2000 р.	1500 р.

Если вам нужен косметический ремонт

Проконсультируйтесь у специалиста

[Бесплатная консультация](#)

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



Одно из главных условий при проведении евроремонта — профессионализм мастеров. Это не только качество проводимых работ и определённая последовательность технологических процессов, но и знание особенностей хранения и полезного использования каждого материала.

Квартиры

Цена услуг, кв. м., от	Цена материалов, кв. м., от
8000 р.	4000 р.

Офисы, нежилые помещения

Цена услуг, кв. м., от	Цена материалов, кв. м., от
6000 р.	3000 р.

Если вам нужен евроремонт
Проконсультируйтесь у специалиста

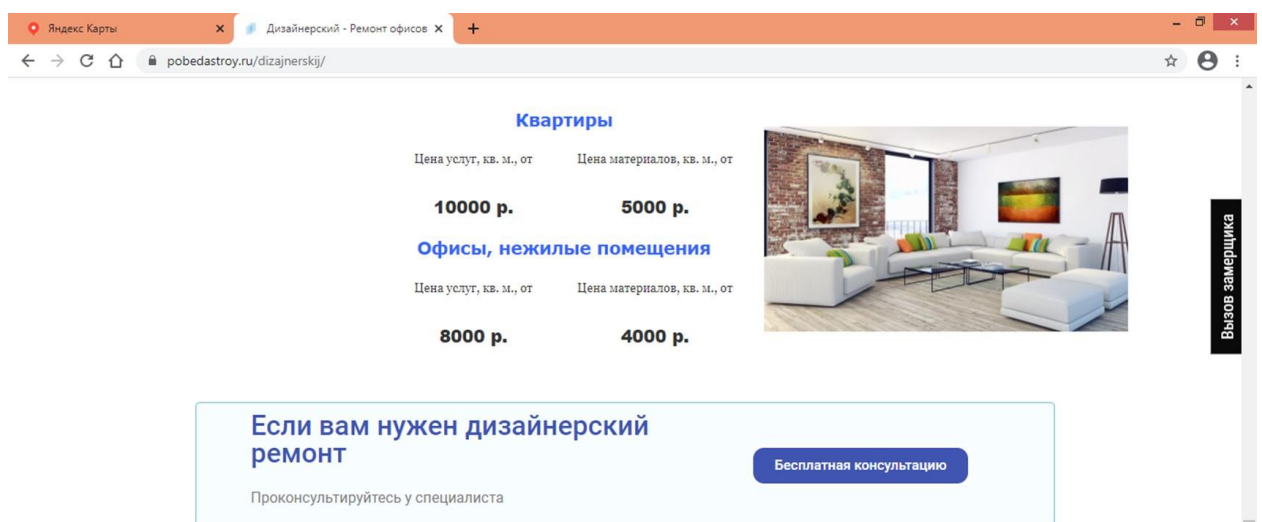
[Бесплатная консультацию](#)

О компании Контакты для связи Мы в соцсетях Информация

ПобедаСтрой — ремонт квартир, офисов, нежилых помещений

Тел.: +7 (965) 212-79-05 Youtube © 2020 ПобедаСтрой

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



Квартиры

Цена услуг, кв. м., от	Цена материалов, кв. м., от
10000 р.	5000 р.

Офисы, нежилые помещения

Цена услуг, кв. м., от	Цена материалов, кв. м., от
8000 р.	4000 р.

