ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-СО-0740/18-8 ОТ 23.12.2022 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСАМ: Г. МОСКВА, Р-Н ЛЕФОРТОВО, УЛ. АВИАМОТОРНАЯ, Д. 10, КОРП. 2 И Г. МОСКВА, Р-Н БАСМАННЫЙ, УЛ. НОВОРЯЗАНСКАЯ, Д. 24, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ", ДЛЯ ЦЕЛИ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ "РВМ КАПИТАЛЬНЫЙ" (ТОМ I)

Заказчик:

Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" (далее также – ЗАО УК "РВМ Капитал").

Лицензия ФСФР России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21–000-1-00798 от 15.03.2011.

Получить сведения о ЗАО УК "РВМ Капитал" и иную информацию, которая должна быть предоставлена в соответствии с действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах (далее также – ПИФ) и ознакомиться с правилами доверительного управления ПИФ (далее также – ПДУ ПИФ) и с иными документами, предусмотренными Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по адресу: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9, эт/пом/ком 8/I/1,3-7, на сайте http://www.rwminvest.ru/, по телефону: +7 (495) 660-70-30.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в ПИФ. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с ПДУ ПИФ. ПДУ ПИФ могут быть предусмотрены надбавки (скидки) к (с) расчетной стоимости инвестиционных паев при их выдаче (погашении). Взимание надбавок (скидок) уменьшит доходность инвестиций в инвестиционные паи ПИФ. Заявление любых лиц об увеличении в будущем стоимости инвестиционных паев могут расцениваться не иначе как предположения.

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный" - правила доверительного управления фондом зарегистрированы Службой Банка России по финансовым рынкам 04.02.2014 за № 2729.

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4

1.1. Основные факты и выводы 4

1.2. Задание на оценку 8

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике 11

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности 12

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 17

3.1. Общие сведения об объекте оценки 17

3.2. Местоположение объекта оценки 23

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 32

3.4. Классификация недвижимого имущества 36

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы 36

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки 38

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества 43

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .. 44

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 48

5.1. Мнение специалистов о рынке офисной недвижимости в условиях ухода западных компаний с рынка Российской Федерации 48

5.2. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации 49

5.3. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2022 г. 52

5.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки 56

5.5. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2022 г. 58

5.6. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам III квартала 2022 г. 67

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 75

6.1. Основные положения и терминология 75

6.2. Классификация основных средств 77

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества 81

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств 82

6.5. Этапы проведения оценки 84

6.6. Характеристика подходов к оценке 85

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки 92

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 94

7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 94

7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 95

7.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода 114

7.4. Описание последовательности определения стоимости права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки 121

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 141

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 141

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 141

8.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках доходного подхода 149

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 152

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов 152

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки 154

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 159

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 160

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ (ТОМ II)
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА
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)	1.Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 3 219,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2; кадастровый №77:04:0001005:5456. 2.Право аренды земельного участка площадью 1 733 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2. Кадастровый номер:77:04:01005:077. Доля в праве: 296/1 733. 3.Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 807,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2775. 4.Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 806,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый № 77:010003018:2776. 5.Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 804,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2777. 6.Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4047. 7.Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 86,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4181. 8.Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 39,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4192. 9.Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 77,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4202. 10.Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 48,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4182. 11.Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 207,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4197. 12.Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 83,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4178. 13.Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4180. 14.Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 151,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный,
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	

	ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4190. 15.Право аренды земельного участка площадью 9 590 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24. Кадастровый номер 77:01:0003018:100. Доля в праве: 1 756,68/9 590. Права на объект оценки: Помещения - право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный". Право аренды земельного участка – правомочия арендатора. Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление, аренда
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №8 от 13.12.2022 г. к Договору на проведение оценки №ОКНИП-СО-0740/18 от 11.10.2018 г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" и АО "НЭО Центр"
Дата составления Отчета	23.12.2022 г.
Порядковый номер Отчета	№ОКНИП-СО-0740/18-8
Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	975 000 000 (Девятьсот семьдесят пять миллионов) руб.
Результат оценки объекта оценки, полученные при применении затратного подхода (без учета НДС 20%)	Не применялся
Результат оценки объекта оценки, полученные при применении сравнительного подхода (без учета НДС 20%)	1 289 792 000 (Один миллиард двести восемьдесят девять миллионов семьсот девяносто две тысячи) руб.
Результат оценки объекта оценки, полученные при применении доходного подхода (без учета НДС 20%)	1 718 048 000 (Один миллиард семьсот восемнадцать миллионов сорок восемь тысяч) руб.
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (округленно) (без учета НДС 20%)[1]	**1 503 920 000 (Один миллиард пятьсот три миллиона девятьсот двадцать 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, может быть признана рекомендуемой для целей расчета стоимости чистых активов фондов в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IAS/IFRS). Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

[1] Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки пообъектно представлено в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 1.1).

Таблица 1.1. Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки пообъектно

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Правообладатель объекта недвижимости	Правоудостоверяющий/ правоустанавливающий документ	Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	Итоговая справедливая стоимость, руб., без НДС (округленно)
1	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 3 219,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2; кадастровый №77:04:0001005:5456; выписка из ЕГРН №77/100/416/2020 от 31.01.2020 г.	3 219,10	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №77/100/416/2020 от 31.01.2020 г.	77:04:0001005:5456	547 683 000
2	Право аренды земельного участка площадью 1 733 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2. Кадастровый номер:77:04:01005:077. Доля в праве: 296/1 733	1 733,00	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-04-032423 от 18.01.2007 г. Дополнительное соглашение №М-04-032423 от 09.10.2020 г.	77:04:0001005:77	10 860 000
3	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 807,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2775; выписка из ЕГРН б/н от 13.11.2019 г.	1 807,80	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 13.11.2019 г.	77:01:0003018:2775	276 610 000
4	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 806,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый № 77:010003018:2776; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	1 806,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:2776	276 426 000
5	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 804,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2777; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	1 804,90	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:2777	276 166 000
6	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4047; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	11,70	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4047	1 791 000
7	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 86,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4181; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	86,40	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4181	7 374 000
8	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 39,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4192; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	39,40	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4192	3 363 000
9	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 77,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24;	77,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4202	6 623 000

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Правообладатель объекта недвижимости	Правоудостоверяющий/ правоустанавливающий документ	Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	Итоговая справедливая стоимость, руб., без НДС (округленно)
	кадастровый №77:01:0003018:4202; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.					
10	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 48,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4182; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	48,50	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4182	4 139 000
11	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 207,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4197; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	207,30	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4197	17 694 000
12	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 83,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4178; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	83,10	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4178	7 093 000
13	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4180; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	11,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4180	991 000
14	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 151,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4190; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	151,40	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4190	12 922 000
15	Право аренды земельного участка площадью 9 590 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24. Кадастровый номер 77:01:0003018:100. Доля в праве: 1 756,68/9 590	9 590,00	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-056734 от 28.05.2021 г. Соглашение о вступлении №М-01-056734 от 05.07.2021 г.	77:01:0003018:100	54 185 000
Итого:						**1 503 920 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

1.2. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	1.Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 3 219,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2; кадастровый №77:04:0001005:5456. 2.Право аренды земельного участка площадью 1 733 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2. Кадастровый номер:77:04:01005:077. Доля в праве: 296/1 733. 3.Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 807,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2775. 4.Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 806,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый № 77:010003018:2776. 5.Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 804,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2777. 6.Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4047. 7.Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 86,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4181. 8.Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 39,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4192. 9.Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 77,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4202. 10.Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 48,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4182. 11.Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 207,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4197. 12.Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 83,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4178. 13.Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4180. 14.Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 151,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4190.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	

	15.Право аренды земельного участка площадью 9 590 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24. Кадастровый номер 77:01:0003018:100. Доля в праве: 1 756,68/9 590. Права на объект оценки: Помещения - право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный". Право аренды земельного участка – правомочия арендатора. Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление, аренда
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 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" для целей определения стоимости чистых активов комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"[2]
Предпосылки стоимости **Основания для установления предпосылок стоимости**	Предпосылки стоимости: 1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 23.12.2022 г.; 4.предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", с учетом требований Указания

[2] В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 N 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений …" установлено, что "Настоящий стандарт определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки".

	Банка России от 25.08.2015 №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".).
Дата оценки	23.12.2022 г.
Специальные допущения	1. В соответствии с выписками из ЕГРН на помещения, входящие в состав объекта оценки, зарегистрировано обременение в виде аренды. Оценка справедливой стоимости оцениваемых помещений, будет производиться с учетом обременения долгосрочными договорами аренды. 2. По состоянию на дату оценки согласно выпискам из ЕГРН на оцениваемые помещения зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости оцениваемых объектов будет осуществляться без учета данного обременения.
Иные существенные допущения	1. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты. 2. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации. 3. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 4.Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам. 5. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость. 6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 7. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов. 8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, не ограничивается
Указание на форму составления отчета об оценке	Письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации.

Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется
Границы интервала, в которых может находиться стоимость	Определять не требуется
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
Срок оказания услуг Оценщиком	До 24.12.2022 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	123242, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, Новинский бульвар, дом 31, 4 этаж, помещение I, комнаты №№1,2,3
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/500508/21 от 10.12.2021 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	Окунев Сергей Сергеевич (СНИЛС 132-597-570 78, ИНН 504013895871)
Контактная информация оценщика	Контактная информация: т. +7 (495) 739-39-77, s.okunev@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж), включен в реестр оценщиков от 08.02.2019 г. за регистрационным номером №3956
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика выдан АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000001/21-01 от 13.12.2021 г. Срок действия полиса: с 21.01.2021 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании с отличием, Государственный университет управления, ВСА 1023169, рег. №НМ-3071, 2010 г., квалификация "Менеджер" по специальности "Менеджмент организации". Удостоверение о повышении квалификации, НОУ ДПО "Институт профессионального образования", №772406518210, рег. № 000739/2018 от 05.10.2018 г., программа "Оценка стоимости недвижимости и земли".
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №031660–1 от 15.11.2021 г. по направлению

	"Оценка недвижимости" Действует до 15.11.2024 г. включительно
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Окуневым С. С. и АО "НЭО Центр" №92/10 от 01.11.2010 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Окунева Сергея Сергеевича со стороны Ассоциации "Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 14 лет
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	ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" ОГРН 1057749282810, дата присвоения ОГРН: 29.11.2005 г., ИНН 7722563196, КПП 770901001
Место нахождения Заказчика	Почтовый адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, эт. 8, пом. I, ком. 1,3-7

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО №IV)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО №V)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО №VI)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.
	Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
	Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциация оценщиков ("СМАО")

Оценщик,
Руководитель проектов,
Департамент финансового консультирования и оценки — **С. С. Окунев**

Партнер,
Департамент финансового консультирования и оценки — **А. Ф. Матвеева**

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 использовано значение безрисковой ставки по состоянию на дату максимально близкую к дате проведения оценки 20.12.2022 г.: 11,0180%[3]. Исполнитель исходит их допущения, что с 20.12.2022 г. по 23.12.2022 г. данный показатель существенно не изменился и не может оказать влияние на величину справедливой стоимости.
3. Согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. №109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации" в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС. Гл. 21 НК РФ рассматривает аренду как услуги по предоставлению имущества в пользование. Если земельные участки находятся в частной собственности организации или предпринимателя, не применяющего спецрежимы, услуги по предоставлению земли в аренду (арендная плата) облагаются НДС. Также в соответствии с пп. 17 п. 2 ст. 149 НК РФ арендная плата, взимаемая с организаций, заключивших с уполномоченными органами договоры аренды земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности, освобождается от налогообложения НДС. При определении рыночной стоимости оцениваемого земельного участка цены предложений объектов-аналогов, на основании которых определялась стоимость оцениваемого участка, принадлежащих правообладателю на праве собственности, НДС (20%) не облагаются.
4. 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 справедливой 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

[3] https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/

организаций, находящихся на общем режиме налогообложения. Дополнительную повышающую корректировку на НДС производить нецелесообразно, так как это приводит к необоснованному завышению стоимости объекта оценки.

5. Исполнитель не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории объекта оценки или около него, и для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории объекта оценки или около него. Однако если впоследствии будет установлено наличие на территории объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это может существенно повлиять на заключение Исполнителя, включая оценку.
6. Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)" при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды — удовлетворительное.
7. Исполнитель не проводил геологических, археологических и почвенных исследований объекта оценки. Исполнитель предположил, что объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/около земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.
8. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
9. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
10. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерных сооружений 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.
11. 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.
12. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
13. В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенные земельные участки оцениваются как незастроенные, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, во избежание двойного счета стоимость земельного участка определялась как условно свободного от улучшений (коммуникаций и здания). Обеспеченность объекта оценки коммуникациями учтена в стоимости единого объекта недвижимости.
14. Исполнитель провел анализ рынка в регионе расположения объекта недвижимого имущества. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес, наличие коммуникаций) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах и в периодической печати. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов на предмет уточнения характеристик

подобранных объектов-аналогов. При определении стоимости оцениваемых объектов Исполнитель использовал уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

15. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в настоящем Отчете, в рамках оказания услуг по договору на оказание услуг (далее — Договор), рассматривалась Исполнителем как достоверная.

16. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.

17. Проведенный Исполнителем осмотр объекта оценки не представляет собой экспертизу его технического состояния, в связи с чем Исполнитель исходил из того, что объект оценки находится в хорошем состоянии. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках оцениваемых объектов основаны на информации, предоставленной Заказчиком (копии технических и правоудостоверяющих документов на оцениваемое имущество представлены в Приложении 3 к Отчету).

18. В соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком, на дату оценки оцениваемые помещения имеют обременение в виде доверительного управления в пользу ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" (ИНН:7722563196). В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости производилось без учета данного обременения.

19. По состоянию на дату оценки оцениваемые помещения сданы в аренду по долгосрочным договорам аренды. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Общая информация из договоров аренды приведена в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.5).

    Заказчиком было предоставлено информационное письмо о величине дохода от сдачи в аренду оцениваемых помещений. На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы[4], арендные ставки по договорам аренды соответствуют рыночным значениям для данного типа объектов, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

20. Учитывая тот факт, что информация, указанная в договорах аренды (сведения о юридических лицах, условия аренды и т. д.) по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии действующих договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны.

[4] Анализ рынка объекта оценки приведен в п. 5.4 настоящего Отчета.

21. 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 оцениваемых объектов определялась исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость объекта оценки.
22. Осмотр оцениваемых объектов был произведен представителем Исполнителя 19.12.2022 г. и 22.12.2022 г. При определении справедливой стоимости оцениваемых объектов Исполнитель исходил из допущения, что оцениваемые объекты находятся в состоянии как на момент осмотра, и что с момента осмотра до даты оценки (23.12.2022 г.) не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.
23. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости оцениваемых земельных участков превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемых объектов ограничен в силу их площади, характеристик местоположения, составу передаваемых прав. Ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I–VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.
24. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости оцениваемых единых объектов недвижимости по части объектов-аналогов превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемых объектов ограничен в силу их площади, характеристик местоположения, состоянием отделки. Ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I–VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.
25. 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 №8 от 13.12.2022 г. к Договору на проведение оценки №ОКНИП-СО-0740/18 от 11.10.2018 г., заключенным между АО "НЭО Центр" и ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный", объектом оценки являются:

- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 3 219,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2; кадастровый №77:04:0001005:5456; выписка из ЕГРН 77/100/416/2020–831 от 31.01.2020 г.
- Право аренды земельного участка площадью 1 733 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2. Кадастровый номер:77:04:01005:077. Доля в праве: 296/1 733
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 807,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2775; выписка из ЕГРН б/н от 13.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 806,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:010003018:2776; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 804,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2777; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4047; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 86,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4181; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 39,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4192; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 77,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4202; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 48,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4182; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 207,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4197; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 83,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4178; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4180; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 151,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4190; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Право аренды земельного участка площадью 9 590 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24. Кадастровый номер 77:01:0003018:100. Доля в праве: 1 756,68/9 590.

Общие сведения об оцениваемых помещениях и земельных участках представлены в таблицах ниже.

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых земельных участках

Наименование	Характеристика	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24
	ЮВАО, р-н Лефортово	ЦАО, р-н Басманный
	м. "Авиамоторная"	м. "Бауманская"
Площадь земельного участка, кв. м	1 733,00	9 590,00
Площадь земельного участка, соток	17,33	95,90
Площадь земельного участка, га	0,1733	0,959
Общее описание объекта	Земельный участок площадью 17,33 сот. многоугольной изрезанной неправильной формы, предназначенный для эксплуатации помещений в здании под административные цели, на правах долгосрочной аренды, доля в праве: 296/1 733	Земельный участок площадью 95,90 сот. многоугольной изрезанной неправильной формы, предназначенный для объектов общественно-делового значения, на правах долгосрочной аренды, доля в праве: 1 756,68/9 590
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Доля в праве	296/1 733	1 756,68/9 590
Правоустанавливающий документ	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-04-032423 от 18.01.2007 г. Дополнительное соглашение №М-04-032423 от 09.10.2020 г.	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-056734 от 28.05.2021 г. Соглашение о вступлении №М-01-056734 от 05.07.2021 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Для эксплуатации помещений в здании под административные цели	Для объектов общественно-делового значения
Функциональная зона	Многофункциональные общественные зоны	Многофункциональные общественные зоны
Существующие ограничения (обременения) права	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации
Кадастровый номер земельного участка	77:04:0001005:77	77:01:0003018:100
Кадастровая стоимость, руб.	96 326 500,11	860 739 805,10
Кадастровая стоимость, руб./сот	5 558 367,00	8 975 389,00
Текущее использование объекта недвижимости	Размещение офисного здания	Размещение офисного здания

Источник: данные Заказчика и правоустанавливающих документов

Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемых помещениях

№ п/п	Вид объекта	Номер помещения	Адрес объекта	Кадастровый номер	Правоудостоверяющие документы	Правоустанавливающие документы	Балансовая (первоначальная) стоимость, руб. (без учета НДС)	Текущее использование	Этаж расположения	Площадь объекта, кв. м	Кол-во м/м, шт.
1	Нежилое помещение	этаж 6: пом. XXI ком. 1-28, этаж 7: пом. XXII ком. 1-27, этаж 8: пом. XXIII ком. 1-30, этаж 9: пом. XXIV ком. 1-42	г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	77:04:0001005:5456	Выписка из ЕГРН 77/100/416/2020-831 от 31.01.2020 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.08.2019 г.	360 000 000,00	административное	Этаж № 6, 7, 8, 9	3 219,10	—
2	Нежилое помещение	пом. II	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II	77:01:0003018:2775	Выписка из ЕГРН б/н от 13.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	190 176 313,53	административное	Этаж № 2	1 807,80	—
3	Нежилое помещение	пом. II	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II	77:01:0003018:2776	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	190 050 408,02	административное	Этаж № 3	1 806,60	—
4	Нежилое помещение	пом. II	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II	77:01:0003018:2777	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	189 870 794,56	административное	Этаж № 4	1 804,90	—
5	Нежилое помещение	этаж 1: пом. I ком. 2	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4047	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	1 230 880,46	бытовое	Этаж № 1	11,70	—
6	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 280, 282, 284, 286, 287, 288	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4181	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	4 852 204,72	машино-место	Подвал №0	86,40	6
7	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 198, 200, 202	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4192	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	2 426 542,59	машино-место	Подвал №0	39,40	3
8	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 173, 175, 177, 180, 183, 187, 190, 194	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4202	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	6 469 606,30	машино-место	Подвал №0	77,60	8
9	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 156, 160, 163, 168, 170	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4182	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	4 043 944,17	машино-место	Подвал №0	48,50	5
10	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 157, 158, 161, 164, 169, 171, 174, 176, 178, 181, 184, 188, 191, 195	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4197	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	11 321 811,02	машино-место	Подвал №0	207,30	14
11	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 155, 159, 162, 165, 166, 167	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4178	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	4 852 204,72	машино-место	Подвал №0	83,10	6

№ п/п	Вид объекта	Номер помещения	Адрес объекта	Кадастровый номер	Правоудостоверяющие документы	Правоустанавливающие документы	Балансовая (первоначальная) стоимость, руб. (без учета НДС)	Текущее использование	Этаж расположения	Площадь объекта, кв. м	Кол-во м/м, шт.
12	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 150	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4180	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	809 141,02	машино-место	Подвал №0	11,60	1
13	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 179, 182, 185, 186, 189, 192, 193, 196, 197, 199, 201	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4190	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	8 896 148,89	машино-место	Подвал №0	151,40	11
	ИТОГО						**975 000 000,00**			**9 355,40**	**54**

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемых помещениях (окончание)

№ п/п	Вид объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь объекта, кв. м	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Правообладатель объекта недвижимости	Кадастровая стоимость, руб.	Существующие ограничения (обременения) права	Существующие ограничения (обременения) права (Росреестр)
1	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	77:04:0001005:5456	3 219,10	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	297 813 652,29	Доверительное управление, аренда	№77:04:0001005:5456-77/003/2019–10 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление) №77–77–04/100/2012–763 от 21.09.2012 г. (Аренда)
2	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II	77:01:0003018:2775	1 807,80	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	289 038 005,95	Доверительное управление, аренда	№77:01:0003018:2775–77/011/2019–8 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление) №77-77-11/001/2014-117 от 27.02.2014 г. (Аренда)
3	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II	77:01:0003018:2776	1 806,60	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	288 857 852,11	Доверительное управление, аренда	№77:01:0003018:2776-77/011/2019-9 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление) №77-77-11/001/2014-117 от 27.02.2014 г. (Аренда)
4	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II	77:01:0003018:2777	1 804,90	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых	288 602 643,65	Доверительное управление, аренда	№77:01:0003018:2777-77/011/2019-9 от 28.10.2019 г.

№ п/п	Вид объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь объекта, кв. м	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Правообладатель объекта недвижимости	Кадастровая стоимость, руб.	Существующие ограничения (обременения) права	Существующие ограничения (обременения) права (Росреестр)
						устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев			(Доверительное управление) №77-77-11/001/2014-117 от 27.02.2014 г. (Аренда)
5	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4047	11,70	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	2 545 220,34	Доверительное управление	№77:01:0003018:4047-77/011/2019-6 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
6	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4181	86,40	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	11 144 933,86	Доверительное управление, аренда	№77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) № 77:01:0003018:4181-77/011/2019-2 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
7	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4192	39,40	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	5 332 053,22	Доверительное управление, аренда	№77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) № 77:01:0003018:4192-77/011/2019-2 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
8	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4202	77,60	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	10 075 710,49	Доверительное управление, аренда	№77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) № 77:01:0003018:4202-77/011/2019-2 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
9	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4182	48,50	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	6 480 767,40	Доверительное управление, аренда	№77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) № 77:01:0003018:4182-77/011/2019-4 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
10	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4197	207,30	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании	25 347 883,21	Доверительное управление, аренда	№77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) № 77:01:0003018:4197-77/011/2019-4 от 28.10.2019 г.

№ п/п	Вид объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь объекта, кв. м	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Правообладатель объекта недвижимости	Кадастровая стоимость, руб.	Существующие ограничения (обременения) права	Существующие ограничения (обременения) права (Росреестр)
						данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев			(Доверительное управление)
11	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4178	83,10	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	10 744 793,44	Доверительное управление, аренда	№77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) № 77:01:0003018:4178-77/011/2019-4 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
12	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4180	11,60	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	1 691 609,32	Доверительное управление, аренда	№77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) № 77:01:0003018:4180-77/011/2019-2 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
13	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4190	151,40	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	18 871 487,67	Доверительное управление, аренда	№77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) № 77:01:0003018:4190-77/011/2019-2 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
	ИТОГО			**9 355,40**			**1 256 546 612,95**		

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

3.2. Местоположение объекта оценки

Оцениваемые объекты расположены в районе Лефортово Юго-Восточного административного округа по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 и в Басманном районе Центрального административного округа по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

Краткая характеристика Юго-Восточного административного округа[5]

Юго-Восточный административный округ (ЮВАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 12 районов.

Он занимает территорию в 11 755,97 га (4,7% территории города). Численность населения округа составляет более 1,4 млн человек (11,34% населения Москвы).

В состав округа входят 12 районов: Выхино-Жулебино, Капотня, Кузьминки, Лефортово, Люблино, Марьино, Некрасовка, Нижегородский, Печатники, Рязанский, Текстильщики, Южнопортовый.

Юго-восток Москвы исторически был рабочей окраиной. Здесь сосредоточен большой промышленный потенциал. На территории ЮВАО расположено 9 промышленно-коммунальных зон, занимающих порядка 29% его территории: №23 "Серп и Молот", №24 "Карачарово", №25 "Волгоградский проспект", №26 "Южный порт", №56 "Грайвороново", №57 "Курьяново", №58 "Люблино", №59 "Капотня", №63 "Выхино". В числе крупнейших действующих промышленных предприятий округа – Московский нефтеперерабатывающий завод, "Москабельмет", "Карачаровский механический завод" и другие. В связи с этим, а также с традиционной для Москвы западной розой ветров, Юго-Восточный округ считается некоторыми специалистами экологически неблагоприятным.

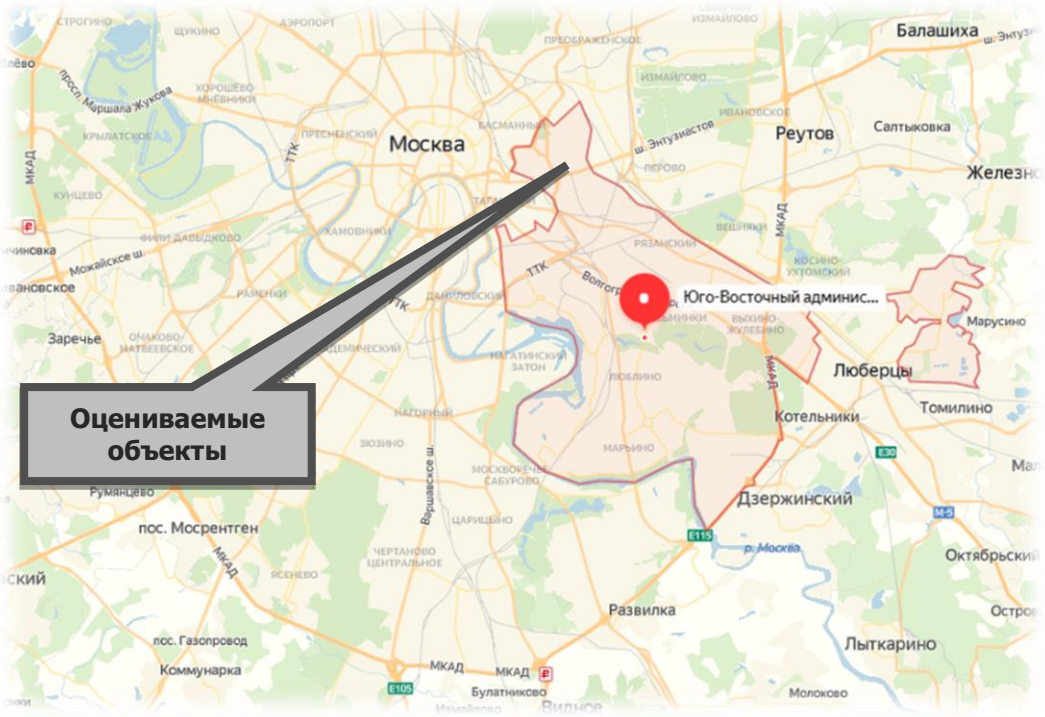
В то же время в округе много зеленых зон, крупных парков и скверов: Кузьминки — Люблино, Лефортово, Парк имени 850-летия Москвы и др. Крупнейший по населению и плотности населения район округа — Марьино (наименьший по обоим показателям — Некрасовка).

Крупнейший по площади — Печатники, а наименьший — Южнопортовый.

В ЮВАО проходят крупные транспортные магистрали – Рязанский и Волгоградский проспекты, участок шоссе Энтузиастов. По территории округа проходят автобусные, троллейбусные и трамвайные маршруты. Из скоростного транспорта в округе расположены участки Таганско-Краснопресненской, Люблинско-Дмитровской, Кожуховской линий метро, Московского центрального кольца, а также расположена станция метро "Авиамоторная" Калининско-Солнцевской линии метро. С севера на юг через центр города проходит Курское направление МЖД, по северной границе ЮВАО расположены станции Горьковского и Казанского направления МЖД.

[5] https://ru.wikipedia.org/wiki/Юго-Восточный_административный_округ; http://uvao.mos.ru/

Рисунок 3.1. Карта Юго-Восточного административного округа



Источник: http://maps.yandex.ru

Краткая характеристика района Лефортово[6]

Лефортово — один из старейших исторических районов города Москвы и внутригородское муниципальное образование, расположен на берегу Яузы в Юго-Восточном административном округе города Москвы. Район находится между р. Яузой на северо-западе, Курским направлением Московской железной дороги на юге и Казанским направлением Московской железной дороги на востоке; граничит с районами Таганский, Басманный, Соколиная гора, Перово и Нижегородский.

Численность проживающего здесь населения составляет 95 397 человек (на 01.01.2022 г.). Площадь района — 906 га, 65% территории — промышленная зона, на которой расположено 52 крупных предприятия, 10 ВУЗов, более 30 НИИ и КБ. Среди наиболее крупных – АО "Серп и молот", АО "Москабельмет", вагоноремонтный завод им. Войтовича, ВУЗы: Московский энергетический институт, МТУ СИ, научно-исследовательские центры: НИИ КП, НИИ ПА, НПО "Альтаир" и др. На территории района расположены ценные объекты историко-культурного наследия: Екатерининский дворец, Лефортовский парк, церковь Петра и Павла и др.

К основным магистральным трассам района Лефортово можно отнести — Золоторожскую набережную, Третье транспортное кольцо, Танковый проезд, Шоссе Энтузиастов, Красноказарменную улицу, Авиамоторную улицу, 5-ю Кабельную улицу, Юрьевский переулок и Боровую улицу.

В районе Лефортово находится одна станция метрополитена "Авиамоторная" Калининской линии и четыре железнодорожных станций Московской железной дороги — платформа "Сортировочная", платформа "Новая" Казанского направления; станция "Андроновка" Малого кольца и платформа "Серп и Молот" Горьковского направления. С 2020 г. открыта станция московского метрополитена "Лефортово" Кожуховской линии, также недалеко от границ района расположены станции метро "Площадь Ильича" и "Римская".

[6] https://ru.wikipedia.org/wiki/Лефортово_(район_Москвы); http://mosopen.ru/region/lefortovo/history; http://street.mostop.ru/yugo-vostochnyj-okrug/rajon-lefortovo.html; https://www.moscowmap.ru/okruga/yuvao/lefortovo.html; https://uvao.mos.ru/districts/lefortovo/

На данный момент в Лефортово работают 12 школ общеобразовательного характера, 22 детских сада, 1 частная школа, 3 специальные и вечерние школы, химический лицей, а также 10 ВУЗов.

Большая доля территории Лефортово занята промзонами, они же оказывают значительное влияние на экологию района. Сейчас один из серьезных антропогенных источников загрязнения — транспортный поток. ЮВАО — самый крупный промышленный округ Москвы, один из самых экологически неблагоприятных округов Москвы, но Лефортово, находящийся выше и севернее, подвергается воздействию меньше остальных. Роза ветров, усугубляющая экологическую обстановку ЮВАО почти не сказывается на Лефортово. Кроме того, район достаточно озеленен и имеет несколько благоустроенных парков и скверов.

Рисунок 3.2. Карта района Лефортово



Источник: http://maps.yandex.ru

Краткая характеристика Центрального административного округа[7]

Центральный административный округ является одним из 12 округов, на которые разделена Москва. Территория ЦАО составляет 66,18 кв. км, население — около 779 тыс. человек. Всего ЦАО состоит из 10 районов Москвы: Арбат, Басманный, Замоскворечье, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Хамовники, Якиманка.

Среди административных округов Москвы ЦАО занимает первое место по количеству промышленных предприятий — более 200, в том числе завод "Метрополитен", АО ЗИЛ, АООТ "Манометр", АОЗТ "Кросна", НПО "Астрофизика" и др. Здесь находятся более 400 НИИ, в том числе ведущие институты РАН (Институт государства и права, Институт философии, Институт географии, Государственный научно-исследовательский институт машиноведения им. А. А. Благонравова (ИМАШ) и др.), отраслевые научные центры и институты (ВНИИ "Алмаз", ВНИИ "Холодмаш", Росгидрометцентр), лаборатории, КБ, архивы и т. п.

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

[7] URL: https://ru.wikipedia.org/; http://www.moscowmap.ru/okruga/cao.html; http://street-moscow.ru/czentralnyj-okrug.html; http://cao.mos.ru/about/history/

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

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

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 3.3. Карта Центрального административного округа



Источник: http://maps.yandex.ru

Краткая характеристика Басманного района[8]

Басманный район — входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Расположен в северо-восточной части Центрального административного округа. Граничит с Красносельским, Таганским и Тверским районами, а также с районами Сокольники, Соколиная гора и Лефортово. На территории района протекает река Яуза и ее притоки — Ольховка, Чечера и Черногрязка.

[8] https://ru.wikipedia.org/wiki/Басманный_район; http://mosopen.ru/region/basmannyj; http://street.mostop.ru/czentralnyj-okrug/basmannyj-rajon.html; https://www.moscowmap.ru/okruga/cao/basmanny.html; https://cao.mos.ru/areas-cao/basmanny/

Численность проживающего здесь населения составляет 110 928 человек (на 01.01.2022 г.). Площадь территории района составляет 816 га. На территории Басманного района расположены четырнадцать станций метро, а также Курский вокзал и платформа Электрозаводская Казанского направления.

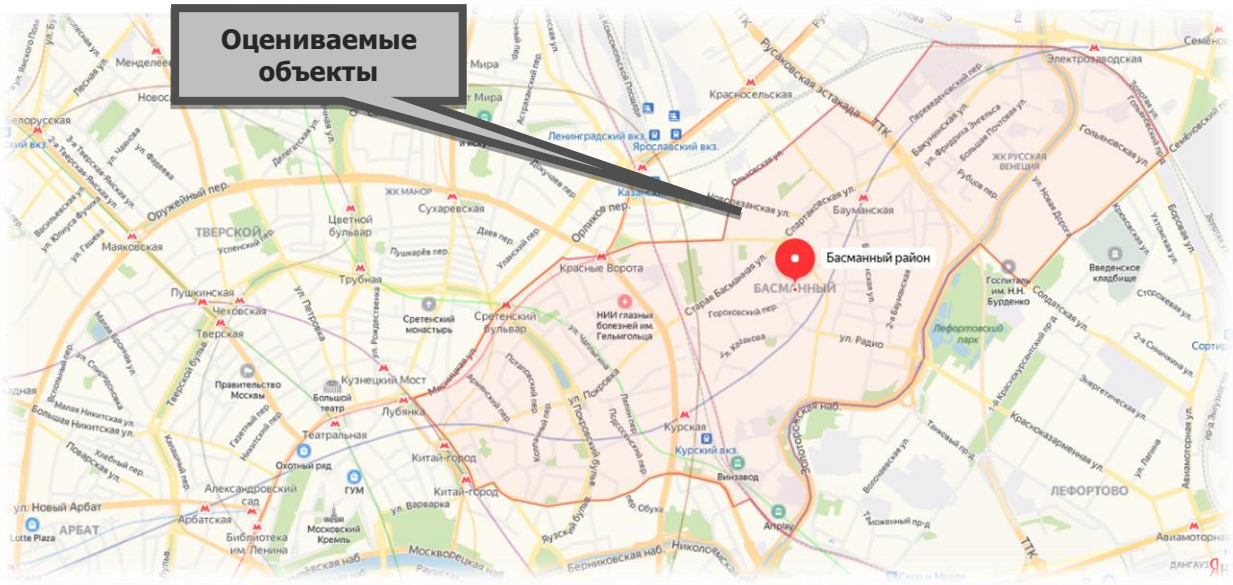
Территория Басманного района имеет много архитектурных памятников истории, из них можно выделить такие: Иоанно-Предтеченский монастырь, Храм Покрова Пресвятой Богородицы в Красном селе, Московская хоральная синагога, Лефортовский дворец, Гараж на Новорязанской улице, Московский государственный технический университет имени Н.Э. Баумана, Храм Николая Чудотворца в Покровском, Церковь Покрова Пресвятой Богородицы в Рубцове, дом Анны Монс и т. д.

Главным источником загрязнений Басманного района являются выхлопы автомобильного транспорта, поскольку крупные промышленные предприятия, находящиеся на территории района, в свое время были вынесены за пределы города, а оставшиеся уже не представляют угрозу для экологии, так как являются историческими памятниками, как Московский газовый завод.

Общая площадь зеленых насаждений Басманного района составляет почти 75 га: это Покровский бульвар, Чистопрудный бульвар, Сад имени Н. Э. Баумана, Милютинский сад, Усадьба Разумовского на Яузе, Морозовский сад, а также сады Первого военного госпиталя, где сейчас находится Главный военный клинический госпиталь имени Н. Н. Бурденко.

На территории района Басманный располагаются средние общеобразовательные школы, детские сады. Система здравоохранения в Басманном районе представлена городской поликлиникой № 160, поликлиникой московской железной дороги на станции Москва-Курская, поликлиникой ГУП РАМН, поликлиникой РАН № 1, поликлиникой № 75 министерства обороны РФ, центральной поликлиникой Федеральной службы РФ по контролю за оборотом наркотиков, городской поликлиникой № 129, № 46, № 5, детской городской поликлиникой № 117, № 34, стоматологической поликлиникой № 53.

Рисунок 3.4. Карта Басманного района



Источник: http://maps.yandex.ru

Характеристики местоположения оцениваемых объектов приведены в таблице ниже (Таблица 3.3). Местоположение оцениваемых объектов на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.5 — Рисунок 3.10).

Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
	ЮВАО, р-н Лефортово	ЦАО, р-н Басманный
	м. "Авиамоторная"	м. "Бауманская" / м. "Комсомольская"

Наименование	Характеристика	Характеристика
Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком[9]
Линия домов	1-я линия второстепенной улицы[10]	1-я линия второстепенной улицы[11]
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая	Жилая и коммерческая
Форма участка, рельеф	Форма участка неправильная многоугольная, рельеф участка спокойный	Форма участка неправильная многоугольная, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми коммуникациями	Участок обеспечен всеми необходимыми коммуникациями
Транспортная доступность	Хорошая: близость к основным транспортным магистралям — ТТК (1 700 м); 4 минуты пешком до станции м. "Авиамоторная"; 1-2 мин. пешком до остановок общественного транспорта "Метро Авиамоторная (ул. Красноказарменная)" и "Лефортовский рынок"; удобный подъезд и транспортное сообщение.	Хорошая: близость к основным транспортным магистралям — Садовое кольцо (1 700 м); 13 минут пешком до станции м. "Бауманская"; 2 мин. пешком до остановки общественного транспорта "2-й троллейбусный парк"; удобный подъезд и транспортное сообщение.
Плотность и тип застройки	Высокая плотность застройки, точечная	Высокая плотность застройки, точечная
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве, уровень шума допустимый	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве, уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район отличается высоким уровнем спроса на офисные здания и помещения	Район отличается высоким уровнем спроса на офисные здания и помещения
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары

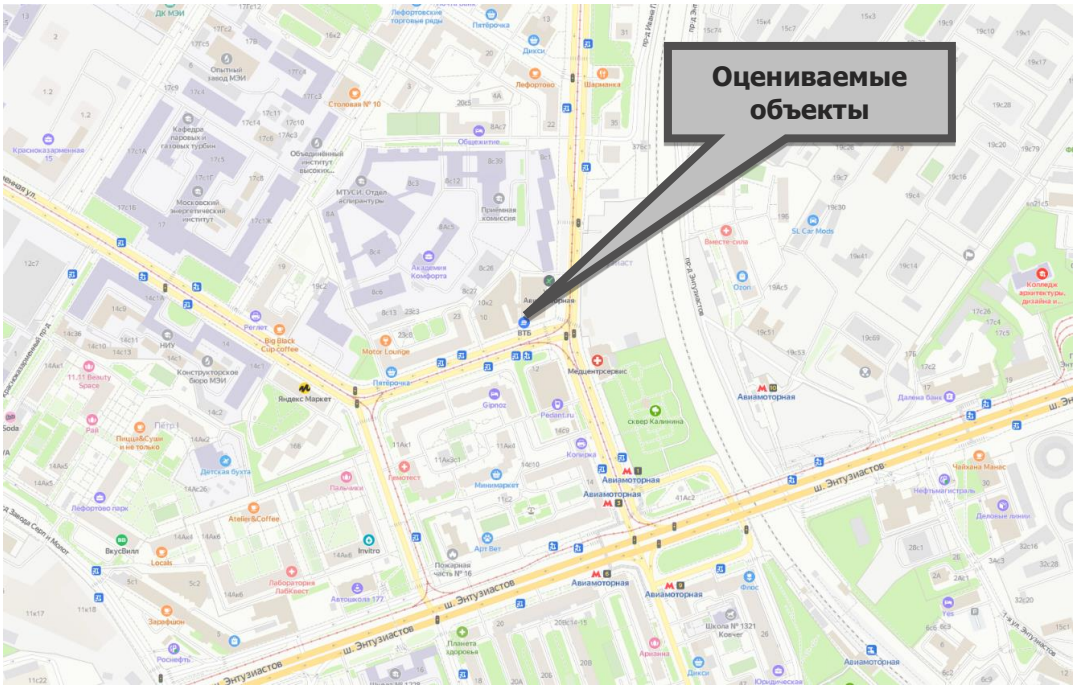
Источник: анализ АО "НЭО Центр"

[9] Ближайшие выходы из метро №13 и №14 станции метро "Комсомольская", расстояние от которых, согласно Яндекс-картам, до объекта составляет 6 минут, по данным Московского метрополитена (https://mosmetro.ru/passengers/information/stations/?id=163) работают только на вход и на переход. Ближайшие входы №3, 11, 12, работающие как на вход, так и на выход, расположенные вне Казанского вокзала, находятся в 10 минутах ходьбы от оцениваемого объекта, и соответственно удаленность от метро попадает во временной диапазон от 10 до 15 минут. Расстояние от оцениваемого объекта до станции "Бауманская" также соответствует временному диапазону от 10 до 15 минут.

[10] Визуализация объекта с перекрестка улиц Авиамоторная и Красноказарменная затруднена, поскольку непосредственно на углу улиц (перед оцениваемым объектом) по адресу: ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 1, расположено нежилое здание. Вход в здание осуществляется с улицы Красноказарменная, которая относится к улицам и дорогам местного значения (второстепенная улица), поскольку не имеет прямых выездов на магистральные улицы (ш. Энтузиастов, ТТК), двухполосное движение в каждом направлении.

[11] Улица Новорязанская относится к улицам и дорогам местного значения (второстепенная улица), поскольку не имеет прямых выездов на магистральные улицы (Краснопрудная ул., ТТК), одно-двухполосное движение в каждом направлении, пешеходные переходы через проезжую часть без светофорного регулирования.

Рисунок 3.5. Местоположение оцениваемых объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2



Источник: http://maps.yandex.ru

Рисунок 3.6. Местоположение оцениваемых объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, на карте г. Москвы (вид со спутника)



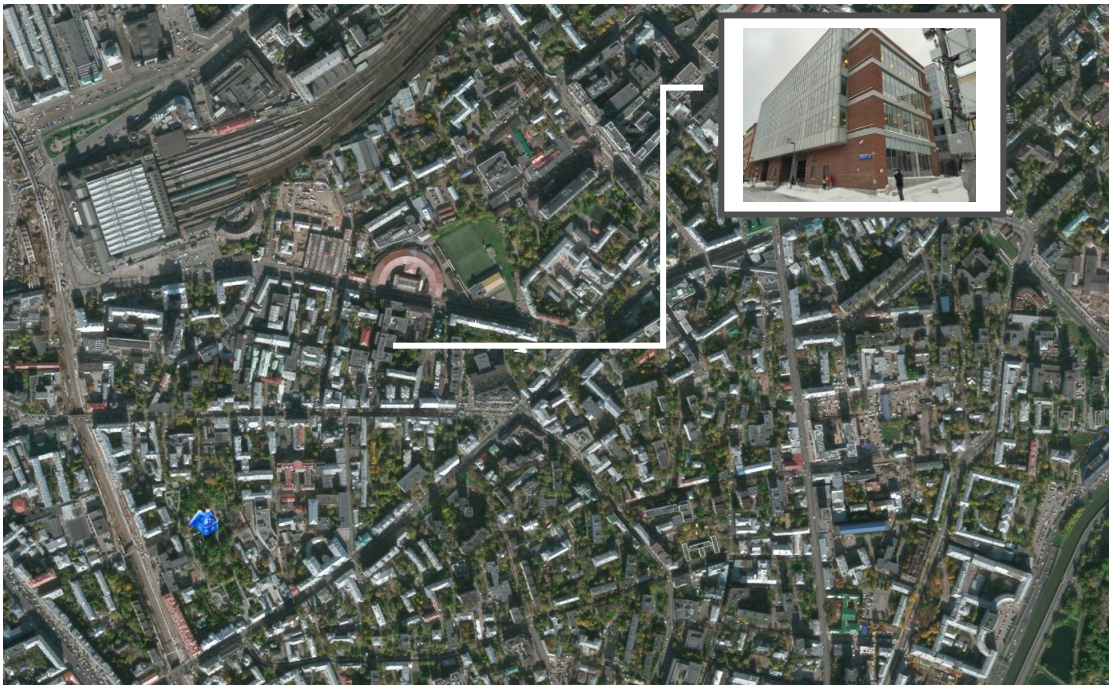
Источник: http://maps.yandex.ru

Рисунок 3.7. Местоположение оцениваемых объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24



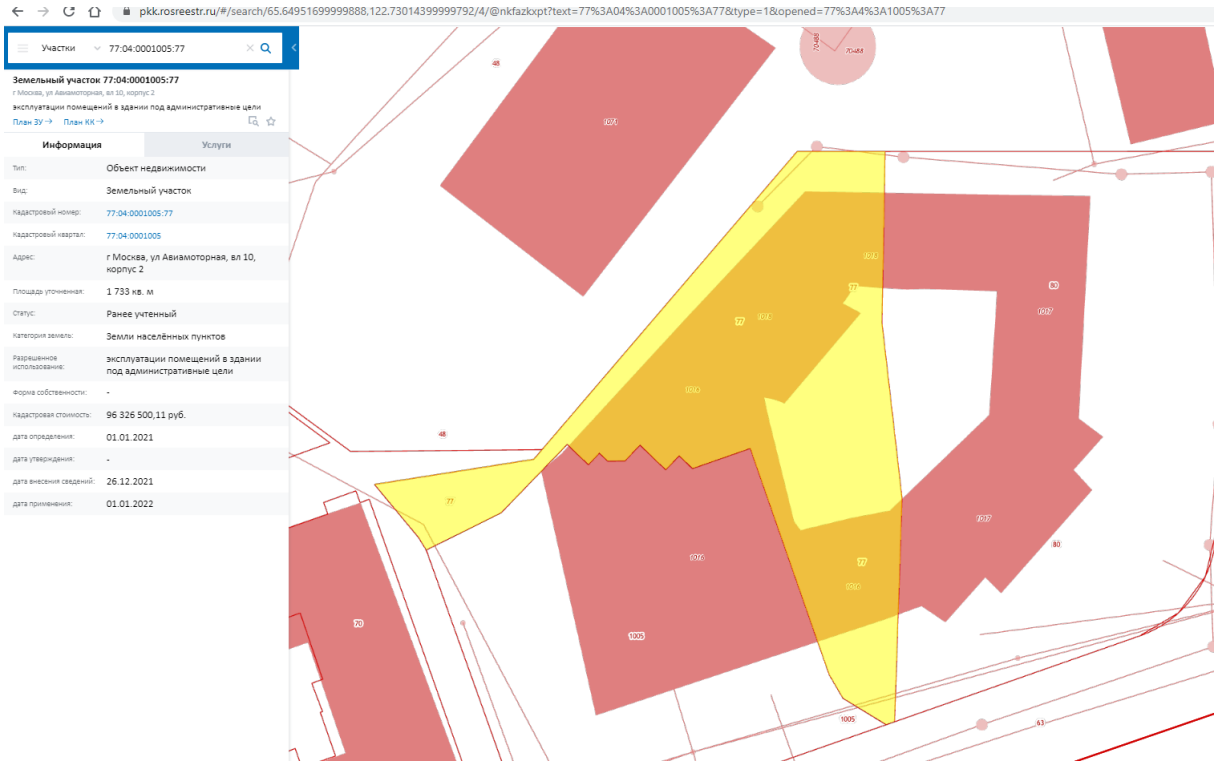
Источник: http://maps.yandex.ru

Рисунок 3.8. Местоположение оцениваемых объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 на карте г. Москвы (вид со спутника)



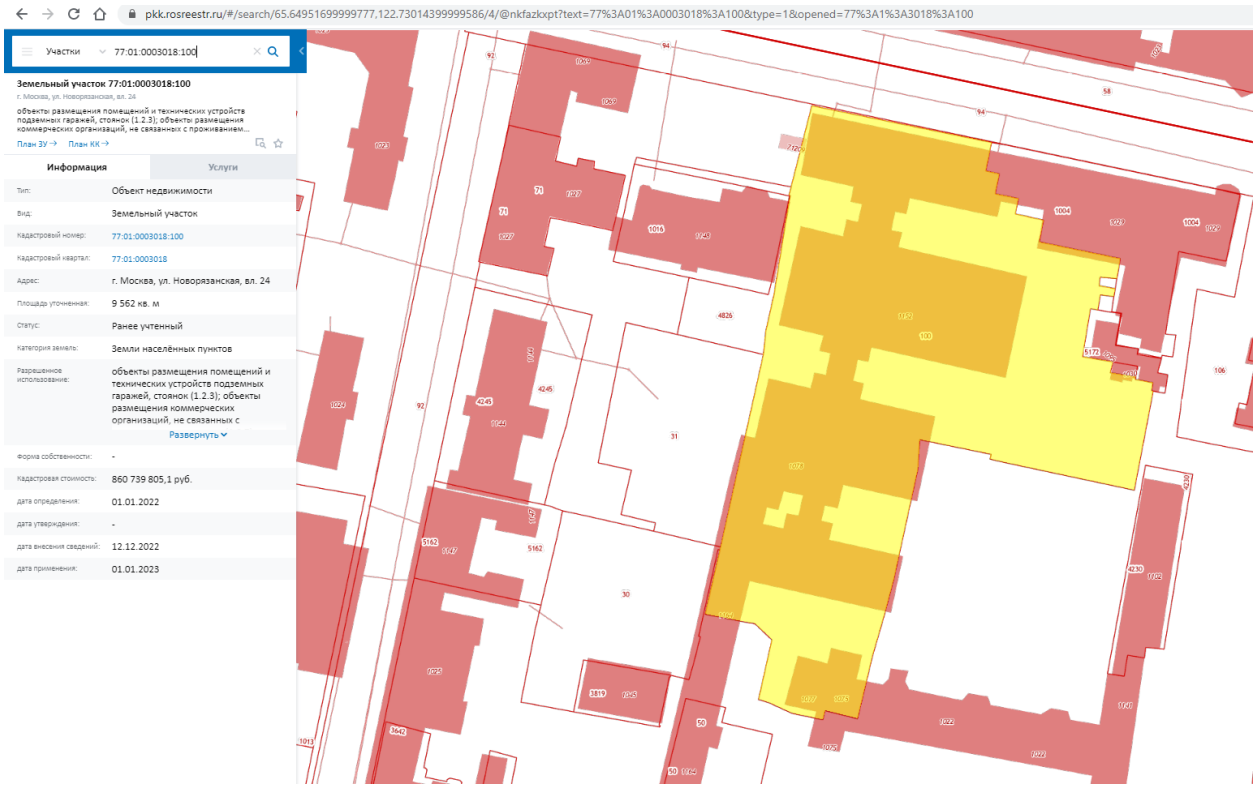
Источник: http://maps.yandex.ru

Рисунок 3.9. Местоположение земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2, на кадастровой карте



Источник: https://pkk.rosreestr.ru/

Рисунок 3.10. Местоположение земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24, на кадастровой карте



Источник: https://pkk.rosreestr.ru/

Локальное местоположение

Оцениваемые объекты расположены в районе Лефортово Юго-Восточного административного округа по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 и в Басманном районе Центрального административного округа по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

Местоположение оцениваемых объектов характеризуется высоким пешеходным и автомобильным трафиком.

К оцениваемым объектам ведут удобные подъездные пути, обеспечивающие круглогодичный проезд. Инфраструктура районов расположения оцениваемых объектов развитая, на первых этажах административных зданий и жилых домов расположены магазины, аптеки, салоны красоты и т. д.

Выводы из анализа характеристик оцениваемых объектов

Местоположение оцениваемых объектов характеризуется хорошей транспортной доступностью, является привлекательным для размещения объектов недвижимого имущества и не снижает их стоимость по сравнению с аналогичными объектами.

Основные преимущества местоположения оцениваемых объектов:

- близость к основным транспортным магистралям;
- шаговая доступность к остановкам общественного наземного транспорта и станциям метро;
- удобный подъезд и транспортное сообщение.

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

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копии выписок из ЕГРН на оцениваемые нежилые помещения (реквизиты представлены в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 3.2);
- копии договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М- 04–032423 от 18.01.2007 г. и дополнительного соглашения №М-04-032423 от 09.10.2020 г. к нему;
- копии договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М- 01–056734 от 28.05.2021 г. и соглашения о вступлении №М-01-056734 от 05.07.2021 г. к нему;
- копии технической документации на оцениваемые помещения с экспликациями и поэтажными планами;
- справку о балансовой (первоначальной) стоимости объектов недвижимого имущества, исх. №б/н от 23.12.2022 г.;
- справку б/н от 23.12.2022 г. с перечнем арендуемых помещений с указанием ставок аренды и величины расходов на содержание имущества;
- информационное письмо Исх.№150/08 от 24.03.2022 г. о целях использования объектов недвижимости, по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

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.

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 оцениваемые помещения зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъект права: собственниками оцениваемых помещений являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

На оцениваемые земельные участки зарегистрированы права долгосрочной аренды с множественностью лиц на стороне арендатора. Доля в праве на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2, составляет 296/1 733, на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24, - 1 756,68/9 590. Субъект права: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Допущение 1. В соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком, на дату оценки оцениваемые помещения имеют обременение в виде доверительного управления в пользу ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" (ИНН:7722563196). В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости производилось без учета данного обременения.

Допущение 2. По состоянию на дату оценки оцениваемые помещения сданы в аренду по долгосрочным договорам аренды. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Общая информация из договоров аренды приведена в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.5).

Заказчиком было предоставлено информационное письмо о величине дохода от сдачи в аренду оцениваемых помещений. На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы[12], арендная ставка по договору аренды соответствует рыночным значениям для данного типа объектов, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Оцениваемые нежилые помещения расположены в районе Лефортово Юго-Восточного административного округа по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 и в Басманном районе Центрального административного округа по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

На основании данных технической документации и произведенного визуального осмотра оцениваемых помещений Исполнителем сделан вывод о том, что в помещениях выполнен улучшенный ремонт. Внешний вид зданий, в которых расположены оцениваемые помещения, и состояние отделки оцениваемых помещений представлены в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.8). Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемых помещений и зданий, в которых они расположены, приведены в таблице ниже (Таблица 3.4).

[12] Анализ рынка объекта оценки приведен в п. 5.4 настоящего Отчета.

Таблица 3.4. Описание физических свойств оцениваемых помещений

Наименование	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
Общая характеристика здания		
Объект недвижимости	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения
Текущее использование	ЮВАО, р-н Лефортово	ЦАО, р-н Басманный
Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком
Год постройки	2005	2011
Срок полезной службы, лет	53	53
Год проведения капитального ремонта	нет данных	нет данных
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Нет
Площадь бизнес-центра, в котором расположены оцениваемые помещения, кв. м	19 677,10	33 499,00
Строительный объем, куб. м	нет данных	144 520,00
Площадь застройки, кв. м	нет данных	2 653,80
Общая площадь оцениваемых помещений, кв. м	3 219,10	6 136,30
Арендопригодная, кв. м	3 219,10	6 136,30
Класс конструктивных систем	КС-4	КС-4
Этажность	16 этажей, кроме того, подземный паркинг	7 этажей, кроме того, подземный паркинг
Расположение входной группы	Основной вход с ул. Красноказарменная	Основной вход с ул. Новорязанская
Наличие витринного остекления	Отсутствует	Отсутствует
Конструктивные характеристики объекта оценки		
Наружные и внутренние капитальные стены	монолитный железобетон	монолитный железобетон
Перегородки	гипсокартнные, кирпичные	гипсокартнные, кирпичные
Фундамент	монолитная железобетонная плита	монолитная железобетонная плита
Материал перекрытия	железобетонные	железобетонные
Материал крыши	плоская с рулонной гидроизоляцией	плоская с рулонной гидроизоляцией/ скатная, с покрытием титано-цинковым листом
Полы	плитка	цементная металахская плитка
Проемы	оконные - алюминиевые с однокамерными стеклопакетами, дверные - заводского изготовления	оконные - алюминиевые с однокамерными стеклопакетами, дверные - заводского изготовления
Отделочные работы	наружная отделка - облицовка стеновыми панелями; внутренняя отделка - повышенного качества	наружная отделка - кирпич, витражная алюминиевая система, цоколь и крыльца - гранит; внутренняя отделка - цементная метлахская плитка
Разные работы	лестницы железобетонные, отмостка	лестницы железобетонные, отмостка
Общее техническое состояние	нет данных	нет данных
Физический износ по БТИ	нет данных	нет данных
Объемно-планировочные решения объекта оценки		
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	3 219,10	6 136,30
Расположение помещений в здании	Этаж №6, 7, 8, 9	Этаж №1, 2, 3, 4, Подвал №0
Планировка этажа	Свободная	Свободная
Высота потолка, м	нет данных	3,34 м - 4,14 м
Внутренняя отделка	Улучшенная	Улучшенная
Функциональное использование площадей объекта оценки		
– площадь административно-офисных помещений, кв. м	3 219,10	5 419,30
– площадь бытовых помещений, кв. м	0,00	11,70
– площадь машино-мест, кв. м	0,00	705,30
Наличие (отсутствие) организованной парковки	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Внутреннее инженерное оборудование		
Отопление	+	+
Водоснабжение	+	+
Канализация	+	+
Электроосвещение	+	+
Система пожарной сигнализации	+	+
Радио	+	+

Наименование	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
Телефон	+	+
Телевидение	+	+
Охрана здания и прилегающей территории	+	+

Источник: копии предоставленных Заказчиком документов, визуального осмотра Исполнителя

Общие сведения об оцениваемых помещениях приведены в табл. выше (Таблица 3.2).

Инженерное обеспечение

Оцениваемые объекты обеспечены всеми необходимыми коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, центральное отопление, вентиляция, телефоны, пожарная сигнализация. Все коммуникации находятся в рабочем состоянии. Договоры на предоставление коммунальных услуг не предоставлены Заказчиком.

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

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

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость не выявлены.

Информация о прошлых и ожидаемых доходах и затратах

На основании предоставленной Заказчиком информации оцениваемые помещения сданы в долгосрочную аренду.

В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке.

Исполнителю было предоставлено письмо о величине операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемых помещений. Величина дохода, согласно письму, предоставленному Заказчиком, приведена в таблице ниже (Таблица 3.5). Согласно проведенному анализу рынка коммерческой недвижимости г. Москвы[13], арендная ставка по договорам аренды соответствует рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости проводилось с учетом данной информации. Общая информация из договоров аренды представлена в таблице ниже.

Примечание. Договоры аренды не приведены в Отчете в полном объеме согласно п. 20 Раздела 2 "Допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки". Учитывая соответствие финансовых условий договоров аренды рыночным значениям (выводы представлены в п. 5.5.7 Отчета), а также длительный срок заключения договоров аренды (15 лет), Исполнитель приходит к выводу об отсутствии оснований для расторжения договоров, а также отсутствии существенного влияния условий договоров на итоговую справедливую стоимость объектов в ту или иную сторону.

Таблица 3.5. Реестр арендаторов

№ п/п	Адрес	Этаж	Арендуемые площади по Договору, кв. м	Ставка АП договора руб./кв. м (м/м)/год (без НДС) на период 23.12.2022-22.12.2023 г., с учетом эксплуатационных платежей	ВЫРУЧКА за период 23.12.2022-22.12.2023 г, руб./год с учетом эксплуатационных расходов (без НДС)
1	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	6, 7, 8, 9 этажи	3 219,1	28 263,45	90 982 861,1

[13] Анализ рынка объекта оценки приведен в п. 5.4 настоящего Отчета

№ п/п	Адрес	Этаж	Арендуемые площади по Договору, кв. м	Ставка АП договора руб./кв. м (м/м)/год (без НДС) на период 23.12.2022-22.12.2023 г., с учетом эксплуатационных платежей	ВЫРУЧКА за период 23.12.2022-22.12.2023 г, руб./год с учетом эксплуатационных расходов (без НДС)
2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	2, 3, 4 этажи	5 419,3	28 263,45	153 168 096,5
		Подвал	705,3	205 478,47	11 095 837,5

Источник: данные Заказчика

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 оцениваемые объекты достаточно представлены на рынке, а значит, активный рынок для данного имущества имеется. Следовательно, данные объекты являются неспециализированными.

Оцениваемое имущество относится к классу основных средств — здания (нежилые помещения). Оцениваемые здания (строения) участвует в операционной деятельности, соответственно, могут быть отнесены 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 оцениваемые объекты относятся к следующему сегменту: офисные помещения, расположенные в административных зданиях, 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:

$$ОСПИ = (НMS - Х_В) \times V_{MS} + (Н_{окос} - Х_В) \times V_{окос} + (Н_{ЕНАО} - Х_В) \times V_{ЕНАО},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

НMS – нормативный срок использования, определенный в соответствии со справочником фирмы Marshal & Swift;

$Х_В$ — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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

Особенность земельных участков в том, что их потребительские свойства с течением времени не изменяются. В связи с этим, законодательством устанавливается, что земельные участки не подлежат амортизации.

"За некоторыми исключениями, такими, как карьеры и площадки, отводимые под участки под отходы, земельные участки имеют неограниченный срок полезного использования и, соответственно, не амортизируются" (п. 58 Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", утв. Приказом Минфина России от 25.11.2011 N 160н).

Таким образом, земельные участки не подлежат амортизации, поэтому они не относятся к амортизационным группам.

В рамках настоящего Отчета оценки подлежат также нежилые помещения, расположенные в административном здании.

Определение срока полезной службы зданий, в которых расположены оцениваемые объекты, представлено в таблице ниже.

Таблица 3.6. Определение срока полезной службы зданий, в которых расположены оцениваемые объекты

Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	3 219,10	6 136,30
Год постройки/реконструкции	2005	2011
Хронологический возраст	17	11
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	45	45
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	28	34
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	65	65
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	48	54
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	—	—
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	—	—
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	55	55
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	**38**	**44**

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Хорошее техническое состояние зданий, в которых расположены оцениваемые помещения. Оцениваемые помещения эксплуатируется на дату оценки и соответствуют требованиям, предъявляемым к подобным объектам. В помещениях выполнен улучшенный ремонт. На оцениваемые земельные участки, на которых расположены здания с оцениваемыми помещениями, заведены все центральные коммуникации

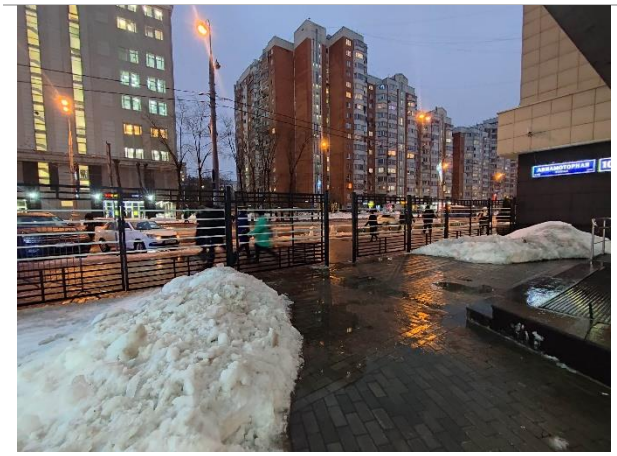
Таблица 3.7. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий	Комментарий
Оцениваемый объект	Нежилые помещения офисного назначения, расположенные на земельном участке, по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	Нежилые помещения офисного назначения, расположенные на земельном участке, по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
Дата проведения визуального осмотра	22.12.2022 г.	19.12.2022 г.
Представитель Исполнителя	Крестина Е. А. — представитель АО "НЭО Центр"	Крестина Е. А. — представитель АО "НЭО Центр"
Представитель на объекте	Алюскин А. А. — представитель на объекте	—
Текущее использование объекта оценки	Оцениваемые помещения используется в соответствии с функциональным назначением	Оцениваемые помещения используется в соответствии с функциональным назначением
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей. Акт осмотра объекта оценки представлен в Приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки представлены в таблице ниже (Таблица 3.8) и в Приложении 6 к Отчету Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также на данных проведенного визуального осмотра	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей. Акт осмотра объекта оценки представлен в Приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки представлены в таблице ниже (Таблица 3.9) и в Приложении 6 к Отчету Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также на данных проведенного визуального осмотра

Источник: данные визуального осмотра

Допущение. Осмотр оцениваемых объектов был произведен представителем Исполнителя 19.12.2022 г. и 22.12.2022 г. При определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходил из допущения, что оцениваемые объекты находятся в состоянии как на момент осмотра, и что с момента осмотра до даты оценки (23.12.2022 г.) не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.

Таблица 3.8. Фотографии оцениваемых объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2



Фотография 1. Подъездные пути



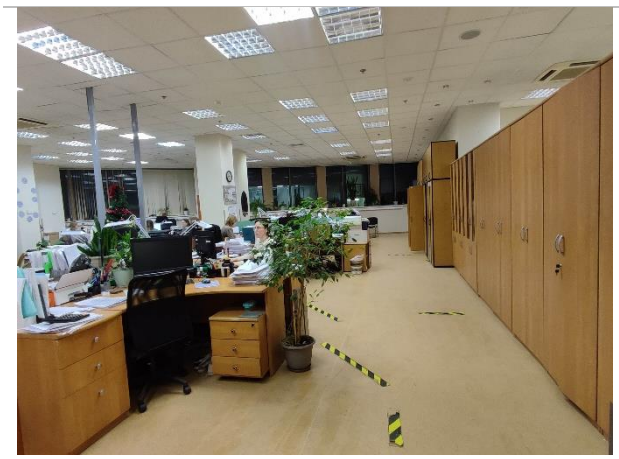
Фотография 2. Внешний вид здания



Фотография 3. Внешний вид здания



Фотография 4. Входная группа



Фотография 5. Внутреннее состояние помещений — 6 этаж



Фотография 6. Внутреннее состояние помещений — 6 этаж



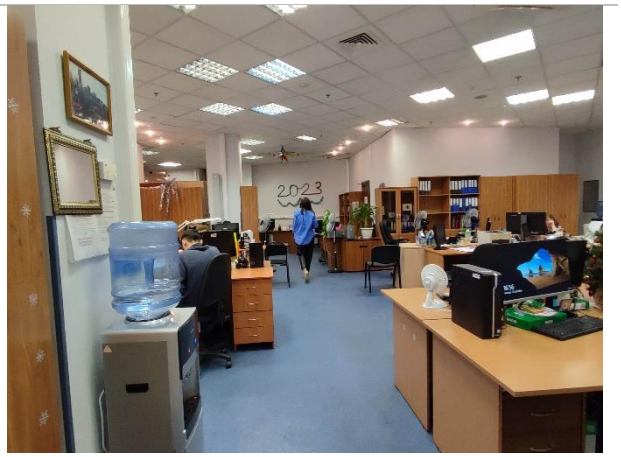
Фотография 7. Внутреннее состояние помещений — 7 этаж



Фотография 8. Внутреннее состояние помещений — 7 этаж



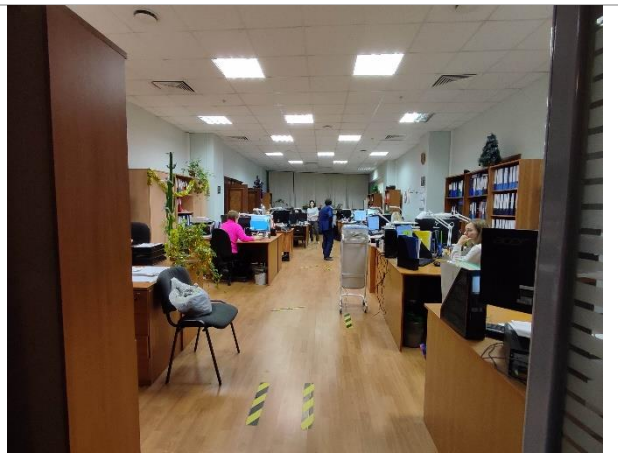
Фотография 9. Внутреннее состояние помещений — 8 этаж



Фотография 10. Внутреннее состояние помещений — 8 этаж



Фотография 11. Внутреннее состояние помещений — 9 этаж



Фотография 12. Внутреннее состояние помещений — 9 этаж

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

Таблица 3.9. Фотографии оцениваемых объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24



Фотография 13. Подъездные пути



Фотография 14. Внешний вид здания



Фотография 15. Входная группа



Фотография 16. Внешний вид здания



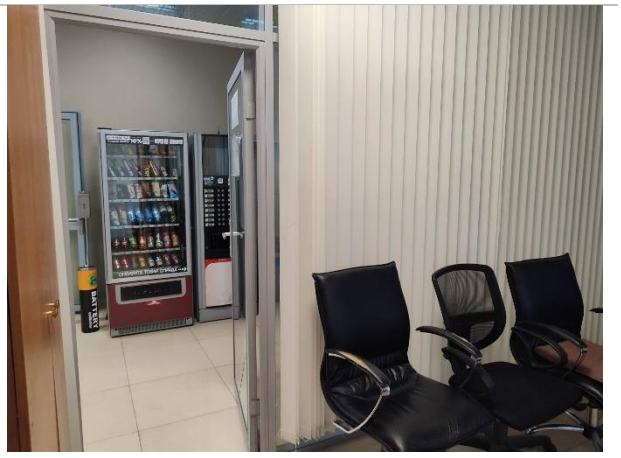
Фотография 17. Внутреннее состояние помещений — 2 этаж



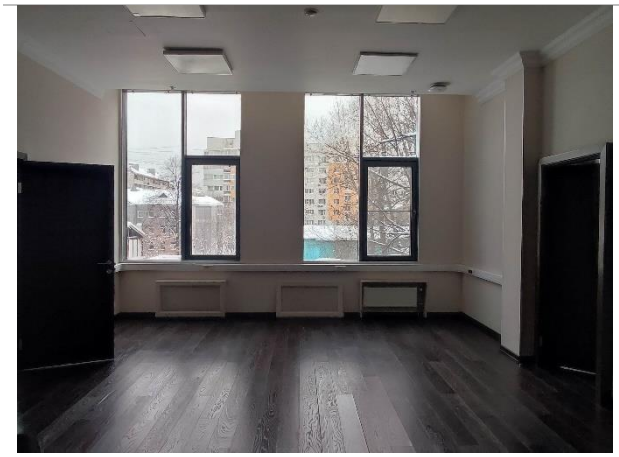
Фотография 18. Внутреннее состояние помещений — 2 этаж



Фотография 19. Внутреннее состояние помещений — 2 этаж



Фотография 20. Внутреннее состояние помещений — 2 этаж



Фотография 21. Внутреннее состояние помещений — 3 этаж



Фотография 22. Внутреннее состояние помещений — 3 этаж

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков[14] ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации[15] 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.

В соответствии с аналитическим порталом СтатРиелт[16] срок ликвидности административных (офисных) помещений и зданий варьируется в диапазоне от 3 до 14 мес. (в зависимости от местоположения, общей площади, состояния и т. д.).

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок реализации равным 14 мес. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке нежилых офисных помещений г. Москвы, объект оценки является низколиквидным.

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

[15] Под сроком реализации подразумевается период до получения оферты, а не до подписания договора купли-продажи.

[16] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2949-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемого объекта недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых земельных участков является их текущее использование - для размещения объектов общественно-делового назначения, наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых помещений является также их текущего использования: в качестве помещений офисного назначения

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

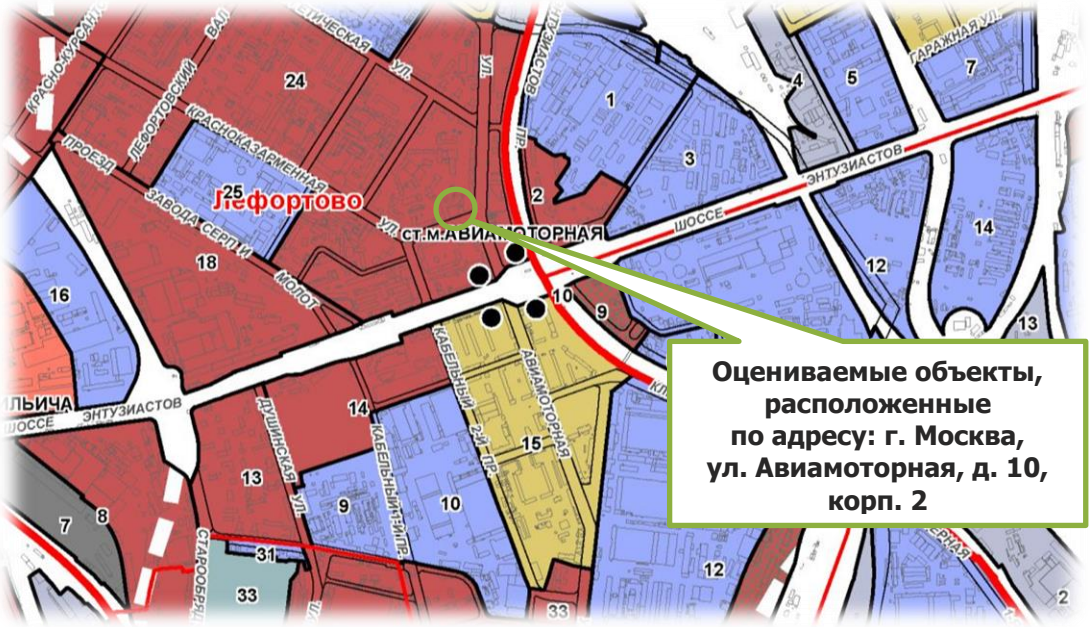
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в действующей редакции);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (в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

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	Под рассматриваемыми земельными участками понимается земельные участки 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. 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. Согласно Генеральному плану г. Москвы, территория оцениваемых участков, на которых расположены здания, в которых размещены оцениваемые помещения, отнесена к многофункциональной общественной зоне. Расположение оцениваемых земельных участков под зданиями, в которых расположены оцениваемые помещения, на карте Генерального плана г. Москвы приведено на рис. 4.1–4.2. Согласно данным публичной кадастровой карты, оцениваемые земельные участки предназначены: • для объектов общественно-делового значения; • для эксплуатации помещений в здании под административные цели. Расположение оцениваемых земельных участков под оцениваемыми объектами на кадастровой карте приведено на рисунках 4.3–4.4. Таким образом, с точки зрения юридической правомочности на оцениваемых земельных участках возможно строительство объектов строительство объектов административного назначения. Строительство объектов жилой недвижимости законодательно запрещено и далее не рассматривается.
Физическая возможность	Рельеф оцениваемых участков ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография оцениваемых земельных участков, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка в качестве земельного участка для эксплуатации зданий общественно-делового назначения.
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Оцениваемые земельные участки расположены в районах с развитой инфраструктурой, имеют удобный подъезд и находятся в пешеходной доступности от остановок общественного наземного транспорта и станций метро, что повышает коммерческую привлекательность объектов. Расположены на 1-й линии улиц местного значения. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности оцениваемые участки необходимо использовать для размещения объектов общественно-делового назначения
Вывод	**Наиболее эффективным использованием оцениваемых земельных участков является их текущее использование - для размещения объектов общественно-делового назначения**

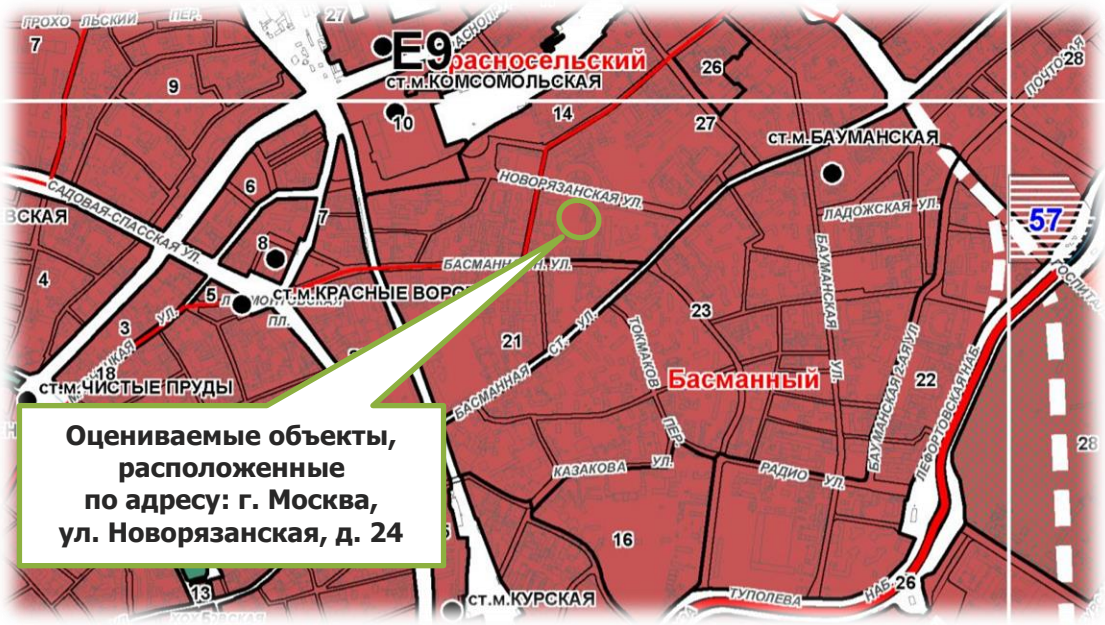
Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 4.1. Расположение оцениваемых объектов на Генеральном плане г. Москвы



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

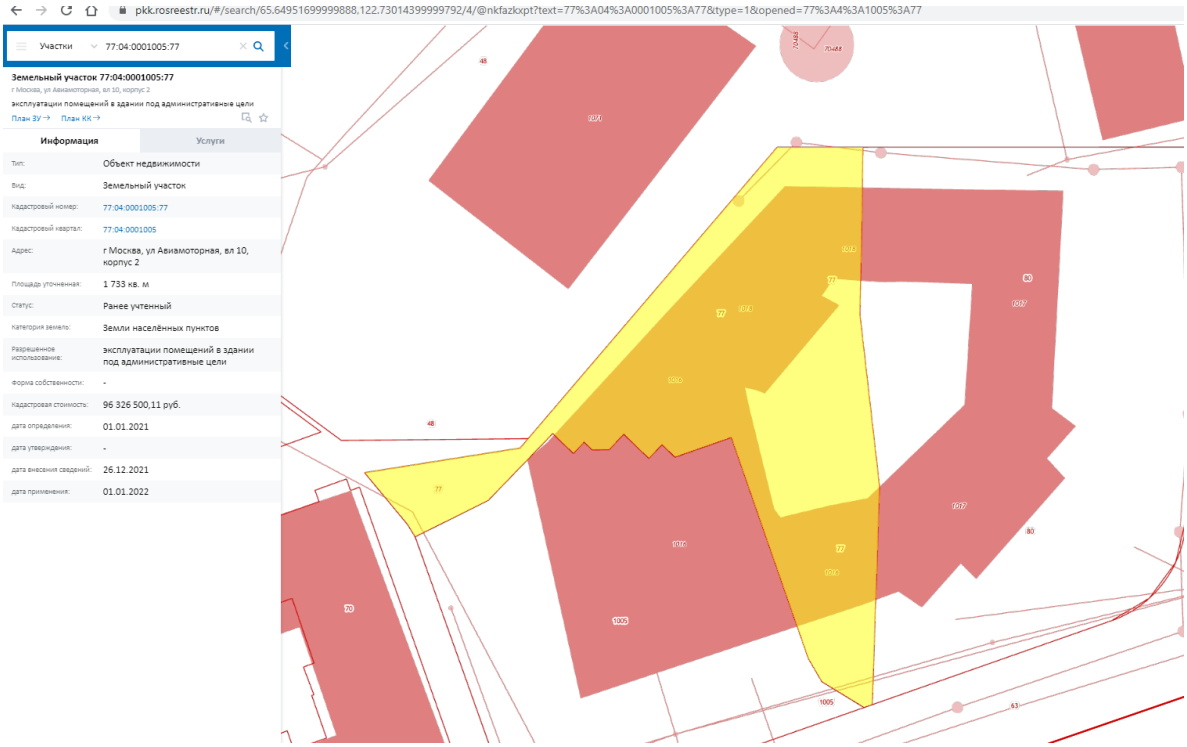
Рисунок 4.2. Расположение оцениваемых объектов на Генеральном плане г. Москвы





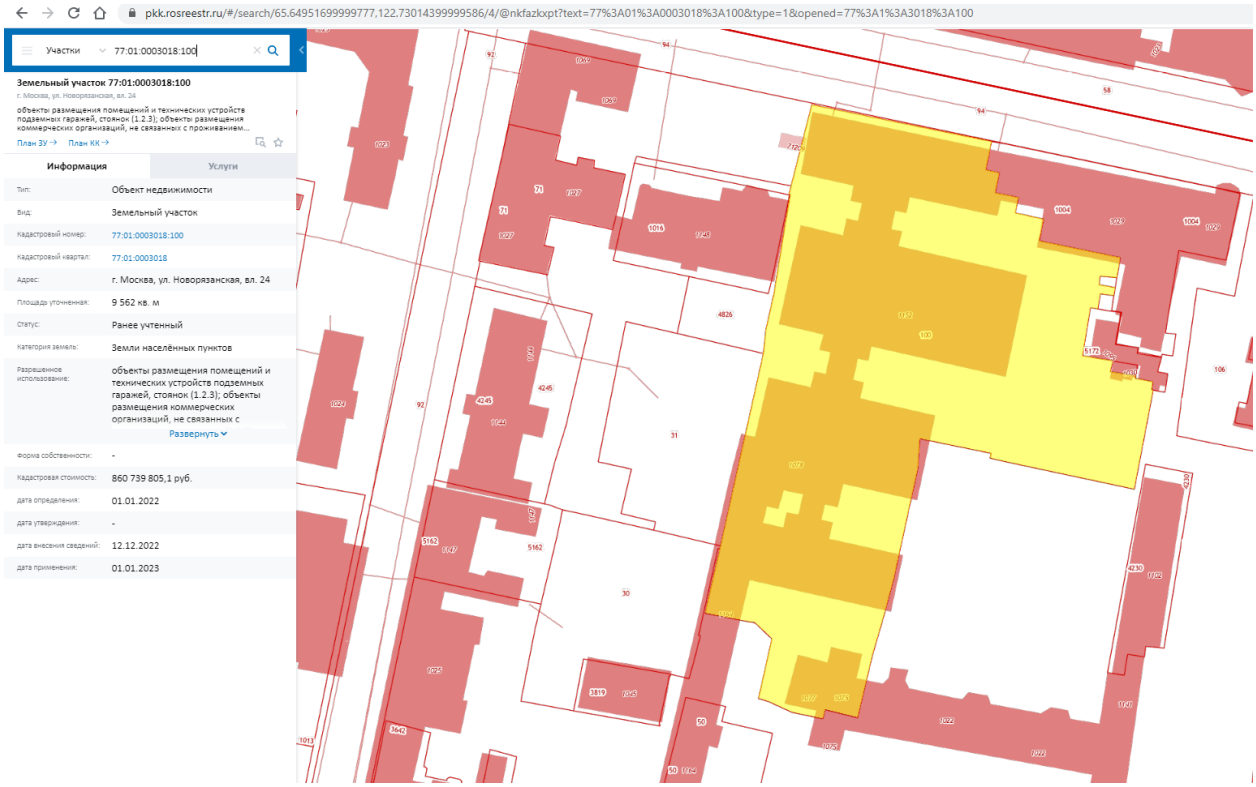
Источник: http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/

Рисунок 4.3. Расположение оцениваемого земельного участка под оцениваемым объектом на публичной кадастровой карте



Источник: https://pkk5.rosreestr.ru/

Рисунок 4.4. Расположение оцениваемого земельного участка под оцениваемыми объектами на публичной кадастровой карте



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

Анализ земельного участка 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.

На основании осмотра объекта оценки и предоставленных Заказчиком данных было сделано заключение о хорошем состоянии оцениваемых объектов. Оцениваемые помещения расположены в административных зданиях на первой линии домов улиц местного значения, соответственно, финансово-оправданным и максимально эффективным является использование указанных помещений по офисному назначению. В данном случае снос расположенных на участках строений и их обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемые объекты недвижимости отвечают всем современным требованиям.

Вывод. Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемых объектов недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых помещений является продолжение их текущего использования: в качестве помещений офисного назначения.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании всего вышеизложенного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение, Исполнитель сделал вывод, что оцениваемые объекты относятся к сегментам рынка земельных участков и коммерческой недвижимости (офисные помещения класса А, В+) г. Москвы.