Если вам нужен дизайнерский ремонт
Проконсультируйтесь у специалиста

[Бесплатная консультацию](#)

О компании Контакты для связи Мы в соцсетях Информация

ПобедаСтрой — ремонт квартир, офисов, нежилых помещений

Тел.: +7 (965) 212-79-05 Youtube © 2020 ПобедаСтрой

https://skoperativ.ru/remont-ofisa/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=yandex_skoperativ_remont_celevaya_poisk&utm_content=8226452887&utm_term=%D1%80%D0%B5%D0%BC%D0%BE%D0%BD%D1%82%20%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2%20%D0%B2%20%D0%BC%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B5

The screenshot shows the website for 'skoperativ.ru' with a navigation menu: 'О компании', 'Наши услуги', 'Галерея работ', 'Карта объектов', 'Энциклопедия', 'Контакты'. The main content is titled 'РЕМОНТ ОФИСА' and includes two tables:

РЕМОНТ ОФИСА		
Косметический ремонт	-	1500 р. м ²
Полный ремонт	-	5000 р. м ²
Капитальный ремонт	-	7000 р. м ²

МИНИМАЛЬНО ВОЗМОЖНАЯ СТОИМОСТЬ МАТЕРИАЛОВ		
Косметический ремонт	1000 р. м ²	-
Полный ремонт	1500 р. м ²	-
Капитальный ремонт	2500 р. м ²	-

Below the tables is a button 'Заказать расчет' and a note: 'Воспользуйтесь простым калькулятором для приблизительного расчета стоимости работ.'

On the right, there is a WhatsApp chat window with 'Андрей Васильев' (инженер сметчик). The chat history shows:

- Андрей Васильев: Добрый дня!
- Андрей Васильев: Подскажите в каких помещениях и какой площади нужен ремонт? Мы сделаем расчет и вышлем его вам. Это бесплатно!

At the bottom of the chat is a button 'Ответить в Whatsapp'.

Периодичность проведения ремонтных работ

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

The screenshot shows the website 'www.int-ext.ru' with the title 'Косметический ремонт офисов по доступным ценам в Москве'. It features logos for 'РУСАЛ', 'HARIBO', 'Helaba', 'GEBERIT', and 'KRUTOY MEDIA'. The main text discusses office repair services:

- выполнение сантехнических работ с установкой нового оборудования;
- перенос и добавление розеток для рабочих мест.

В случае внесения существенных изменений в большинство инженерных коммуникаций, такая работа уже называется капитальным ремонтом.

Важные нюансы

Ремонт офисов, в отличие от аналогичного вида работ в квартирах и домах, имеет свои особенности. В первую очередь, это касается выбора качественных и надежных материалов, отвечающих установленным нормам и стандартам.

Для бюджетного финишного покрытия стен оптимальной будет водоэмульсионная краска базовых оттенков. Особое внимание следует обратить на подверженные частому касанию и ударам участки стен в офисе. Как правило, к ним относятся дверные косяки, оконные проемы, повороты узких коридоров. Для их защиты применяют специальные наклейки, профильные уголки или панели.

Не стоит экономить деньги на подвесных потолках, так как это один из наиболее видимых элементов отделки. В тех случаях, когда офис выполнен в стиле «лофт» без подвесного потолка, качественная окраска потолка и инженерных коммуникаций должна компенсировать это.

В связи с высокой проходимостью следует тщательно относиться к оформлению входной группы. Пороги и угловые наклейки на ступени помогут сохранить презентабельный вид помещения на долгое время.

Рекомендуемая частота проведения косметического ремонта офиса – 1 раз в **3-5 лет**.

At the bottom, there are three images showing office interiors: a hallway, a glass entrance, and a desk area.

Рыночная величина операционных и эксплуатационных расходов коммерческих помещений

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-30), под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022 г.



СРД-30, май 2022 г.

1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

Использование: при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

№ п/п	Город/Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	9 410	7 112	5 147
	Эксплуатационные расходы	6 395	5 109	3 290
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	10 132	8 502	6 388
	Эксплуатационные расходы	7 152	5 605	4 399
1.3.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 688	3 392	2 502
	Эксплуатационные расходы	2 872	2 408	1 752
2	Санкт/Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	7 780	6 592	4 372
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 512	6 851	5 503
2.3.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 664	2 359	1 740
	Эксплуатационные расходы	2 052	1 810	1 179
3	Московская область			
3.1.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2120-3190	1710-2870	1204-2312

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 14 – 16% по сравнению с Москвой.

Расценки не очищаются от 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).

Структура операционных расходов коммерческих объектов

Торговых помещений:

14. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	7
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	22
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	13
Резерв на замещение	15
Итого	100

Величина недозагрузки стрит-ритейла (текущая) и прогноз изменения

https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/512/Street-retail_Msc_rus_Q2_2022.pdf

Источник: Knight Frank Research, 2022



Бренды

Заявления о приостановке деятельности иностранных брендов существенно не повлияли на уровень вакантности на многих исследуемых коридорах столицы, за исключением улицы Кузнецкий Мост, которую традиционно выбирали международные операторы для размещения флагманских магазинов. По итогам 1П 2022 г. доля свободных площадей на исследуемой улице составила 51,2% (+28,3 п. п. за год). Помимо этого, рост вакансии произошел в том числе за счет закрытия локальных игроков рынка.

Наибольшая доля временно закрытых ретейлеров приходится на пешеходные улицы (11,9% от общего объема площадей на исследуемом коридоре), где сконцентрировано большое количество люксовых бутиков иностранных брендов. На транспортно-пешеходных

улицах доля составляет всего 1,3%, и меньше всего арендуют на крупных магистралях – менее 1%.

Однако некоторые свободные помещения на пешеходных и центральных торговых улицах успели обзавестись новыми арендаторами, например бутик Brunello Cucinelli на Петровке ул., д. 16 (вместо Burberry), а также локальными игроками, которые за последние полтора года стали активнее выходить на популярные локации столицы, как сделали 12 storeez (Столешников переулок, д. 13/15), Nikita Efremov (Петровка, д. 15), Kicks Town (Большая Дмитровка, д. 16, к. 1), YULIAWAVE (Большой Козихинский переулок, д. 15), Country Textile (Малый Козихинский переулок, д. 10, стр. 1), Nude stories (Петровка, д. 19), Ln Family (Большой Палашёвский переулок, д. 1/14, стр. 1) и др.

Вакансия

По итогам шести месяцев 2022 г. уровень вакантных помещений формата street retail практически на всех торговых коридорах Москвы остается на высоком уровне, однако внешнеполитический фон не оказал влияния на массовый рост новых свободных площадей, за исключением улицы Кузнецкий Мост.

В среднем по городу по итогам полугодия доля вакантных площадей составила 15,7%, сократившись на 1,0 п. п. за год, но увеличившись на 0,7 п. п. за полгода, однако показатель еще не достиг докризисных значений в 9%.

В первом полугодии 2022 г. увеличение на 4,6 п. п. отмечено на пешеходных улицах, где доля вакантных помещений составила 17,2% против 12,6% на конец первого полугодия 2021 года. Снижение за год (1П г. к 1П 2021 г.)

4

STREET RETAIL

Прогноз

В ближайшее время мы не ожидаем новых громких уходов международных игроков с рынка street retail. По имеющейся информации, многие из брендов говорят о пролонгации договоров, но пока на более короткие сроки.

Чаще всего закрытия носят временный характер из-за внешнеполитической ситуации и логистических сложностей. В целом сейчас все бренды без исключения, включая люксовых операторов, рассматривают новые варианты поставок и ждут подходящего момента для возвращения.

Пустые помещения на пешеходных улицах, где ранее располагались иностранные бренды, уже сейчас рассматриваются другими арендаторами, в том числе локальными брендами и новыми компаниями из списка дружественных стран.

До конца года ключевое влияние на текущее и будущее развитие ретейлеров в торговых коридорах Москвы будут оказывать следующие факторы:

- Изменение поведения потребителей.
- Снижение иностранного туристического потока по сравнению с докризисными годами.
- Изменение уровня вакантности в связи с возможным уходом международных брендов.
- Сокращение средней площади помещений.
- Появление новых брендов на рынке: локальные марки и иностранные бренды, включая перепродажу бизнеса игроков, заявивших об уходе.
- Легализация параллельного импорта.

- Возросшие затраты в отделку помещений.