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

5.1. Мнение специалистов о рынке офисной недвижимости в условиях ухода западных компаний с рынка Российской Федерации[17]

На протяжении 2021 года офисный рынок развивался по положительному сценарию: все ключевые показатели демонстрировали рост. По итогам года вакансия достигла минимальных показателей за последние 5 лет и зафиксировалась на уровне 7,7%, а спрос на качественные офисы значительно превысил предложение. Эксперты единогласно прогнозировали, что положительная динамика сохранится и в 2022-м. Однако события конца февраля могут изменить этот прогноз.

После начала военной операции России на Украине зарубежные компании одна за другой стали объявлять о приостановке работы на российском рынке. Проанализировав сделки по аренде качественных офисных площадей в Москве за последние 17 лет с 2005 года, эксперты пришли к выводу, что ежегодно, до 2015 года, уровень поглощения рынка иностранными компаниями составлял порядка 30–37% от общего спроса. В последние 6–7 лет доля зарубежных бизнесов сократилась до 15–20% и объем новых арендуемых площадей до 80–100 тыс. кв. м в год, без учета пролонгаций арендных договоров, заключенных ранее.

Таким образом, можно сделать укрупненный вывод, что за 17 лет иностранные участники офисного рынка арендовали порядка 2,8–3 млн кв. метров, как правило, размещаясь на длинных договорах аренды и преимущественно в офисах класса А и В+. Это составляет порядка 16% от общего объема офисов в Москве.

Стоит учитывать, что за последние семь лет доля свободных площадей на офисном рынке снижалась и даже ковидный год лишь немного повысил вакансию. В кризисные 2014–2015 года доля вакантных площадей была на уровне 25% для класса А и 17% для класса В, примерно такие же показатели были и в 2008–2009 гг. Сегодня данный показатель более чем в 2 раза ниже, и рынок испытывает дефицит свободных качественных площадей.

Так по мнению экспертов, уход западных компаний с рынка офисной недвижимости Москвы кратковременно приведет к росту вакансии (объему незанятых офисных помещений), по оценкам, вакансия вырастет до 13–15% в перспективе года. Под наибольшим ударом окажется сегмент бизнес-центров класса А.

Рынок на сегодняшний день рынок занял выжидательную позицию до мая-июня пока не стабилизируется ситуация и не появится понимания, какой будет новая реальность. По мнению аналитиков офисный рынок реагирует на изменения в экономике с задержкой, поэтому ощутить

[17] https://www.irn.ru/news/145980.html; https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2022/03/10/912996-inostrannih-kompanii-osvoboditsya-ofisov; https://realty.rbc.ru/news/62385ea59a79475b0758e3bf; https://www.kommersant.ru/doc/5305386

влияние текущей ситуации можно будет только к середине года. Хотя, уже с конца февраля из-за геополитической напряженности многие арендаторы и покупатели приостановили переговоры.

Быстрее на изменения отреагировал рынок коворкингов. Уже по итогам января-марта 2022 года спрос на сервисные офисы упал в 2,5 раза, до 5,5 тыс. кв. м год к году. В этом сегменте ожидается рост вакантности за счет высвобождения части существующих площадок из-за релокации команд и оптимизации затрат на аренду. Так, например, уже в начале марта некоторые компании IT-сектора и других отраслей начали покидать гибкие офисы.

Если военную операцию удастся завершить уже в марте-начале апреля, то рынок недвижимости просядет не сильно. В случае затягивания конфликта до лета помощь от государства должна быть обязательной, иначе отрасль погрязнет в серьезнейшем кризисе.

На фоне геополитической напряженности и экономической нестабильности большинство компаний скорее всего откажутся в этом году от покупки или аренды новых офисов в Москве. Это приведет к падению спроса по итогам 2022 года. Учитывая, что и текущие арендаторы попытаются пересдать часть площадей или отказаться от них вовсе, доля свободных площадей к концу года может вырасти почти до 20%.

При усугублении ситуации и принятии решительных решений об окончательном уходе с Российского рынка, аналитики отмечают, что не все иностранные игроки смогут или захотят оперативно продать свой бизнес в нашей стране, а значит, свои офисы они сохранят. Несмотря на заявления ряда зарубежных компаний о приостановке своей деятельности в РФ, единовременного отказа от помещений не предвидится из-за предусмотренных штрафных санкций по договорам аренды. Компании с неразрывными договорами аренды для оптимизации расходов будут предлагать свои площади в субаренду.

Но если международные компании начнут массово отказываться от аренды офисов, то найти на их место нового арендатора среди российских компаний и госструктур будет сложно, по крайней мере по тем ставкам, которые платили зарубежные контрагенты. Хотя место покинувших московские офисы западных компаний могут занять азиатские компании.

Кроме того, не все эти компании чисто иностранные отмечают эксперты. Значительная часть данных иностранных компаний являются русскими подразделениями или партнерствами, имеющими определенную операционную независимость в принятии управленческих решений, поэтому сложно ожидать, что все данные компании уйдут. Они могут продолжить работать в России, сохранив как персонал, так и договоры аренды помещений, просто сменив название, рассуждают эксперты, но оптимизация площадей более чем вероятна в течение следующих 6–12 месяцев, и как следствие рост уровня вакансии.

5.2. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации[18]

- 24.02.2022 г. правительство РФ начало проведение военной спецоперации в Украине, в связи с чем с конца февраля 2022 г. внешние и внутренние условия функционирования российской экономики кардинально изменились. Введенные иностранными государствами санкционные ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, расширению дефицита ликвидности банковского сектора. Возросший спрос населения на ряд продовольственных и непродовольственных товаров в совокупности с ослаблением курса рубля в марте 2022 г. привели к ускорению инфляции. Банком России и Правительством Российской Федерации был введен комплекс мер по стабилизации ситуации на валютном и финансовом рынках. 28 февраля 2022 г. Банком России была повышена ключевая ставка до 20%, временно приостановлены торги в фондовой секции Московской биржи, а также введены ограничения на движение капитала и обязательная продажа 80% валютной выручки экспортерами на внутреннем валютном рынке. 15 марта 2022 г. Правительством Российской Федерации был принят План первоочередных действий по обеспечению российской экономики в условиях внешнего санкционного давления. Были приняты решения по либерализации

[18] https://economy.gov.ru/

внутренней хозяйственной деятельности, сняты многие барьеры на пути импорта, в целях поступления денег в экономику были упрощены и ускорены бюджетные процедуры, предоставлены отсрочки по страховым взносам на 2-й и 3-й кварталы 2022 г. широкому кругу отраслей. Принятые меры со стороны правительства РФ и Банка России способствовали стабилизации экономики в РФ во 2-м и 3-м кварталах 2022 г.

- По предварительной оценке Минэкономразвития России, в сентябре рост ВВП ускорился в помесячном выражении до +2,1% м/м после +1,8% м/м в августе. Вместе с тем на фоне высокой базы сентября прошлого года динамика в годовом выражении составила -5,0% г/г, в целом за 3 квартал -4,4% г/г.
- Динамика ВВП близка к прогнозной траектории и по итогам 2022 года составит -2,9%.
- Промышленное производство в сентябре показало рост на +0,5% м/м относительно предыдущего месяца за счет положительной динамики в обрабатывающей промышленности (+0,8% м/м). В годовом выражении динамика промышленного производства составила -3,1% г/г.
- В целом за 3 квартал 2022 года индекс промышленного производства в годовом выражении улучшился: -1,3% г/г после -2,5% г/г во 2 квартале.
- Наиболее заметный рост был в машиностроительном комплексе (+9,0% м/м и +14,6% м/м месяцем ранее) за счет увеличения выпуска компьютеров и электроники (+29,7% м/м после +3,4% м/м в августе) и электрооборудования (+9,1% м/м после +7,6% м/м в августе).
- Положительный вклад внес и металлургический комплекс (+0,2% м/м после -0,2% м/м в августе) за счет роста производства готовых металлических изделий (+9,4% м/м после -19,2% м/м в предыдущем месяце).
- Продолжается рост в пищевой промышленности в месячном выражении (+2,8% м/м после +3,5% м/м) и к уровню прошлого года (+2,2% г/г после -2,2% г/г в августе).
- В сельском хозяйстве сохраняется рост: +6,7% г/г в сентябре после +9,1% г/г в августе. В целом в 3 квартале рост ускорился до +6,2% г/г после +2,5% г/г кварталом ранее.
- Объем работ в строительстве в сентябре вырос как в помесячном (+9,3% м/м после +2,6% м/м ранее), так и в годовом выражении (+5,8% г/г после +7,4% г/г в августе).
- В сентябре отмечалось сокращение грузооборота транспорта (-7,2% г/г и после -4,1% г/г в августе). Основное падение за счет трубопроводного транспорта (-12,6% г/г после -9,3% г/г в августе). Без его учета грузооборот в сентябре сократился на -2,7% г/г после роста на +0,3% г/г месяцем ранее за счет железнодорожного транспорта.
- Объем оптовой торговли в сентябре сократился на -22,2% г/г после -20,3% г/г в августе (по ОКВЭД оптовой торговли учитывается в том числе торговля газом).
- В сфере общественного питания отмечается улучшение динамики +3,3% г/г в сентябре после +1,3% г/г месяцем ранее. Сохранился прирост платных услуг населению: +0,6% г/г после +3,5% г/г. Динамика оборота розничной торговли составила -9,8% г/г после -8,8% г/г в августе.
- Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) составил в сентябре 3,9% после 3,8% в августе.
- Последние данные по заработным платам за август показывают продолжение роста. Номинальная заработная плата выросла в августе до +12,9% г/г после +11,4% г/г в июле. Реальная заработная плата составила -1,2% г/г после -3,2% г/г в июле. Улучшение связано как с ростом номинальной заработной платы, так и с замедлением инфляции.
- Реальные денежные доходы населения, по оценке Росстата, в 3 квартале 2022 года снизились на -2,4% г/г (-1,9% г/г кварталом ранее), в том числе за счет высокой базы 3 квартала 2021 года в связи с единовременными выплатами семьям с детьми.
- Относительно невысокий спрос в экономике отразился в показателях инфляции. Индекс потребительских цен в пересчете на годовые темпы роста составил в сентябре +0,6% и оставался существенно ниже целевого уровня Банка России.

- Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -1,1% к предыдущему месяцу. Цены снижались в пищевой промышленности, химии, металлургии, деревообработке, производстве строительных материалов, производстве товаров потребительского назначения. Год к году индекс цен производителей в сентябре замедлил рост до +4,7% после +5,5% месяцем ранее.
- 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 12,0% до 20,1%;
  - снижения ВВП — прогнозы по темпам прироста ВВП варьируются от -8,4% до -2,9%;
  - изменения ключевой ставки — прогнозы по среднегодовым значениям приводятся в границах от 10,5% до 11,7%;
  - укрепления курса доллара по отношению к рублю — прогнозы приводятся в диапазоне от 67,3 руб. за долл. США до 84,3 руб. за долл. США.
- С 2023 г. и далее прогнозируется планомерная стабилизация макроэкономических показателей РФ.
- В таблице ниже приведены данные макроэкономического опроса Банка России, проведенного в сентябре 2022 г. среди 26 экономистов различных организаций, данные опроса независимых экспертов Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, базовый макроэкономический прогноз от Минэкономразвития России и прогноз развития российской экономики от Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ.

Таблица 5.1. Макроэкономические предпосылки развития экономики России[19]

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2022	2023	2024	2025
Инфляция рубля						
Макроэкономический опрос Банка России	дек. к дек. пред. года, %	Сентябрь 2022	12,9	6,0	4,0	4,0
Базовый прогноз Минэкономразвития России	в среднем за год, %	28.09.2022	13,9	6,0	4,7	4,0
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	дек. к дек. пред. года, %	Май 2022	20,1	7,6	5,0	4,2
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	дек. к дек. пред. года, %	20.09.2022	12,0	5,9	4,2	4,0
Реальный ВВП РФ						
Макроэкономический опрос Банка России	прирост г./г., %	Сентябрь 2022	(4,2)	(1,8)	1,7	1,6
Базовый прогноз Минэкономразвития России	прирост г./г., %	28.09.2022	(2,9)	(0,8)	2,6	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., %	20.09.2022	(3,7)	(1,2)	2,5	2,2
Ключевая ставка						
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	Сентябрь 2022	10,5	6,8	6,1	5,7
Базовый прогноз Минэкономразвития России	%	28.09.2022	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	%	20.09.2022	н/д	н/д	н/д	н/д
Курс доллара США						
Макроэкономический опрос Банка России	руб., в среднем за год	Сентябрь 2022	69,38	73,05	75,34	79,73

[19] 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.

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2022	2023	2024	2025
Базовый прогноз Минэкономразвития России	руб., в среднем за год	28.09.2022	68,14	68,34	70,92	72,24
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	руб., на конец года	Май 2022	84,30	90,50	88,60	86,00
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	руб., в среднем за год	20.09.2022	67,30	66,00	71,40	72,60

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

5.3. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2022 г.[20]

5.3.1. Основные положения

Объем инвестиций в недвижимость РФ в I–III кв. 2022 составил 248,6 млрд руб. – на 4% больше, чем годом ранее. Лидирующий сегмент в структуре инвестирования – площадки под девелопмент с долей в 45%. Существенно вырос объем вложений в офисную недвижимость – 70,8 млрд руб. против 28,5 млрд руб. годом ранее.

Высокие показатели рынка инвестиций в недвижимость в 2022 году, учитывая новые реалии, основываются в большей степени на двух основных драйверах. Во-первых, это приобретение девелоперами площадок под строительство: даже в текущей ситуации неопределенности и высоких рисков компании продолжают наращивать свой земельный фонд для будущих проектов. Во-вторых, это сделки с готовыми объектами, которые либо переходят в доверительное управление с целью избежания санкций в отношении предыдущего собственника, либо реализуются иностранными фондами, которые уходят с рынка, локальным инвесторам. Несомненно, мы будем видеть активность и в последнем квартале 2022 года, однако ожидается, что в силу текущего состояния экономики и социальной сферы, а также настроения инвесторов объемы инвестирования в следующие несколько периодов могут снизиться.

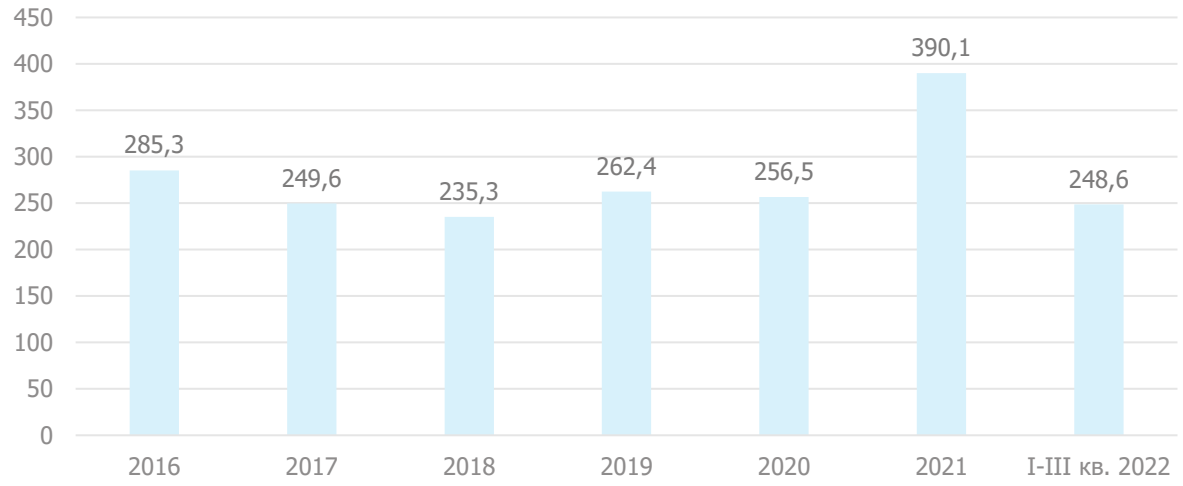
В течение II и III кварталов 2022 года экономика России испытывала значительное давление, вызванное введением санкционного режима и усложняющейся геополитической ситуацией. Отдельно стоит отметить ухудшение деловой среды в сентябре, когда была введена частичная мобилизация. Поддерживаемая во II квартале снижением ключевой ставки и прочими мерами деловая активность замедлилась, однако результат инвестирования оказался сопоставим с показателем прошлого года.

Центральный банк продолжил снижение ключевой ставки, которая по итогам III квартала оказалась на уровне 7,5%. На этом фоне годовая инфляция замедлилась до 13,68% по итогам сентября против 16,19% по итогам полугодия. По ожиданиям Банка России, годовая инфляция составит 11–13%, а в 2023 году замедлится до 5–7%. Также был пересмотрен прогноз Минэкономразвития относительно сокращения ВВП: если ранее заявлялось о падении показателя на 4,2% по итогам года, то текущий прогноз составляет 2,9%.

Несмотря на замедление инвестиционной активности в III кв. 2022 года, результат января – сентября составил 248,6 млрд руб., увеличившись по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 4%.

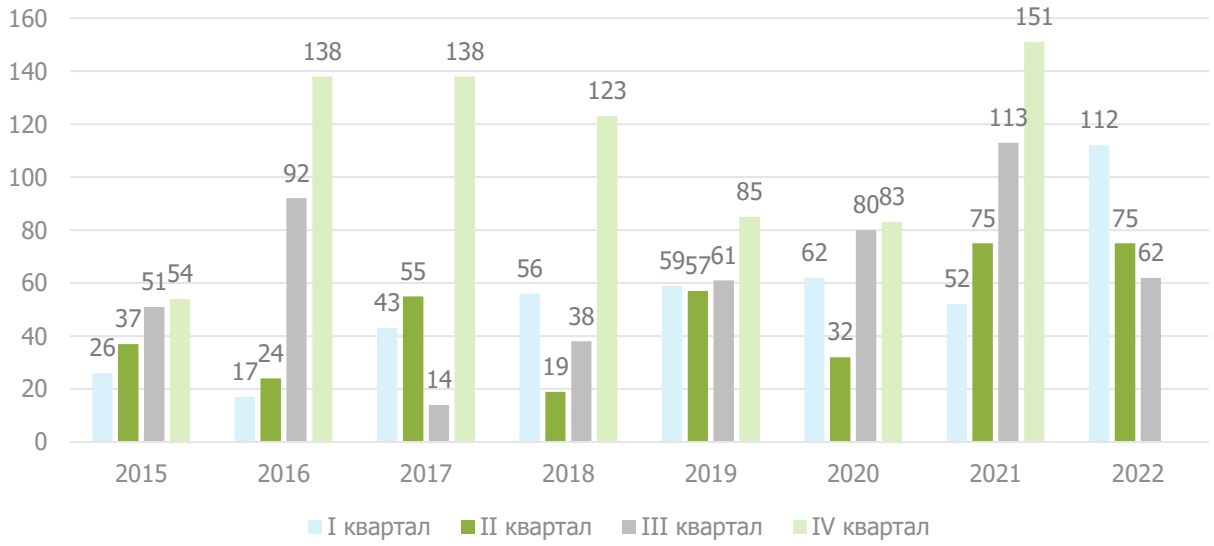
[20]https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-3-kvartal-2022, https://rentnow.ru/analytics/

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



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-3-kvartal-2022

Рисунок 5.2. Квартальная динамика объемов инвестиций, млрд руб.



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-3-kvartal-2022

Общее замедление деловой активности, сохраняющаяся неопределенность основных рынков коммерческой недвижимости, текущая геополитическая ситуация – факторы, которые должны были замедлить инвестиционную активность в 2022 году. Однако выход на рынок предложения, собственниками которого являлись иностранные компании и инвестиционные фонды, а также снижение Центральным банком ключевой ставки сделали возможным сохранить высокую инвестиционную активность, формируемую локальными компаниями. Возможность приобретения стресс-активов по сниженной цене сделала такие объекты привлекательными для локальных инвесторов. При этом основные иностранные игроки рынка и компании, покидающие рынок, уже по большей части избавились от своих активов, что позволяет прогнозировать еще большее замедление темпов инвестирования в IV квартале 2022 года

В структуре инвестирования доля иностранного капитала остается на минимальном уровне и ожидается, что тенденция сохранится в следующие несколько лет. По итогам I–III кварталов доля иностранных инвесторов не превысила 3,6% от общего объема вложений.

Отметим, что в III квартале текущего года зарубежные инвесторы продали рекордное за последние 8 лет количество объектов коммерческой недвижимости. Вследствие чего, рассматривая рынок инвестиций в коммерческую недвижимость через призму статистики, нельзя сказать, что он

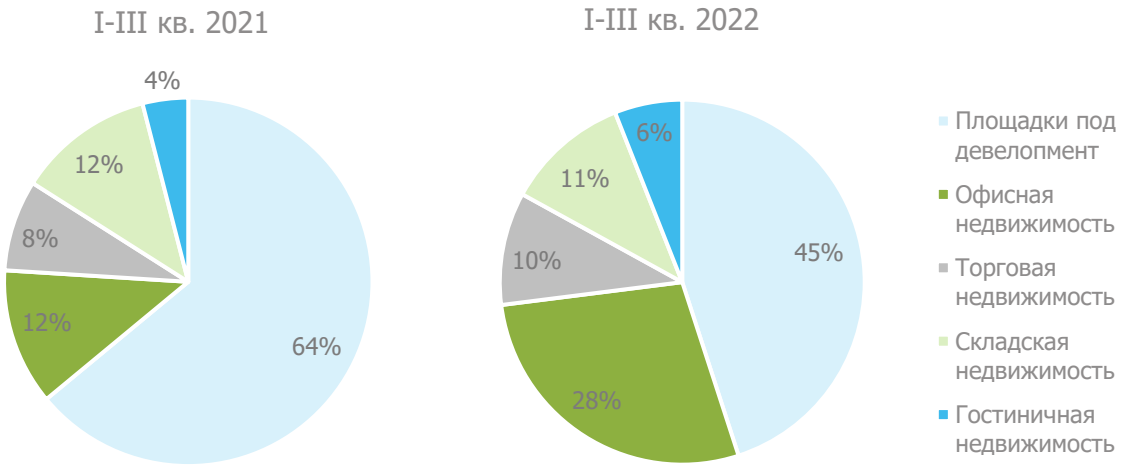
падающий, но, учитывая текущую конъюнктуру, его также нельзя назвать растущим, так как конечная цель иностранных инвесторов – выход с российского рынка.

Наибольшая доля вложений пришлась на площадки под девелопмент – доля сегмента в структуре инвестирования в I–III кварталах 2022 года составила 45%. При этом относительно прошлого года абсолютная величина вложений снизилась на 27%, если в январе – сентябре 2022 года объем инвестиций составил 112,7 млрд руб., то годом ранее показатель составлял 155,3 млрд руб. Значимый вклад в такой результат привнесли региональные девелоперы, которые активно осваивают рынки Москвы и Санкт-Петербурга. Крупнейшей сделкой в сегменте остается приобретение девелопером Vesper участка по адресу Шаболовка ул., 31 площадью 4 га с находящимися там строениями, где в будущем планируется строительство жилого комплекса. Второй по объему сделкой в сегменте является приобретение Tekta Group бывшей территории бизнес-центра "Кожевники", где также планируется строительство жилого комплекса.

Второе место с долей в 28% заняла офисная недвижимость, которая также оказалась лидером по росту объемов инвестиций. Объем вложений вырос в 1,5 раза по сравнению с прошлым годом и составил 70,8 млрд руб. Крупнейшей сделкой в сегменте является продажа бизнес-центра "Арма" (15–17,5 млрд руб.). Также в III квартале был продан бизнес-центр "Воздвиженка", который ранее принадлежал китайской Fosun (13–15 млрд руб.). Более того, был зафиксирован ряд крупных сделок с конечными пользователями в Санкт-Петербурге.

Третье место и 11% вложенных средств пришлись на сегмент складской недвижимости, в который было инвестировано более 26 млрд руб. Крупнейшей сделкой в сегменте является покупка VS Real Estate четырех блоков в логопарке "Ориентир Юг" (6–8 млрд руб.).

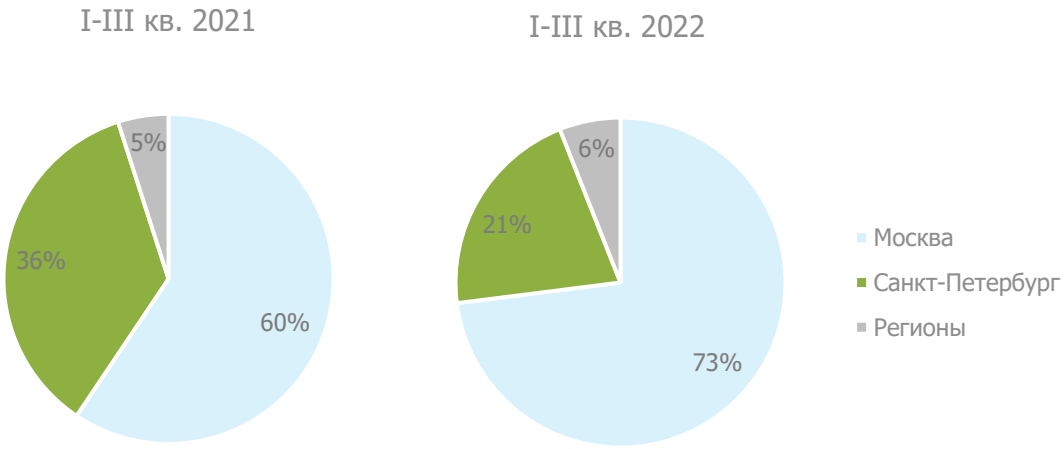
Рисунок 5.3. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-3-kvartal-2022

В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I–III кварталов 2022 года оказалась Москва, чья доля выросла с 60% до 73%. Доля Санкт-Петербурга составила 21% против 36% годом ранее, а доля регионов выросла с 5% до 6%.

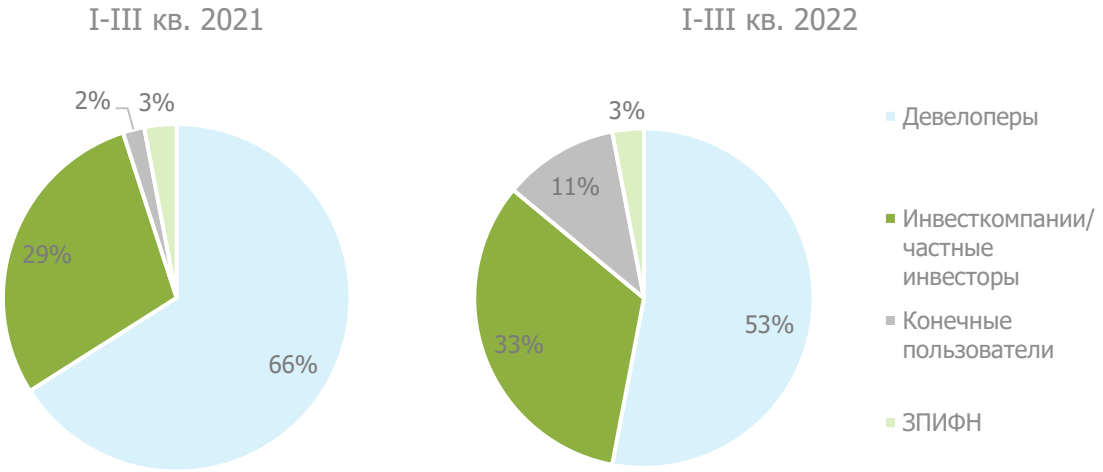
Рисунок 5.4. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-3-kvartal-2022

В структуре инвестиций по профилю инвестора абсолютное лидерство сохранилось за девелоперами, чья доля при этом снизилась по сравнению с прошлым годом: 53% против 66% в I–III кв. 2021 года. На втором месте расположились инвестиционные компании и частные инвесторы, на которых пришлось 33% вложенных средств против 29% годом ранее. Существенно выросла активность конечных пользователей: если в I–III кв. 2021 года они составляли всего 2% в общем объеме инвестиций, то сейчас показатель составил 11%. В основном такое увеличение произошло за счет сделок с офисами и складами конечных пользователей в Москве и Санкт-Петербурге.

Рисунок 5.5. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по типам инвесторов



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-3-kvartal-2022

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

Сегмент	I полугодие 2020 г.	I полугодие 2021 г.	I полугодие 2022 г.	III квартал 2022 г.
Офисная недвижимость	9,0-10,0%	9,0-9,5%	10,0-11,0%	10,0-11,0%
Торговая недвижимость	9,0-10,0%	9,0-10,0%	10,0-11,0%	10,0-11,0%
Складская недвижимость	11,5-12,5%	10,5-11,5%	11,0-13,0%	11,0-13,0%

Источник: https://nikoliers.ru/analytics

5.3.2. Выводы

- Объем инвестиций в недвижимость РФ в I–III кв. 2022 составил 248,6 млрд руб. – на 4% больше, чем годом ранее. Лидирующий сегмент в структуре инвестирования – площадки под девелопмент с долей в 45%. Существенно вырос объем вложений в офисную недвижимость – 70,8 млрд руб. против 28,5 млрд руб. годом ранее.
- В течение II и III кварталов 2022 года экономика России испытывала значительное давление, вызванное введением санкционного режима и усложняющейся геополитической ситуацией. Отдельно стоит отметить ухудшение деловой среды в сентябре, когда была введена частичная мобилизация. Поддерживаемая во II квартале снижением ключевой ставки и прочими мерами деловая активность замедлилась, однако результат инвестирования оказался сопоставим с показателем прошлого года.
- В структуре инвестирования доля иностранного капитала остается на минимальном уровне и ожидается, что тенденция сохранится в следующие несколько лет. По итогам/ I–III кварталов доля иностранных инвесторов не превысила 3,6% от общего объема вложений.
- В III квартале текущего года зарубежные инвесторы продали рекордное за последние 8 лет количество объектов коммерческой недвижимости. Вследствие чего, рассматривая рынок инвестиций в коммерческую недвижимость через призму статистики, нельзя сказать, что он падающий, но, учитывая текущую конъюнктуру, его также нельзя назвать растущим, так как конечная цель иностранных инвесторов – выход с российского рынка.
- В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I–III кварталов 2022 года оказалась Москва, чья доля выросла с 60% до 73%. Доля Санкт-Петербурга составила 21% против 36% годом ранее, а доля регионов выросла с 5% до 6%.
- По итогам III кв. 2022 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 10,0-11,0%, для офисных объектов — 10,0–11,0%, для складских объектов — 11,0–13,0%.

5.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.[21]

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:[22]

- 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;

[21] https://cyberpedia.su/8x91a.html

[22] https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

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

Жилье – жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

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, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие

Признак классификации	Виды рынков
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 оцениваемые объекты относятся к сегментам рынка земельных участков и коммерческой недвижимости (офисные помещения класса А, В+) г. Москвы.

5.5. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2022 г.[23]

5.5.1. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены (ценообразующих факторов) объектов недвижимости, входящих в Объект оценки, с приведением интервалов значений этих факторов

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

Основные ценообразующие факторы для объектов офисного назначения приведены ниже.

Таблица 5.4. Основные ценообразующие факторы для офисных помещений

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	Не используется в расчетах	–
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	–
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	–
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-10,80%/-3,00%	Справочник оценщика недвижимости-2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А.
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	–
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	-40,00%/-7,69%	Данные открытых источников (https://www.cian.ru/)
7	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 10 мин. пешком, от 10 до 15 мин. пешком, от 15 до 20 мин. пешком, от 20 до 25 мин. пешком, от 25 до 30 мин. пешком, от 30 до 35 мин. пешком	-20,00%/+25,00%	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.
8	Линия домов	1-ая линия/1-ая линия (внутриквартально)/2-ая линия	-13,00%/+14,94%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт
9	Класс офисных помещений	А / В+ / В / В- / С	-23,16%/+30,80%	Данные открытых источников (https://ilm.ru/, https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html)
10	Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание с земельным участком/ встроенное помещение	-7,00%/+7,53%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт

[23] https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/564/Office_Msc_rus_Q3_2022.pdf

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
11	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	-22,85%/+0,21%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт
12	Распределение помещений по этажам	Подвал/цоколь/1-ый этаж/ выше 2-го	-0,72%/+2,80%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт
13	Наличие (отсутствие) парковки	Без парковки/Стихийная парковка/Наземный паркинг/Подземный паркинг	Не используется в расчетах	–
14	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/ плохая	Не используется в расчетах	–
15	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	–
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	–
17	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	-24,35%/+32,18%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.2. Классификация офисной недвижимости

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на рынке коммерческой недвижимости, в т. ч. при анализе рынка, объекты недвижимости необходимо структурировать, т. е. выделять те или иные однородные группы. Для этого вся совокупность объектов рынка должна быть разделена на группы (виды, классы) по качеству, размеру, местоположению, а иногда и по другим типологическим признакам (например, для новостроек — по степени готовности в момент продажи), т. е. должна быть проведена классификация объектов.

Целью классификации является выделение групп однородных объектов как по характеристикам (близким по физическим признакам, либо по размерам, либо по местоположению), так и по цене (имеющим как можно меньшие различия по цене и арендным ставкам).

Ведущие консультанты рынка начали совместную работу в области исследований, создав Московский исследовательский форум (МИФ). В его состав вошли ведущие эксперты сильнейших консультантов по коммерческой недвижимости: Stiles & Riabokobylko, Jones Lange LaSalle, CB Richard Ellis и Colliers. Результатом работы форума стало соглашение о создании единой классификации офисных зданий. С октября 2002 г. рабочая группа координировала сбор и анализ информации для ее предоставления инвесторам, девелоперам, арендаторам и т. д. С целью предоставления единой информации МИФ был разработан ряд определений, таких как географическое деление, терминология и классификация. Главной задачей данного соглашения являлась унификация терминологии и применяемых методов классификации офисных помещений Москвы на здания классов А и В. Более 80% офисных площадей Москвы и ближнего Подмосковья, относящихся к помещениям "отечественного стандарта", остаются не охваченными этой классификацией.

Исполнителем данная классификация офисных помещений была обобщена и доработана. В результате критерии отнесения офисных помещений к тому или иному классу представлены в таблице "Классификация офисных помещений".

Ниже приведены значения критериев качества офисных объектов в г. Москве при условии выделения классов офисов (A, B, C, D).

Критерии классификации:

- назначение объектов (принятые названия);
- возраст здания;
- расположение;
- конструктивные решения;
- планировочные решения;
- архитектура и отделка;

- инженерия;
- инфраструктура и сервис;
- парковка;
- управление зданием.

Таблица 5.5. Классификация офисных помещений

Класс А	Класс В+	Класс В-
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ		
1.1. Центральная система управления зданием		
Обязательный	Факультативный	Неприменим
1.2. Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке	Центральная система отопления, вентиляции и кондиционирования	
Обязательный	Обязательный	Факультативный
1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность системы обеспечивать 24-часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22–23°С +/-1°С, осуществлять воздухообмен из расчета 60 куб. м в час на 10 куб. м арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания		
Обязательный	Рекомендация	Неприменим
1.4. Современная система пожарной безопасности		
Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.5. Лифты		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок		Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей
Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.6. Максимальный период ожидания лифта — не более 30 секунд		
Факультативный	Неприменим	Неприменим
1.7. Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при единовременной нагрузке на 1 кв. м полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения		
Обязательный	Факультативный	Факультативный
1.8. Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания)	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Рекомендация: система электронных пропусков	
Обязательный	Обязательный	Обязательный
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
2.1. Высота потолка "в чистоте" 2,7–2,8 м и выше		
Обязательный	Факультативный	Факультативный
2.2. Планировка		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн не менее 6 х 6 м	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания	
Обязательный	Обязательный	Факультативный
Рекомендация: расстояние от окон до колонн не менее 4 м не менее чем на 90% полезной площади. Площадь этажа не менее 1 000 кв. м с шагом колонн 8 х 8 или 9 х 9 м считается более эффективной		
2.3. Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна — не более 18–20 м. Глубина этажа от окна до "ядра" — не более 9–10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами — не более 12 м		
Факультативный	Факультативный	Факультативный
2.4. Коэффициент потерь		
Коэффициент потерь — не более 12% Коэффициент потерь = 1-((полезная площадь/арендуемая площадь) *100%) Площади считаются в соответствии со стандартами BOMA		
Обязательный	Факультативный	Факультативный
2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг/кв. м и более		
обязательный	Факультативный	Факультативный
2.6. Отделка площадей общего пользования и фасада		
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	
Обязательный	Обязательный	Обязательный
2.7. Фальшпол		
Здание спроектировано с учетов возможности установки полноценного фальшпола		
Обязательный*	Неприменим	Неприменим
* Данное требование является факультативным для зданий, построенных до 2005 года		
2.8. Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение. Рациональное расположение окон		
Факультативный	Факультативный	Факультативный
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
3.1. Местоположение		
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, кладбища, свалки, тюрьмы и прочее)		
Обязательный	Факультативный	Неприменим
3.2. Транспортная доступность		
Удобный подъезд и транспортное сообщение, т. е. местоположение здания в 10–15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро		
Обязательный	Факультативный	Факультативный
4. ПАРКОВКА		
4.1. Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом к зданию. Наземная гостевая парковка	Организованная охраняемая парковка	
Обязательный	Обязательный	Обязательный
Рекомендация: удобный въезд на территорию парковки	Рекомендация: подземная парковка для вновь построенных зданий	
4.2. Обеспеченность парковочными местами		
Обеспеченность парковочными местами:		

Класс А	Класс В+	Класс В-
внутри Садового кольца — не менее чем 1 место на 100 кв. м арендуемой площади (1/100); между Садовым кольцом и ТТК — не менее чем 1/80 кв. м; между ТТК и 10 км до МКАД — не менее чем 1/60 кв. м; далее в сторону области — 1/30–1/40 кв. м и более		
Факультативный	Факультативный	Факультативный
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
5.1. Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)		
Обязательный	Неприменим	Не применим
5.2. Прозрачная структура собственности		
Факультативный	Факультативный	Факультативный
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ		
6.1. Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5 000 кв. м каждое) или обладающей соответствующим международным опытом	Должным образом организованное управление зданием	
6.2. Телекоммуникационные провайдеры		
Не менее 2 независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании		
Обязательный	Обязательный	Факультативный
6.3. Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшена, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ		
Факультативный	Факультативный	Неприменим
6.4. Услуги для арендаторов		
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников, наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	
Обязательный	Обязательный	Обязательный

Источник информации: компания "Астера"

На основе анализа рынка и характеристик здания, а также с учетом информации, представленной в открытых источниках информации, Исполнитель отнес оцениваемый объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, к офисным помещениям, расположенным в административных зданиях класса А, оцениваемые объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, к офисным помещениям, расположенным в административных зданиях класса В+.

Таблица 5.6. Определение класса оцениваемых объектов

Источник	Класс	Ссылка на источник информации
г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2		
Официальный сайт БЦ "Авиа-Плаза"	А	http://xn----7sbabai2be3a3b.xn--p1ai/
ООО "Офислорд" (Of.ru)	А	https://of.ru/bc/84
Morrow Group	А	https://morrowgroup.ru/biznescentr/avia-plaza/
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24		
ООО "Офислорд" (Of.ru)	В+	https://of.ru/bc/444
ООО "Университет Мегаполис"	В+	https://www.mega-realty.ru/novoryazanskaya_ulitsa_24_b26478.htm
Компания Praedium	В+	https://www.praedium.ru/catalog/offices/novoryazanskaya_ul_d_24_moskva-52/
База коммерческой недвижимости Comrent	В+	https://comrent.ru/building/card/107208

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.3. Общая ситуация

Большую часть III квартала наблюдается соответствие ситуации тем трендам, которые сложились к концу весны – рост доли вакантных помещений в прямую аренду и субаренду, снижение количества сделок shell&core, замедление темпов активности девелоперов и арендаторов. При этом усиление внутриполитического напряжения в сентябре однозначно повышает уровень неопределенности и точно окажет негативное влияние на конец 2022 года. Сейчас можно сказать, что структурные изменения спроса на офисную недвижимость будут во многом зависеть от изменения экономики и социально-общественной сферы.

Основные выводы:

- Объем ввода офисов в I–III кв. 2022 г. составил 209,4 тыс. кв. м.

- Доля вакантных площадей на конец III кв. 2022 г. выросла и достигла уровня 12,8% в офисах класса А и 6,9% в офисах класса В.
- Запрашиваемые ставки аренды по итогам III кв. 2022 г. составили 26 920 руб./кв. м/год в классе А и 17 377 руб./кв. м/год в классе В.

Таблица 5.7. Основные индикаторы рынка

Свод основных показателей рынка		2021	3 кв. 2022
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. кв. м		17 585	17 795
	Класс А	5 050	5 201
	Класс В	12 535	12 593
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. кв. м		587,4	209,4
	Класс А	456,1	151,0
	Класс В	131,3	58,4
Доля свободных площадей, %	Класс А	9,5%	12,8%
	Класс В	5,6%	6,9%
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./кв. м/год[24]	Класс А	25 827	28 920
	Класс В	17 556	17 377
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./кв. м/год[25]	Класс А	7 100	7 100
	Класс В	4 800	4 800

Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/564/Office_Msc_rus_Q3_2022.pdf

5.5.4. Предложение

По итогам I–III кв. 2022 года совокупный объем офисов на московском рынке составил 17,8 млн кв. м, из которых 5,2 млн кв. м относятся к классу А, а 12,6 млн кв. м – к классу В.

В III квартале разрешение на ввод в эксплуатацию получили самые крупные бизнес-центры из ввода этого года, а также впервые за 9 месяцев на рынок вышли объекты класса А: AFI Square (78,5 тыс. кв. м), Comcity Bravo (61,6 тыс. кв. м), башня А проекта Stone Towers (10,5 тыс. кв. м). При этом объект AFI полностью сдан компании Тинькофф, поэтому не оказал значительного влияния на рост вакантности. Общий объем ввода за январь-сентябрь составил порядка 209,4 тыс. кв. м против 497,6 тыс. кв. м в I–III квартале 2021 года. При текущей ситуации фиксируется минимальный ввод офисных объектов в эксплуатацию, стройка многих бизнес-центров приостановлена, а начало новой стройки выглядит в текущей ситуации неопределенности нецелесообразным.

До конца года на рынке может появиться еще всего порядка 50–150 тыс. кв. м новых офисов. Среди объектов, планируемых к вводу в эксплуатацию в 2022 году, находятся: БЦ "Парк Легенд" класс А и В (43 тыс. кв. м/ 48 тыс. кв. м), DM Tower (35 тыс. кв. м). При этом доля класса А по-прежнему будет превалировать в общем объеме.

Свободными на рынке оказалось около 12,8% офисных площадей класса А (664 тыс. кв. м) – почти на 80 тыс. кв. м больше, чем в предыдущем квартале – и 6,9% площадей класса В (870 тыс. кв. м).

Значительный рост вакантности отмечен в премиальных объектах столицы: так, по итогам трех месяцев доля свободных площадей в этом сегменте увеличилась на 1,9 п. п. – до 14,9%.

При этом в классе А вакантность значительно возросла в III квартале, в основном, за счет ввода объекта Comcity, Фаза Bravo, расположенного за МКАД – на рынке появилось около 50 тыс. кв. м нового предложения, и доля вакантных помещений за МКАД составила 32,4%. Также в III кв. 2022 продолжили высвобождаться площади качественных бизнес-центров в ключевых деловых районах,

[24] Без учета операционных расходов и НДС (20%)

[25] Без учета операционных расходов и НДС (20%)

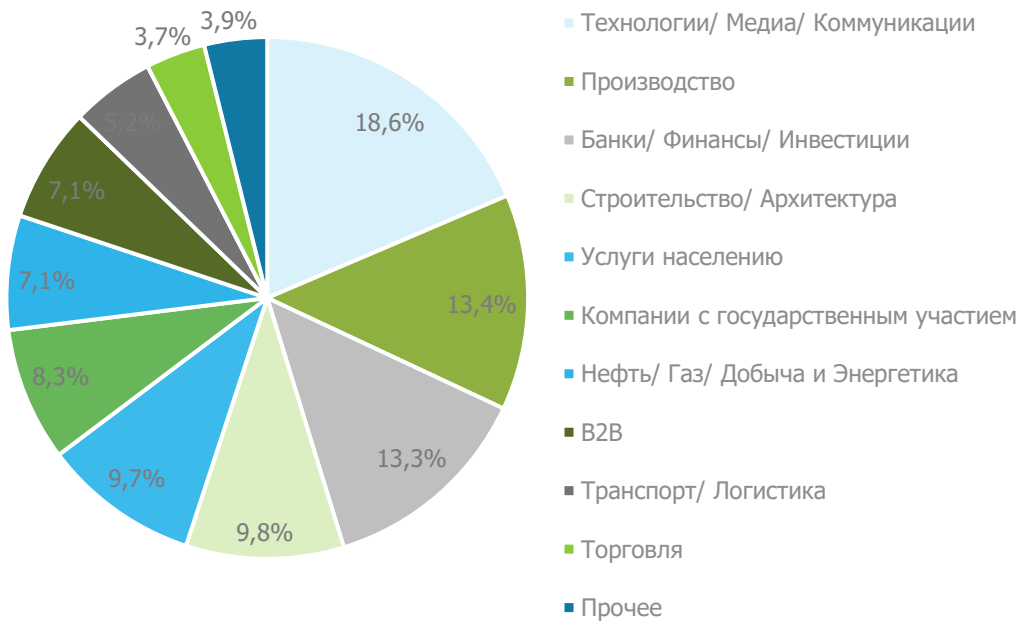
которые традиционно занимали иностранные компании, крупные игроки сектора "Технологии, медиа и телекоммуникации" (TMT), банковского и финансового сектора, и которые на данный момент находятся в процессе оптимизации занимаемых пространств.

5.5.5. Спрос

Объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми, – по итогам I–III кв. 2022 года имел отрицательное значение и составил -140,6 тыс. кв. м против 576,7 тыс. кв. м в I-III кв. 2021 года. Отрицательное значение показателя связано с тем, что на рынок начали выходить свободные площади, в том числе занятые ранее зарубежными компаниями, а также вводятся здания со значительным объемом свободных площадей.

Наиболее активными пользователями офисов в I–III кв. 2022 года стали компании сектора TMT, с долей 18,6%, на втором месте – компании производственной сферы, с долей 13,4%, на третьем – компании банковского и финансового сектора, 13,3%. Средний размер сделки аренды составил в I–III кв. 2022 года 1 202 кв. м.

Рисунок 5.6. Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании, %



Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/564/Office_Msc_rus_Q3_2022.pdf

5.5.6. Финансовые условия

В III кв. 2022 года запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды в классе А снизилась на 4,1% до 26 920 руб./кв. м/ год (без учета операционных расходов и НДС), в связи с выходом большого объема предложения в бизнес-центре Comcity, реализуемого по ставке ниже среднерыночного показателя класса А. При этом внутри МКАД в классе А снижение оказалось не таким выраженным: за три месяца средневзвешенная ставка составила 34 366 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС) по сравнению с 34 514 во II кв. 2022. В классе В средневзвешенный показатель ставки аренды за шесть месяцев уменьшился на 0,8 п. п. и составил 17 377 руб./кв. м/ год (без учета операционных расходов и НДС).

В зависимости от экономической ситуации, поведения и интереса арендаторов средневзвешенный показатель ставок аренды может какое-то время продолжить снижение, скорректировавшись до уровня начала года.

Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему составляет 5 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, на уровне 5–10%.

Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создает стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь сложен в администрировании – с другой.

Офисы арендуются в основном в состоянии "как есть", а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе

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

В процессе анализа рынка недвижимости, Исполнителем были выявлены предложения о продаже помещений офисного назначения, расположенных вблизи объекта оценки.

Таблица 5.8. Предложения продажи офисных объектов, расположенных в локации оцениваемых объектов

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м (общей площади)	Источник
г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2					
1	г. Москва, Новоданиловская наб., д. 10А	1 066,66	298 664 800	280 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/238738369/
2	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, корп. 5	1 912,00	707 930 000	370 256	https://fortexgroup.ru/bc/nagatino-aylend/prodazha-ofisa/1912-904208/#type=po|map=5000
3	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	1 411,00	341 190 000	241 807	https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/prodazha-ofisa/1411-61890/#type=po|map=5000
4	г. Москва, ул. Одесская, д. 2, корп. А	1 341,00	395 000 000	294 556	https://www.cian.ru/sale/commercial/278484311/
5	г. Москва, пер. Б. Полуярославский, д. 8	2 626,80	830 000 000	315 974	https://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-poluyaroslavskiy-8/prodazha-ofisa/2627-81642/#type=po%7Cmap=5000
6	г. Москва, пер. Б. Дровяной, д. 6	4 243,40	670 000 000	157 892	https://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-drovyanoy-6/prodazha-ofisa/4243-259695/#type=po%7Cmap=5000
7	г. Москва, наб. Тараса Шевченко, 23а	756,00	250 710 000	331 627	https://fortexgroup.ru/bc/bashnya-2000/prodazha-ofisa/756-204102/#type=po|map=5000
8	г. Москва, проспект Мира, д. 127	1 000,00	190 000 000	190 000	https://fortexgroup.ru/bc/mira-127/prodazha-ofisa/1000-125782/#type=po%7Cmap=5000
9	г. Москва, Брянская ул., д. 5	6 042,00	2 114 700 000	350 000	https://fortexgroup.ru/bc/evropa-bilding/prodazha-ofisa/5496-253702/#type=po|map=
10	г. Москва, ул. Симоновский Вал, д. 26А	3 500,00	1 000 000 000	285 714	https://fortexgroup.ru/bc/simonovskiy-26a/prodazha-ofisa/3500-237363/#type=po%7Cmap=
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24					
1	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9	1 567,00	329 070 000	210 000	https://fortexgroup.ru/bc/manhattan/prodazha-ofisa/1567-185319/#type=po|map=5000
2	г. Москва, Спартаковский пер., д. 2С1	2 990,00	810 000 000	270 903	https://www.cian.ru/sale/commercial/281212531/
3	г. Москва, пер. Денисовский, д. 26	4 040,70	755 999 988	187 096	https://www.cian.ru/sale/commercial/280961965/
4	г. Москва, Б. Демидовский пер., д. 12	6 205,20	1 700 000 000	273 964	https://fortexgroup.ru/bc/demidov-dvor/prodazha-ofisa/6270-247526/#type=po|map=
5	г. Москва, Н. Басманная ул., д. 14, стр. 4	1 533,00	350 000 000	228 311	https://fortexgroup.ru/bc/novaya-basmannaya-14-s4/prodazha-ofisa/1533-274593/#type=po|map=5000
6	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 50А, стр. 6	2 170,00	604 250 000	278 456	https://fortexgroup.ru/bc/sugar-factory/prodazha-ofisa/2149-289210/#type=po%7Cmap=5000
7	г. Москва, Летниковская ул., д. 4, стр. 5	3 596,00	517 104 800	143 800	https://fortexgroup.ru/bc/letnikovskaya-4-s5/prodazha-ofisa/3596-43125/#type=po%7Cmap=5000
8	г. Москва, Бауманская ул., д. 7	773,00	241 871 700	312 900	https://fortexgroup.ru/bc/central-yard/prodazha-ofisa/773-65415/#type=po|map=5000

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м (общей площади)	Источник
9	г. Москва, Мельницкий пер., д. 1	1 500,00	291 750 000	194 500	https://fortexgroup.ru/bc/melnitskiy/prodazha-ofisa/1500-1104975/#type=po|map=5000
10	г. Москва, Русаковская ул., д. 13	919,00	149 521 300	162 700	https://fortexgroup.ru/bc/borodino/prodazha-ofisa/1079-272180/#type=po|map=5000

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м офисного объекта в районе расположения оцениваемых объектов варьируется в диапазоне:

- для объектов класса А, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, — от 157 до 371 тыс. руб./кв. м с НДС;
- для объектов класса В+, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, — от 140 до 313 тыс. руб./кв. м с НДС.

Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, классом объекта, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

В процессе анализа рынка недвижимости, Исполнителем были выявлены предложения по аренде помещений офисного назначения, расположенных вблизи объекта оценки.

Таблица 5.9. Предложения аренды офисных объектов, расположенных вблизи оцениваемого объекта

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м в год	Источник
г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2				
1	г. Москва, 3-й Павловский пер., д. 2	от 149 до 16 794 кв. м	22 000	https://fortexgroup.ru/bc/ina/
2	г. Москва, улица Маши Порываевой, д. 34	от 92 до 2 156 кв. м	42 000	https://fortexgroup.ru/bc/domnikov/
3	г. Москва, пер. Б. Полуярославский, д. 8	от 44 до 2 100 кв. м	28 000	https://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-poluyaroslavskiy-8/
4	г. Москва, Николоямская ул., д. 36, стр. 1	от 92 до 2 900 кв. м	20 000	https://fortexgroup.ru/bc/nikoloyamskaya-36-s1
5	г. Москва, Ленинградский просп., д. 36, стр. 11	от 100 до 10 500 кв. м	31 900	https://fortexgroup.ru/bc/vtb-arena/
6	г. Москва, ул. Щепкина, д. 33	от 36 до 7 000 кв. м	25 000	https://fortexgroup.ru/bc/etmia
7	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, корп. 5	от 100 до 20 000 кв. м	18 542	https://fortexgroup.ru/bc/nagatino-aylend/
8	г. Москва, ул. Одесская, д. 2, корп. А	от 258 до 2 500 кв. м	30 167	https://fortexgroup.ru/bc/lotos/
9	г. Москва, Херсонская ул., д. 43, корп. 3	от 100 до 14 244 кв. м	18 000	https://fortexgroup.ru/bc/gazoyl-siti-12768/
10	г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А	от 280 до 3 340 кв. м	25 000	https://fortexgroup.ru/bc/principal-plaza/
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24				
1	г. Москва, Русаковская ул., д. 13	от 77 до 6 000 кв. м	19 375	https://fortexgroup.ru/bc/borodino/
2	г. Москва, ул. Щепкина, д. 40, стр. 1	от 280 до 3 216 кв. м	21 800	https://fortexgroup.ru/bc/schepkina-40-s1/
3	г. Москва, ул. Щепкина, д. 3	от 34 до 3 472 кв. м	20 000	https://fortexgroup.ru/bc/schepkina-3/
4	г. Москва, Летниковская ул., д. 4, стр. 5	от 55 до 2 585 кв. м	20 600	https://fortexgroup.ru/bc/letnikovskaya-4-s5/
5	г. Москва, Нижний Сусальный пер., д.5 с2	от 31 до 748 кв. м	39 450	https://fortexgroup.ru/bc/arma/
6	г. Москва, ул. Бауманская, д. 7	от 32 до 11 101 кв. м	12 500	https://fortexgroup.ru/bc/central-yard/
7	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9	от 62 до 1 567 кв. м	25 000	https://fortexgroup.ru/bc/manhattan/
8	г. Москва, пер. Денисовский, д. 26	от 40 до 1 225 кв. м	26 000	https://fortexgroup.ru/bc/denisovskiy/
9	г. Москва, Большой Демидовский пер., д. 12	от 100 до 6 270 кв. м	25 800	https://fortexgroup.ru/bc/demidov-dvor/
10	г. Москва, Последний пер., д. 24	от 38 до 1 820 кв. м	35 000	https://fortexgroup.ru/bc/modernum/
11	г. Москва, просп. Мира, д. 20, корп. 2	от 117 до 798 кв. м	23 500	https://fortexgroup.ru/bc/mira-20-k2/
12	г. Москва, Путейский туп., д. 6	от 73 до 2 150 кв. м	16 800	https://fortexgroup.ru/bc/puteyskiy/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды 1 кв. м офисного объекта в районе расположения оцениваемых объектов варьируется в диапазоне:

- для объектов класса А, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, — от 18 до 42 тыс. руб./кв. м/год с НДС;
- для объектов класса В+, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, — от 11 до 40 тыс. руб./кв. м с НДС.

Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, классом объекта, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

Таблица 5.10. Предложения аренды машиномест, расположенных вблизи оцениваемого объекта

№ п/п	Адрес	Ставка аренды, руб./мес.	Ставка аренды, руб./м/м в год	Источник
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24				
1	г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8	15 000	180 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/280225105/
2	г. Москва, Бауманская ул., д. 13с3	18 000	216 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/273941511/
3	г. Москва, просп. Мира, д. 188Бк4	15 000	180 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/245764166/
4	г. Москва, ул. Балчуг, д. 7	20 000	240 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/271506964/
5	г. Москва, Ленинградский просп., д. 31АС1	20 000	240 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/267666670/
6	г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 11	27 000	324 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/273574156/
7	г. Москва, пер. Турчанинов, д. 6С2	16 000	192 000	https://www.cian.ru/snyat-garazh-moskva-pereulok-turchaninov-023206/
8	г. Москва, Спартаковский пер., д. 2С1	13 000	156 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/274282551/
9	г. Москва, пер. Даев, д. 33	20 000	240 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/223532270/
10	г. Москва, ул. Сретенка, д. 9	20 000	240 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/267530070/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды 1 машиноместа в подземном паркинге в районе расположения оцениваемого объекта по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, варьируется в диапазоне от 180 до 324 тыс. руб./м-м/год с НДС. Разброс цен обусловлен общей площадью, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.5.8. Основные выводы

- Большую часть III квартала наблюдается соответствие ситуации тем трендам, которые сложились к концу весны – рост доли вакантных помещений в прямую аренду и субаренду, снижение количества сделок shell&core, замедление темпов активности девелоперов и арендаторов.
- Усиление внутриполитического напряжения в сентябре однозначно повышает уровень неопределенности и точно окажет негативное влияние на конец 2022 года.
- По итогам I–III кв. 2022 года совокупный объем офисов на московском рынке составил 17,8 млн кв. м, из которых 5,2 млн кв. м относятся к классу А, а 12,6 млн кв. м – к классу В.
- Объем ввода офисов в I–III кв. 2022 г. составил 209,4 тыс. кв. м.
- Доля вакантных площадей на конец III кв. 2022 г. выросла и достигла уровня 12,8% в офисах класса А и 6,9% в офисах класса В.
- Объем поглощения офисов по итогам I–III кв. 2022 года имел отрицательное значение и составил -140,6 тыс. кв. м

- Наиболее активными пользователями офисов в I–III кв. 2022 года стали компании сектора TMT, с долей 18,6%, на втором месте – компании производственной сферы, с долей 13,4%, на третьем – компании банковского и финансового сектора, 13,3%.
- Запрашиваемые ставки аренды по итогам III кв. 2022 г. составили 26 920 руб./кв. м/год в классе А и 17 377 руб./кв. м/год в классе В.
- Цена предложения 1 кв. м офисного помещения в районе расположения оцениваемых объектов варьируется в диапазоне:
  - для объектов класса А, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, — от 157 до 371 тыс. руб./кв. м с НДС;
  - для объектов класса В+, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, — от 140 до 313 тыс. руб./кв. м с НДС.
- Ставка аренды офисного объекта в районе расположения оцениваемых объектов варьируется в диапазоне:
  - для объектов класса А, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, — от 18 до 42 тыс. руб./кв. м/год с НДС;
  - для объектов класса В+, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, — от 11 до 40 тыс. руб./кв. м с НДС.
- Ставка аренды 1 машиноместа в подземном паркинге в районе расположения оцениваемого объекта по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, варьируется в диапазоне от 180 до 324 тыс. руб./м-м/год с НДС. Разброс цен обусловлен общей площадью, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.6. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам III квартала 2022 г.[26]

5.6.1. Сегментация земель

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

[26] https://investmoscow.ru/tenders/zemelnye-torgi; https://www.irn.ru/articles/41125.html; http://biznes-faktor.ru/rynok-zemelnyh-uchastkov-kommercheskogo-naznachenija/; https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/; https://stroi.mos.ru/news/chislo-ziemiel-nykh-auktsionov-v-moskvie-uvielichilos-v-dva-raza

Земля в России может находиться в государственной, муниципальной, частной и общей собственности.

На рынке земельных участков, оборот которых разрешен законодательством, можно говорить о наличии двух составляющих:

- первичного рынка продаж, который характеризуется появлением земельных участков как товара на рынке. Основными продавцами на первичном рынке земли являются государство и муниципалитеты в лице федеральных, региональных, местных органов власти;
- вторичного рынка продаж, на котором функционирует большое количество продавцов и покупателей (физических и юридических лиц).

По действующему законодательству предполагаются следующие виды прав на землю: собственность, постоянное бессрочное пользование, пожизненное наследуемое владение, безвозмездное пользование, аренда, ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут).

К иным видам прав на земельные участки могут относиться право застройки, право заключения договора аренды, аренда земельных долей, залог земельного участка, залог арендных имущественных прав, коллективно-долевая собственность.

5.6.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены (ценообразующих факторов) объектов недвижимости, входящих в Объект оценки, с приведением интервалов значений этих факторов

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

На стоимость объекта оценки могут оказывать влияние наличие обременений, качество прав на земельный участок. На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость земельного участка зависит от площади земельного участка, а также определяется местоположением, окружающей застройкой, назначением и типом возводимого объекта, разрешенной плотностью застройки.

Основные ценообразующие факторы для земельных участков приведены ниже.

Таблица 5.11. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	Источник информации
1	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности/право долгосрочной аренды/ право общей долевой собственности	-30,34%/+43,55%	Информационно-аналитический портал "СтатРиелт"
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	–
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	–
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Возможность снижения цены в процессе переговоров (торг)	Не используется в расчетах	–
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	–
6	Характеристики месторасположения земельного участка	Район, станция метро	-63,59%/-34,64%	Данные открытых источников (https://www.cian.ru/) Расчеты АО "НЭО Центр"
7	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 10 мин. пешком, от 10 до 15 мин. пешком, от 15 до 20 мин. пешком, от 20 до 25 мин. пешком, от 25 до	-20,00%/+25,00%	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.

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	Источник информации
		30 мин. пешком, от 30 до 35 мин. пешком		
8	Линия домов	1-я линия/ 1-я линия (внутриквартально) / 2-я линия	-11,00%/+12,36%	Информационно-аналитический портал "СтатРиелт"
9	Категория земельного участка	Категория земельного участка	Не используется в расчетах	–
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Разрешенный вид использования земельного участка	Не используется в расчетах	–
11	Общая площадь земельного участка	Площадь земельного участка	-32,65%/-4,77%	Информационно-аналитический портал "СтатРиелт"
12	Рельеф	Равнинный/гористый	Не используется в расчетах	–
13	Транспортная доступность	Отсутствует/существует организованный подъезд	Не используется в расчетах	–
14	Инфраструктура	Наличие развитой инфраструктуры	Не используется в расчетах	–
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электро-, газо-, водоснабжение, канализация, отопление	Не используется в расчетах	–

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.6.3. Общая ситуация

По данным Департамента земельных ресурсов г. Москвы, площадь земельных ресурсов города составляет 2 511 кв. км. Более 30 000 га (в старых границах) занято жилыми зданиями, более 12 000 га (в старых границах) — существующей улично-дорожной сетью, почти 6 000 га (в старых границах) занято учреждениями образования, землями природного комплекса. Резервы города для нового строительства составляют порядка 18 800 га (в старых границах), которые в настоящее время заняты промышленными зонами. Кроме того, в г. Москве насчитывается 1,27 млн м воздушных линий электропередач, занимающих территорию более 9 тыс. га. На этих территориях (25 тыс. га) при плотности застройки, равной единице, можно построить порядка 250 млн кв. м площадей жилого, социального и коммерческого назначения.

В результате прекращения экспансии большинства торговых сетей и сокращения активности девелоперов число потребителей земельных участков сократилось. При этом по наблюдению ряда участников рынка, увеличилось количество покупателей, интересующихся приобретением земли в инвестиционных целях.

Вопрос покупки свободных земельных участков в г. Москве остается важным, несмотря на кризис. Активность по приобретению земель остается за региональными застройщиками, например, из Екатеринбурга, Тюмени, Ижевска и т. д. Их в первую очередь привлекает конечная прибыль, поскольку в Москве она выше, чем в регионах.

Проблему нехватки свободных земель решил и законопроект о расширении территории, подписанный еще в 2011 г. Основой закона было присоединение в Москве более 150 га земель. Эксперты уверены, что еще в течение нескольких лет проблемы нехватки земель в Москве не будет.

Единственная проблема присоединения новых земель связана с экологией. Дело в том, что 39% земли относятся к категории лесного фонда. Новые неосвоенные территории планируется выделить под государственную постройку и жилищное строительство. Планируется, что освоенная территория предоставит жилье и рабочие места более чем для 2 млн жителей, так что проблемы экологии отодвигаются на второй план.

Вопрос о развитии промышленных территорий города Москвы становится все более актуальным в условиях растущего спроса на качественную коммерческую и жилую недвижимость, ухудшения транспортной ситуации, а вместе с тем и активно сокращающегося количества свободных земельных участков для застройки.

На текущий момент промышленные зоны Москвы занимают площадь приблизительно 18 тыс. га, при этом, лидерами по промышленной застройке являются Южный, Юго-Восточный и Северо-Западный административные округа с показателем в 2,5—3 тыс. га. Доля качественной производственно-складской недвижимости, расположенной в промышленных зонах города Москвы, составляет не более 20%, основную же часть занимают ветхие здания нефункционирующих заводов, использующиеся в качестве складов, либо мелких частных производств.

Развитие промышленных зон несет в себе огромный потенциал для решения проблем, стоящих перед городскими властями. За счет данных территорий могут быть решены или частично решены такие задачи, как улучшение транспортной инфраструктуры, экологической обстановки, увеличение числа рабочих мест и многое другое. Все эти изменения поспособствуют росту привлекательности Москвы для проживания как москвичей, так и приезжих российских и иностранных граждан, что исключительно благоприятно скажется на экономическом климате города.

Подготовка предложений по вариантам формирования территории промышленной зоны включает:

- сохранение сложившегося использования территории с характеристикой основных производств;
- частичную реорганизацию территории промышленной зоны с характеристикой территориальных резервов для размещения новых производств;
- комплексную реорганизацию территории с характеристикой приоритетных направлений реорганизации;
- предложения по границам и видам дальнейшей разработки документации по планировке территории.

Резервы города для нового строительства в основном представлены промышленными зонами.

Состояние первичного земельного рынка радикально изменилось с начала века. Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 22 года предложение сократилось в 7 раз. В 2022 предложение продолжает сокращаться, с учетом продолжающегося редевелопмента.

5.6.4. Предложение

Рынок земельных активов и Москвы характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров. То есть процесс, начавшийся несколько лет назад, сейчас подошел к своему логическому завершению. Случайных игроков на нем больше нет. Меняется и структура лендлородов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации. Почти все земельные активы, потенциально годные для дальнейшего использования (застройки или перепродажи), находятся в их руках. Других свободных участков на рынке нет. Тем более значимым игроком земельного рынка становятся компании с госучастием. Они владеют существенными по объему земельными участками преимущественно промышленного назначения – относительно недорогими и часто интересными с точки зрения места расположения и потенциала застройки. В условиях высвобождения их из производственной деятельности они становятся для госкомпаний непрофильным активом. В результате встает вопрос либо реализации земельных излишков, либо участия в девелоперских проектах. Поэтому и в этой сфере в ближайшей перспективе можно ожидать роста числа стратегических альянсов "промышленность – девелопмент" и появления новых крупных проектов редевелопмента промышленных территорий в границах Москвы и в Московской области.

Поэтому в ближайшей перспективе будет наблюдаться увеличение числа стратегических альянсов банков, госкомпаний и госкорпораций с крупными девелоперами.

Такие альянсы уже повсеместная практика. Несмотря на падение доходности жилищного девелопмента, лендлорды стремятся реализовывать проекты именно в этой сфере, поскольку жилье обеспечивает наилучший возврат на инвестиции. Однако самостоятельно они не имеют для этого достаточных компетенций. А застройщики заинтересованы в стабильном и относительно недорогом финансировании своих проектов. На пересечении этих интересов и будут возникать финансово-строительные альянсы. Первые примеры уже есть: в прошлом году соглашения о стратегическом сотрудничестве заключили ВТБ и MR Group, а также Сбербанк и Setl Group.

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получат дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже залогового имущества, по-видимому, выступит одним из основных провайдеров данных процессов: в 2021 г. Российским Аукционным Домом продано более 10,3 тыс. га земельных участков в Москве и Московской области[27].

Рынок земельных участков Москвы в 2022 году, как и всегда, был представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды. В Москве на сегодняшний день невозможно приобрести земельный участок в собственность, наиболее популярным способом получения земельного участка под строительство являются аукционы, проводимые департаментом по конкурентной политике. В результате аукциона возможно получить земельный участок в долгосрочную аренду. Обычный срок аренды около четырех-шести лет. Однако, результаты аукционов не демонстрируют особой заинтересованности в выставляемых объектах земельного рынка.

В первую очередь, причиной незаинтересованности в земельных участках является их вид разрешенного использования. Наиболее интересными для покупки являются земельные участки под жилищное строительство, которых на рынке крайне мало.

Кроме того, девелоперы теперь заинтересованы в земельных участках под жилые проекты внутри МКАД. В то же время в силу дефицита площадок с соответствующей исходно-разрешительной документацией на рынке, девелоперы рассматривают площадки в пределах 10 км от МКАД в рамках концепции малоэтажного жилого строительства. В условиях повышающейся конкуренции и ограниченной ликвидности большинство сделок с площадками под застройку происходит в формате соинвестирования, когда собственник участка получает долю в проекте в виде будущих квадратных метров, а не живые деньги.

5.6.5. Спрос

Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию дестабилизации на фоне проведение военной спецоперации и коронавирусному кризису минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.

Существенно больше на него повлияли изменения, внесенные в законодательство о долевом строительстве и вступившие в силу 1 июля 2019 г. Переход на эскроу-счета повлек за собой остановку сделок M&A, поскольку все крупные игроки либо сформировали свои земельные банки до 1 июля 2019 г. на несколько лет вперед, до вступления в силу поправок, либо, как мелкие участники, просто приостановили экспансию. С тех пор серьезных колебаний на рынке земли не происходило. Глобально оценивая состояние рынка, аналитики отмечают, что он стал рынком профессиональных участников: среди игроков девелоперского рынка практически не осталось случайных владельцев земли. В немалой степени этому способствовали московские власти, которые ввели практику оформления договоров аренды на срок проектирования и строительства, ограничивая возможное время освоения площадки 3–5 годами.

Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство. Спрос на землю под реализацию проектов апартаментов незначителен – апартаменты сильно отстают в темпах продаж от жилья, и их себестоимость не так сильно отличается от многоквартирной застройки, как отличается цена и темп продаж эти двух форматов. Поэтому застройщики готовы работать в сегменте апартаментов только в уникальных локациях.

Самым большим вниманием со стороны покупателей пользуются участки под жилищную застройку. Это самый ценный актив, особенно если инвестор может получить земельный участок вместе с ГПЗУ или хотя бы ППТ. Следом по уровню ликвидности идут промышленные территории с потенциалом жилищного девелопмента либо развития многофункциональных проектов. Поскольку, как правило,

[27] https://fbss.ru/itogi-rynka-aukcionnyh-prodazh-rad-po-moskovskomu-regionu-za-2021-god-chto-interesuet-investorov/polezno-znat/

это крупные активы, то инвесторы готовы рассматривать их и без граддокументации, только с урегулированными имущественным правами.

В 2021 году девелоперские компании приобрели под жилую застройку свыше 400 га земли в Москве и еще около 1,4 тыс. га в Московской области. Всего в Московском регионе сделок с землей под жилую застройку было совершено на сумму порядка 180 млрд руб. Как и в прошлом году, девелоперы продолжают проявлять наибольший интерес к участкам под жилую застройку, постоянно расширяя свои портфели.

На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады: как self storage формата, так и мультифункциональных внутригородских моно- или полифункциональных складов, fulfillment склады – это обусловлено развитием dark stores и сервисов быстрой доставки.

Если говорить о площади, то участки до 0,3 га освоить в рамках ленддевелопмента почти невозможно – очень маленькая площадь ЗУ сильно ограничивает варианты best use. Площадь участка от 0,3 до 3 га – это самый востребованный размер. Более крупные земельные активы также сложны в продаже: рынок игроков, способных их купить и освоить, ограничивается десятком компаний-девелоперов.

Рассматривая себестоимость девелопмента, можно сказать, что земля в структуре затрат формирует 10–25%, в зависимости от степени проработки документации и инженерной подготовки земельного участка. 60–70% приходится на СМР, еще около 7-10% внесут сети. После введения требований по переходу на эскроу-счета еще до 10% расходов – это обслуживание банковского долга, который номинально стоит от 5 до 12%, а в реальности его стоимость будет формироваться как производная темпа продаж и возможности заместить банковское финансирование деньгами конечных покупателей.

Аукционы, где можно получить право аренды земельных участков из имущественной казны города, стали одними из наиболее востребованных в прошлом году.

Аукционы по земле под строительство ведутся за размер годовой аренды. По условиям сделки, у арендатора есть полтора года на реализацию своего проекта. Инвестор должен построить дом и оформить его в собственность. Существуют два варианта оформления земли — выкупить участок у города или заключить договор о долгосрочной аренде земли с годовой ставкой 0,1% от его кадастровой стоимости.

5.6.6. Финансовые условия

Рынок земельных участков под коммерческую застройку в Москве очень ограничен: представлены единичные предложения. Средняя конечная стоимость земельного участка под строительство объектов коммерческого назначения в Москве зависит от места и степени девелоперской готовности земельного актива. Например, очень сильно влияет на цену необходимость разработки градостроительной документации, наличие или отсутствие сетей и подъездов к земельному участку.

При определении привлекательности расположения участка существует несколько критериев, которые определяют его ценность для покупателя. Ликвидность подразумевает возможность реализации объекта (в данном случае участка) в сравнительно короткие сроки за его полную стоимость.

Степень ликвидности участка определяется следующими параметрами:

- факт подведения или отсутствия коммуникаций;
- наличие обременений (магистральный газопровод, ЛЭП);
- окружение участка;
- транспортная доступность;
- качество подъездных путей;
- конфигурация участка;
- пакет полученной документации и т. д.

Также одним из немаловажных факторов являются объемы строительства, плотность застройки. Стоимость земельного участка зависит от площади зданий, которые можно будет возвести на

рассматриваемом земельном участке: если на земельном участке можно построить небольшое 2-этажное строение, а на соседнем участке такой же площади — многоэтажный дом, то стоимость земли в одном и другом случае будет существенно различаться.

Стоимость земельных участков зависит от множества факторов, таких как площадь, расположение, отдаленность от крупных магистралей и МКАД, вид разрешенного использования и др.

Таблица 5.12. Средневзвешенные цены предложения земель из категории "земли населенных пунктов" по ВРИ, Москва (без учета ТиНАО). III кв. 2022 г., руб./кв. м

Вид разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенные цены	Динамика цен к прошлому периоду
Ведение садоводства и огородничества	5 090	13 286	9 549	-3%
Для индивидуального жилищного строительства	4 000	46 681	17 565	-1%
Для ведения личного подсобного хозяйства	5 846	11 968	9 465	0%
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	19 000	38 571	36 125	24%
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	10 562	51 857	34 562	-1%
Служебные гаражи	5 000	9 156	5 393	-1%
Объекты дорожного сервиса	14 184	16 364	16 184	5%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	3 628	12 126	5 769	4%

Источник: https://analytics.brn.media/edition5801/article5823.html

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

В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 3,8 до 22,5 млн руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС, право собственности НДС не облагается).

Таблица 5.13. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в г. Москве по состоянию на конец III квартала 2022 г.

№ п/п	Адрес	Площадь, сот.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сот.	Источник
1	г. Москва, Верейская ул., д. 10к2Б	54,00	330 000 000	6 111 112	https://www.cian.ru/sale/commercial/258702716/
2	г. Москва, Мосфильмовская ул.	35,63	141 304 340	3 965 881	https://www.cian.ru/sale/commercial/276694091/
3	г. Москва, ул. Приорова, вл. 24, стр. 2	13,32	100 000 000	7 507 508	https://www.realtymag.ru/office/prodazha/25291467
4	г. Москва, Каширское шоссе, д. 25Б	82,00	750 000 000	9 146 341	https://domclick.ru/card/sale__commercial_land__1441069814
5	г. Москва, Енисейская ул., вл. 7С4	12,56	85 000 000	6 767 516	https://www.cian.ru/sale/commercial/272511625/
6	г. Москва, Каширское шоссе, д. 45	78,15	297 000 000	3 800 384	https://mo.kupiprodai.ru/realty/chernogolovka_kommercheskaya_uchastok_pod_zastroyku_dlya_biznesa_78_sotok_moskva_kashirskoe_shosse_45_3212445
7	г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 3	8,00	180 000 000	22 500 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/208900543/
8	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б	33,00	150 000 000	4 545 455	https://www.cian.ru/sale/commercial/267799884/
9	г. Москва, ул. Озерная, вл. 35, стр. 3	12,80	105 000 000	8 203 125	https://pro-land.org/object/6701
10	г. Москва, ул. Пятницкая, вл. 40, стр. 1	11,15	230 000 000	20 627 803	https://www.cian.ru/sale/commercial/264236802/

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.6.8. Выводы

На основании изучения и анализа рынка земельных участков Московского региона Исполнитель пришел к следующим выводам:

- Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию короновирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.
- По данным Департамента земельных ресурсов г. Москвы, площадь земельных ресурсов города составляет 2 511 кв. км.
- Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 22 года предложение сократилось в 7 раз.
- В настоящее время рынок земли коммерческого назначения в Москве представлен точечными участками, свободными от застройки, а также участками, которые находятся в процессе редевелопмента.
- Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство.
- На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады.
- Рынок земельных участков Москвы в 2022 г., как и всегда, представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды.
- В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве на дату оценки, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 3,8 до 22,5 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС, право собственности НДС не облагается).

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)[28].

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

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например изменений в общем или специальном индексе цен[29].

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

[28]IFRS 1, п. 3.

[29] IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды[30].

Основные средства[31] представляют собой материальные активы, которые:

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

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги[32].

Балансовая стоимость[33] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[34] — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[35].

Инвестиционное имущество[36] – 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

[30] IAS 38, п. 8.

[31] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[32]Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. N91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

[33] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[34]IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[35] IAS 16 "Основные средства", п. 6

[36] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[37].

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами[38].

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и целям задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное мнение о стоимости[39].

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[40].

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.[41]

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.[42]

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.[43]

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

6.2. Классификация основных средств

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

[37] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

[38] IAS 1, п. 7.

[39] П. 10.1 МСО 2020

[40] П. 30.1 МСО 2020

[41] П. 50.1 МСО 2020

[42] П. 50.2 МСО 2020

[43] П. 50.3 МСО 2020

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование[44].

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив[45].

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

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

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

Классификация аренды для арендодателей, принятая в стандарте (IFRS) 16 "Аренда", основывается на объеме, в котором договор аренды передает риски и выгоды, связанные с владением базовым активом. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды могут быть связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономического использования базового актива и доходов от повышения стоимости или реализации ликвидационной стоимости[46].

Финансовая аренда – аренда, классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом[47].

[44] IAS 16 "Основные средства", п. 37.

[45] IAS 16 "Основные средства", п. 36.

[46] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B53

[47] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

Операционная аренда - аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом[48].

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой[49]:

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

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой[50]:

- 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);
- 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[51].

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[52].

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 62–63 и B53 - B54 стандарта (IFRS) 16 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земельный участок" элементом финансовой или

[48] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

[49] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

[50] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

[51] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 65

[52] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 66

операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономического использования[53].

Если это необходимо в целях классификации и отражения в учете аренды земельных участков и зданий, арендодатель должен распределить минимальные арендные платежи (включая любые единовременные авансовые выплаты) между земельными участками и зданиями пропорционально справедливой стоимости арендных прав, заключенных в элементах аренды "земельные участки" и "здания", на дату начала арендных отношений. Если отсутствует возможность надежно распределить арендные платежи между этими двумя элементами, то весь договор аренды классифицируется как финансовая аренда, если только не очевидно, что оба элемента представляют собой операционную аренду, - в этом случае весь договор аренды классифицируется как операционная аренда[54].

Применительно к аренде земельных участков и зданий, при которой сумма для элемента аренды "земельные участки", является несущественной для договора аренды, арендодатель может рассматривать земельные участки и здания в качестве одного объекта в целях классификации аренды и классифицироваться либо как финансовая аренда, либо как операционная аренда в соответствии с пунктами 62–66 и B53 - B54 стандарта (IFRS) 16 "Аренда". В этом случае арендодатель должен рассматривать срок экономического использования зданий в качестве срока экономического использования всего базового актива[55].

Инвестиционное имущество

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

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества[56]:

- 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.

[53] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B55

[54] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B56

[55] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B57

[56] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта[57]:

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

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[58].

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

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

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами[59].

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;

[57] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

[58] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

[59] IAS 16 "Основные средства", п. 57.

- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[60].

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

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

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

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"[61].

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)[62].

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости[63].

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики

[60] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[61] Фонд МСФО.

[62] IFRS 13, п. 2.

[63] IFRS 13, п. 3.

актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых[64].

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях[65].

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства[66].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[67].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства[68].

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 долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).[69]

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

[64] IFRS 13, п. 11.

[65] IFRS 13, п. 15.

[66] IFRS 13, п. 16.

[67] IFRS 13, п. 27.

[68] IFRS 13, п. 32.

[69] IFRS 13, п. 38.

возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода[70].

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

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

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

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны[71].

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

6.5. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:[72]

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

[70] МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

[71] МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

[72] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита[73].

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России[74].

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

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

6.6. Характеристика подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки[75].

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время **оценщик может использовать один подход и метод оценки**, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки[76].

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения[77].

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

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

[73] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

[74] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

[75] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 1.

[76] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 2.

[77] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

2. надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан[78].

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей[79].

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности[80]:

- 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;

[78] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

[79] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 20.

[80] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

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

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки[81].

6.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ[82].

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).

[81] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод[83] определения стоимости земли.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход —совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения[84].

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать[85]:

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

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

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

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[86]:

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

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

[84] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

[85] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

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

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

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в т. ч. свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод[87].

[87] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать[88]:

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)[89].

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения[90]:

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 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.

[88] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

[89] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

[90] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

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. Для расчета справедливой стоимости прав на земельные участки использовались метод выделения и метод прямого сравнительного анализа продаж (в рамках метода выделения) в рамках сравнительного подхода

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

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

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

Сравнительный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов[91], 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[92], что подтверждается ссылками на источники информации.

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

- Объектом оценки является встроенное помещение. Достоверно определить затраты на воспроизводство либо замещение объекта оценки не представляется возможным.
- Согласно п. 24, а) 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"[93].
- Затратный подход дает корректные результаты при оценке стоимости вновь построенных объектов с незначительным накопленным износом[94]. Можно говорить, что объект имеет незначительный износ, если срок его эксплуатации не превышает 10 лет. Срок эксплуатации здания, в котором находятся оцениваемые помещения превышает 10 лет. В связи с тем, что

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

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

[93] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", п. 24, а)

[94] "Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации", М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов, — М.: "Финансы и статистика", 2008 г., стр. 289.

Исполнитель не располагает достоверной информацией для определения величины необходимых затрат на проведении ремонтных работ, а также, для расчета совокупного накопленного износа объекта оценки, применение затратного подхода может привести к заметному искажению результата оценки.

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
Сравнительный подход	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации
Доходный подход	
Метод капитализации дохода	Метод используется, т. к. объект может приносить доход от сдачи его в аренду. Поток 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"

Методы определения справедливой стоимости имущественных прав на земельный участок представлены в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков Минимущества РФ[95]. Описание методов приведено в Приложении 2.

Таблица 6.2. Обоснование применения метода оценки земельного участка

Метод	Обоснование применения
Сравнительный подход	
Метод выделения	Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Применение связано с наличием информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя земельный участок. На рынке присутствует информация о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию
Метод сравнения продаж (как элемент метода выделения)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Применение данного метода связано с тем, что он опирается на рыночную информацию и отличается достоверностью получаемых результатов, т. к. подтверждается ссылками на источники рыночной информации

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

[95] Распоряжение №568-р от 06.03.2002 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".
Распоряжение №1102-рот 10.04.2003 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков".

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 в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества метода прямого сравнительного анализа продаж и метода выделения.

Методика применения данного подхода описана в Приложении 2 "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 оцениваемого объекта 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 оцениваемым объектом и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения.

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

Расчет стоимости земельных участков был реализован с применением метода выделения.

Алгоритм реализации метода выделения:

Этап 1. Анализ рынка объектов коммерческой недвижимости:

- анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество (отдельно стоящие здания с земельными участками);
- выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым единым объектом недвижимости.

Этап 2. Определение элементов сравнения для оцениваемого единого объекта недвижимости:

- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы).

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

Этап 4. Определение стоимости замещения зданий объектов-аналогов:

- определение себестоимости строительства аналогичных зданий;
- определение коэффициента, учитывающего прибыль предпринимателя;

- определение совокупного износа.

Этап 5. Определение стоимости земельных участков, приходящихся на каждый объект-аналог.

Этап 6. Определение стоимости права аренды оцениваемого земельного участка, приходящегося на объект капитального строительства.

7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Москвы[96], к которому принадлежит объект оценки, за декабрь 2022 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с объектом оценки (Таблица 7.3,Таблица 7.4). В качестве объектов-аналогов признаются:

- нежилые помещения офисного назначения, расположенные в отдельно стоящих административных зданиях, а также отдельно стоящие административные здания.