Несмотря на существующие внешние факторы, влияющие на развитие сегмента street retail, спрос на помещения с отделкой и оборудованием на рынке сохраняется. Ликвидные объекты на востребованных локациях с интенсивным пешеходным трафиком не претерпели существенных изменений в арендных ставках и в спросе у арендаторов в том числе потому, что рынок street retail меньше зависит от иностранных игроков в отличие от торговых центров.

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

https://new-retail.ru/business/strit_riteyl_vo_ii_kvartale_2022_v_liderakh_nebolshie_formaty_s_aktseptom_na_kazhdodnevnyy_spros9824/

Посмотреть медиакит

ЧИТАЙТЕ NEW RETAIL В TELEGRAM ПОДПИСАТЬСЯ

ПОДПИСАТЬСЯ

ПОДПИШИТЕСЬ НА НОВОСТИ РИТЕЙЛА

Введите e-mail

Подписаться

Согласен с политикой конфиденциальности

Пример рассылки

Успешно! Получите инвестиционные новости в свой бизнес

8 964 342-22-02

Посмотреть медиакит

Рекла на New

ПРЯМЫЕ ЭФИРЫ NEW RETAIL NR.LIVE

Крутые столы Вебинары Интервью

ПОДПИСАТЬСЯ

ПОДПИСАТЬСЯ

ПОДПИШИТЕСЬ НА НОВОСТИ РИТЕЙЛА

Введите e-mail

Подписаться

Согласен с политикой конфиденциальности

Пример рассылки

Успешно! Получите инвестиционные новости в свой бизнес

60% участие

150% экспо

200% спике

NEW RETAIL FORUM 2022

Главное место встречи российских ритейлеров

Реклама на New Retail. Медиакит

Самое популярное

Кто может претендовать на площади временно закрытых

Ставка налога на имущество<http://docs.cntd.ru/document/3648902>

Не защищено | docs.cntd.ru/document/3648902

Статья 2. Налоговая ставка

1. Налоговая ставка устанавливается в размере 2,2 процента, за исключением налоговой ставки, предусмотренной частью 2 настоящей статьи.
2. Налоговая ставка в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость, устанавливается в следующих размерах:
 - 1) 0,9 процента - в 2014 году;
 - 2) 1,2 процента - в 2015 году;
 - 3) 1,3 процента - в 2016 году;
(Пункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2016 года [Законом города Москвы от 18 ноября 2015 года N 60](#).)
 - 4) 1,4 процента - в 2017 году;
(Пункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2016 года [Законом города Москвы от 18 ноября 2015 года N 60](#).)
 - 5) 1,5 процента - в 2018 году;
(Пункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2016 года [Законом города Москвы от 18 ноября 2015 года N 60](#).)
 - 6) 1,6 процента - в 2019 году;
(Пункт дополнительно включен с 22 февраля 2019 года [Законом города Москвы от 20 февраля 2019 года N 7](#), распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2019 года)
 - 7) 1,7 процента - в 2020 году;
(Пункт дополнительно включен с 22 февраля 2019 года [Законом города Москвы от 20 февраля 2019 года N 7](#), распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2019 года)
 - 8) 1,8 процента - в 2021 году;
(Пункт дополнительно включен с 22 февраля 2019 года [Законом города Москвы от 20 февраля 2019 года N 7](#), распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2019 года)
 - 9) 1,9 процента - в 2022 году;
(Пункт дополнительно включен с 22 февраля 2019 года [Законом города Москвы от 20 февраля 2019 года N 7](#), распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2019 года)
 - 10) 2,0 процента - в 2023 году и последующие налоговые периоды.
(Пункт дополнительно включен с 22 февраля 2019 года [Законом города Москвы от 20 февраля 2019 года N 7](#), распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2019 года)
(Статья в редакции, введенной в действие с 1 января 2014 года [Законом города Москвы от 20 ноября 2013 года N 63](#).)