Примечание. Определение справедливой стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, производится по их совокупной площади (6 136,30 кв. м) единым пулом по следующим далее причинам.

В соответствии с п. 14 МСФО (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости": "Представляет ли собой актив или обязательство отдельный актив или обязательство, группу активов, группу обязательств или группу активов и обязательств для целей признания или для целей раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для данного актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает его оценку по справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных настоящим МСФО."

Поскольку стандартами МСФО (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" и МСФО (IAS) 40 "Инвестиционная недвижимость" не определена единица учета объектов недвижимости, компания должна самостоятельно определить соответствующую единицу учета, сформировав профессиональное суждение, и закрепить его в Учетной политике и последовательно использовать для целей составления финансовой отчетности.

Помимо этого, поскольку оцениваемое имущество сдано в аренду, данное имущество в соответствии с п. 5 МСФО 40 "Инвестиционная недвижимость" попадает под определение "инвестиционное имущество" (недвижимость (земля, или здание (либо часть здания), или то и другое), удерживаемая (собственником или же арендатором на правах финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, или с целью получения выгоды от прироста стоимости, или того и другого, но не для: (a) использования в производстве или поставке товаров или услуг либо в административных целях; или(b) продажи в ходе обычной деятельности.

Заказчиком предоставлено информационное письмо (скрин-шот приведен в Приложении 3 к Отчету), согласно которому управляющая компания в дальнейшем планирует использовать объекты недвижимого имущества для сдачи в аренду с целью получении Фондом рентного дохода. Реализация объектов недвижимого имущества по отдельности как самостоятельных единиц на текущий момент не рассматривается. В случае появления необходимости продажи активов, в том числе при прекращения Фонда, Управляющая компания полагает, что данные помещения будут реализованы единым пулом.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

По состоянию на дату оценки, Исполнителем было выявлено 20 предложений по продаже зданий/нежилых помещений, расположенных в локации оцениваемых объектов (Таблица 5.8). Для определения справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель использовал 8 объектов-аналогов помещений и зданий из всей выборки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми

[96] Информационные интернет-порталы www.irr.ru, www.avito.ru, https://www.cian.ru/ и др.

объектами. Все подобранные объекты-аналоги используются в расчетах при определении справедливой стоимости и представлены в таблицах ниже (Таблица 7.3, Таблица 7.4).

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для объекта недвижимости — 1 кв. м общей площади для помещения, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ на рынке недвижимости. Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически не применяются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости г. Москвы. Этим обусловлен отказ от других единиц сравнения.

В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения.

Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения
• Тип объекта недвижимости • 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 • Класс объекта недвижимости • Общая площадь объекта недвижимости • Распределение помещений по этажам • Наличие (отсутствие) паркинга • Инфраструктура • Наличие (отсутствие) коммуникаций • Состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.2. Анализ предложений помещений и зданий из всей выборки

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м (общей площади)	Источник	Комментарий
г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2						
1	г. Москва, Новоданиловская наб., д. 10А	1 066,66	298 664 800	280 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/238738369/	Используется в расчете
2	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, корп. 5	1 912,00	707 930 000	370 256	https://fortexgroup.ru/bc/nagatino-aylend/prodazha-ofisa/1912-904208/#type=po|map=5000	Используется в расчете
3	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	1 411,00	341 190 000	241 807	https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/prodazha-ofisa/1411-61890/#type=po|map=5000	Используется в расчете
4	г. Москва, ул. Одесская, д. 2, корп. А	1 341,00	395 000 000	294 556	https://www.cian.ru/sale/commercial/278484311/	Используется в расчете
5	г. Москва, пер. Большой Полуярославский, д. 8	2 626,80	830 000 000	315 974	https://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-poluyaroslavskiy-8/prodazha-ofisa/2627-81642/#type=po%7Cmap=5000	Находится в пределах ТТК, не сопоставим по местоположению, не используется в расчете
6	г. Москва, пер. Большой Дровяной, д. 6	4 243,40	670 000 000	157 892	https://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-drovyanoy-6/prodazha-ofisa/4243-259695/#type=po%7Cmap=5000	Представляет собой здание, имеются более подходящие аналоги по данному параметру, не используется в расчете
7	г. Москва, набережная Тараса Шевченко, д. 23а	756,00	250 710 000	331 627	https://fortexgroup.ru/bc/bashnya-2000/prodazha-ofisa/756-204102/#type=po|map=5000	Площадь аналога значительно меньше оцениваемого объекта, имеются более подходящие аналоги по данному параметру, не используется в расчете
8	г. Москва, проспект Мира, д. 127	1 000,00	190 000 000	190 000	https://fortexgroup.ru/bc/mira-127/prodazha-ofisa/1000-125782/#type=po%7Cmap=5000	Бизнес-центр не достроен, не используется в расчете
9	г. Москва, Брянская ул., д. 5	6 042,00	2 114 700 000	350 000	https://fortexgroup.ru/bc/evropa-bilding/prodazha-ofisa/5496-253702/#type=po|map=	Находится в пределах ТТК, не сопоставим по местоположению, не используется в расчете
10	г. Москва, ул. Симоновский Вал, д. 26А	3 500,00	1 000 000 000	285 714	https://fortexgroup.ru/bc/simonovskiy-26a/prodazha-ofisa/3500-237363/#type=po%7Cmap=	Не имеет подземный или крытого паркинга, имеются более подходящие аналоги по данному параметру, не используется в расчете
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24						
1	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9	1 567,00	329 070 000	210 000	https://fortexgroup.ru/bc/manhattan/prodazha-ofisa/1567-185319/#type=po|map=5000	Используется в расчете
2	г. Москва, Спартаковский пер., д. 2С1	2 990,00	810 000 000	270 903	https://www.cian.ru/sale/commercial/281212531/	Используется в расчете
3	г. Москва, пер. Денисовский, д. 26	4 040,70	755 999 988	187 096	https://www.cian.ru/sale/commercial/280961965/	Используется в расчете
4	г. Москва, Большой Демидовский пер., д. 12	6 205,20	1 700 000 000	273 964	https://fortexgroup.ru/bc/demidov-dvor/prodazha-ofisa/6270-247526/#type=po|map=	Используется в расчете
5	г. Москва, Новая Басманная ул., д. 14, стр. 4	1 533,00	350 000 000	228 311	https://fortexgroup.ru/bc/novaya-basmannaya-14-s4/prodazha-ofisa/1533-274593/#type=po|map=5000	Бизнес-центр ниже классом, чем оцениваемый объект, не используется в расчете
6	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 50А, стр. 6	2 170,00	604 250 000	278 456	https://fortexgroup.ru/bc/sugar-factory/prodazha-ofisa/2149-289210/#type=po%7Cmap=5000	Находится на отдалении от локации оцениваемого объекта, имеются более подходящие аналоги по данному параметру, не используется в расчете
7	г. Москва, Летниковская ул., д. 4, стр. 5	3 596,00	517 104 800	143 800	https://fortexgroup.ru/bc/letnikovskaya-4-s5/prodazha-ofisa/3596-43125/#type=po%7Cmap=5000	Находится на отдалении от локации оцениваемого объекта, имеются более подходящие аналоги по данному параметру, не используется в расчете

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м (общей площади)	Источник	Комментарий
8	г. Москва, Бауманская ул., д. 7	773,00	241 871 700	312 900	https://fortexgroup.ru/bc/central-yard/prodazha-ofisa/773-65415/#type=po|map=5000	Площадь аналога значительно меньше оцениваемого объекта, имеются более подходящие аналоги по данному параметру, не используется в расчете
9	г. Москва, Мельницкий пер., д. 1	1 500,00	291 750 000	194 500	https://fortexgroup.ru/bc/melnitskiy/prodazha-ofisa/1500-1104975/#type=po|map=5000	Находится на отдалении от локации оцениваемого объекта, имеются более подходящие аналоги по данному параметру, не используется в расчете
10	г. Москва, Русаковская ул., д. 13	919,00	149 521 300	162 700	https://fortexgroup.ru/bc/borodino/prodazha-ofisa/1079-272180/#type=po|map=5000	Находится на отдалении от локации оцениваемого объекта, имеются более подходящие аналоги по данному параметру, не используется в расчете

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости единого оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, в рамках сравнительного подхода[97]

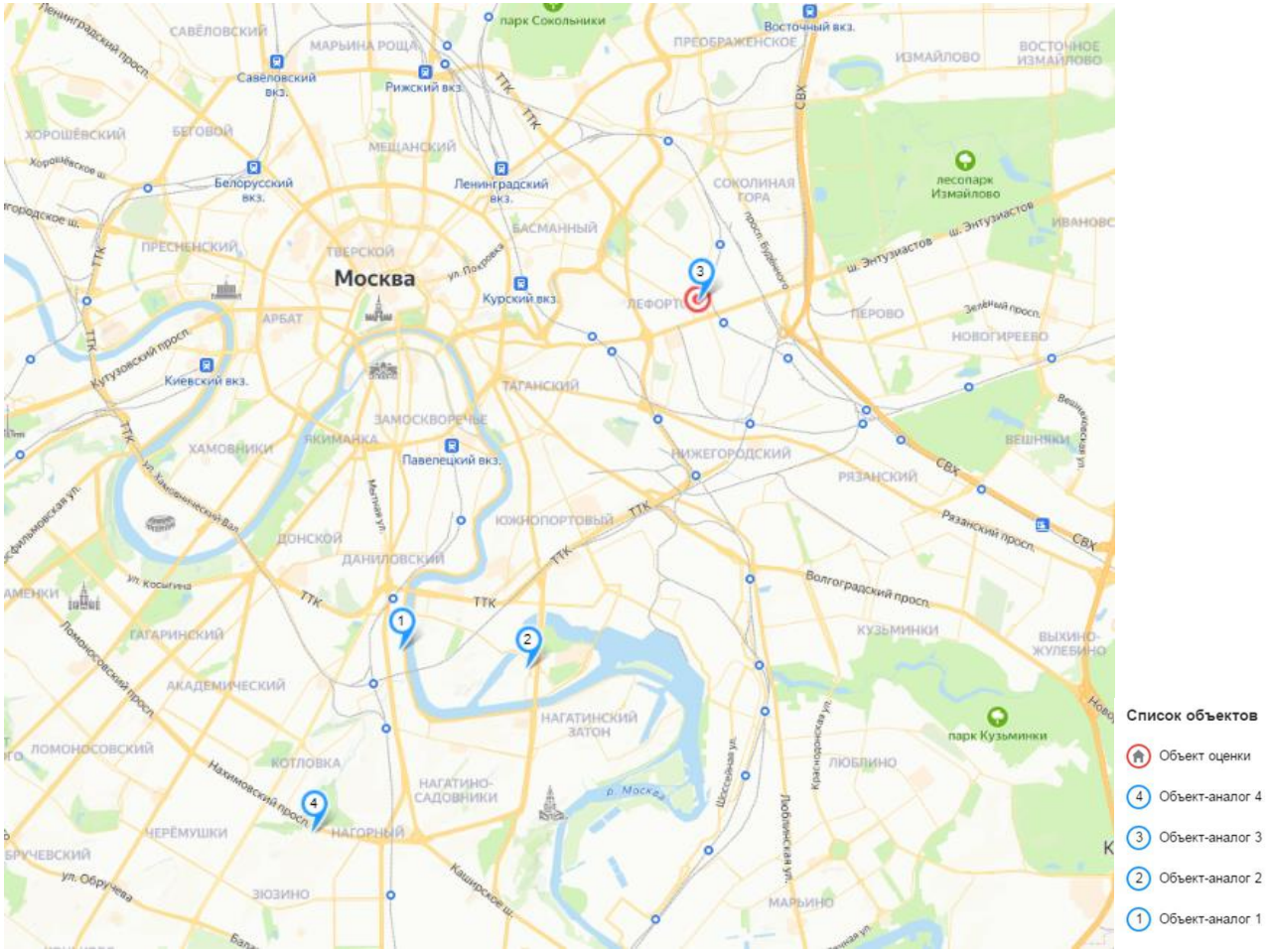
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения площадью 3 219,1 кв. м, расположенные на 6, 7, 8 и 9 этажах бизнес-центра "Авиа Плаза" (класс "А")	Нежилые помещения офисного назначения площадью 1 066,6 кв. м, расположенные на 5 этаже бизнес-центра "DM Tower (ДМ Тауэр)" (класс "А"), цена предложения 298 664 800 руб. УСН	Нежилые помещения офисного назначения площадью 1 912,0 кв. м, расположенные на 3 этаже бизнес-центра "Нагатино Айлэнд" (класс "А"), цена предложения 707,93 млн руб. с НДС	Нежилые помещения офисного назначения площадью 1 411,0 кв. м, расположенные на 10–11 этажах бизнес-центра "Авиа Плаза" (класс "А"), цена предложения 341,19 млн руб. с НДС	Нежилые помещения офисного назначения площадью 1 341,0 кв. м, расположенные на 9 этаже бизнес-центра "Лотос" (класс "А"), цена предложения 395 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	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, Новоданиловская наб., д. 10А	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, корп. 5	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Одесская, д. 2, корп. А
		ЮВАО, р-н Лефортово	ЮАО, р-н Донской	ЮАО, р-н Даниловский	ЮВАО, р-н Лефортово	ЮЗАО, р-н Зюзино
		м. "Авиамоторная"	м. "Верхние котлы"	м. "Технопарк"	м. "Авиамоторная"	м. "Нахимовский проспект"
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия
11	Класс объекта недвижимости	А	А	А	А	А
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	3 219,10	1 066,66	1 912,00	1 411,00	1 341,00
	подвал, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	доля подвальных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

[97] Информация по всем объектом-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	цоколь, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	1 этаж, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	доля помещений на 1 этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	2 этаж, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	доля помещений на 2 этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	3 этаж и выше, кв. м	3 219,10	1 066,66	1 912,00	1 411,00	1 341,00
	доля помещений на 3 этаже и выше, %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
13	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Многоуровневый паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
17	Состояние/уровень отделки	Улучшенная	Без отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
18	Цена предложения (с НДС), руб.	-	298 664 800	707 930 000	341 190 000	395 000 000
19	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	280 000	370 256	241 807	294 556
20	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/238738369/, +7 964 775-96-95 +7 916 573-07-00	Брокерский портал "Fortex Consulting Group", https://fortexgroup.ru/bc/nagatino-aylend/prodazha-ofisa/1912-904208/#type=po|map=5000, +7 495 255 09 65	Брокерский портал "Fortex Consulting Group", https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/prodazha-ofisa/1411-61890/#type=po|map=5000, +7 495 255 09 65	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/278484311/, +7 985 711-14-64

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.1. Расположение единого оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник: www.yandex.ru

Таблица 7.4. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости единого оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, в рамках сравнительного подхода[98]

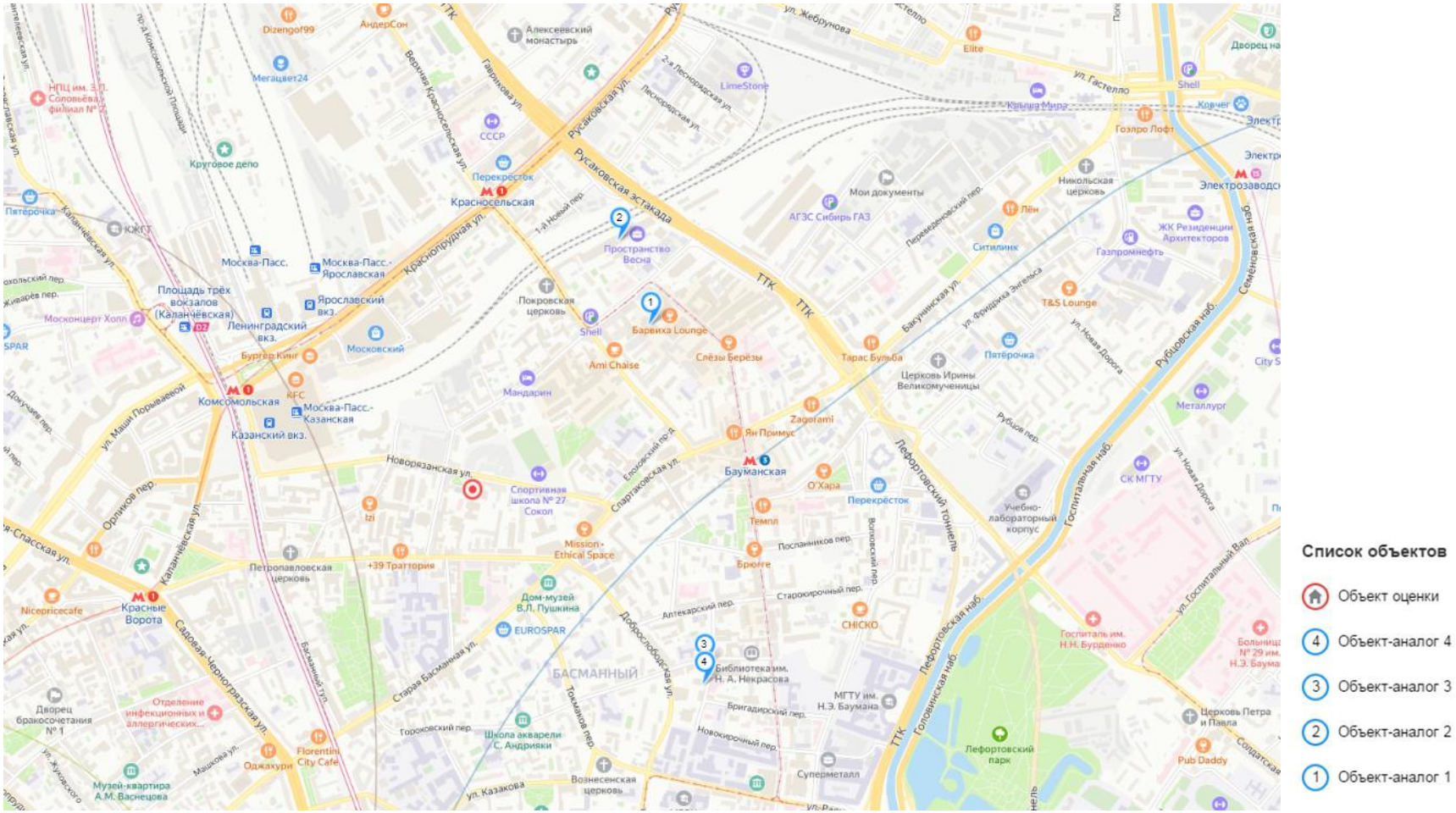
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения площадью 6 136,3 кв. м, расположенные на 2, 3, 4 этажах, а также бытовое помещение, расположенное на 1 этаже, и 54 машиноместа, расположенные в подвале бизнес-центра (класс "B+")	Нежилые помещения офисного назначения площадью 1 567,0 кв. м, расположенные на 5 этаже бизнес-центра "Manhattan" (класс "B+"), цена предложения 329,07 млн руб. с НДС	Нежилые помещения офисного назначения площадью 2 990,0 кв. м, расположенные на - 1-4 этажах бизнес-центра "Платформа" (класс "B+"), цена предложения 810 млн руб. УСН	Нежилое здание офисного назначения площадью 4 040,7 кв. м, бизнес-центр "Денисовский" (класс "B+"), цена предложения 755 999 988 руб. с НДС	Нежилое здание офисного назначения площадью 6 205,2 кв. м, бизнес-центр "Демидов Двор" (класс "A"), цена предложения 1,7 млрд 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	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Июнь 2022
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	г. Москва, ул. Н. Красносельская, д. 35, стр. 9	г. Москва, Спартаковский пер., д. 2С1	г. Москва, пер. Денисовский, д. 26	г. Москва, Б. Демидовский пер., д. 12
		ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Красносельский	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Басманный
		м. "Бауманская"	м. "Бауманская"	м. "Красносельская"	м. "Бауманская"	м. "Бауманская"
9	Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия второстепенной улицы	2-я линия	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
11	Класс объекта недвижимости	B+	B+	B+	B+	A
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	6 136,30	1 567,00	2 990,00	4 040,70	6 205,20

[98] Информация по всем объектом-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	подвал, кв. м	705,30	0,00	0,00	590,80	1 551,30
	доля подвальных помещений, %	11,49%	0,00%	0,00%	14,62%	25,00%
	цоколь, кв. м	0,00	0,00	598,00	679,40	775,65
	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	20,00%	16,81%	12,50%
	1 этаж, кв. м	11,70	0,00	598,00	696,90	775,65
	доля помещений на 1 этаже, %	0,19%	0,00%	20,00%	17,25%	12,50%
	2 этаж, кв. м	1 807,80	0,00	598,00	687,40	775,65
	доля помещений на 2 этаже, %	29,46%	0,00%	20,00%	17,01%	12,50%
	3 этаж и выше, кв. м	3 611,50	1 567,00	1 196,00	1 386,20	2 326,95
	доля помещений на 3 этаже и выше, %	58,85%	100,00%	40,00%	34,31%	37,50%
13	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Наземный крытый паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
17	Состояние/уровень отделки	Улучшенная	Без отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
18	Цена предложения (с НДС), руб.	-	329 070 000	810 000 000	755 999 988	1 700 000 000
19	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	210 000	270 903	187 096	273 964
20	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Брокерский портал "Fortex Consulting Group", https://fortexgroup.ru/bc/manhattan/prodazha-ofisa/1567-185319/#type=po|map=5000, +7 495 255 09 65	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/281212531/, +7 964 559-71-27	Информационный портал "Циан" https://www.cian.ru/sale/commercial/280961965/, т. +7 909 693–80- 25	Брокерский портал "Fortex Consulting Group" https://fortexgroup.ru/bc/demidov-dvor/prodazha-ofisa/6270-247526/#type=po|map=, т. +7 (495) 255-09-65

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.2. Расположение единого оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник: www.yandex.ru

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

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

Таблица 7.5. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами

Элементы сравнения
• Состав передаваемых прав на объект недвижимости • Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки • Условия продажи (предложения) • Период между датами сделок (предложений) и оценки • Наличие (отсутствие) паркинга • Инфраструктура • Наличие (отсутствие) коммуникаций

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в таблице ниже (Таблица 7.6). Описание корректировок приведено ниже.

Таблица 7.6. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
• Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) • Характеристики месторасположения объекта недвижимости • Удаленность от метро • Линия домов • Класс объекта недвижимости • Тип объекта недвижимости • Общая площадь объекта недвижимости • Распределение помещений по этажам • Состояние/уровень отделки	• Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) • Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости • Корректировка на удаленность от метро • Корректировка на линию домов • Корректировка на класс объекта недвижимости • Корректировка на тип объекта недвижимости • Корректировка на общую площадь объекта недвижимости • Корректировка на распределение помещений по этажам • Корректировка на состояние/уровень отделки	Таблица 7.31, Таблица 7.32

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, применяемых при расчете справедливой стоимости единых объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода

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

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости-2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А.

В рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной максимальному значению **- 10,80%** учитывая влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами.

Таблица 7.7. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание)

Наименование	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Продажа офисной недвижимости	-6,80%	-3,00%	-10,80%
Среднее значение (%)	**-6,80%**	**-3,00%**	**-10,80%**

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А.

Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости

Цена предложения недвижимости зависит от его местоположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировка на местоположение была определена на основании данных портала https://cian.ru/ о средних арендных ставках на офисные помещения в зависимости от станции метро.

Величина корректировки на местоположение объекта оценки (**$К_{мп}$**) рассчитывается по следующей формуле:

$$К_{мп} = ((Ст.ар._{об.оц.} / Ст.ар._{об.ан.}) - 1) * 100\%,$$

где:

$Ст.ар._{об.оц.}$ — среднеарифметическая ставка аренды объектов недвижимого имущества, расположенных в районе станции метрополитена объекта оценки;

$Ст.ар._{об.ан.}$ — среднеарифметическая ставка аренды объектов недвижимого имущества, расположенных в районе станции метрополитена объекта-аналога.

Результаты расчета корректировки на местоположение представлены в таблице ниже.

Таблица 7.8. Расчет корректировки на местоположение для офисных помещений

Метро	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Корректировка, %
Для оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2		
м. "Авиамоторная"	14 400	0,00%
м. "Верхние котлы"	20 500	-29,76%
м. "Технопарк"	24 000	-40,00%
м. "Нахимовский проспект"	20 400	-29,41%
Для оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24		
м. "Бауманская"	18 000	0,00%
м. "Красносельская"	19 500	-7,69%

Источник: https://cian.ru/, анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.9. Результаты расчета корректировки на местоположение для оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Характеристики месторасположения	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, Новоданиловская наб., д. 10А	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, корп. 5	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Одесская, д. 2, корп. А
	ЮВАО, р-н Лефортово	ЮАО, р-н Донской	ЮАО, р-н Даниловский	ЮВАО, р-н Лефортово	ЮЗАО, р-н Зюзино

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	м. "Авиамоторная"	м. "Верхние котлы"	м. "Технопарк"	м. "Авиамоторная"	м. "Нахимовский проспект"
Корректировка на характеристики месторасположения (%)	—	**-29,76%**	**-40,00%**	**0,00%**	**-29,41%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.10. Результаты расчета корректировки на местоположение для оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Характеристики месторасположения	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	г. Москва, ул. Н.Красносельская, д. 35, стр. 9	г. Москва, Спартаковский пер, д. 2С1	г. Москва, пер. Денисовский, д. 26	г. Москва, Б. Демидовский пер., д. 12
	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Красносельский	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Басманный
	м. "Бауманская"	м. "Бауманская"	м."Красносельская"	м. "Бауманская"	м. "Бауманская"
Корректировка на характеристики месторасположения (%)	-	**0,00%**	**-7,69%**	**0,00%**	**0,00%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

Корректировки справедливой стоимости коммерческой недвижимости на местоположение по отношению к красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений недвижимости, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию". Коммерческая недвижимость, расположенная на первой линии домов (красной линии), имеет больший экономический потенциал, и в связи с данным фактом стоит дороже.

Корректировка на линию домов была введена на основании данных аналитического агентства СтатРиелт.

Таблица 7.11. Корректирующие коэффициенты и расчет корректировки на линию домов

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Офисные и другие общественные помещения и здания с земельным участком	0,82	0,92	0,87
Объект оценки на 1 линии, объект-аналог на 2 линии			**14,94%**
Объект оценки на 2 линии, объект-аналог на 1 линии			**-13,00%**
Объект оценки 1-я линия (второстепенной улицы), объект-аналог на 1 линии			**-8,00%**
Объект оценки 1 линия (второстепенной улицы), объект-аналог на 2 линии			**5,75%**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2953-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

Примечание. Понятие "красная линия", используемое в приведенном Источнике, является обобщенным понятием, поскольку привлекательность улиц отличается для объектов, расположенных на улицах различной категории: магистральной улице и на улице местного значения (второстепенной улице).

Привлекательность складывается из следующих составляющих:

- пешеходная доступность (доступность объекта для потенциальных посетителей-пешеходов, интенсивность естественных пешеходных потоков, транспортная пешеходная инфраструктура, наличие труднопреодолимых препятствий (реки, захламленные пустыри, огороженные промзоны, лесополосы, заброшенные парки и пр.);

- транспортная доступность и удобство доступа к объекту на личном и общественном транспорте (развитость транспортной инфраструктуры, наличие и популярность маршрутов общественного транспорта, интенсивность и структура автомобильного потока, наличие физических и иных препятствий на пути потока автотранспорта (пробки на дорогах, удобство подъездных путей, возможности для организации парковки и пр.);
- визуальная доступность участка (видимость объекта для пешеходов и автомобилистов, необходимость организации системы внешней навигации).

Магистральные улицы обладают более высокой автомобильной, транспортной и пешеходной доступностью по сравнению с улицами и дорогами местного значения (второстепенными улицами): многополосные автомобильные дороги, развитая транспортная сеть, удобства пешеходного доступа, хорошая визуализация участка расположения объекта.

Таким образом, коммерческий потенциал помещений, расположенных на "красной линии" магистральных и второстепенных улиц, будет отличаться.

В связи с этим Исполнитель использовал разные корректирующие коэффициенты: для объектов на 1 линии корректирующий коэффициент равен 1, для объектов на 2 линии – среднее значение (0,87), для объектов на 1 линии (второстепенной улицы) – верхнее значение (0,92).

Таблица 7.12. Расчет корректировки на линию домов для оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Линия домов	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия
Корректировка на линию домов (%)	—	**-8,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**-8,00%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.13. Расчет корректировки на линию домов для оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Линия домов	1-я линия второстепенной улицы	2-я линия	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
Корректировка на линию домов (%)	—	**5,75%**	**-8,00%**	**0,00%**	**0,00%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность от станции 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. Величина данной корректировки для объектов, расположенных максимум в 15 минутах пешком от станций метро, составляет от -10,00% до 11,11%, в случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

$$\mathbf{К_{метро} = 0,90 – (0,005 \times Т_{дм}),}$$

где:

$К_{метро}$ – корректировка на удаление от станции метрополитена;

$Т_{дм}$ – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут[99].

Таблица 7.14. Коэффициенты стоимости офисной недвижимости в зависимости от удаленности от станции метро

Расстояние до станции метро пешком, мин.	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	Кум = 0,90 - (0,005 х Тдм)
от 15 до 20 мин. пешком	0,875
от 20 до 25 мин. пешком	0,850

Источник: http://www.esm-invest.com/ru/location-for-Moscow-2020

Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

Таблица 7.15. Величина корректировки на удаленность от метро

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
до 5 мин. пешком	0,00%	5,26%	11,11%	14,29%	17,65%
от 5 до 10 мин. пешком	-5,00%	0,00%	5,56%	8,57%	11,76%
от 10 до 15 мин. пешком	-10,00%	-5,26%	0,00%	2,86%	5,88%
от 15 до 20 мин. пешком	-12,50%	-7,89%	-2,78%	0,00%	2,94%
от 20 до 25 мин. пешком	-15,00%	-10,53%	-5,56%	-2,86%	0,00%

Источник: http://www.esm-invest.com/ru/location-for-Moscow-2020; 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 таблицах ниже.

Таблица 7.16. Расчет корректировки на удаленность от метро для оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	**—**	**14,29%**	**0,00%**	**0,00%**	**5,26%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.17. Расчет корректировки на удаленность от метро для оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком

[99] Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30–35 минутами.

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на удаленность от метро (%)	**—**	**-5,26%**	**-5,26%**	**-5,26%**	**-5,26%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на класс объекта недвижимости

Величина данной корректировки определялась на основании аналитических данных о величине арендной ставки офисных помещений различного класса. Корректирующие коэффициенты в зависимости от класса представлены в таблице ниже.

Таблица 7.18. Корректирующие коэффициенты в зависимости от класса объекта недвижимости

Источник информации	Средние запрашиваемые ставки аренды на конец 3 кв. 2022 г., руб./кв. м/год, без НДС и ЭР		Корректировка на класс объекта (объект оценки класса "В+")	Корректировка на класс объекта (объект оценки класса "А")
	Класс "А"	Класс "В+"		
https://ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-3-kvartal-2022	26 000,00	21 400,00	-17,69%	21,50%
https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html	34 115,00	24 351,00	-28,62%	40,10%
Среднее значение			**-23,16%**	**30,80%**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.19. Расчет корректировки на класс объекта для оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Класс объекта недвижимости	В+	В+	В+	В+	А
Корректировка на класс объекта недвижимости (%)	**—**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**-23,16%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на тип объекта недвижимости

Корректировка на тип объекта недвижимости вводилась на основании данных, представленных аналитическим агентством СтатРиелт.[100]

Таблица 7.20. Величина корректировки на тип объекта недвижимости для г. Москвы

Объект оценки/Объект-аналог	Коэффициент	Отдельно стоящее здание	Пристроенное здание	Встроенное помещение
Отдельно стоящее здание	1	0,00%	3,09%	7,53%
Пристроенное здание	0,97	-3,00%	0,00%	4,30%
Встроенное помещение	0,93	-7,00%	-4,12%	0,00%

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2957-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на тип объекта недвижимости. Расчет корректировки на тип объекта недвижимости приведен в таблице ниже.

[100] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2957-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

Таблица 7.21. Расчет корректировки на тип объекта недвижимости для оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения
Корректировка на тип объекта недвижимости, %	—	**0,00%**	**0,00%**	**-7,00%**	**-7,00%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта 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. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Корректировка на общую площадь оцениваемого объекта была рассчитана на основании данных, представленных на портале СтатРиелт.

Величина корректировки на площадь представлена в таблицах ниже. Далее на основании определенных диапазонов площади был построен график эмпирической зависимости.

Таблица 7.22. Основные показатели для расчета корректировки на площадь

Назначение	K торм (n)	R2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,19	0,631

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2952-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на общую площадь объекта недвижимости.

Таблица 7.23. Расчет корректировки на площадь для оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

Наименование параметра	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая	кв. м	3 219,10	1 066,66	1 912,00	1 411,00	1 341,00
Корректировка	**%**		**-18,93%**	**-9,42%**	**-14,51%**	**-15,33%**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.24. Расчет корректировки на площадь для оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

Наименование параметра	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая	кв. м	6 136,30	1 567,00	2 990,00	4 040,70	6 205,20
Корректировка	**%**		**-22,85%**	**-12,77%**	**-7,63%**	**0,21%**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

Цена предложения объекта нежилой недвижимости в сегменте офисной недвижимости зависит от расположения на этаже. Помещения на первом этаже имеют большую функциональность и пользуются повышенным спросом, что сказывается на цене предложения объектов, расположенных на первых этажах на рынке недвижимости.

Помещения, расположенные на разных этажах (уровнях), имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. На основании вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета применялась корректировка на распределение помещений по этажам (уровням).

Величина корректировки на распределение помещений по этажам (уровням) (**$К_{этаж}$**) определялась по формуле:

$$К_{этаж} = [(Д_{1\text{-}йэтажОО} + Д_{цокОО} \times N_{цок} + Д_{подвОО} \times N_{подв} + Д_{выше\ 1\text{-}гоОО} \times N_{выше\ 1\text{-}го}) / (Д_{1\text{-}йэтажАН} + Д_{цокАН} \times N_{цок} + Д_{подвАН} \times N_{подв} + Д_{выше\ 1\text{-}го} \times N_{выше\ 1\text{-}го}) - 1] \times 100\%,$$

где:

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

$Д_{1\text{-}йэтажОО}$, **$Д_{1\text{-}йэтажАН}$** — доля помещений первого этажа объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

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

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

$Д_{выше1\text{-}гоОО}$, **$Д_{выше\ 1\text{-}гоАН}$** — доля помещений объекта оценки и объекта-аналога соответственно, расположенных выше первого этажа;

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

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

$N_{выше\ 1\text{-}го}$ — коэффициент, учитывающий, разницу в стоимости помещений, расположенных на первом этаже, и помещений, расположенных выше первого этажа.

Величина коэффициентов, учитывающих разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа, определялась на основании анализа рынка, опубликованного на аналитическом портале СтатРиелт.

Таблица 7.25. Коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,95	0,86
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,07	0,96
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,06	1,03
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,03	0,99

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2958-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

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

Таблица 7.26. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости для оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог4
Доля помещений, расположенных в подвале %	11,49%	0,00%	0,00%	14,62%	25,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	20,00%	16,81%	12,50%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	0,19%	0,00%	20,00%	17,25%	12,50%
Доля помещений, расположенных на втором, %	29,46%	0,00%	20,00%	17,01%	12,50%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше, %	58,85%	100,00%	40,00%	34,31%	37,50%
Корректировка на этаж расположения (%)		**-0,32%**	**-0,72%**	**1,27%**	**2,80%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на состояние/уровень отделки

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

Для расчета данной корректировки Исполнитель использовал корректирующие коэффициенты на качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений, приведенные на портале СтатРиелт.

Таблица 7.27. Коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости в зависимости от качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений

№		Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без отделки	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,94	0,87
2	Простая отделка	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	Улучшенная отделка	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	1,06
4	Высококачественная отделка	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,21	1,15
5	Дополнительная наружная отделка	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,03	1,15	1,08

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2966-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

Таблица 7.28. Величина корректировки на состояние/уровень отделки

Состояние / уровень отделки	Без отделки	Стандартная	Улучшенная	Высококачественная
Без отделки	0,00%	-13,00%	-17,92%	-24,35%
Стандартная	14,94%	0,00%	-5,66%	-13,04%
Улучшенная	21,84%	6,00%	0,00%	-7,83%
Высококачественная	32,18%	15,00%	8,49%	0,00%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.29. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки для оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог4
Состояние/уровень отделки	Улучшенная	Без отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	**—**	**21,84%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.30. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки для оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог4
Состояние/уровень отделки	Улучшенная	Без отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	**—**	**21,84%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**

Источник: 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 провел расчет величины справедливой стоимости объекта оценки.

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

- рассчитывается показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- рассчитывается коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- рассчитывается вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия (коэффициент соответствия каждого объекта-аналога делится на сумму коэффициентов соответствия всех объектов-аналогов);
- рассчитывается средневзвешенная величина стоимости единицы измерения объекта оценки (сумма произведений скорректированных цен 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.

- рассчитывается стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода путем произведения средневзвешенной величины стоимости единицы измерения объекта оценки и его площади в соответствующих единицах измерения.

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов в виде последовательного внесения корректировок и расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлены в таблицах ниже (Таблица 7.31-Таблица 7.32).

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости оцениваемых единых объектов недвижимости по части объектов-аналогов превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемых объектов ограничен в силу их площади, характеристик местоположения, состоянием отделки. Ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I–VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

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

1 289 792 000 (Один миллиард двести восемьдесят девять миллионов семьсот девяносто две тысячи) руб.

Таблица 7.31. Расчет стоимости единого оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	280 000	370 256	241 807	294 556
2	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	-	280 000	370 256	241 807	294 556
3	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	-	280 000	370 256	241 807	294 556
4	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	-	280 000	370 256	241 807	294 556
5	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	249 760	330 269	215 692	262 744
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 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	-	249 760	330 269	215 692	262 744
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, Новоданиловская наб., д. 10А	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, корп. 5	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Одесская, д. 2, корп. А
		ЮВАО, р-н Лефортово	ЮАО, р-н Донской	ЮАО, р-н Даниловский	ЮВАО, р-н Лефортово	ЮЗАО, р-н Зюзино
		м. "Авиамоторная"	м. "Верхние котлы"	м. "Технопарк"	м. "Авиамоторная"	м. "Нахимовский проспект"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	-29,76%	-40,00%	0,00%	-29,41%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	175 441	198 161	215 692	185 467

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
8	Линия домов	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия
	Корректировка на линию домов, %		-8,00%	0,00%	0,00%	-8,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		161 406	198 161	215 692	170 629
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)		14,29%	0,00%	0,00%	5,26%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		184 464	198 161	215 692	179 610
10	Класс объекта недвижимости	A	A	A	A	A
	Корректировка на класс объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		184 464	198 161	215 692	179 610
11	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		184 464	198 161	215 692	179 610
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	3 219,10	1 066,66	1 912,00	1 411,00	1 341,00
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-18,93%	-9,42%	-14,51%	-15,33%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	149 543	179 486	184 406	152 080
13	доля подвальных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	доля помещений на 1 этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	доля помещений на 2 этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	доля помещений на 3 этаже и выше, %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням) (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		149 543	179 486	184 406	152 080
14	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Многоуровневый паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
	Корректировка на наличие (отсутствие) паркинга (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	149 543	179 486	184 406	152 080
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	149 543	179 486	184 406	152 080
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	149 543	179 486	184 406	152 080
17	Состояние/уровень отделки	Улучшенная	Без отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	21,84%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	182 202	179 486	184 406	152 080
18	Сумма абсолютных величин корректировок	-	103,61%	60,22%	25,31%	68,80%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	0,97	1,66	3,95	1,45
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	12,02%	20,68%	49,21%	18,10%
21	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м					177 273
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м						**177 273**
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м						3 219,10
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.:						**570 661 000**
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.:						**475 551 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.32. Расчет стоимости единого оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Цена предложения объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	210 000	270 903	187 096	273 964
2	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 (без НДС), руб./кв. м	-	210 000	270 903	187 096	273 964
3	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%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	210 000	270 903	187 096	273 964
4	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 (без НДС), руб./кв. м	-	210 000	270 903	187 096	273 964
5	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	187 320	241 645	166 890	244 376
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Июнь 2022
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	187 320	241 645	166 890	244 376
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9	г. Москва, Спартаковский пер., д. 2С1	г. Москва, пер. Денисовский, д. 26	г. Москва, Б. Демидовский пер., д. 12
		ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Красносельский	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Басманный
		м. "Бауманская"	м. "Бауманская"	м. "Красносельская"	м. "Бауманская"	м. "Бауманская"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	-7,69%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	187 320	223 057	166 890	244 376
8	Линия домов	1-я линия второстепенной улицы	2-я линия	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
	Корректировка на линию домов, %		5,75%	-8,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		198 086	205 213	166 890	244 376
9	Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)		-5,26%	-5,26%	-5,26%	-5,26%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		187 660	194 412	158 106	231 514
10	Класс объекта недвижимости	B+	B+	B+	B+	A
	Корректировка на класс объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	-23,16%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		187 660	194 412	158 106	177 903
11	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	-7,00%	-7,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		187 660	194 412	147 039	165 450
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	6 136,30	1 567,00	2 990,00	4 040,70	6 205,20
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-22,85%	-12,77%	-7,63%	0,21%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	144 788	169 589	135 818	165 801
13	доля подвальных помещений, %	11,49%	0,00%	0,00%	14,62%	25,00%
	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	20,00%	16,81%	12,50%
	доля помещений на 1 этаже, %	0,19%	0,00%	20,00%	17,25%	12,50%
	доля помещений на 2 этаже, %	29,46%	0,00%	20,00%	17,01%	12,50%
	доля помещений на 3 этаже и выше, %	58,85%	100,00%	40,00%	34,31%	37,50%
	Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням) (%)		-0,32%	-0,72%	1,27%	2,80%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		144 329	168 371	137 544	170 440
14	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Наземный крытый паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
	Корректировка на наличие (отсутствие) паркинга (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	144 329	168 371	137 544	170 440
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	144 329	168 371	137 544	170 440
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	144 329	168 371	137 544	170 440
17	Состояние/уровень отделки	Улучшенная	Без отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	21,84%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	175 849	168 371	137 544	170 440
18	Сумма абсолютных величин корректировок	-	66,81%	45,24%	31,97%	49,23%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,50	2,21	3,13	2,03
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	16,88%	24,93%	35,28%	22,91%
21	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м					159 231
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м						**159 231**
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м						6 136,30
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.						**977 089 000**
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.						**814 241 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

7.4. Описание последовательности определения стоимости права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки

Расчет стоимости права аренды земельных участков был реализован с применением метода выделения. Обоснование выбора метода представлено в п. 6.7 Отчета.

Алгоритм реализации метода выделения приведен в п. 7.1 Отчета.