Расходы на страхование

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

Название страховой компании	Страховая программа	Страховой тариф/% страховой суммы
Росгострах	Росгострах-бизнес-имущество	0,06%
СОГАЗ	Страхование имущества	от 0,11-0,93%
Ингосстрах	Страхование от огня и других опасностей коммерческих предприятий	от 0,005-4,8%
РЕСО-Гарантия	РЕСО-Офис, РЕСО-Индустрия	от 6 тыс. рублей
АльфаСтрахование	АльфаОфис	от 4 тыс. рублей
ВСК	Страхование имущества предприятий	от 0,2%
Согласие	Страхование имущества предприятий	0,010-0,020%
ВТБ страхование	Страхование имущества предприятий	0,03-0,70%
Уралсиб страхование	Страхование имущества предприятий	от 3 тыс. рублей
МСК	Страхование имущества предприятий	от 0,1%

Расчет величины ежегодных отчислений в резерв

Стоимость строительства ЕИСЖС по состоянию на 15.08.2022 г.

(<https://наш.дом.рф/медиа/новости/2022/08/стоимость-строительства-1-кв.-метра-общей-площади-в-каждом-регионе-в-августе-2022-года>)

Себестоимость строительства 1 кв. метра общей площади по данным Единой информационной системы жилищного строительства					
Федеральный округ	Субъект РФ	Медианная стоимость 1 кв. м., тыс. руб.	Средняя ¹ стоимость 1 кв. м., тыс. руб.	Дома, шт.	Проектные декларации, шт.
Центральный ФО	Белгородская область	41,8	42,2	57	51
Центральный ФО	Брянская область	32,0	33,3	64	61
Центральный ФО	Владимирская область	30,4	28,6	109	93
Центральный ФО	Воронежская область	36,8	37,8	140	119
Центральный ФО	Ивановская область	26,7	29,4	55	38
Центральный ФО	Калужская область	32,0	43,1	65	40
Центральный ФО	Костромская область	19,9	32,8	60	60
Центральный ФО	Курская область	39,8	31,6	42	23
Центральный ФО	Липецкая область	30,0	32,4	59	59
Центральный ФО	Московская область	52,8	60,9	725	442
Центральный ФО	Орловская область	37,1	38,5	32	31
Центральный ФО	Рязанская область	33,3	32,5	71	62
Центральный ФО	Смоленская область	27,9	29,3	65	61
Центральный ФО	Тамбовская область	32,2	36,2	40	40
Центральный ФО	Тверская область	35,9	39,2	86	72
Центральный ФО	Тульская область	41,6	47,7	112	71
Центральный ФО	Ярославская область	40,0	40,6	95	82
Центральный ФО	г. Москва	95,0	115,1	746	406

[http://psb-](http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montaznykh_rabot/3-1-0-17)

[energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montaznykh_rabot/3-1-0-17](http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montaznykh_rabot/3-1-0-17)

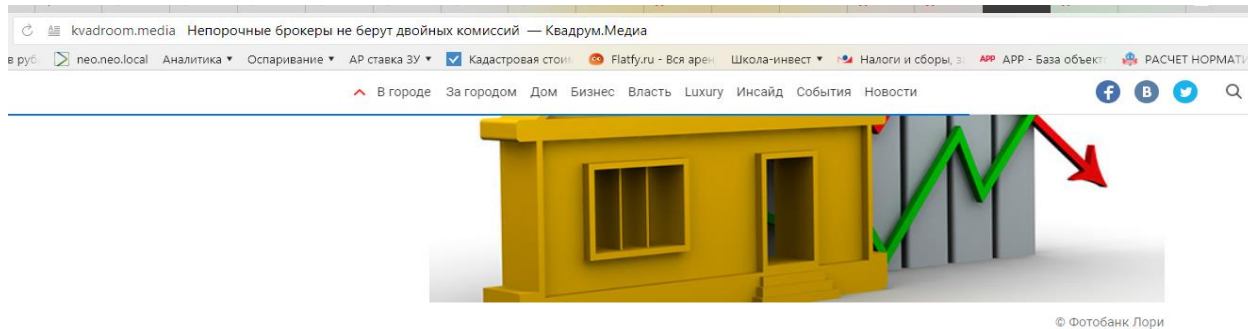
The screenshot shows a webpage with a blue sidebar on the left containing navigation links like 'ВХОД', 'ПОИСК', and 'НАВИГАЦИЯ'. The main content area has a title 'СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ' and a sub-header 'УВАЖАЕМЫЙ САМЕР'. The text discusses the components of construction cost estimation, including labor, materials, and equipment. It includes a table showing the distribution of costs by group and type of construction (residential vs. industrial). The table is as follows:

№ 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

The article also contains several formulas for calculating total costs and includes a table of contents for the document.

Агентское вознаграждение

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



Сдам в аренду

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

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

Стандартные условия аренды

<https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/>

Приложение
#MARKETBEAT

СТАНДАРТНЫЕ УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

УСЛОВИЯ АРЕНДЫ
СРОК ДОГОВОРА
Офисы: 3-7 лет
Склады: краткосрочные (1-3 лет) или долгосрочные (более 5 лет).
Торговля: в среднем: 3-5 лет, якорные арендаторы: 7-10 лет

ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ
Офисы: возможно через 3 года после начала аренды со штрафом (3-6 месяцев арендной платы) и с возвратом неамортизированной стоимости отделки. Часто договор носит двухсторонний характер и может быть расторгнут любой из сторон в эту дату. Это условие стало более популярно в кризисный период. Уведомление о расторжении высылается за 6-12 месяцев.

Торговля: возможно через 2-3 года после начала аренды. Предмет для переговоров с собственником.

ПРАВА АРЕНДЫ
ПЕРЕУСТУПКА ПРАВ АРЕНДЫ / СУБАРЕНДА
Офисы и Склады: обычно возможно, но условия и процедура - предмет для переговоров с собственником. Торговля: обычно невозможно, в редких случаях - предмет переговоров с собственником.

ПРАВИЛА ИЗМЕРЕНИЯ ПЛОЩАДИ
Площади измеряются в основном по системе БОМА (БОМА). Некоторые собственники зданий используют систему БТИ.

ПЛАТЕЖИ
ВАЛЮТА ДОГОВОРА И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПЛАТЕЖЕЙ
Офисы и Торговля: рубли или доллары США за кв. м в год, оплата производится ежемесячно или ежеквартально авансом.
Склады: рубли

ДЕПОЗИТ
Офисы: эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна банковская гарантия, но она используется реже, т.к. арендодатели предпочитают депозит).
Торговля: эквивалент арендной платы за 1-2 месяца (возможна банковская гарантия).
Склады: эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна частичная замена на банковскую гарантию, но это используется достаточно редко, т.к. арендодатели предпочитают денежный депозит).

ПЕРЕСМОТР СТАВКИ АРЕНДЫ
В кризисный период данное условие часто включается в договоры аренды (срок и процедура пересмотра - предмет для переговоров).

ИНДЕКСАЦИЯ
Офисы: для договоров в рублях - инфляция в России или 4-7%, для договоров в валюте - 2,5-4% или на уровне инфляции Еврозоны или США.
Торговля: для договоров в рублях - инфляция в России или 5-10%, для договоров в долларах США - US CPI или 2-5%.
Склады: 4-8% (для договоров сроком более 5 лет редко превышает 5-6%).

СТРУКТУРА АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА (только для торговли):
В торговых центрах очень часто применяется комбинированная ставка аренды (минимальный фиксированный платеж+ % от оборота арендатора). В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 1-3% для якорных арендаторов.

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

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

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

КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ
Часто не включены в операционные расходы и оплачиваются по факту потребления, но возможны различные варианты.
Торговля: в некоторых случаях собственник оставляет за собой право на индексацию операционных расходов ввиду регулярного увеличения стоимости коммунальных услуг в стране при условии предоставления подтверждающих документов.