7.4.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

В процессе реализации 1-го и 2-го этапов Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы сети Интернет: www.arendator.ru, www.avito.ru, www.zdanie.info, www.cian.ru и др.

В качестве объектов недвижимости при определении доли земельного участка в общей стоимости объекта признаются административные отдельно стоящие здания (особняки).

Исполнитель не смог найти на рынке земельных участков, выставленных на продажу и имеющих сопоставимое с объектом оценки местоположение. Центральные районы г. Москвы и районы, приближенные к центру плотно застроены. Изменение функционального назначения зданий происходит только при проведении реконструкции.

В указанных выше источниках Исполнителем были изучены предложения к продаже объектов офисной недвижимости, выставленных на продажу в декабре 2022 г. На основе анализа Исполнитель выявил наиболее сопоставимые объекты, из числа которых была составлена выборка объектов, используемых для определения доли земельных участков в общей стоимости объекта (Таблица 7.33).

7.4.2. Этап 2. Определение элементов сравнения

В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения для ЕОН:

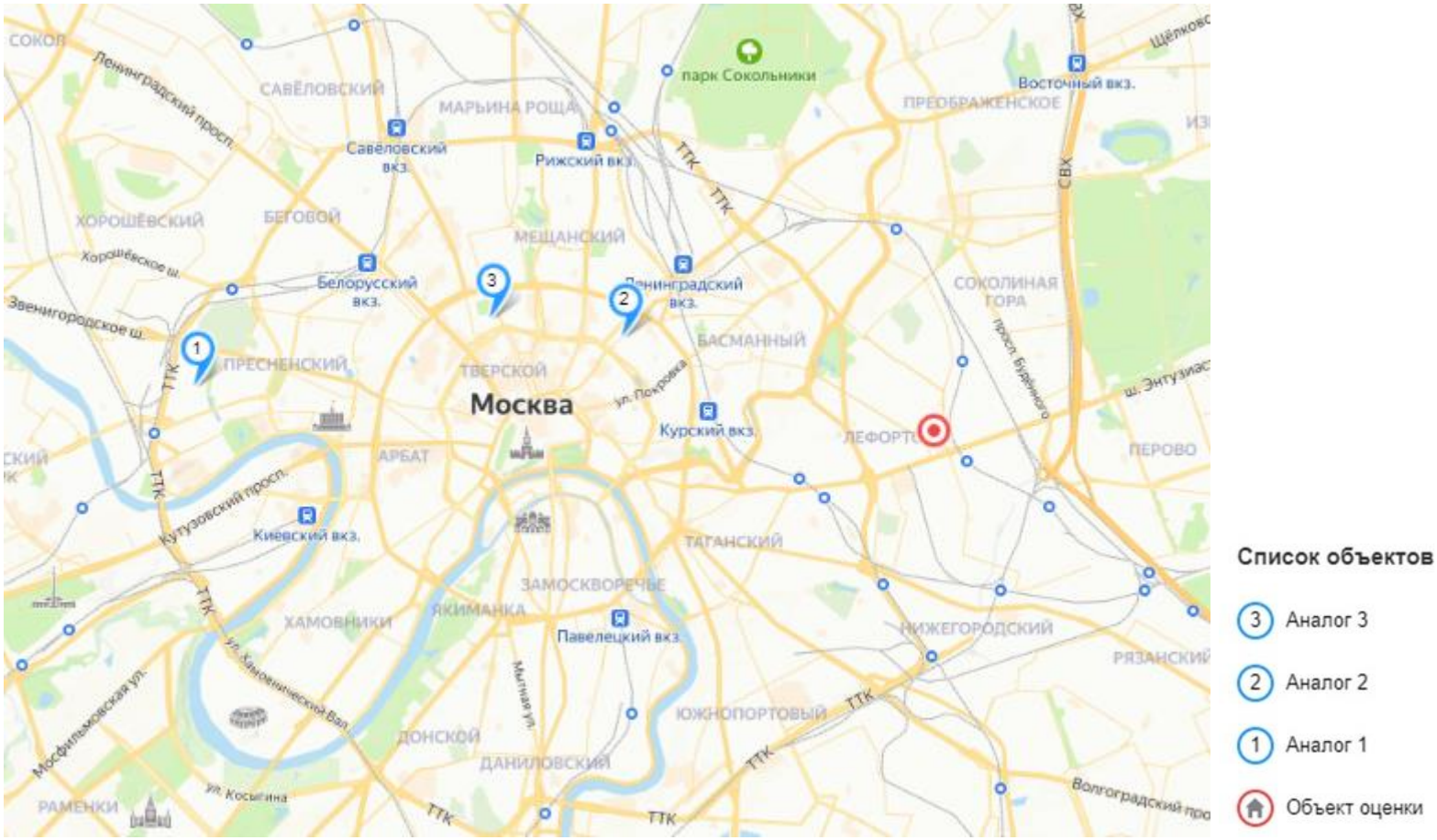
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения;
- удаленность от станции метро;
- интенсивность трафика;
- общая площадь здания;
- год постройки;
- год последней реконструкции.

Таблица 7.33. Выборка объектов, используемых для выделения стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

№ п/п	Местоположение	Краткая характеристика	Фотография объекта	Год постройки	Год проведения реконструкции	Площадь здания, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения с НДС (20%), руб.	Источник информации
1	г. Москва, ул. Литвина-Седого, д. 5А	Нежилое здание административного назначения с кадастровым №77:01:0004039:1053 общей площадью 1 372,9 кв. м на земельном участке общей площадью 1 300,0 с кадастровым №77:01:0004039:29 (участок в аренде). Здание 1954 года постройки, реконструкция в 2002 году. Цена продажи составляет 349 999 997 руб. УСН		1954	2002	1 372,90	1 300,00	349 999 997	Информационный портал ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/281263902/, т. +7 909 693-80-25
2	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 40С1	Нежилое здание административного назначения с кадастровым №77:01:0001083:1055 общей площадью 1 919,3 кв. м на земельном участке общей площадью 938,0 с кадастровым №77:01:0001083:1001 (участок в собственности). Здание 1917 года постройки, полная реконструкция в 2008 году. Цена продажи составляет 408 млн. руб. с НДС		1917	2008	1 919,3	938,0	408 000 000	Информационный портал ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/278624507/, +7 985 711-14-64
3	г. Москва, Успенский пер., д. 16с1	Нежилое здание административного назначения общей площадью 1 668,1 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001097:1033 на земельном участке общей площадью 1 153 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001097:1754 (участок в собственности). Здание 1952 года постройки, полная реконструкция в 2015 году. Цена продажи составляет 480 000 779 руб. с НДС		1952	2015	1 668,1	1 153,0	480 000 779	Информационный портал ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/281071121/, т. +7 968 472-02-51

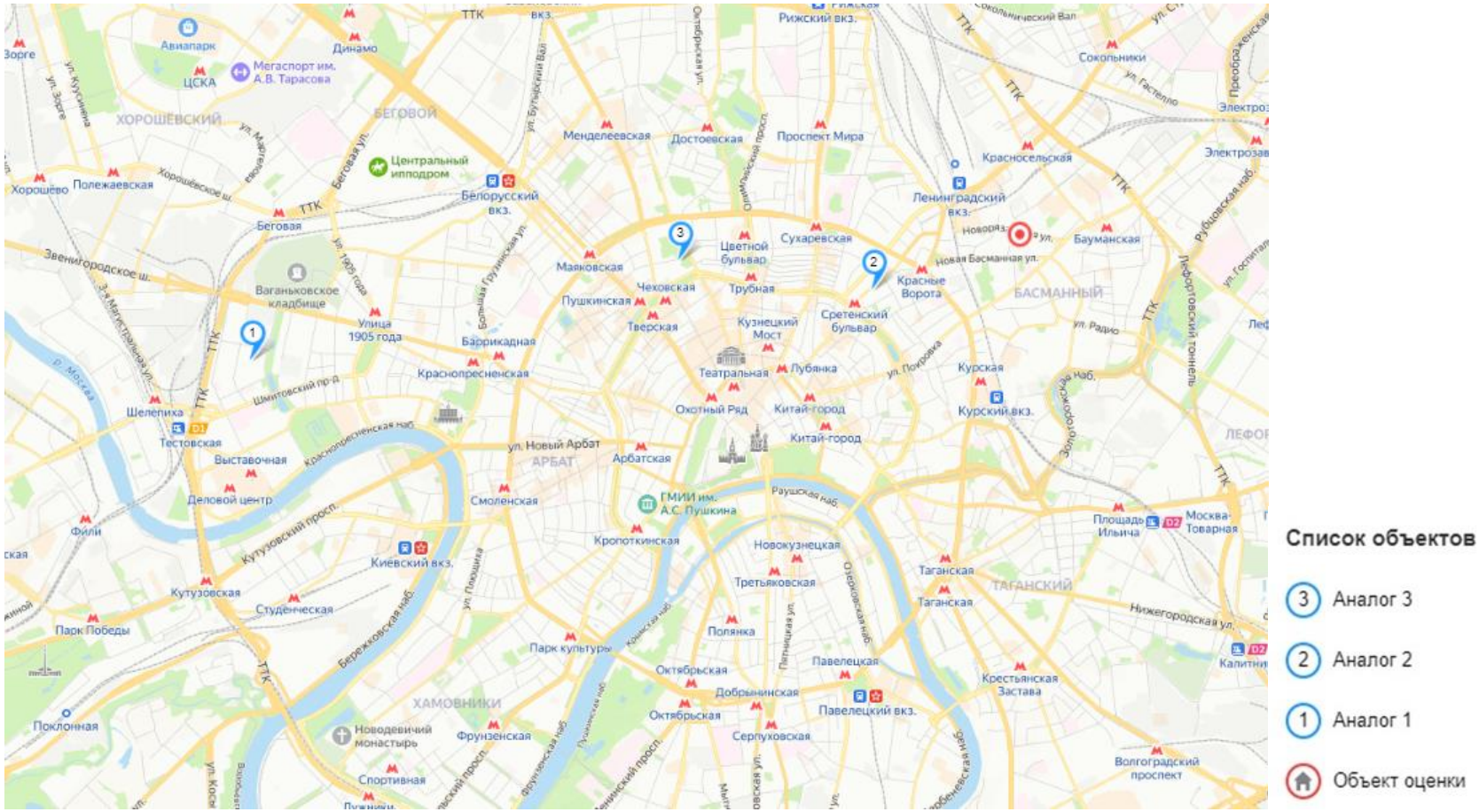
Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.3. Местоположение оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2, и объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник: www.maps.yandex.ru

Рисунок 7.4. Местоположение оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24, и объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник: www.maps.yandex.ru

7.4.3. Этап 3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между объектом оценки и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры могут привести к положительному результату для покупателя. Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке земельных участков. Данная тенденция учитывается путем применения понижающей корректировки к ценам предложений объектов-аналогов.

Описание корректировок, применяемых при расчете стоимости земельных участок, приходящихся на объекты-аналоги, в рамках сравнительного подхода

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

Поскольку в рамках определения справедливой стоимости земельного участка методом выделения корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) применяется к ценам единого объекта недвижимости, то значение данной корректировки было принято для сегмента продажи офисной недвижимости.

Описание корректировки на торг приведено выше по тексту настоящего Отчета (Таблица 7.7).

7.4.4. Этап 4. Определение стоимости замещения зданий

В процессе реализации 4-го этапа Исполнитель определял себестоимость строительства аналогичных зданий на основании Укрупненных нормативов цен строительства НЦС 81-02-02-2022 Сборник №02 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28 марта 2022 г.[101] Данные опубликованы по состоянию на январь 2022 г., соответственно Исполнителем стоимость строительства была проиндексирована на дату оценки через рост инфляции. Расчет себестоимости строительства представлен в таблице ниже (Таблица 7.35).

Таблица 7.34. Коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации

Период	Средний региональный индекс для г. Москвы
01.01.2022	1,0000
23.12.2022	1,1474
Корректирующий коэффициент	**1,1474**

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 119, Табл.2.1 Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2022 г.

Таблица 7.35. Расчет себестоимости строительства

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость на 1 850 кв. м	Источник
Себестоимость строительства на 01.01.2022 год для Московской области	руб. /кв. м без НДС	62 190	Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2022 Сборник №02 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28 марта 2022 г. (https://stroi.mos.ru/uploads/media/file/0002/44/c24fd247bfd50f663195e346dbb5287efd028024.pdf)
Коэффициент, учитывающий строительство объектов в условиях стесненной городской застройки		1,060	п. 26 https://stroi.mos.ru/uploads/media/file/0002/44/c24fd247bfd50f663195e346dbb5287efd028024.pdf
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве		1,1474	Расчеты АО "НЭО Центр"

[101] https://stroi.mos.ru/uploads/media/file/0002/44/c24fd247bfd50f663195e346dbb5287efd028024.pdf

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость на 1 850 кв. м	Источник
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для Московской области	руб./кв. м без НДС	75 640	Расчеты АО "НЭО Центр"
Региональный коэффициент		1,0400	п. 27, Таблица 1 https://stroi.mos.ru/uploads/media/file/0002/44/c24fd247bfd50f663195e346dbb5287efd028024.pdf
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	руб./кв. м без НДС	78 665	Расчеты АО "НЭО Центр"
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	**руб./кв. м с НДС**	**94 399**	**Расчеты АО "НЭО Центр"**

Источник: анализ информации и расчеты АО "НЭО Центр"

В рамках настоящего Отчета себестоимость строительства объектов-аналогов принята на уровне — 94 399 руб. за 1 кв. м с учетом НДС (20%). Данная величина включает в себя стоимость строительства объекта, подведение коммуникаций и другой инженерии, внешнюю отделку здания и внутреннюю отделку помещений.

В процессе реализации 4-го этапа Исполнитель определял коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя ($П_п$) – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект[102].

Прибыль предпринимателя ($П_п$) должна компенсировать вложение средств в инвестиционный проект с учетом времени отвлечения средств и содержать в себе компенсацию за риск создания объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая включается в общую смету производства (строительства), так как, помимо этого, инвестор должен также получать премию по завершении строительства (например, при продаже объекта) за отвлечение своих средств на реализацию Проекта.

При определении затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений[103].

Величина прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство офисных объектов определялась на основании Справочника расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №31) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022 г. Использовано значение для офисов класса "В", расположенных в центре и на основных магистралях.

Таким образом, прибыль предпринимателя составляет **60,00%, или 1,60 в долях.**

В процессе реализации 4-го этапа Исполнитель определял величину совокупного износа выбранных объектов.

Объектам недвижимости уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, следовательно, необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.[104]

[102] Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. — СПб.: Издательство СПбГТУ, 1997. — С. 151

[103] Распоряжение Минимущества №568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению справедливой стоимости земельных участков".

[104] Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. — М: КРОНУС, 2008.

При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки.

В рамках данного Отчета величина физического износа здания определялась методом срока полезной жизни по следующей формуле:

$$\mathbf{И_ф = ХВ/СПЖ*100\%,}$$

где:

$И_ф$ — физический износ, %;

ХВ — хронологический возраст объекта (период от ввода объекта в эксплуатацию/проведения полной реконструкции до даты оценки), лет;

СПЖ — срок полезной жизни объекта, лет.

Срок полезной жизни выбранных объектов составляет 81 год[105].

Функциональное устаревание (износ) — это потеря стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Оно может быть устранимым либо неустранимым. Функциональное устаревание также называется техническим устареванием.[106]

У объектов недвижимого имущества конструктивно-планировочные решения и технические характеристики отвечают функциональному назначению и признаки функционального (морального) износа отсутствуют.

Экономическое устаревание (или внешний износ) — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

У объектов недвижимого имущества отсутствуют признаки внешнего (экономического) износа.

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$\mathbf{СИ = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - И_{функ}) \times (1 - И_{экон}),}$$

где:

$И_{физ}$ — физический износ;

$И_{функ}$ — функциональный износ;

$И_{экон}$ — экономический (внешний) износ.

Таким образом, величина совокупного износа составляет:

- для аналога №1–24,69%;
- для аналога №2–17,28%;
- для аналога №3–8,64%.

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

[106] Глоссарий Международных стандартов оценки (МСО), восьмое издание, 2017 г. (стр. 392).

Исполнитель определял затраты на замещение здания по следующей формуле:

$$\mathbf{ЗЗ = П_{общ} \times С_{стр} \times (1+К_{ПР}) \times (1 - И),}$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение;

$П_{общ}$ — общая площадь объекта;

$С_{стр}$ — себестоимость строительства;

$К_{ПР}$ — прибыль предпринимателя;

И — величина совокупного износа.

7.4.5. Этап 5. Определение стоимости земельных участков, приходящихся на каждый объект-аналог

В процессе реализации 5-го этапа Исполнитель определяет стоимость земельных участков, приходящихся на подобранные объекты аналоги, путем вычитания затрат на замещение здания из общей стоимости единого объекта по следующей формуле:

$$\mathbf{С_{зу} = С_{общ} - ЗЗ,}$$

где:

$С_{зу}$ — стоимость земельного участка;

$С_{общ}$ — стоимость единого объекта;

ЗЗ — затраты на замещение.

На основании произведенных выше расчетов Исполнитель определил удельную стоимость 1 сотки земельных участков, относящихся к объектам-аналогам. Расчет приведен в таблице ниже (Таблица 7.36).

7.4.6. Этап 6. Определение стоимости права аренды оцениваемых земельных участков, приходящихся на объекты капитального строительства

В процессе реализации 6-го этапа к полученным удельным стоимостям земельных участков, приходящихся на объекты-аналоги, вводятся последовательные корректировки.

Стоимость оцениваемых земельных участков рассчитывается с применением элементов сравнительного подхода. Земельные участки объектов-аналогов используются в качестве аналогов для оцениваемых земельных участков, а в качестве цены предложения выступает удельная стоимость, полученная в рамках метода выделения.

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

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)[107];
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- категория земель;
- разрешенное использование земельного участка;

[107] Данная корректировка учитывается для каждого единого объекта недвижимости (объекта-аналога) в рамках метода выделения (Таблица 7.36).

- рельеф;
- транспортная доступность;
- инфраструктура;
- наличие (отсутствие) коммуникаций.

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

- состав передаваемых прав на объект;
- местоположение объекта недвижимости;
- удаленность от метро;
- линия домов;
- площадь земельного участка.

Таблица 7.36. Расчет удельной стоимости 1 сот. земельных участков, относящихся к объектам-аналогам

№ п/п	Местоположение	Цена предложения с НДС (20%), руб.	Корректировка на торг, %	Скорректированная цена предложения с НДС (20%), руб.	Себестоимость строительства здания с НДС, руб./кв. м	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (КПР), в долях	Величина совокупного износа, %
1	г. Москва, ул. Литвина-Седого, д. 5А	349 999 997	-10,80%	312 199 997	94 399	1,60	24,69%
2	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 40С1	408 000 000	-10,80%	363 936 000	94 399	1,60	17,28%
3	г. Москва, Успенский пер., д. 16с1	480 000 779	-10,80%	428 160 695	94 399	1,60	8,64%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.36. Расчет удельной стоимости 1 сот. земельных участков, относящихся к объектам-аналогам (окончание)

№ п/п	Местоположение	Рыночная стоимость затрат на строительство здания, руб./кв. м	Затраты на строительство без учета стоимости земельного участка, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость земельного участка, руб./сотка
1	г. Москва, ул. Литвина-Седого, д. 5А	113 744	156 159 682	156 040 315	12 003 101
2	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 40С1	124 932	239 782 698	124 153 302	13 235 960
3	г. Москва, Успенский пер., д. 16с1	137 985	230 172 788	197 987 907	17 171 544

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, применяемых при расчете справедливой стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок

По составу прав аналогичные земельные участки могут отличаться от оцениваемых участков. Как правило, выделяют два вида имущественных прав на земельные участки (право собственности и право аренды, аренда бывает долгосрочной и краткосрочной).

Корректировка на состав передаваемых прав принималась на основании данных, представленных на портале СтатРиелт. Расчет корректировки представлен в таблице ниже. В расчете использовалось среднее значение.

Таблица 7.37. Коэффициенты корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок для г. Москвы

Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий, а также для смешанной застройки	0,74	0,96	0,86
Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,89	0,98	0,94
Земли промышленности, транспорта, связи и др. специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения или инженерной или транспортной инфраструктуры	0,79	0,99	0,90
Земли сельскохозяйственного назначения	0,64	0,88	0,76
Для других целей	0,69	0,95	0,82
Поправка на срок аренды земельного участка, с учетом назначения и использования:			
сроком аренды 49 лет:			
собственнику расположенных на участке зданий и сооружений,			1
для размещения линейных объектов коммуникаций,			
для сельскохозяйственного производства,			
для других целей			
сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства:			
с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе незавершенных строительством;	0,71	0,89	0,81
а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительством.			
сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,81	0,94	0,88
сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,27	0,55	0,41

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2981-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

К расчету принималось среднее значение. Расчет корректировки на состав передаваемых прав представлен в таблице ниже.

Таблица 7.38. Величина корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок

Объект оценки/Объект-аналог	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
Право собственности	0,00%	16,28%	43,55%
Право долгосрочной аренды	-14,00%	0,00%	23,46%
Право краткосрочной аренды	-30,34%	-19,00%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на состав передаваемых прав. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.39. Внесение корректировки на состав передаваемых прав для объектов-аналогов земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2 и г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)	**-**	**0,00%**	**-14,00%**	**-14,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости

Методика определения корректировки на месторасположение представлена выше по тесту Отчета в п. 7.2.3.

Результаты расчета корректировки на местоположение представлены в таблице ниже.

Таблица 7.40. Расчет корректировки на местоположение

Метро	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Значение корректировки относительно м. "Авиамоторная", %	Значение корректировки относительно м. "Бауманская", %
м. "Авиамоторная"	14 400	0,00%	25,00%
м. "Бауманская"	18 000	-20,00%	0,00%
м. "Тургеневская", м. "Чистые пруды", м. "Сретенский бульвар"	27 540	-47,71%	-34,64%
м. "Пушкинская", м. "Чеховская", м. "Тверская"	34 000	-57,65%	-47,06%
м. "Тестовская", м. "Выставочная", м. "Шелепиха"	39 548	-63,59%	-54,49%

Источник: https://cian.ru/, анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на местоположение. Расчет корректировки на местоположение по объектам-аналогам приведен в таблицах ниже.

Таблица 7.41. Внесение корректировки на местоположение для объектов-аналогов земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристика местоположения	г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Литвина- Седого, д. 5А	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 40С1	г. Москва, Успенский пер., д. 16с1

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	ЮВАО, р-н Лефортово	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Тверской
	м. "Авиамоторная"	м. "Тестовская", м. "Выставочная", м. "Шелепиха"	м. "Тургеневская", м. "Чистые пруды", м. "Сретенский бульвар"	м. "Пушкинская", м. "Чеховская", м. "Тверская"
Корректировка на местоположение (%)	-	**-63,59%**	**-47,71%**	**-57,65%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.42. Внесение корректировки на местоположение для объектов-аналогов земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристика местоположения	г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24	г. Москва, ул. Литвина- Седого, д. 5А	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 40С1	г. Москва, Успенский пер., д. 16с1
	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Тверской
	м. "Бауманская"	м. "Тестовская", м. "Выставочная", м. "Шелепиха"	м. "Тургеневская", м. "Чистые пруды", м. "Сретенский бульвар"	м. "Пушкинская", м. "Чеховская", м. "Тверская"
Корректировка на местоположение (%)	-	**-54,49%**	**-34,64%**	**-47,06%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка на удаленность от метро представлена выше по тесту Отчета (Таблица 7.15).

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 7.43. Внесение корректировки на удаленность от метро для объектов-аналогов земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2

Параметр	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро, %	-	**14,29%**	**0,00%**	**5,26%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.44. Внесение корректировки на удаленность от метро для объектов-аналогов земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24

Параметр	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро, %	-	**2,86%**	**-10,00%**	**-5,26%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

Корректировки справедливой стоимости земельных участков на местоположение по отношению к красной линии — коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков , расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала) или на первой линии домов улицы местного значения, к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию". Земельные участки, расположенная на первой линии домов (красной линии), имеет больший экономический потенциал, и в связи с данным фактом стоит дороже.

Корректировка на линию домов была рассчитана на основании данных, представленных на портале СтатРиелт. Расчет корректировки представлен в таблице ниже. В расчетах использовалось среднее значение.

Таблица 7.45. Исходные данные для расчета корректировки на линию домов

Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные здания коммерческого назначения	0,84	0,95	0,89

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2972-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

Таблица 7.46. Величина корректировки на линию домов земельных участков

Параметр	1 линия	1-я линия второстепенной улицы	2 линия
1 линия	0,00%	5,26%	12,36%
1-я линия второстепенной улицы	-5,00%	0,00%	6,74%
2 линия	-11,00%	-6,32%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.47. Внесение корректировки на линию домов для объектов-аналогов земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2 и г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24

Параметр	Оцениваемые объекты	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Линия домов	1-я линия второстепенной улицы	2-я линия	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы
Корректировка на линию домов, %	**-**	**6,74%**	**-5,00%**	**0,00%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь земельного участка

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого земельного участка отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины земельных участков зависит от площади самих объектов, то есть для земельного участка, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших участков ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Данная корректировка принималась на основании данных, опубликованных на аналитическом портале СтатРиелт[108].

В соответствии с вышеуказанным источником, расчет корректировки на площадь можно выразить следующим образом:

$$K = (S_{оо}/S_{оа})^{n} - 1,$$

где:

$S_{оо}$ – площадь оцениваемого объекта;

$S_{оа}$ – площадь объекта аналога;

n – коэффициент торможения (на основании вышеуказанного источника соответствует значению -0,17.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на общую площадь объекта недвижимости. Величина корректировки на площадь по объектам-аналогам приведена в таблицах ниже.

Таблица 7.48. Внесение корректировки на общую площадь для расчета стоимости оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2

Наименование параметра	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	кв. м	1 733,00	1 300,00	938,00	1 153,00
Корректировка на общую площадь, %	**%**	**-**	**-4,77%**	**-9,91%**	**-6,69%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.49. Внесение корректировки на общую площадь для расчета стоимости оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24

Наименование параметра	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	кв. м	9 590,00	1 300,00	938,00	1 153,00
Корректировка на общую площадь, %	**%**	**-**	**-28,80%**	**-32,65%**	**-30,24%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

7.4.7. Результаты определения стоимости права аренды земельных участков

Результаты реализации **8-го и 9-го этапов**, а именно введение последовательных корректировок к полученным удельным стоимостям земельных участков, приходящихся на объекты-аналоги и определение стоимости прав аренды земельных участков, входящих в состав объекта оценки, представлены в таблицах ниже (Таблица 7.51, Таблица 7.52)

Поскольку оценке подлежат доли в праве собственности (аренды) на земельные участки, необходимо внесение понижающих корректировок. Корректировка на состав передаваемых прав (доля в праве на неделимый участок) принималась на основании данных информационно-аналитического портала СтатРиелт. Расчет представлен в таблице ниже, в расчетах использовалось среднее значение.

[108] Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2980-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2022-goda

Таблица 7.50. Расчет корректировки на долю в праве

Наименование коэффициента	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Полная собственность отдельного лица на участок			1
Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех сособственников			1
Доля в праве на неделимый участок	0,72	0,89	0,81
Корректировка на состав передаваемых прав (доля в праве на неделимый участок)			**-19,00%**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2968-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2022-goda; расчет АО "НЭО Центр"

Стоимость прав аренды земельных участков, входящих в состав объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет:

65 045 000 (Шестьдесят пять миллионов сорок пять тысяч) руб.

Таблица 7.51. Расчет стоимости права аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2, в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Общее описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Стоимость, полученная методом распределения, руб./сот. с учетом НДС	-	12 003 101	13 235 960	17 171 544
3	Состав передаваемых прав на объект	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	0,00%	-14,00%	-14,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	12 003 101	11 382 925	14 767 528
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
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	12 003 101	11 382 925	14 767 528
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	12 003 101	11 382 925	14 767 528
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	12 003 101	11 382 925	14 767 528
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	12 003 101	11 382 925	14 767 528
8	Характеристики местоположения земельного участка	г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Литвина- Седого, д. 5А	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 40С1	г. Москва, Успенский пер., д. 16с1
		ЮВАО, р-н Лефортово	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Тверской
		м. "Авиамоторная"	м. "Тестовская", м. "Выставочная", м. "Шелепиха"	м. "Тургеневская", м. "Чистые пруды", м. "Сретенский б-р"	м. "Пушкинская", м. "Чеховская", м. "Тверская"
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	-63,59%	-47,71%	-57,65%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 370 503	5 951 856	6 254 483
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	14,29%	0,00%	5,26%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-	4 994 861	5 951 856	6 583 666
10	Линия дома	1-я линия второстепенной улицы	2-я линия	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы
	Корректировка на линию домов, %	-	6,74%	-5,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 331 593	5 654 264	6 583 666
11	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 331 593	5 654 264	6 583 666
12	Разрешенный вид использования земельного участка	Для эксплуатации помещений в здании под административные цели	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов
	Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (с НДС), руб./сотка	-	5 331 593	5 654 264	6 583 666
13	Площадь земельного участка, сот.	17,33	13,00	9,38	11,53
	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	-4,77%	-9,91%	-6,69%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 077 286	5 093 951	6 143 035
13	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 077 286	5 093 951	6 143 035
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 077 286	5 093 951	6 143 035
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 077 286	5 093 951	6 143 035
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 077 286	5 093 951	6 143 035
17	Показатель совокупной корректировки	-	89,39%	76,62%	83,60%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,12	1,31	1,20
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	30,90%	36,05%	33,04%
18	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС				**5 435 443**
Справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./сотка					**5 435 443**
Общая площадь земельного участка, сотка					17,33
Справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					**94 196 000**
Корректировка на состав передаваемых прав (доля в праве на неделимый участок)					-19,00%
Справедливая стоимость права общей долевой аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					**76 299 000**
Справедливая стоимость права общей долевой аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб., доля в праве 296/1 733					**13 032 000**
Справедливая стоимость права общей долевой аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб., доля в праве 296/1 733					**10 860 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.52. Расчет стоимости права аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24, в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Общее описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Стоимость, полученная методом распределения, руб./сот. с учетом НДС	-	12 003 101	13 235 960	17 171 544
3	Состав передаваемых прав на объект	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	0,00%	-14,00%	-14,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	12 003 101	11 382 925	14 767 528
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
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	12 003 101	11 382 925	14 767 528
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	12 003 101	11 382 925	14 767 528
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	12 003 101	11 382 925	14 767 528
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	12 003 101	11 382 925	14 767 528
8	Характеристики местоположения земельного участка	г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24	г. Москва, ул. Литвина-Седого, д. 5А	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 40С1	г. Москва, Успенский пер., д. 16с1
		ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Тверской
		м. "Бауманская"	м. "Тестовская", м. "Выставочная", м. "Шелепиха"	м. "Тургеневская", м. "Чистые пруды", м. "Сретенский бульвар"	м. "Пушкинская", м. "Чеховская", м. "Тверская"
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	-54,49%	-34,64%	-47,06%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 463 129	7 439 821	7 818 103
9	Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	2,86%	-10,00%	-5,26%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-	5 619 218	6 695 838	7 406 624
10	Линия дома	1-я линия второстепенной улицы	2-я линия	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы
	Корректировка на линию домов, %	-	6,74%	-5,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 998 042	6 361 047	7 406 624
11	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 998 042	6 361 047	7 406 624
12	Разрешенный вид использования земельного участка	Для объектов общественно-делового значения	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов
	Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость земельного участка (с НДС), руб./сотка	-	5 998 042	6 361 047	7 406 624
13	Площадь земельного участка, сот.	95,90	13,00	9,38	11,53
	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	-28,80%	-32,65%	-30,24%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 270 421	4 284 438	5 166 806
13	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 270 421	4 284 438	5 166 806
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 270 421	4 284 438	5 166 806
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 270 421	4 284 438	5 166 806
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 270 421	4 284 438	5 166 806
17	Показатель совокупной корректировки	-	92,89%	96,29%	96,56%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,1	1,0	1,0
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	34,2%	33,0%	32,9%
18	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС				4 569 669
Справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./сотка					**4 569 669**
Общая площадь земельного участка, сотка					95,90
Справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					**438 231 000**
Корректировка на состав передаваемых прав (доля в праве на неделимый участок)					-19,00%
Справедливая стоимость права общей долевой аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					**354 967 000**
Справедливая стоимость права общей долевой аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб., доля в праве 1 756,68/9 590					**65 022 000**
Справедливая стоимость права общей долевой аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб., доля в праве 1 756,68/9 590					**54 185 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, 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 в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества метода прямой капитализации. Методика применения данного подхода описана в Приложении 2 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

При расчете справедливой 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 стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

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

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода

Для расчета величины денежного потока определялся потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта оценки в аренду.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[109].

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

$$ПВД = S \times С_{1\ кв.\ м},$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

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

В рамках настоящего Отчета величина потенциального валового дохода определялась путем произведения (умножения) арендопригодной площади на величину арендной ставки помещений.

Согласно результатам анализа наиболее эффективного использования, оцениваемые помещения будут генерировать максимальный доход при их использовании по назначению — в качестве офисных помещений.

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

Определение арендуемой площади

При определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась полезная площадь объекта оценки. В соответствии с данными Заказчика полезная площадь оцениваемых помещений равна их общей площади, таким образом наиболее эффективным способом сдачи в аренду данных помещений будет каждое оцениваемое помещение сдавать единым помещением.

Полезная площадь оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, составляет 3 219,1 кв. м, полезная площадь оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, составляет 6 136,3 кв. м, в том числе 5 419,3 кв. м — площадь офисных и бытовых помещений, 705,3 кв. м — площадь машиномест в подземном паркинге.

Величина полезной (арендопригодной) площади оцениваемых помещений приведена в таблице выше (Таблица 3.5).

Определение величины арендной платы на основании действующих договоров аренды

На основании реестра арендуемых помещений (Таблица 3.5), предоставленного Заказчиком, оцениваемые помещения сданы в аренду по долгосрочным договорам. На основании обработанной информации[110] Исполнитель пришел к выводу, что средневзвешенные ставки аренды по действующим договорам аренды помещений и машиномест соответствуют рыночным значениям. Определение справедливой стоимости производилось с учетом наличия действующих договоров аренды.

Величина потенциального валового дохода (выручки) приведена в таблице выше (Таблица 3.5).

Потенциальный валовый доход рассчитывается путем перемножения арендопригодной площади на ставку аренды (методика приведена в Приложении 2 к данному Отчету). Расчет потенциального валового дохода приведен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.11, Таблица 8.12).

8.2.2. Этап 2. Определение 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.

Определение величины недозагрузки

В соответствии с предоставленными Заказчиком данными все оцениваемые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10к2, сданы в аренду, таким образом величина недозагрузки составляет 0%.

По помещениям, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, вакантными остаются 11,70 кв. м.

[110] Анализ рынка объекта оценки приведен в разделе 5 Отчета.

На основе анализа открытых источников Исполнителем был получен средний уровень недозагрузки бизнес-центров класса В+. Данные приведены в таблице ниже.

Таблица 8.1. Расчет величины недозагрузки офисных помещений

Источник	Офисы класс А	Офисы класс В+	Офисы класс В	Ссылка на источник информации
ILM	11,10%	8,40%	4,30%	https://ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-3-kvartal-2022
CORE.XP				https://rentnow.ru/download.php?fid=2128
IPG.Estate	9,80%	6,90%		https://www.cre.ru/analytics/88804
IBC REAL ESTATE	12,70%	9,40%		https://www.cre.ru/analytics/88696
Bright Rich	12,60%	7,70%	6,90%	https://www.cre.ru/analytics/88470
Knight Frank	12,80%			https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskvy-3-kvartal-2022
RICCI	16,10%	11,30%		https://www.cre.ru/analytics/88902
Среднее значение	**12,52%**	**8,74%**	**5,60%**	

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

Текущий уровень недозагрузки составляет 0,19%, что ниже рыночного значения недозагрузки. На основании данного факта Исполнитель не дозагружал вакантные площади при определении действительного валового дохода.

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%.

Определение величины действительного валового дохода от эксплуатации оцениваемых помещений представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.11, Таблица 8.12).

8.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[111]. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету "Основные методологические положения оценки".

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"[112] аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы".

Данный показатель в денежном выражении может быть как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

В рамках настоящего Отчета операционные расходы складываются из следующих составляющих:

- эксплуатационные и коммунальные расходы;
- налог на имущество;
- расходы на страхование;
- величина резерва на капитальный ремонт;
- плата за пользование земельным участком.

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[113]. Подробное описание

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

[112] Федотова М. А., Рослова В. Ю., Щербаков О. Н. и др. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 310.

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

операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Примечание. Заказчиком были предоставлены данные о фактических операционных расходах за 2020 г. - 3 кв. 2022 г. (копия Информационного письма приведена в Приложении 3 к Отчету). Однако данные показатели не учитываются при проведении оценки по описанным ниже причинам:

- В фактической структуре расходов не учитываются в полной мере расходы, присущие оцениваемым объектам: не учитывается резерв на капитальный ремонт объектов, не включены эксплуатационные расходы, оплачиваемые Арендаторами оцениваемых помещений.
- Целью настоящей оценки является определение справедливой стоимости объектов. Согласно п. 2 МСФО (IFRS) №13 "справедливая стоимость – оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации". Таким образом, это дает основание для использования рыночных данных в расчетах. Необходимо отметить, что при переходе права собственности на оцениваемые объекты, преимущества текущего собственника не обязательно будут сохранены для нового собственника.

Определение величины эксплуатационных и коммунальных расходов

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

В соответствии с информационно-аналитическим бюллетенем RWAY №238, январь, 2015 г., состав операционных расходов выглядит следующим образом:

Таблица 8.2. Структура операционных расходов

Операционные расходы	Бизнес-центры
Текущее обслуживание	23,50%
Уборка общих площадей	18,00%
Уборка прилегающей территории	9,00%
Охрана	6,00%
Коммунальные платежи	12,00%
Услуги ресепшен	4,50%
Налог на имущество, страхование, платежи за ЗУ, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бух. и юр. услуги	27,00%
ИТОГО	**100,00%**
Эксплуатационные расходы	61,00%
Коммунальные платежи	12,00%
Постоянные расходы	27,00%

Источник: RWAY №238, январь, 2015 г.

Информация, на основании которой определена структура операционных расходов, датируется 2015 г. Несмотря на то, что на рынке офисной недвижимости г. Москвы в период с даты источника информации до даты оценки произошли существенные изменения, они пропорционально отразились на абсолютных величинах, относительные величины не изменились. Таким образом, Исполнитель считает, что приведенные значения структуры операционных расходов актуальны на дату оценки.

Структура операционных расходов в соответствии с данными Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-31), под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022 г. приведена в таблице ниже.

Таблица 8.3. Величина операционных расходов

№ п/п	Наименование	Офисные помещения (Класс А)		Офисные помещения (Класс В)	
		Величина, руб./ кв. м/год (с учетом НДС)	Величина, руб./ кв. м/год (без учета НДС)	Величина, руб./ кв. м/год (с учетом НДС)	Величина, руб./ кв. м/год (без учета НДС)
1	Переменная часть (Эксплуатационные расходы)	6 590,00	5 491,67	5 270,00	4 391,67
2	Постоянная часть (не облагается НДС)	3 112,00	3 112,00	2 078,00	2 078,00
	Итого	**9 702,00**	**8 603,67**	**7 348,00**	**6 469,67**

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-31), под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022 г.

В таблице ниже (Таблица 8.4) рассчитана величина операционных расходов в структурной разбивке с учетом доли эксплуатационных и коммунальных платежей, определенных на основании данных в таблице выше (Таблица 8.2).

Таблица 8.4. Расчет величины операционных расходов

№ п/п	Показатель	Величина для офисных помещения (класс А), руб./кв. м/год (без учета НДС)	Величина для офисных помещения (класс В), руб./кв. м/год (без учета НДС)
1	Эксплуатационные расходы	4 588,93	3 669,75
2	Коммунальные платежи	902,74	721,92
3	Постоянные расходы	3 112,00	2 078,00
	Итого	**8 603,67**	**6 469,67**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина эксплуатационных расходов принималась равной для класса А: 4 588,93 руб./кв. м/год без НДС, для класса В+: 4 129,34 руб./кв. м/год без НДС (по среднему значению между величиной эксплуатационных расходов для классов А и В). Расчет эксплуатационных расходов осуществлялся исходя из площади оцениваемых объектов (Таблица 8.11, Таблица 8.12). Коммунальные платежи оплачиваются арендатором отдельно, в расчете не учитывались.

В рамках данного Отчета **налог на имущество** принимается в размере 1,9% до конца 2022 г. и в размере 2,0% в 2023 г. до конца прогнозируемого периода от кадастровой стоимости оцениваемых объектов в соответствии с Законом города Москвы от 05.11.2003 г. №64 (в действующей редакции) "О налоге на имущество организаций"[114].

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "Россгострах", "СОГАЗ", "Согласие" и "ВТБ страхование", находится в диапазоне 0,01%–0,52% от страховой стоимости (Таблица 8.5).[115] В рамках настоящего Приложения величина расходов на страхование принимается равной среднему значению для офисно-торговой недвижимости, что составляет 0,24% от рыночной стоимости объекта.

[114] http://docs.cntd.ru/document/3648902

[115] https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html

Таблица 8.5. 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: расчет АО "НЭО Центр"

В качестве рыночной стоимости на дату оценки принимается стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливой базы для налогообложения, которая соответствует справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода.

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

Подробное описание затрат на замещение и методика их расчета приведены в Приложении 2 "Основные методологические положения оценки".

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ($К_{ув}$) основывался на прогнозе инфляции, при составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2026 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции (Таблица 8.6), расчет первоначальной стоимости СМР (Таблица 8.7), а также расчет затрат на замещение объекта оценки (Таблица 8.8) приведены в таблицах выше и ниже по тексту Отчета.

Таблица 8.6. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2022	2023	2024
Инфляция	13,53%	5,67%	4,23%
Прогнозный период	0,02	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,00	1,06	1,04
Наименование показателя	**2025**	**2026**	**2027**
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	**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	0,98
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Кув			**2,2390**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 8.7. Расчет себестоимости строительства офисной недвижимости в г. Москве

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость на 1 850 кв. м	Офисная недвижимость на 5 750 кв. м	Источник
Себестоимость строительства на 01.01.2022 год для Московской области	руб. /кв. м без НДС	62 190	52 390	Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2022 Сборник №02 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28 марта 2022 г. (https://stroi.mos.ru/uploads/media/file/0002/44/c24fd247bfd50f663195e346dbb5287efd028024.pdf)
Коэффициент, учитывающий строительство объектов в условиях стесненной городской застройки		1,060	1,060	п. 26 https://stroi.mos.ru/uploads/media/file/0002/44/c24fd247bfd50f663195e346dbb5287efd028024.pdf
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве		1,1474	1,1474	Таблица 7.34
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для Московской области	руб./кв. м без НДС	75 640	63 720	Расчет АО "НЭО Центр"
Региональный коэффициент			1,0400	п. 27 https://stroi.mos.ru/uploads/media/file/0002/44/c24fd247bfd50f663195e346dbb5287efd028024.pdf
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	руб./кв. м без НДС	78 665	66 269	Расчет АО "НЭО Центр"
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	**руб./кв. м с НДС**	**94 399**	**79 523**	**Расчет АО "НЭО Центр"**

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.

Таблица 8.8. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) оцениваемого помещения

Наименование показателя	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
Дата оценки	23.12.22	23.12.22
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	11,02%	11,02%
Площадь объекта оценки, кв. м	3 219,1	6 136,3
Себестоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	253 231 912	406 647 767
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %[116]	83,0%	83,0%

[116] 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

Наименование показателя	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	210 182 487	337 517 646
Удельный вес "короткоживущих" элементов[117]	0,5	0,5
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет[118]	20	20
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	31 527 373	50 627 647
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2390	2,2390
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	70 591 006	113 357 257
Фактор фонда возмещения	0,0155	0,0155
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	**1 097 230**	**1 761 967**

Источник: 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 строительно-монтажных работ в общей себестоимости строительства составляет стандартно 75–90%. Исполнителем было принято решение принять величину доли строительно-монтажных работ в себестоимости строительства на уровне среднего значения – 83%.

Таблица 8.9. Распределение стоимости строительства по группам

Показатель	Доля, %	Стандартная доля, %
Затраты на строительно-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

Плата за земельный участок

Величина земельного налога на оцениваемые земельные участки, на которых расположены здания, в которых размещены оцениваемые помещения принималась на уровне 1,5%[119] от их кадастровой стоимости, соответствующей доле земельного участка, приходящегося на оцениваемые помещения, на основании данных Заказчика. Расчет земельного налога приведен в таблицах ниже (Таблица 8.11, Таблица 8.12).

Определение величины операционных расходов приведено в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.11, Таблица 8.12).

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

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

[119] В соответствии с решением Законом города Москвы "О земельном налоге" №74 от 24.11.2004 г. (с изменениями от 26.12.2018 г. (в действующей редакции).

8.2.4. Этап 4. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.11, Таблица 8.12).

8.2.5. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Приложения коэффициент капитализации рассчитан на основании анализа рынка офисной недвижимости г. Москвы, т. к. данный показатель наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке коммерческой недвижимости. При проведении расчетов Исполнитель принимает среднее значение ставки капитализации, учитывая особенности рынка офисной недвижимости г. Москвы, а также характеристики оцениваемых объектов, равное **10,50%.** Результат расчета величины ставки капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 8.10. Расчет коэффициента капитализации

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
Statrielt	10,0%	12,0%	11,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2965-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda
Nikoliers	10,0%	11,0%	10,50%	https://nikoliers.ru/analytics
IBC Real Estate	9,3%	10,8%	10,00%	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/54e/2in20bm1cizmvve1nvcl3y3tv4nmj3r5.pdf
Среднее значение	**10,00%**	**11,50%**	**10,50%**	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

8.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках доходного подхода

Этап 6. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

В рамках 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").

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов в рамках доходного подхода представлен в таблицах ниже по тексту Отчета.

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

1 718 048 000 (Один миллиард семьсот восемнадцать миллионов сорок восемь тысяч) руб.

Таблица 8.11. Расчет стоимости единого оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	3 219,10
2	Арендопригодная площадь объекта, в том числе:	кв. м	3 219,10
3	площадь помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	кв. м	3 219,10
4	площадь вакантных помещений	кв. м	0,00
5	Величина арендной ставки за 1 кв. м по действующим договорам аренды (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)	руб./кв. м/год без НДС	28 263,45

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
6	**ПВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)**	**руб./год без НДС**	90 982 861,1
7	ПВД от помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	90 982 861
8	ПВД от вакантных помещений	руб./год без НДС	0
9	Уровень недосбор арендной платы для помещений, по которым заключены договоры аренды	%	0,00%
10	**ДВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)**	**руб./год без НДС**	90 982 861
11	ДВД от помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	90 982 861
12	База для расчета расходов на страхование	руб. без НДС	641 535 000
13	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	(14 772 215)
14	Коммунальные расходы, не возмещаемые арендаторами	руб./год без НДС	-
15	Налог на имущество (от кадастровой стоимости)	руб./год	(5 949 746)
16	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(1 555 722)
17	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(1 097 230)
18	Плата за пользование земельным участком (НДС не облагается)	руб./год	(246 791)
19	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	-
20	**Итого операционные расходы**	**руб./год без НДС**	(23 621 705)
21	**Чистый операционный доход от объекта оценки**	**руб./год без НДС**	67 361 157
22	Коэффициент капитализации	%	10,50%
23	**Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода**	**руб. без НДС**	641 535 000
24	**Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода**	**руб. с НДС**	**769 842 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.12. Расчет стоимости единого оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	6 136,30
2	Арендопригодная площадь объекта, в том числе:	кв. м	6 136,30
2.1	площадь офисных помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	кв. м	5 419,30
2.2	площадь машиномест по которым на дату оценки заключены договоры аренды	кв. м	705,30
2.3	площадь вакантных помещений	кв. м	11,70
3	Количество машиномест по которым на дату оценки заключены договоры аренды	шт.	54,00
4	Текущий уровень недозарузки для офисных помещений	%	0,19%
5	Рыночный уровень недозагрузки офисной недвижимости	%	11,30%
6	Величина арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений по действующим договорам аренды (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)	руб./кв. м/год без НДС	28 263,45
7	Величина арендной ставки за 1 машиноместо по действующим договорам аренды (без учета КП и эксплуатационных расходов)	руб./м/м/год без НДС	205 478,47
8	**ПВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)**	**руб./год без НДС**	164 594 616
9	ПВД от офисных помещений, по которым на дату оценки заключен договор аренды	руб./год без НДС	153 168 096
10	ПВД от машиномест по которым на дату оценки заключен договор аренды	руб./год без НДС	11 095 838
11	ПВД от вакантных помещений	руб./год без НДС	330 682

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
12	Уровень недосбор арендной платы для помещений, по которым заключены договоры аренды	%	0,00%
13	**ДВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)**	**руб./год без НДС**	164 263 934
14	ДВД от офисных помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	153 168 096
15	ДВД от машиномест по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	11 095 838
16	База для расчета расходов на страхование	руб. без НДС	1 076 513 000
17	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	(25 338 856)
18	Коммунальные расходы, не возмещаемые арендаторами	руб./год без НДС	-
19	Налог на имущество (от кадастровой стоимости)	руб./год	(19 153 646)
20	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(2 610 544)
21	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(1 761 967)
22	Плата за пользование земельным участком (НДС не облагается)	руб./год	(2 365 033)
23	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	-
24	**Итого операционные расходы**	**руб./год без НДС**	(51 230 046)
25	**Чистый операционный доход от объекта оценки**	**руб./год без НДС**	113 033 888
26	Коэффициент капитализации	%	10,50%
27	**Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода**	**руб. без НДС**	1 076 513 000
28	**Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода**	**руб. с НДС**	**1 291 816 000**

Источник: расчет 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.

При расчете итоговой рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки (где применимо).

Метод анализа иерархий

Согласование результатов, полученных сравнительным и доходным подходами, производится с использованием метода анализа иерархий (МАИ). МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, и основан на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Методика и алгоритм согласования результатов оценки с применением метода анализа иерархии приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Таблица 9.1. Результаты расчета весовых коэффициентов для определения справедливой стоимости объекта оценки

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

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

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

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

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

Для земельных участков использовался один подход:

- стоимость, определенная сравнительным подходом, — 100%.

Таблица 9.2. Расчет итоговой справедливой стоимости единого оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	475 551 000	0,5	237 775 500
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	641 535 000	0,5	320 767 500
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, в том числе				**558 543 000**
3	Стоимость права аренды земельного участка	10 860 000	1,0	10 860 000
4	Стоимость нежилых помещений			547 683 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 9.3. Расчет итоговой справедливой стоимости единого оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	814 241 000	0,5	407 120 500
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	1 076 513 000	0,5	538 256 500
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, в том числе				**945 377 000**
3	Стоимость права аренды земельного участка	54 185 000	1,0	54 185 000
4	Стоимость нежилых помещений			891 192 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

1 503 920 000 (Один миллиард пятьсот три миллиона девятьсот двадцать тысяч) руб.

Пообъектное распределение итоговой справедливой стоимости приведено далее в Таблица 9.6.

Пообъектное распределение итоговой справедливой стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, проводилось в два этапа:

Этап 1. С учетом вклада дохода, получаемого на основании действующих договоров аренды в разбивке офисных/бытовых помещений и машино-мест (величина действительного валового дохода офисных (в т.ч. бытовых) помещений и машино-мест определена на основании данных Таблица 8.12), Исполнитель определил стоимость каждой группы помещений по отдельности.

Распределение величины справедливой стоимости, полученной в полученной после согласования подходов, между офисными помещениями и машино-местами проводилось по формуле:

$$С_{нп} = С_{оф} + С_{м-м} = С_{нп} \times D_{двд_оф} + С_{нп} \times D_{двд_м-м},$$

где:

$С_{нп}$ — величина справедливой стоимости нежилых помещений,

$С_{нп_оф}$, $С_{нп_м-м}$ — величина справедливой стоимости, приходящаяся на офисные/бытовые помещения или машино-места,

$D_{двд_оф}$, $D_{двд_м-м}$ — доля в величине действительного валового дохода, приходящаяся на офисные/бытовые помещения или на машино-места.

Таким образом, Исполнитель рассчитал справедливую стоимость, приходящуюся на офисные (и бытовые) помещения и машино-места — 830 993 000 руб. и 60 199 000 руб. соответственно.

Таблица 9.4. Распределение стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, в соответствии с функциональным назначением

Тип помещения в соответствии с договором аренды	ДВД от всех арендопригодных помещений, руб./год без НДС	Доля от ДВД, %	Величина справедливой стоимости, руб. без НДС
Офисные и бытовые помещения	153 168 096	93,25%	830 993 000
Машино-места	11 095 838	6,75%	60 199 000
Итого:	**164 263 934**		**891 192 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Этап 2. Далее Исполнитель каждую из полученных на этапе 1 стоимостей распределил в своей группе пропорционально площади каждого отдельного помещения в совокупной площади офисных/бытовых помещений и площади помещений под машино-места: стоимость 830 993 000 руб. была распределена между офисными (и бытовыми) помещениями общей площадью 5 431,00 кв. м и стоимость 60 199 000 руб. была распределена между помещениями машино-мест общей площадью 705,30 кв. м. (Таблица 9.5).

Распределение стоимости между офисными помещениями и машино-местами проводилось по формуле:

$$С_{нп} = С_{нп_оф} \times D_{пл_оф} + С_{нп_м-м} \times D_{пл_м-м},$$

где:

$С_{нп}$ — величина справедливой стоимости нежилых помещений,

$D_{пл_оф}$ – доля в величине совокупной площади офисных/бытовых помещений, приходящаяся на каждое отдельное офисные/бытовое помещение,

$D_{пл_м-м}$ – доля в величине совокупной площади машино-мест, приходящаяся на каждое отдельное помещение под машино-место.

Сначала Исполнитель рассчитал долю каждого помещения в общей площади в своей функциональной группе (столбец "Доля в общей площади"). Далее путем умножения долей на полученные ранее стоимости (из Таблица 9.4), была получена стоимость каждого помещения в рамках доходного подхода.

Таблица 9.5. Распределение стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 в соответствии с площадью

Номер помещения	Вид объекта	Площадь объекта, кв. м	Текущее использование	Величина справедливой стоимости, руб. без НДС	Доля в общей площади	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, руб. без НДС
пом. II	Нежилое помещение	1 807,80	административное		33,29%	276 610 000
пом. II	Нежилое помещение	1 806,60	административное		33,26%	276 426 000
пом. II	Нежилое помещение	1 804,90	административное	830 993 000	33,23%	276 166 000
этаж 1: пом. I ком. 2	Нежилое помещение	11,70	бытовое		0,22%	1 791 000
Итого по офисным/бытовым помещениям		**5 431,00**			**100,00%**	**830 993 000**
подвал: пом. I ком. 280, 282, 284, 286, 287, 288	Нежилое помещение	86,40	машино-место		12,25%	7 374 000
подвал: пом. I ком. 198, 200, 202	Нежилое помещение	39,40	машино-место		5,59%	3 363 000
подвал: пом. I ком. 173, 175, 177, 180, 183, 187, 190, 194	Нежилое помещение	77,60	машино-место		11,00%	6 623 000
подвал: пом. I ком. 156, 160, 163, 168, 170	Нежилое помещение	48,50	машино-место		6,88%	4 139 000
подвал: пом. I ком. 157, 158, 161, 164, 169, 171, 174, 176, 178, 181, 184, 188, 191, 195	Нежилое помещение	207,30	машино-место	60 199 000	29,39%	17 694 000
подвал: пом. I ком. 155, 159, 162, 165, 166, 167	Нежилое помещение	83,10	машино-место		11,78%	7 093 000
подвал: пом. I ком. 150	Нежилое помещение	11,60	машино-место		1,64%	991 000
подвал: пом. I ком. 179, 182, 185, 186, 189, 192, 193, 196, 197, 199, 201	Нежилое помещение	151,40	машино-место		21,47%	12 922 000
Итого по машино-местам		**705,30**			**100,00%**	**60 199 000**
Всего		**6 136,30**		**891 192 000**		**891 192 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 9.6. Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки пообъектно

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Правообладатель объекта недвижимости	Правоудостоверяющий/ правоустанавливающий документ	Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	Итоговая справедливая стоимость, руб., без НДС (округленно)
1	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 3 219,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2; кадастровый №77:04:0001005:5456; выписка из ЕГРН 77/100/416/2020-831 от 31.01.2020 г.	3 219,10	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН 77/100/416/2020-831 от 31.01.2020 г.	77:04:0001005:5456	547 683 000
2	Право аренды земельного участка площадью 1 733 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2. Кадастровый номер:77:04:01005:077. Доля в праве: 296/1 733	1 733,00	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-04-032423 от 18.01.2007 г. Дополнительное соглашение №М-04-032423 от 09.10.2020 г.	77:04:0001005:77	10 860 000
3	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 807,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2775; выписка из ЕГРН б/н от 13.11.2019 г.	1 807,80	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 13.11.2019 г.	77:01:0003018:2775	276 610 000
4	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 806,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:010003018:2776; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	1 806,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:2776	276 426 000
5	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 804,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2777; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	1 804,90	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:2777	276 166 000
6	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4047; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	11,70	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4047	1 791 000
7	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 86,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4181; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	86,40	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4181	7 374 000
8	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 39,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4192; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	39,40	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4192	3 363 000
9	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 77,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4202; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4202	6 623 000

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Правообладатель объекта недвижимости	Правоудостоверяющий/ правоустанавливающий документ	Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	Итоговая справедливая стоимость, руб., без НДС (округленно)
10	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 48,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4182; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	48,50	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4182	4 139 000
11	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 207,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4197; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	207,30	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4197	17 694 000
12	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 83,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4178; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	83,10	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4178	7 093 000
13	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4180; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	11,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4180	991 000
14	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 151,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4190; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	151,40	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4190	12 922 000
15	Право аренды земельного участка площадью 9 590 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24. Кадастровый номер 77:01:0003018:100. Доля в праве: 1 756,68/9 590	9 590,00	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-056734 от 28.05.2021 г. Соглашение о вступлении №М-01-056734 от 05.07.2021 г.	77:01:0003018:100	54 185 000
Итого						**1 503 920 000**

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 отношении объекта 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, а также с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; ФСО №№I-VI, утвержденных приказом №200 Минэкономразвития России от 14.04.2022 г.; ФСО №7, утвержденного приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., а также Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО);
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н;
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО).

Оценщик,
Руководитель проектов,
Департамент финансового
консультирования и оценки — **С. С. Окунев**

Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки — **А. Ф. Матвеева**

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копии выписок из ЕГРН на оцениваемые нежилые помещения (реквизиты представлены в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 3.2);
- копии договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-04-032423 от 18.01.2007 г. и дополнительного соглашения №М-04-032423 от 09.10.2020 г. к нему;
- копии договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-056734 от 28.05.2021 г. и соглашения о вступлении №М-01-056734 от 05.07.2021 г. к нему;
- копии технической документации на оцениваемые помещения с экспликациями и поэтажными планами;
- справка о балансовой (первоначальной) стоимости объектов недвижимого имущества, справку о балансовой (первоначальной) стоимости объектов недвижимого имущества, исх. №б/н от 23.12.2022 г.;
- справку б/н от 23.12.2022 г. с перечнем арендуемых помещений с указанием ставок аренды и величины расходов на содержание имущества;
- информационное письмо Исх.№150/08 от 24.03.2022 г. о целях использования объектов недвижимости, по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО №IV)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО №V)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО №VI)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты оценки;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет" и Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков (СМАО).

Научная литература:

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

Порталы:

- www.moex.com.ru
- www.cbr.ru
- www.pkk.rosreestr.ru
- www.statrielt.ru
- www.ilm.ru
- www.cre.ru
- www.nikoliers.ru
- www.kf.expert
- www.cmwp.ru
- www.ru.wikipedia.org
- www.avito.ru
- www.cian.ru
- www.fortexgroup.ru
- www.move.ru
- www.realty.yandex.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015

СМАО

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "НЭО Центр"

Является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

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

Свидетельство **№ 1090**
Дата выдачи: **23 октября 2007**

Генеральный директор *А.И. Вяселева*

Ассоциация "СМАО" МОСКВА

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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»

_____ М.П.

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию
должность

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@alfastrah.ru

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 сентября 2022 г.

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

Генеральный директор Ассоциации СМАО Суслова С. В.

NEO

ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

ДОВЕРЕННОСТЬ №46/22

Десятое декабря две тысячи двадцать второго года

город Москва

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

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

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

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

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

Генеральный директор **П. Ф. Серегин**

Акционерное общество «НЭО Центр» ОГРН 1137746344933

NEO

+7 (495) 739-39-77 www.neoconsult.ru

info@neoconsult.ru 2, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

СМАО

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Окунев Сергей Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер **3956**
дата включения в реестр **08 февраля 2019**

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

Генеральный директор **Демчева А.Г.**

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

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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

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

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

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

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

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

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

Полис № **08305/776/0000001/21-01**

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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

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

Безусловная франшиза: не установлена.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «21» января 2021 г. и действует до «31» декабря 2024 г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

/ Орлов Д. А./

Страхователь:

/ Окунев С. С./

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

СМАО
№ 2225 от 17.05.2021

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

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

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

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

Иные запрошенные сведения, содержащиеся в реестре СМАО:

Членство в Экспертном совете	Нет	**ИНН**	504013895871
Дата и место рождения	20.06.1988 г. Раменское Московской обл.	**Почтовый адрес**	140108, Московская обл., г. Раменское, ул. Гурьева, д. 11, кв. 43
Номера контактных телефонов	(495) 739-39-77	**Адрес электронной почты**	s.okunev@neoconsult.ru
Трудовой стаж с	01.10.2010	**Стаж оценочной деятельности с**	01.10.2010

Периоды приостановления права осуществления оценочной деятельности по личному заявлению:

Дата начала периода приостановления	Дата окончания периода приостановления
--	--

Информация о договоре обязательного страхования ответственности оценщика:

Страховая сумма	Номер	Информация о страховщике	Дата заключения	Дата начала действия	Дата окончания действия
30000000	08305/776/0000001/21	Акционерное общество "АльфаСтрахование" 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр.Б Лицензия: Лицензия С № 2239 77 от 13.12.2006г. (495) 788-09-99	14.01.2021	21.01.2021	20.01.2022

Образование:

Вид образования	Направление	Номер диплома	Дата выдачи диплома	Кем выдан
Высшее	Менеджер	ВСА 1023169	01.06.2010	Государственное образовательное учреждение ВПО "Государственный университет управления"
Повышение квалификации	Оценка стоимости недвижимости и земли	772406518210	05.10.2018	НОУ ДПО «Институт профессионального образования»

Квалификационный аттестат: сведения о сдаче единого квалификационного экзамена отсутствуют.

Сведения об осуществлении оценочной деятельности самостоятельно, занимаясь частной практикой:

Частная практика	Частная практика не осуществляется

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Организация	Акционерное общество "НЭО Центр" (АО "НЭО Центр") Юр. адрес: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160 Почтовый адрес: 123242, Россия, Москва, Новинский бульвар, д. 31 Тел.: (495)739-39-77 ОГРН 1137746344933 от 16.04.2013
Наличие в штате юридического лица не менее 2х оценщиков (неприостановленных)	6
Сведения о договоре обязательного страхования ответственности	
Сведения о страховщике	Акционерное общество "АльфаСтрахование" 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр.Б (495) 788-09-99
Номер договора	08305/776/0000025/20
Дата заключения договора	26.11.2020
Страховая сумма (руб.)	1000100000
Дата начала действия договора	01.01.2021
Дата окончания действия договора	31.12.2021

Сведения о подписанных отчетах об оценке за 2019-2020 гг.:
Количество подписанных отчетов об оценке за 2019-2020 гг.:

2019 г. - 55 отчетов
2020 г. - 73 отчета
Из них по оценке бизнеса: 3 отчета

Сведения об экспертных заключениях на подписанные членом СМАО отчеты об оценке:
Количество экспертных заключений на подписанные отчеты об оценке за период членства:

2019 г. - 1 заключение (из них 1 положительных)
2021 г. - 1 заключение (из них 1 положительных)

Сведения о подписанных членом СМАО экспертных заключениях:
Отсутствуют подписанные экспертные заключения за период членства.

Сведения о поступивших жалобах при наличии решения о применении меры дисциплинарного воздействия, с 03.11.2015:

В отношении члена СМАО с 03.11.2015 жалоб, по результатам рассмотрения которых принято решение о применении меры дисциплинарного воздействия, не поступало.

Сведения о результатах проведенных проверок за последние три года:

№ п/п	Тип проверки	Дата начала	Дата окончания	Основание проведения проверки	Результат проверки
1	Внеплановая	21.11.2019	12.12.2019	Жалоба	Нарушений не выявлено

Сведения о применении мер дисциплинарного воздействия за последние три года:

В отношении члена СМАО за последние три года меры дисциплинарного воздействия не применялись.

Обращения взысканий на средства компенсационного фонда

СМАО подтверждает отсутствие обращения взысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности в отношении члена СМАО.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «17» мая 2021 г.

Дата составления выписки «17» мая 2021 г.

Генеральный директор СМАО Суслова С. В.

119311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 031660-1 « 15 » ноября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

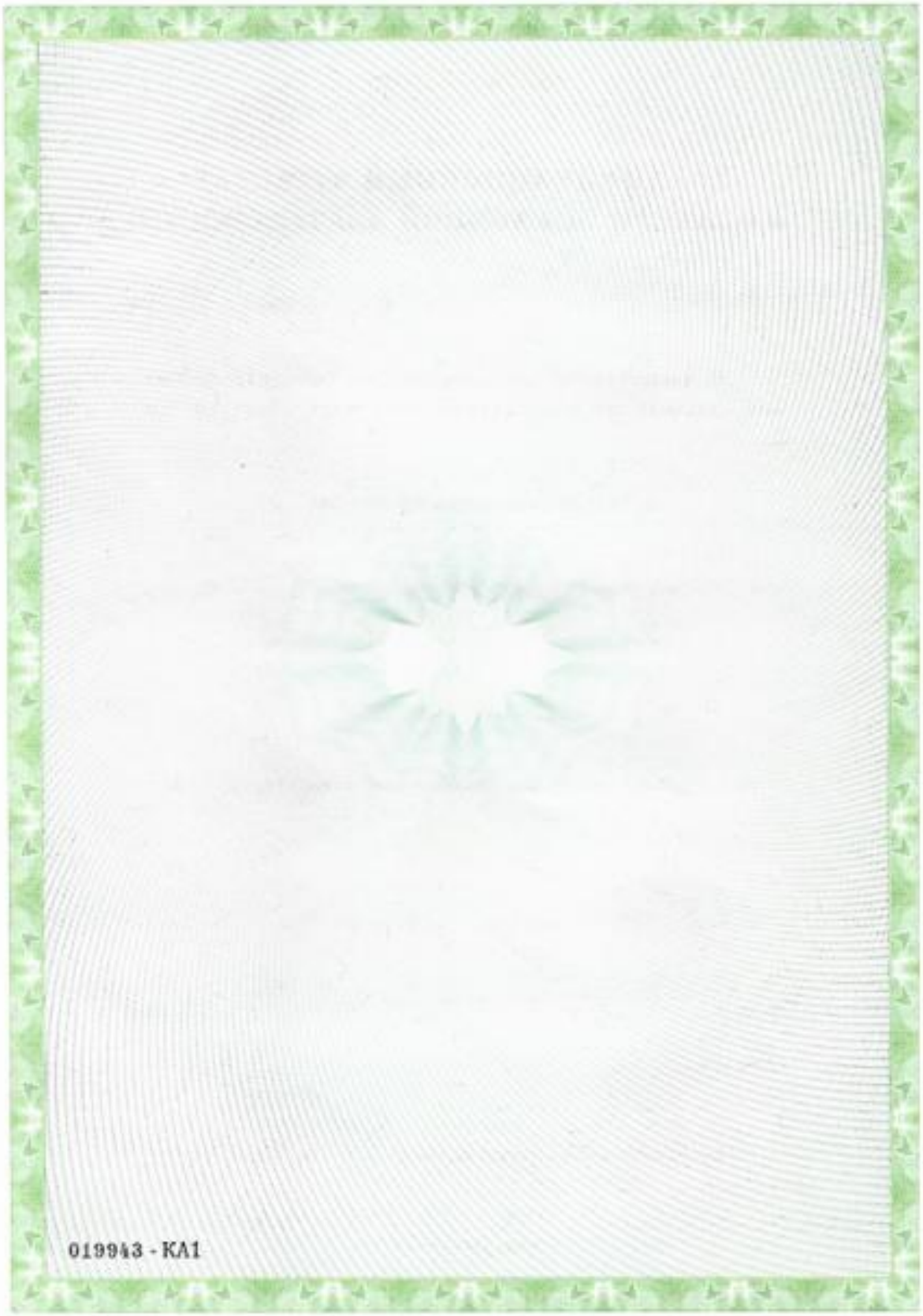
выдан Окуневу Сергею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » ноября 20 21 г. № 226

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 15 » ноября 20 24 г.


019943 - КА1

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки[120].

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке[121].

Общими стандартами оценки являются:

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

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

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

Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете[122].

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

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

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

[122] П. 10.1 МСО 2020

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

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

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

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[123].

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей[124].

Инвестиционная стоимость — это субъектно-специфический вид стоимости. Несмотря на то что стоимость актива для владельца может быть равна той сумме, которую можно выручить от его продажи другой стороне, в этом виде стоимости отражаются выгоды, получаемые экономическим субъектом от владения активом и, соответственно, не предполагается какого-либо обмена активом. В инвестиционной стоимости отражаются финансовое положение и финансовые цели экономического субъекта, для которого выполняется оценка. Она часто используется для определения эффективности инвестиций[125].

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 маркетинга[126].

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

Допущение — принятые факты, которые не расходятся с теми или могут соответствовать тем, которые существуют на дату оценки[127], могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком[128]

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих[129].

[123] П. 30.1 МСО 2020

[124] П. 60.1, 60.1 МСО 2020

[125] П. 60.1, 60.2 МСО 2020

[126] П. 80.1 МСО 2020

[127] П. 200.2 (а) МСО 2020

[128] П. 200.3 МСО 2020

[129] П. 200.4 МСО 2020

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна[130].

Доходный подход — обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость. При применении доходного подхода стоимость актива определяется на основе стоимости дохода, денежного[131].

Затратный подход — дает возможность получить показатель стоимости, используя экономический принцип, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше той суммы, в которую обойдется получение актива с равной полезностью, будь то посредством его приобретения или постройки — в отсутствие учета усложняющего фактора времени, неудобств, риска или других факторов. Этот подход дает возможность получить показатель стоимости путем расчета текущих затрат замещения или воспроизводства актива и внесения скидки на физический износ и все прочие уместные виды устаревания[132].

Рыночная арендная плата — это расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду прав на недвижимое имущество на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего маркетинга, при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения[133].

Анализ наиболее эффективного использования

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

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, 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 дохода[134].

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[135].

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

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[136].

[130] П. 20.1 МСО 2020

[131] П. 40.1 МСО 2020

[132] П. 60.1 МСО 2020

[133] П. 40.1 МСО 2020

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

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

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

Коэффициент (ставка) капитализации (К) — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату[137].

Терминальная ставка капитализации (для остаточной стоимости (доходность при реверсии) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже[138].

Ставка дисконтирования — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска[139].

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов[140].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки[141]

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

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

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

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

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
2. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

[137] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[138] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html

[139] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[140] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321

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

5. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- 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)[142].

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

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например изменений в общем или специальном индексе цен[143].

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

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды[144].

Основные средства[145] представляют собой материальные активы, которые:

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

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги[146].

Балансовая стоимость[147] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

[142] IFRS 1, п. 3.

[143] IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

[144] IAS 38, п. 8.

[145] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[146] Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. N91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

[147] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Остаточная стоимость[148] — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[149].

Инвестиционное имущество[150] – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[151].

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами[152].

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете[153].

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[154].

Справедливая стоимость — это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон[155].

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

[148] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[149] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[150] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

[151] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

[152] IAS 1, п. 7.

[153] П. 10.1 МСО 2020

[154] П. 30.1 МСО 2020

[155] П. 50.1 МСО 2020

отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка[156].

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[157].

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

Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование[158].

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 актив159.

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

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

[156] П. 50.2 МСО 2020

[157] П. 50.3 МСО 2020

[158] IAS 16 "Основные средства", п. 37.

[159] IAS 16 "Основные средства", п. 36.

Аренда

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

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

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться[160].

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды[161].

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой[162]:

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

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой[163]:

- 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.

[160] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[161] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[162] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

[163] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

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

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

Инвестиционное имущество

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

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества[164]:

- 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 стандарта[165]:

- 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;

[164] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

[165] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;
- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[166].

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

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

Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами[167].

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[168].

[166] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

[167] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

[168] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

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

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости[169] объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

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

"**Справедливая стоимость** — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"[170].

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)[171].

[169] Фонд МСФО.

[170] Фонд МСФО.

[171] IFRS 13, п. 2.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости[172].

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых[173].

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях[174].

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства[175].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[176].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства[177].

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;

[172] IFRS 13, п. 3.

[173] IFRS 13, п. 11.

[174] IFRS 13, п. 15.

[175] IFRS 13, п. 16.

[176] IFRS 13, п. 27.

[177] IFRS 13, п. 32.

- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).[178]

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода[179].

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

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

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

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

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

Этапы проведения оценки

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

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

[178] IFRS 13, п. 38.

[179] МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

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

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

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения[180].

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

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан[181].

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения[182]:

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

[180] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

[181] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

[182] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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

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

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

$$\mathbf{С_{зп} = ЗЗ\ (ЗВ) + ПП - НИ + С_{зем.уч.}},$$

где:

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

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

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непроизводственного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)[183]);

НИ — накопленный износ;

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

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы[184]:

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

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий[185].

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

1. полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
2. затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта[186].

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов[187].

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся[188]:

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

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом[189].

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

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

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

[184] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 26.

[185] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 27.

[186] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 28.

[187] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 30.

[188] С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

[189] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы

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

$$ЗЗ = С_{ср.ед.} \times V,$$

где:

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

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

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

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

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

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

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

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

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

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

- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

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

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость[190] 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб.".
- В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

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

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

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

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

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

$$ЗЗ = С_6 \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_4 \times К_5 \times К_6 \times (1+П_{ПР}\%) \times V(S),$$

где:

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

$С_6$ — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

$К_1$ — регионально-климатический коэффициент;

$К_2$ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

$К_3$ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

$К_4$ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

$К_5$ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

$К_6$ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

[190] Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

$П_{пр}$% — прибыль предпринимателя, %;

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

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

Регионально-климатический коэффициент ($К_1$) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине $К_1$ приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($К_2$)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине $К_2$ приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем ($К_3$)

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

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади ($К_4$)

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

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® ($К_5$)

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

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

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах ($К_6$)

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

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$Со = Са \times Фо / Фа,$$

где:

Со — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

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

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

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

Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

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

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

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.[191]

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

$$ЗВ = С_б \times К,$$

где:

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

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

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

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

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

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

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект[192].

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами[193]:

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

[191] Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

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

[193] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

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

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

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

Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходованием разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров[194].

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

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

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

$$ЗЗ = (И_п + И_к) \times (1 + И_{ф\%}),$$

где:

$И_{ф\%}$ — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

$И_п$ — прямые издержки на строительство;

$И_к$ — косвенные издержки на строительство.

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

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

$$ЗЗ = (И_п + И_к) \times (1 + И_{ф\%})^n,$$

где:

n — период привлечения заемных средств.

[194] http://slovari.yandex.ru/dict/economic

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

$$И_ф\% = \sum_{i=1}^{n}\left[K_i \times (1+R)^n\right] - 1,$$

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

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

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

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

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

$$R = R_{сс} \times Д_{сс} + R_{зс} \times Д_{зс},$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

$R_{сс}$ — доходность собственных средств;

$Д_{сс}$ — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

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

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

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

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

$Д_{сс}$ = 0,4;

$Д_{зс}$ = 0,6.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$R_{сс} = БС + Р,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода,

Р — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (БС)

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

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

Премия за риск строительства объекта (Р)

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"[195]. "При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка риска должна приводить к определению соответствующей премии за риск. Такое определение проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"[196].

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**[197].

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

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

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

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков[198]:

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

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

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

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

Таблица 1. Расчет премии за риск строительства объекта

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

[198] В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

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

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

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

Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся[199]:

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

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

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

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

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

[199] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

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

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

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

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

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

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

где:

НИ — накопленный износ;

$И_{\text{физ.}}$ — физический износ;

$И_{\text{функ.устар.}}$ — функциональное устаревание;

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

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят[200]:

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

Методы определения физического износа[201]:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

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

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

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

где:

$И_{\text{физ.}}$ – физический износ, %

ХВ – хронологический возраст, лет.

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

[201] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

СПС – срок полезной службы, лет.

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

Срок полезной службы (срок полезного использования) — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива[202].

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Не совпадает он и с периодом их технически возможного функционирования в качестве средств труда, т. к. путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов[203].

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

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

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

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

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

Таблица 2. Значение срока полезной службы зданий

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Экспертно-нормативный метод

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

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

Таблица 3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости

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

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

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят[204]:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

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

Методы определения **устранимого** функционального устаревания[205]:

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

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях[206].

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания[207]:

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

Примечание. Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях[208].

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются[209]:

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

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях[210]. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

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

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

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

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

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

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

Методы определения стоимости земельного участка

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

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Метод выделения

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод распределения

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**[211] определения стоимости земли.

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

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход —совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения[212].

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности[213]:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать[214]:

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

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

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

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

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

[212] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

[213] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

[214] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.
- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[215]:

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену[216].

Метод валового рентного мультипликатора основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

Метод общего коэффициента капитализации. Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые **элементы сравнения.**

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

[216] Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов[217].

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

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

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$\mathbf{С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} \times (1 + П_{\%})},$$

где:

$\mathbf{С_{ед.\ ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$\mathbf{С_{ед.\ ср.до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$\mathbf{П_{\%}}$ — величина процентной поправки.

[217] Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} + П_{ст.},$$

где:

$С_{ед.\ ср.}$ — стоимость объекта-аналога;

$С_{ед.\ ср.\ до}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$П_{ст.}$ — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;

- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод[218].

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать[219]:

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)[220].

Основные этапы доходного подхода[221]:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока;
3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются[222]:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с

[218] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

[219] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

[220] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

[221] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

[222] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 18.

сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями[223]:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода[224].

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

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности[225]:

1. **Модель Гордона**, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
2. **Метод прямой капитализации**. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
3. **Методы сравнительного подхода**. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования.
4. **Метод расчета стоимости при ликвидации**. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости)[226].

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
  - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

[223] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

[224] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

[225] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

[226] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 22.

- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно[227].

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения[228]:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

[227] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

[228] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

Метод прямой капитализации дохода

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

К — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если[229]:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[230]. Расчет производится по формуле:

$$ПВД = S \times С_{1\ кв.\ м},$$

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

$С_{1\ кв.\ м}$ — 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.

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

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

$П_а$ — потери при сборе арендной платы;

$П_{нд}$ — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

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

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

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь[231]:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[232].

Операционные расходы делятся[233]:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

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

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

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

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"[234]. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

Налог на имущество организаций является региональным налогом, устанавливается законами субъектов Российской Федерации о налоге (главой 30 НК РФ для федеральной территории "Сириус") и обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (федеральной территории "Сириус"), но не может превышать 2,2%.

Устанавливая налог, законодательные (представительные) органы субъектов Российской Федерации определяют налоговую ставку в пределах, установленных главой 30 НК РФ, и порядок уплаты налога.

При установлении налога законами субъектов Российской Федерации могут также определяться особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества в соответствии с настоящей главой, предусматриваться налоговые льготы, основания и порядок их применения налогоплательщиками.

Если иное не установлено пунктом 2 статьи 375 НК РФ, налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 378.2 НК РФ.

Налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных статьей 378.2 НК РФ, как кадастровая стоимость имущества, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

1. административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;
2. нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;
3. объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
4. жилые помещения, гаражи, машино-места, объекты незавершенного строительства, а также жилые строения, садовые дома, хозяйственные строения или сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

В статье 378.2 НК РФ даны определения указанных выше объектов.

Переход к применению налоговой базы в качестве кадастровой стоимости по объектам, указанным в пп. 1), 2), 4), осуществляется после принятия об этом соответствующего закона субъекта Российской Федерации по месту нахождения объектов недвижимого имущества.

Закон субъекта Российской Федерации, устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1), 2) и 4), может быть принят только после утверждения в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

Перечень объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1) и 2), в отношении которых на очередной налоговый период налоговая база по налогу определяется исходя из кадастровой

[234] Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

стоимости (далее – Перечень), формируется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу. Перечень размещается на официальном сайте вышеуказанного органа или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Выявленные в течение налогового периода объекты недвижимого имущества, указанные в пп. 1) и 2), не включенные в Перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, подлежат включению в Перечень, определяемый уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации на очередной налоговый период.

Начиная с 2021 года в ст.ст. 375, 378.2 НК РФ предусмотрены следующие правила применения кадастровой стоимости в качестве налоговой базы по налогу:

- применяется кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом нижеприведенных особенностей;
- изменение кадастровой стоимости объекта налогообложения в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки, и пунктом 15 статьи 378.2 НК РФ;
- в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости;
- в случае, если кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах1, 2, 4 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ, не определена, определение налоговой базы по текущему налоговому периоду в отношении данных объектов недвижимого имущества осуществляются в порядке, предусмотренном главой 30 НК РФ без учета положений статьи 378.2 НК РФ.

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принимается стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Плата за земельный участок[235]

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.

[235] http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu, https://ru.wikipedia.org

Земельный налог уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.
- В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
  - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
  - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
  - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

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

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

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

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

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

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости[236]. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 4. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05-0,35
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07-0,32
ГСК "Югория"	0,09-1,75
ЗАО "ГУТА-Страхование"	
производственные здания	0,05-0,30
офисные здания	0,03-0,20
торговые здания	0,04-0,25

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

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

[236] Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования[237].

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе затратного подхода настоящего Приложения).

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"[238].

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (таблица ниже).

Таблица 5. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

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

[237] http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/

[238] http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

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

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства[239].

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки, капитальный ремонт будет проводиться[240] один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

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

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

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

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

где:

i — ставка дисконтирования;

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

[240] Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Дкэ \times Дкв,$$

где:

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

Дкэ — доля короткоживущих элементов;

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

$$FV\ (Зс) = PV\ (Зс) \times Кув,$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

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

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

Расходы на управление объектом

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки/заполняемости и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка[241], 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.

[241] "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS,"ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

Таблица 6. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

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

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

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

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

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

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

Расчет производится по формуле:

$$ЧОД = ДВД - ОР,$$

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:

$$К = (ДВД-ОР)/Ц,$$

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 рисковые надбавки.

Расчет коэффициента капитализации К предполагает определение ставки дохода (On) и нормы возврата капитала (Of).

$$К = On + Of$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода On отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка On (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$On = БС + Р + Л + М,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

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

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

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

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

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

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

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

Определение премии за риск инвестирования

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

Премия за риск вложений определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
  - низкое значение — до 2%;

- значение ниже среднего — до 4%;
- среднее значение — до 6%;
- значение выше среднего — до 8%;
- высокое значение — свыше 8%.

- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (ni).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку (ki=ni x балл).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов (k=∑ki).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 7. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Систематический риск											
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
	Несистематический риск											
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		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 понадобиться 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 = безрисковая ставка х 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 специализированее собственность, тем выше риск управления.

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

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

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 8. Шкала премий за инветиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
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
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

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

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (Of), а следовательно, и ставки капитализации (К), 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 = On), 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.

$$O_f = \frac{БС}{(1 + БС)^n - 1},$$

где:

БС — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна 1/n.

$$O_f = \frac{1}{n},$$

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:

$$C = \sum_{i=1}^{n} \frac{CFn}{(1+i)^{n-0.5}} + TV,$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если[242]:

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

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

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

Методика расчета величину чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе 1.9.1 (метод прямой капитализации дохода).

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяееся 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:

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

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

где:

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

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

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

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

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

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

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

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

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

On — 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.

$$C = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если[243]:

- 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.

[243] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

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

Методы, использующие другие формализованные модели

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

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

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия: согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определения итоговой стоимости объекта оценки[244].

Согласно п. 2 ФСО V: "В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки и вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.".[245].

Согласно п. 3 ФСО V: "При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки[246].

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита[247].

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть предоставлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления[248].

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

[244] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

[245] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

[246] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

[247] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

[248] Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.

важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп[249]:

- 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.