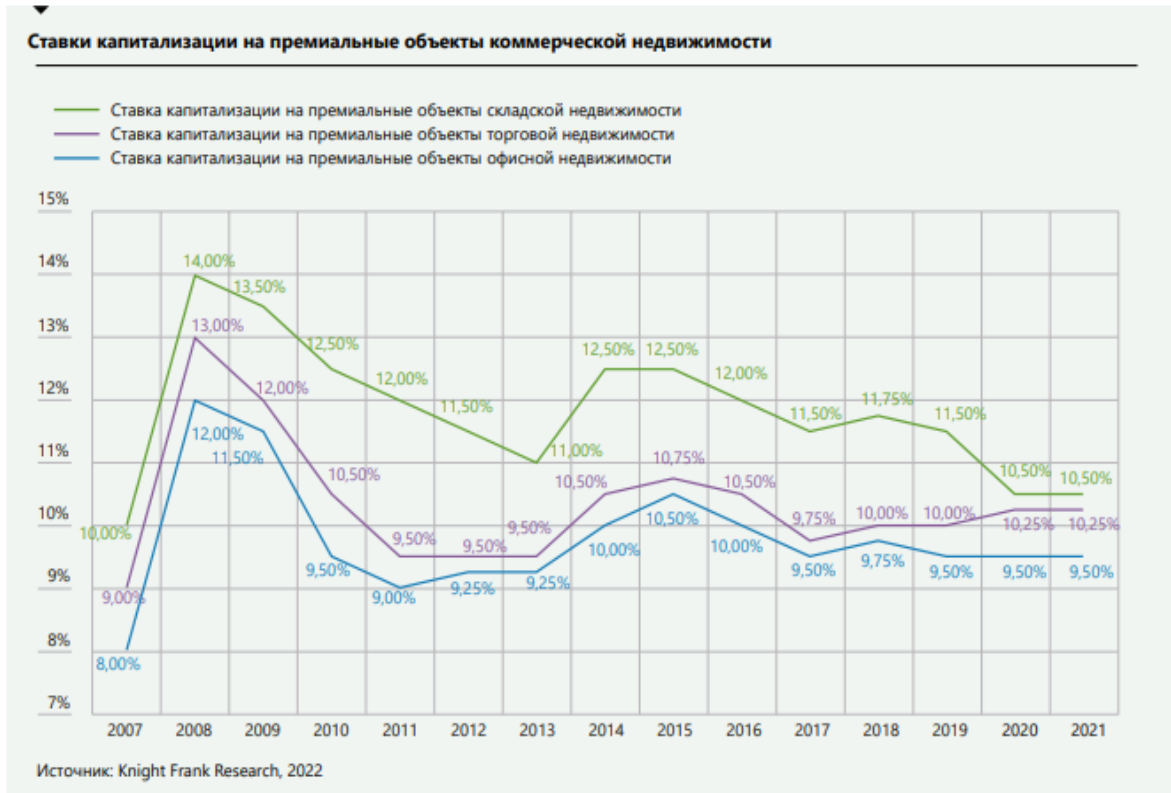
Склады: в основном оплачиваются отдельно, по факту потребления.

НАЛОГИ
НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ
Арендодатель: размер налога варьируется в зависимости от региона. В Москве составляет 1,6% в 2019 году, 1,7% в 2020г., 1,8% в 2021г.
Арендатор: арендодатель может полностью или частично включать размер налога в операционные расходы, оплачиваемые арендатором.
НДС 20% (с 1 января 2019 года).

Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

<https://nikoliers.ru/analytics>

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ



<https://kf.expert/publish/ryнок-investicij-1-polugodie-2022>

I полугодие 2022 г. | Россия
Рынок инвестиций

Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	П1 2020	П1 2021	П1 2022
Общий объем инвестиций, \$ млн	839,5	779	925
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9-10	9-9,5	10-11
Торговая недвижимость	9-10	9-10	10-11
Складская недвижимость	11,5-12,5	10,5-11,5	11-13

Срок ликвидности объектов коммерческой недвижимости

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2890-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-07-2022-goda>

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 12.07.2022 г.\)](#)



- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) в месяцах коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Расчет **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	14	8	7	9	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	16	10	8	11	13
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	18	11	9	12	14
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	12	7	6	8	9
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	8	7	9	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	7	14	10	8	11	13
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	8	15	11	9	12	14
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	12	8	7	9	10
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5	4	5	7

Примечание:

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

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

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

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

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

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Данные об уровне безрисковых ставок по состоянию на дату оценки

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

Выбрать дату:

06.09.2022



Значения КБД Московской биржи 06.09.2022

Срок до погашения, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
$Y(t), \%$	7.5012	7.5332	7.5679	7.5987	7.7209	7.8771	8.2656	8.6154	8.9704	9.2592	9.4037	9.5691

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



ДОБЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"8" сентября 2022 г.

В соответствии с Заданием на оценку №17 от 18.08.2022 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. между ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр"

я, Краскина Е. представитель
АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

Руководитель проектов по паевым фондам
(должность)

Козуркина А.И.
(фамилия, инициалы)

произвел осмотр объектов недвижимого имущества:

- Нежилое помещение площадью 667,80 кв. м, этаж №1, антресоль №1, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:006010:2711

Стороны:

Представитель АО "НЭО Центр"

Представитель на объекте

Краскина Е.
Козуркина А.И.

+7 (495) 739-39-77 | info@neoconsult.ru
119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер, д. 12, стр. 6
www.neoconsult.ru



ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

Дата проведения осмотра: 8 сентября 2022 г.

Окружающая застройка: жилая и коммерческая

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): высокий

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): удобные, близость к основным транспортным магистралям, развитость общественного транспорта

Наличие коммуникаций в здании:

Наименование	Показатель
Свет	+
Газ	-
Водоснабжение	+
Канализация	+
Вентиляция	+
Система контроля доступа	-
Система оповещения в случае пожара	+

Внешнее благоустройство: территория благоустроена, перед объектом располагаются проезды и тротуары

Наличие парковки (организованная/стихийная): Стихийная парковка на прилегающей территории

Дополнительные примечания:

есть охрана ЖК

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

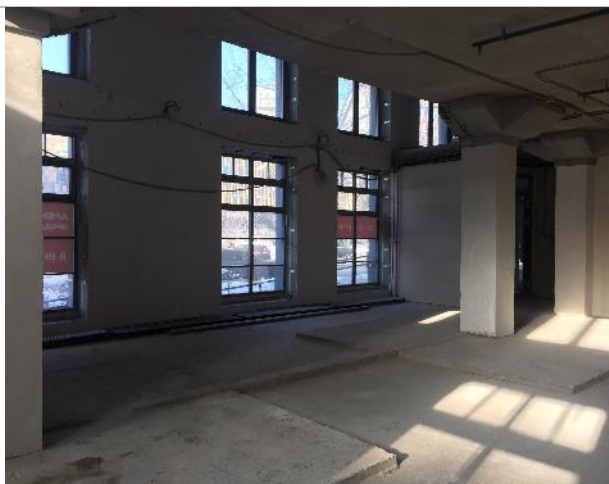
ТКБ Инвестмент Партнерс (АО)
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Нева Хаус"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фотография 1. Внешний вид здания



Фотография 2. Внутреннее состояние помещений



Фотография 3. Внутреннее состояние помещений



Фотография 4. Внутреннее состояние помещений



Фотография 5. Внутреннее состояние помещений



Фотография 6. Внутреннее состояние помещений



Фотография 7. Внутреннее состояние помещений



Фотография 8. Внутреннее состояние помещений



Фотография 9. Внутреннее состояние помещений



Фотография 10. Внутреннее состояние помещений



Фотография 11. Внутреннее состояние помещений



Фотография 12. Внутреннее состояние помещений



Фотография 13. Внутреннее состояние помещений



Фотография 14. Внутреннее состояние помещений

Источник: результаты осмотра Исполнителя