[249] http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

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

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

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

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

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

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

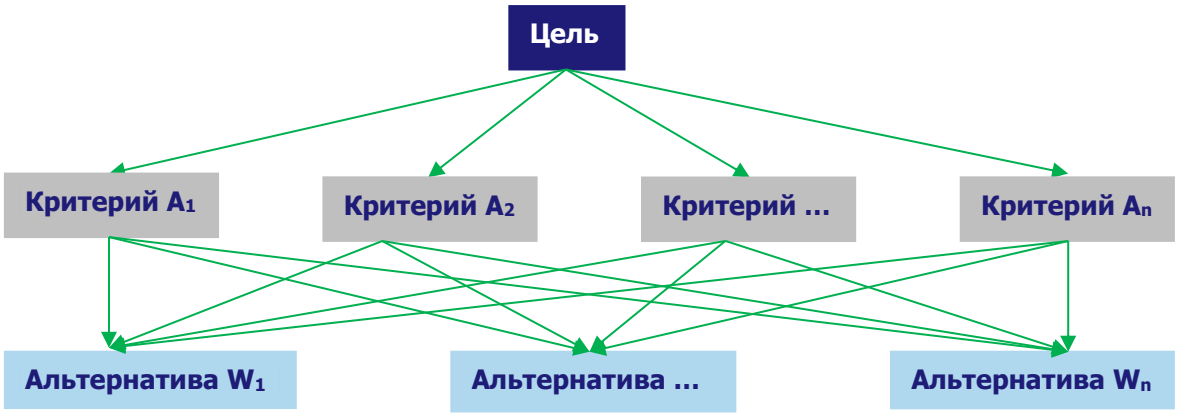
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-бальной 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) = Ь, то при сравнении второго фактора с первым получается: a (j, 1) = 1/Ь.

Пусть A1…An — множество из n элементов, тогда W1.\Wn соотносятся следующим образом:

	A1	A2	…	An
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn
…	…	…	…	
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1

Источник: http://www.appraiser.ru

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	…	An		
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn	X1=(1×(W1/W2) ×…× (W1/Wn))1/n	ВЕС(A1)=X1/Сумма
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn		…
…	…	…	…			…
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1	Xn=((Wn/W1) × (Wn/W2) ×…×1)1/n	ВЕС(An)=Xn/Сумма
					Сумма	Σ = 1

Источник: http://www.appraiser.ru

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 9. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2		Вес критерия An	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	…	Альт. 1 .n	Вес(Альт1)=Альт.1.1×Вес(A1)+…+Альт.1.n× Вес (An)
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	…	Альт.2.n	Вес(Альт2)=Альт.2.1×Вес(A1)+…+Альт.2.n× Вес (An)
…	…	…	…	…	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	…	Альт.k.n	Вес(Альт.k:)=Альт.k.1×Вес(A1)+… +Альт.k.n× Вес (An)
Сумма			…		1

Источник: http://www.appraiser.ru

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

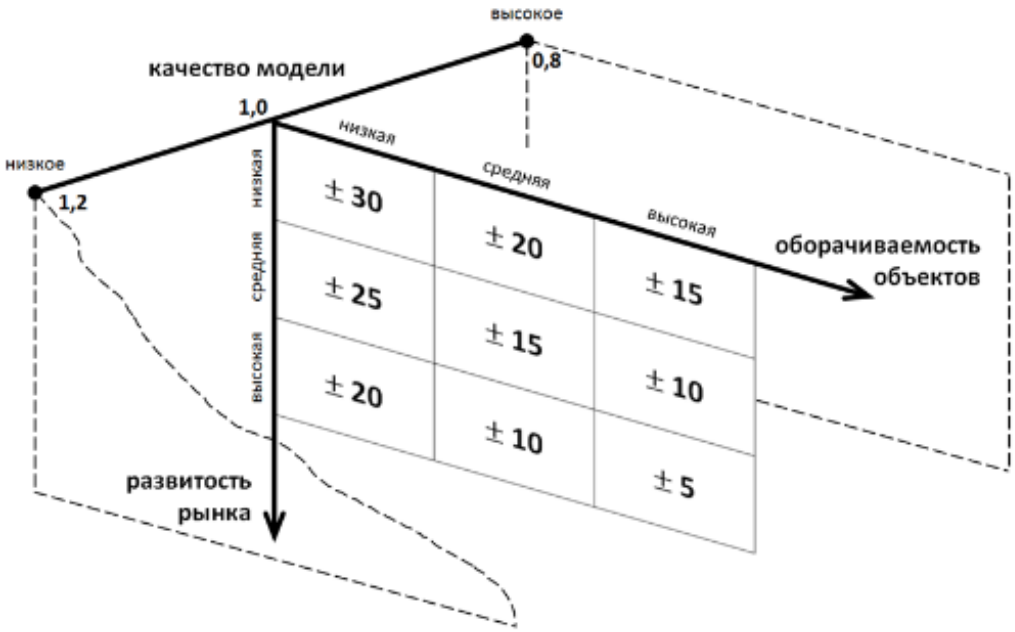
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

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"[250] и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %[251]



Источник: http://srosovet.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.

[250] http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

[251] Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 10. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – $d_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта / 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 11. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - 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 моделей - 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 моделей - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.)

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

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

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

где:

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), % (табл. 1.9);

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{min\ (max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

$C_{min\ (max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный"

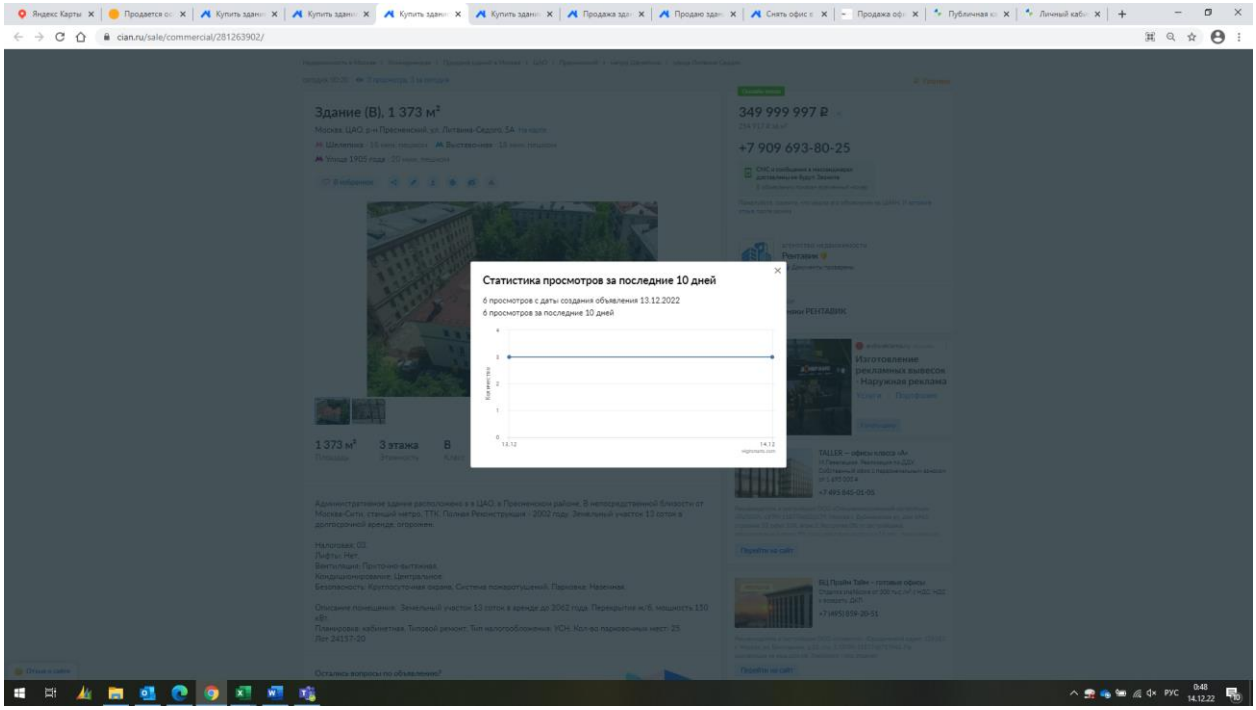
Исполнитель:

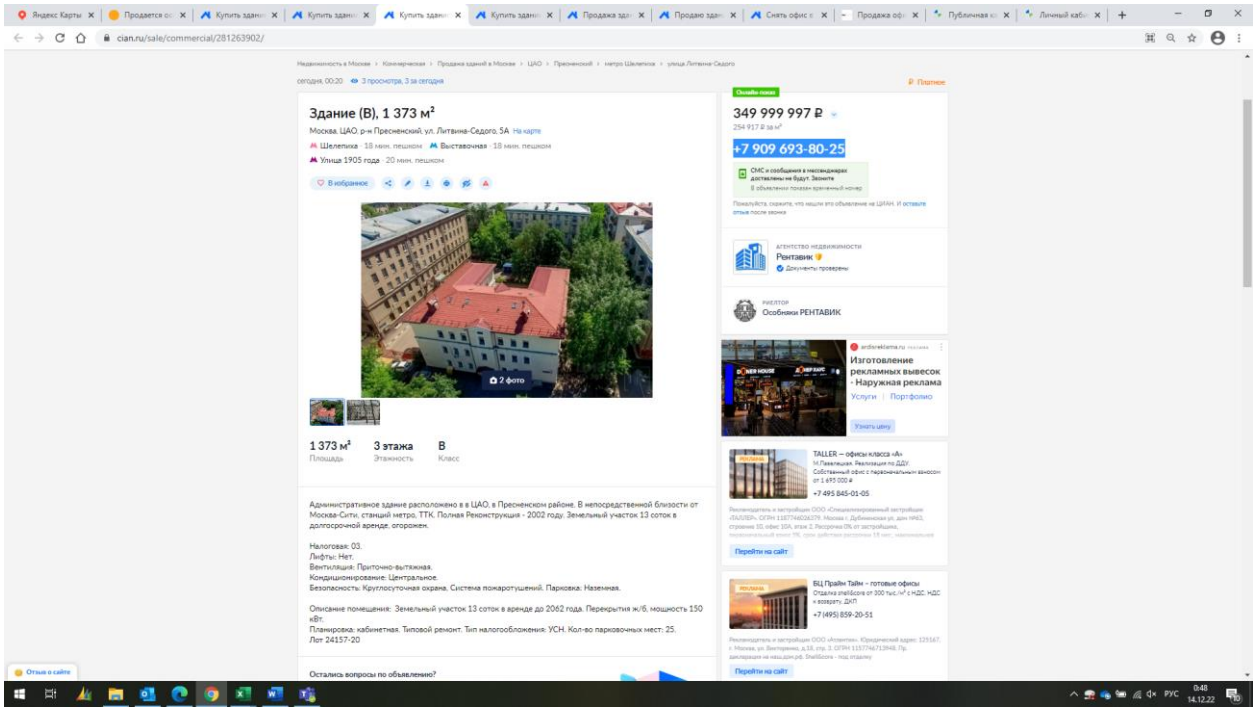
АО "НЭО Центр"

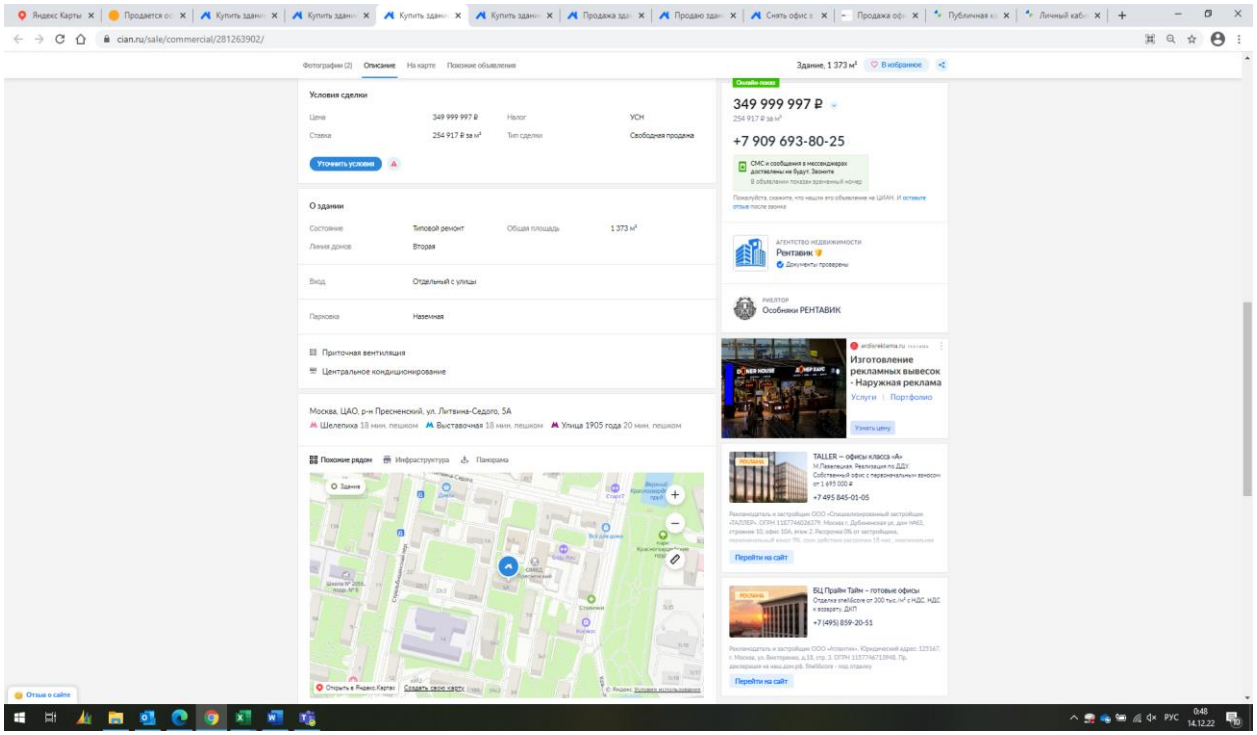
Объекты-аналоги, используемые для определения справедливой стоимости оцениваемых земельных участков, в рамках сравнительного подхода

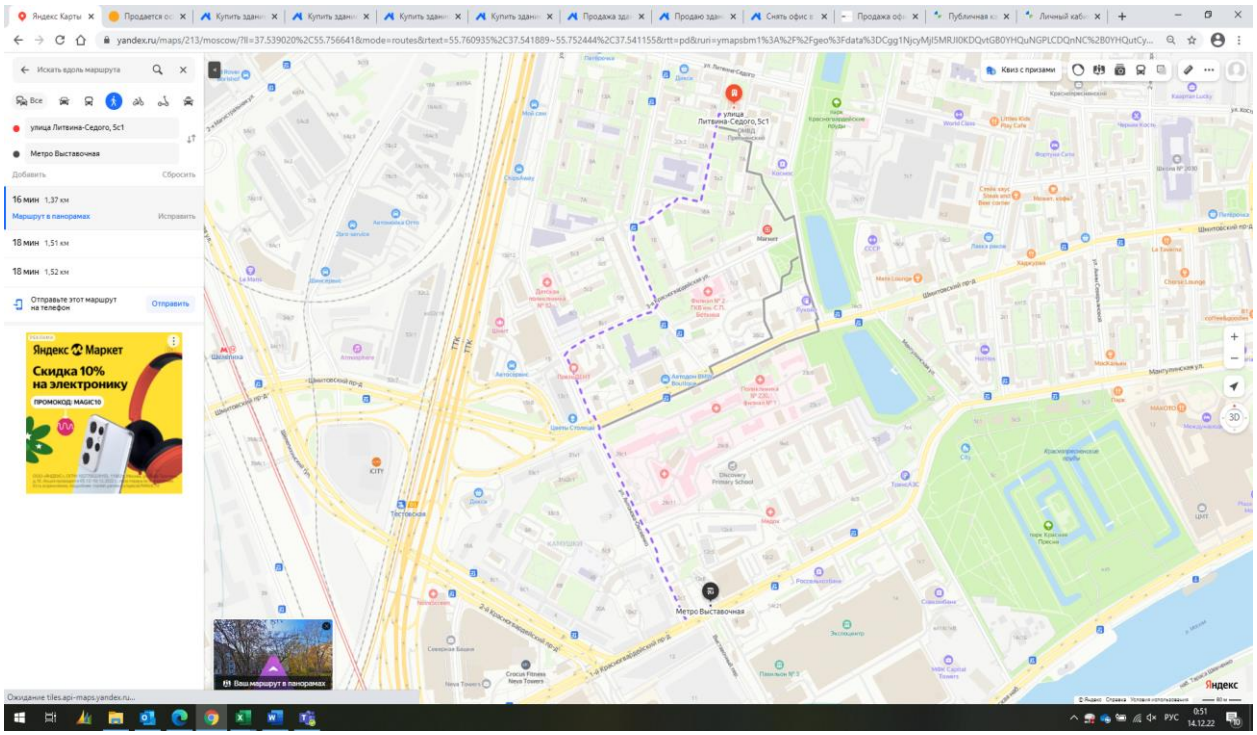
Аналог 1

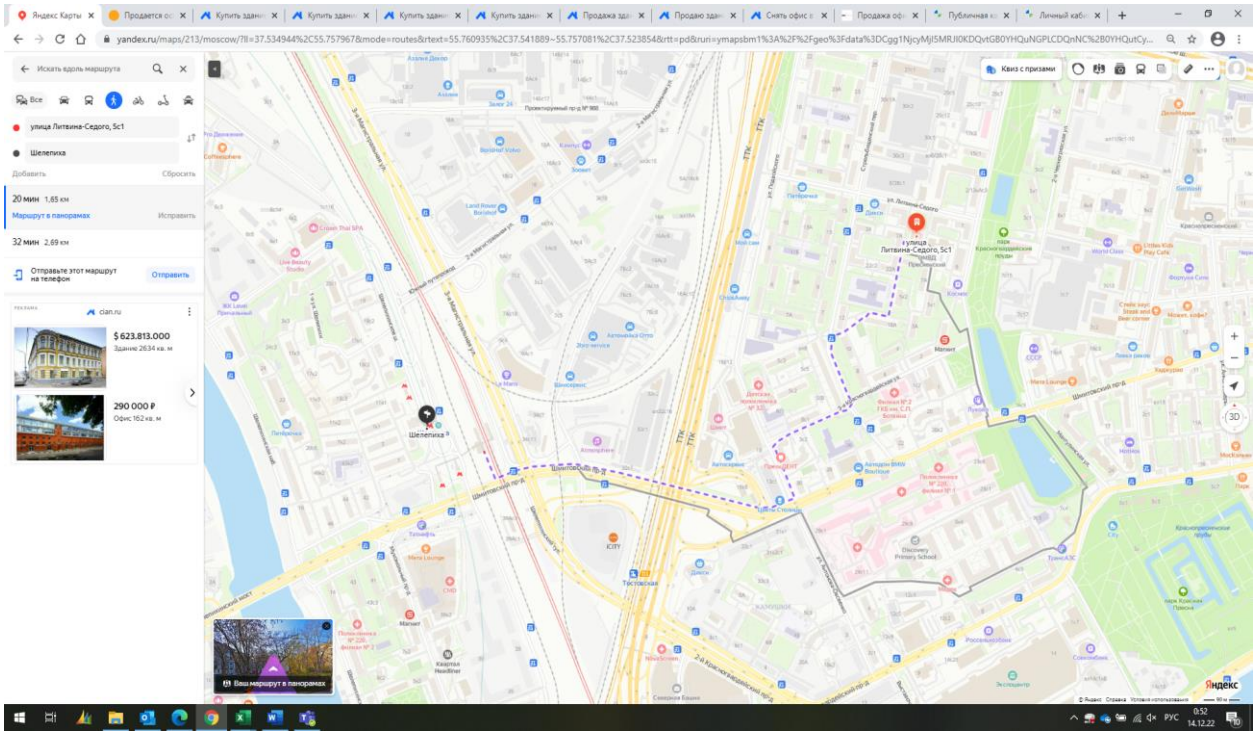
Информационный портал ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/281263902/, т. +7 909 693-80-25

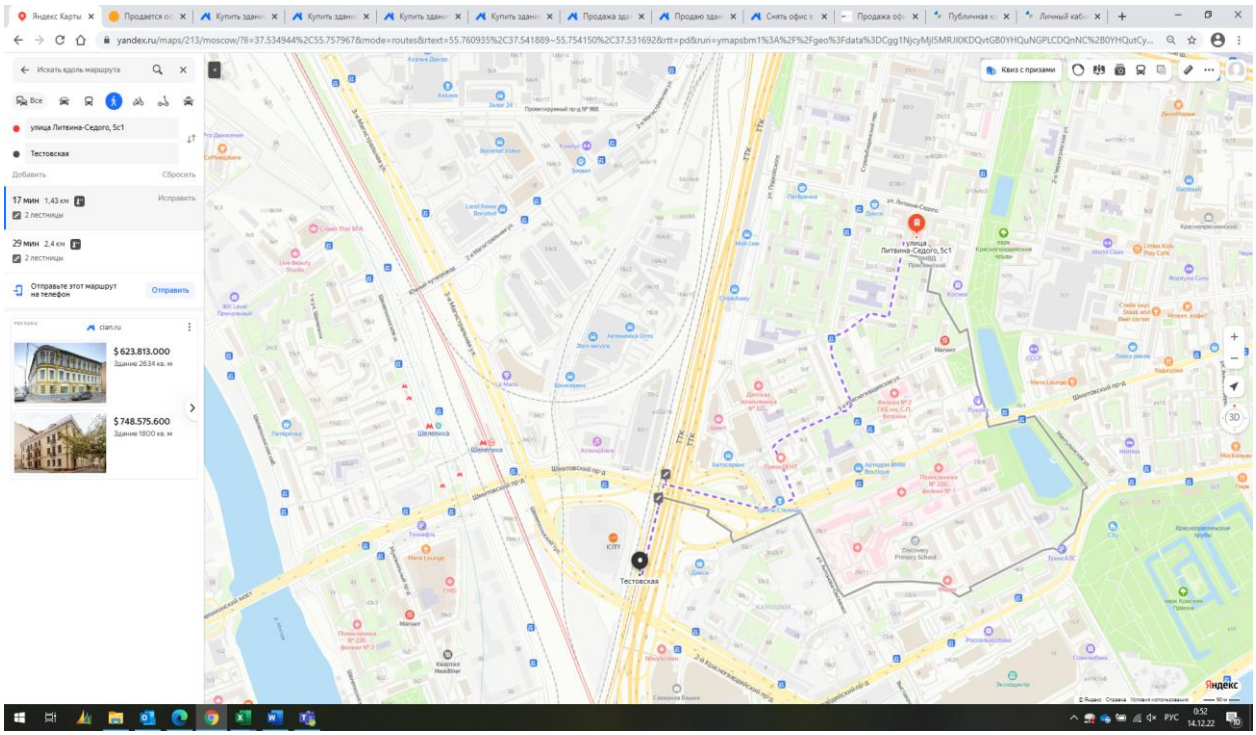





cian.ru/sale/commercial/281263902/
Условия сделки
349 999 997 ₽
+7 909 693-80-25
О здании
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Литвина-Седого, 5А


yandex.ru/maps/213/moscow/
улица Литвина-Седого, 5с1
Метро Выставочная
16 мин 1,37 км
18 мин 1,51 км
18 мин 1,52 км
Яндекс Маркет
Скидка 10% на электронику
ПРОМОКОД: MAGIC10


Шелепиха
Тестовская


Шелепиха
Тестовская

Здание
Дата обновления информации: 27.12.2021

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0004039:1053
Дата присвоения кадастрового номера	22.05.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Москва, Пресненский, ул. Литвина-Седого, д. 5, строен. 1
Площадь, кв.м	1372.9
Назначение	Нежилое
Количество этажей	4
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1954
Год ввода в эксплуатацию	1954

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	189262159.18
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	26.12.2021

Ранее присвоенные номера

Условный номер	77-77-12/019/2006-994
Условный номер	2100962
Инвентарный номер	799/18

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 77:01:0004039:1053-77/001/2019-9

Земельный участок
Дата обновления информации: 26.12.2021

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0004039:29
Дата присвоения кадастрового номера	01.01.2007

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г Москва, ул Литвина-Седого, вл 5, стр 1
Площадь, кв.м	1300
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов, характерных для населённых пунктов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	118165177.00
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	26.12.2021

Ранее присвоенные номера

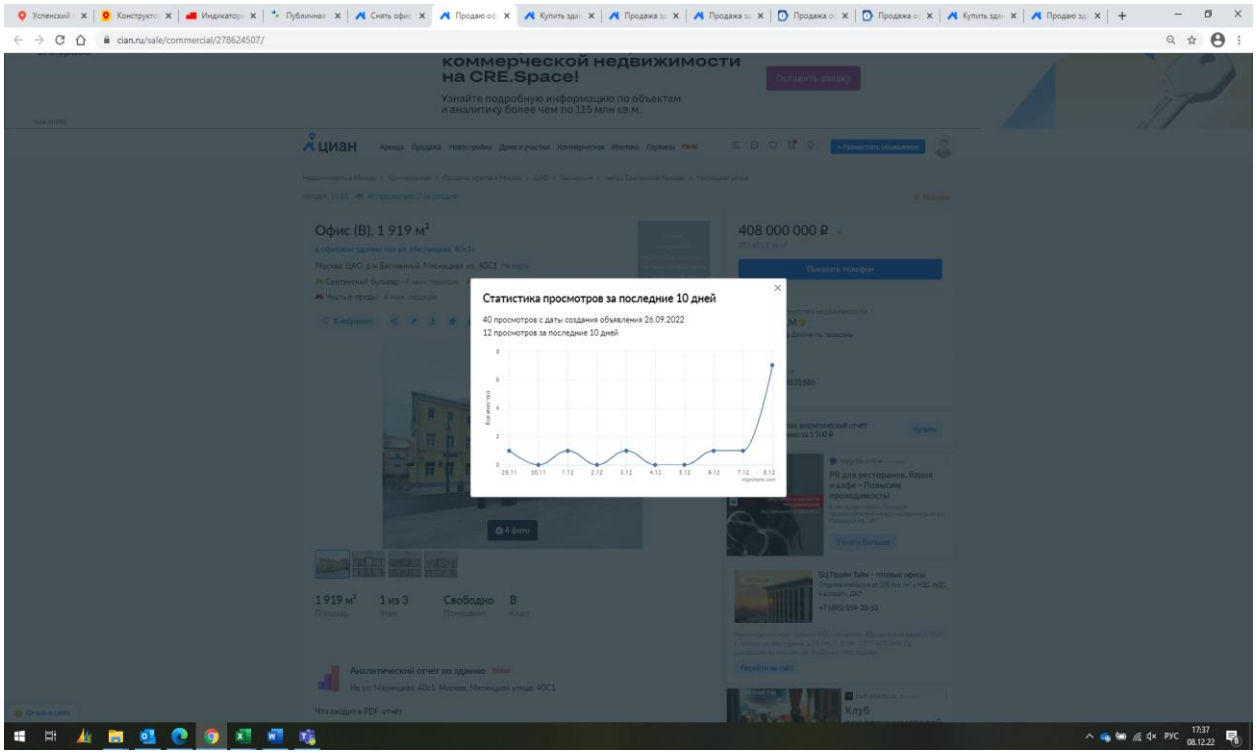
Кадастровый номер	77-01-04039-029

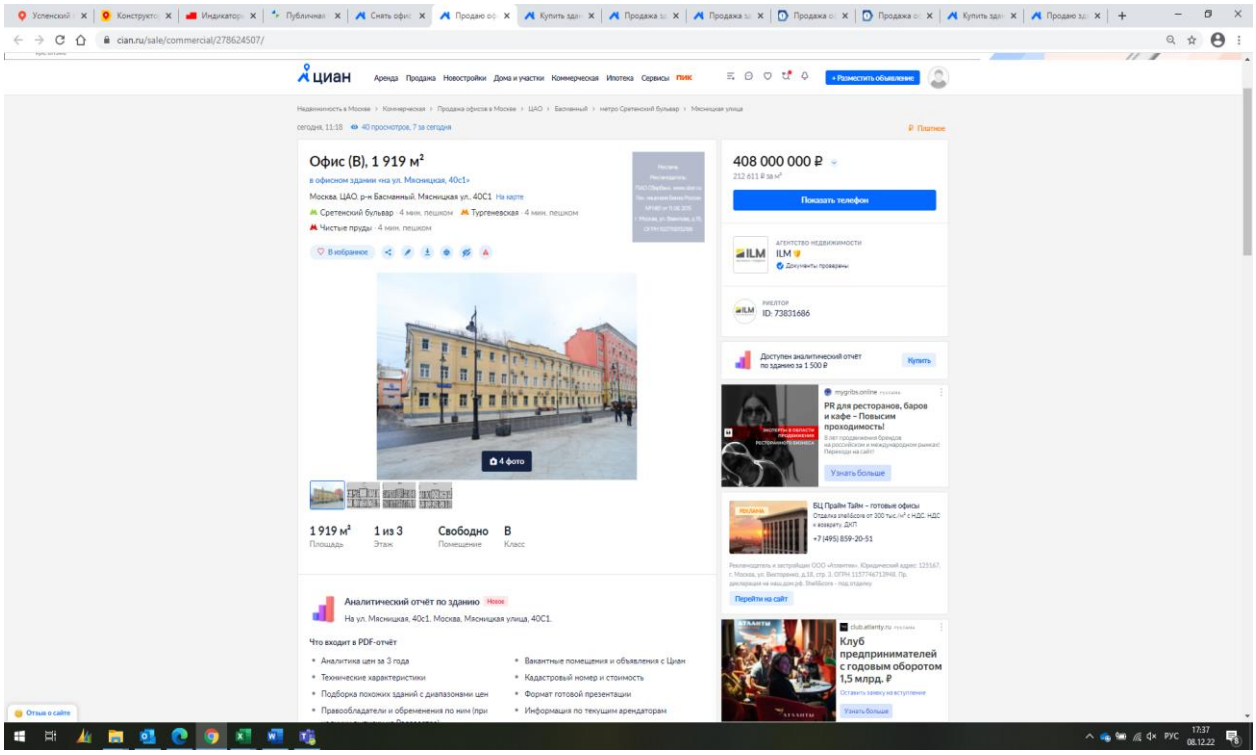
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

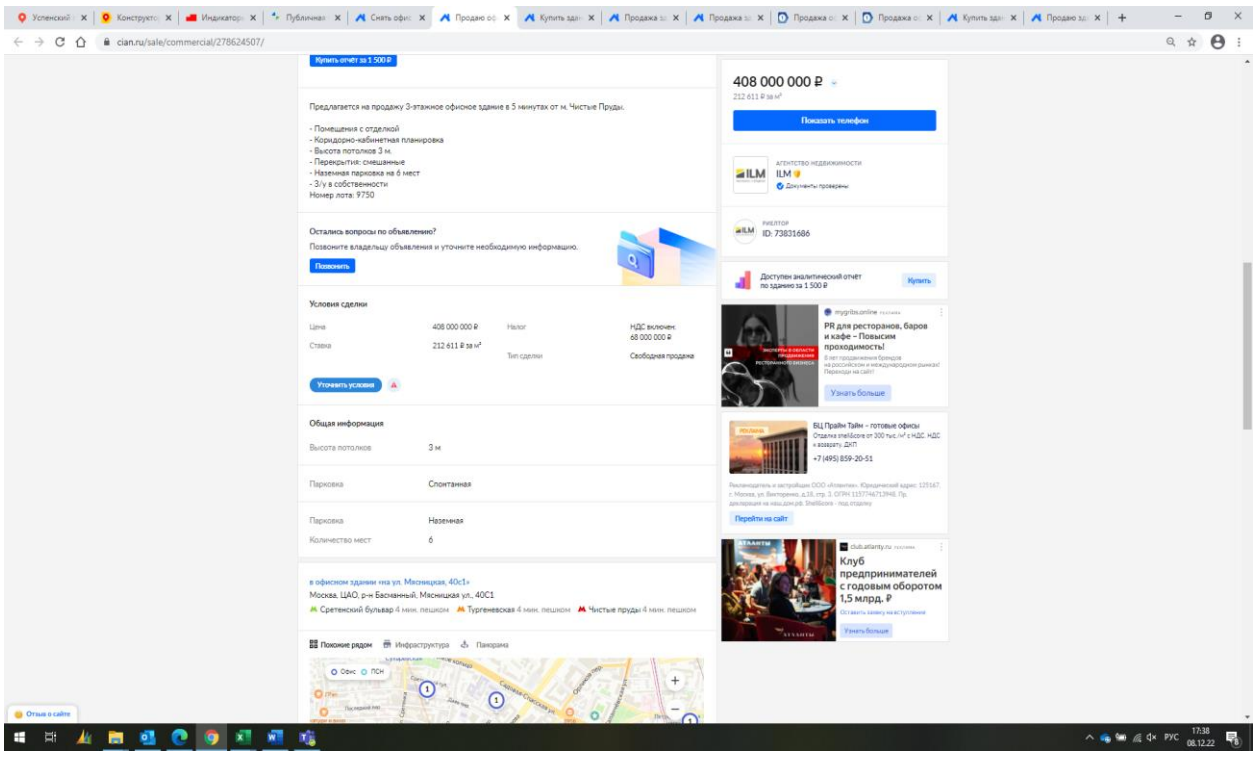
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 77-77-14/005/2008-255 Аренда № 77:01:0004039:29-77/011/2019-11 от 27.09.2002 № 77-77-14/005/2008-256 № 77-77-11/090/2011-225 № 77:01:0004039:29-77/011/2019-9 отсутствует

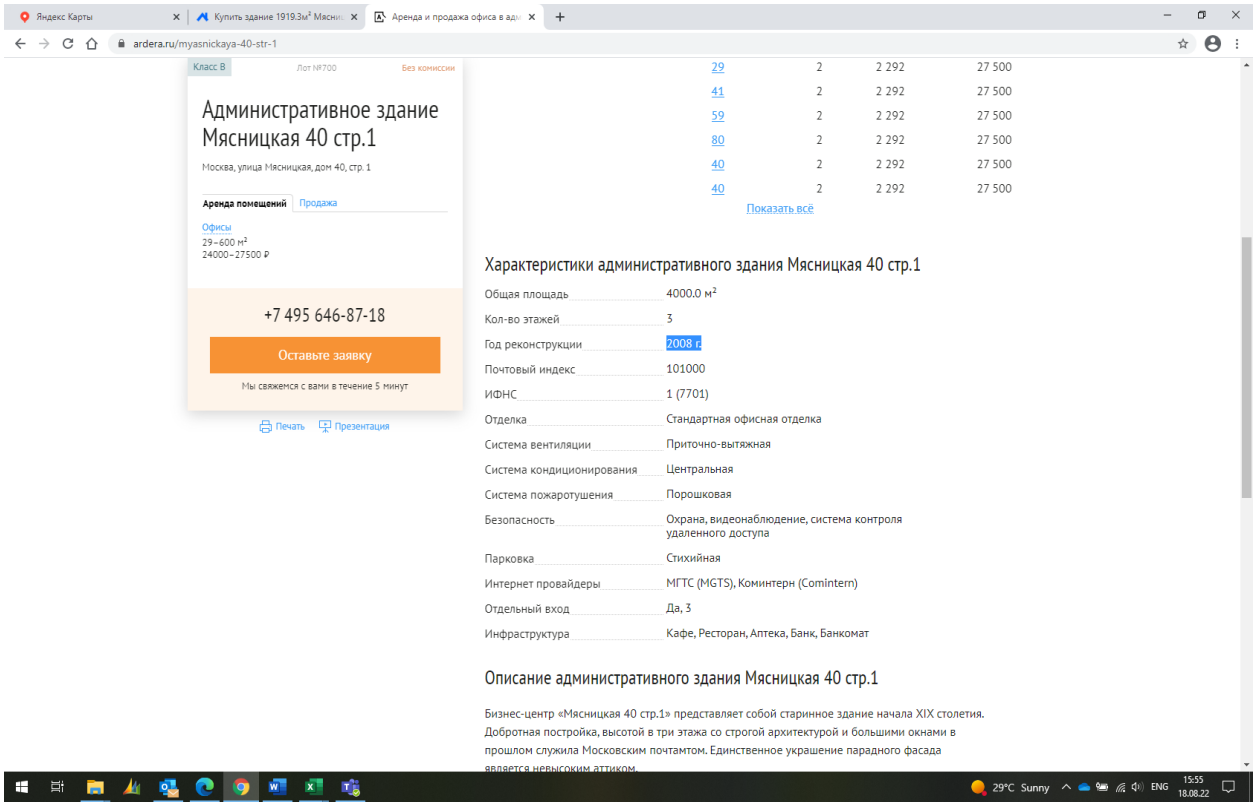
Аналог 2

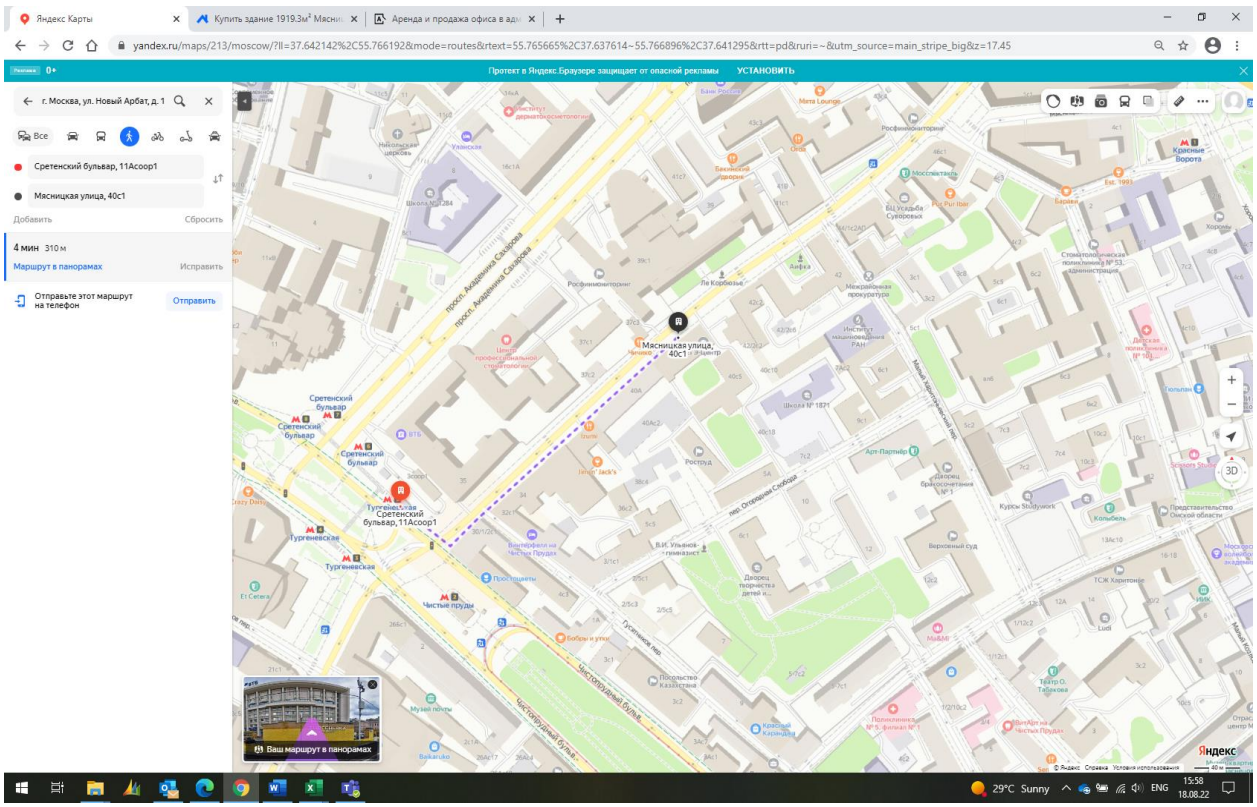
Информационный портал ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/278624507/, +7 985 711-14-64

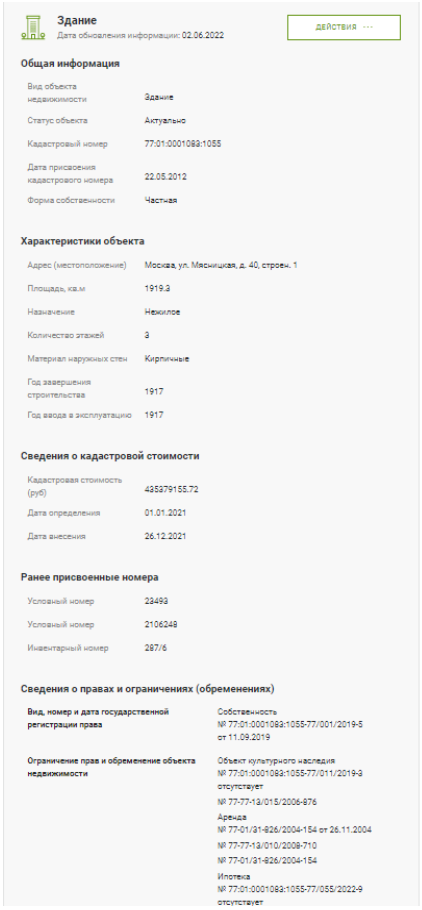



Офис (В), 1 919 м²
408 000 000 ₽
Показать телефон
1 919 м²
1 из 3
Свободно
В


408 000 000 ₽
Показать телефон
Условия сделки
Общая информация


Яндекс Карты
Купить здание 1919.3м² Мясни
Аренда и продажа офиса в ад
ardera.ru/myasnickaya-40-str-1
Класс В
Лот №700
Без комиссии
Административное здание Мясницкая 40 стр.1
Москва, улица Мясницкая, дом 40, стр. 1
Аренда помещений
Продажа
Офисы
29–600 м²
24000–27500 ₽
+7 495 646-87-18
Оставьте заявку
Мы свяжемся с вами в течение 5 минут
Печать
Презентация
29 2 2 292 27 500
41 2 2 292 27 500
59 2 2 292 27 500
80 2 2 292 27 500
40 2 2 292 27 500
40 2 2 292 27 500
Показать всё
Характеристики административного здания Мясницкая 40 стр.1
Общая площадь 4000.0 м²
Кол-во этажей 3
Год реконструкции 2008 г.
Почтовый индекс 101000
ИФНС 1 (7701)
Отделка Стандартная офисная отделка
Система вентиляции Приточно-вытяжная
Система кондиционирования Центральная
Система пожаротушения Порошковая
Безопасность Охрана, видеонаблюдение, система контроля удаленного доступа
Парковка Стихийная
Интернет провайдеры МГТС (MGTS), Коминтерн (Comintern)
Отдельный вход Да, 3
Инфраструктура Кафе, Ресторан, Аптека, Банк, Банкомат
Описание административного здания Мясницкая 40 стр.1
Бизнес-центр «Мясницкая 40 стр.1» представляет собой старинное здание начала XIX столетия. Добротная постройка, высотой в три этажа со строгой архитектурой и большими окнами в прошлом служила Московским почтамтом. Единственное украшение парадного фасада является невысоким аттиком.
29°C Sunny
ENG
15:55
18.08.22


Яндекс Карты
Купить здание 1919.3м² Мясни
Аренда и продажа офиса в ад
yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.642142%2C55.766192&mode=routes&rtext=55.765665%2C37.637614~55.766896%2C37.641295&rtt=pd&ruri=~&utm_source=main_stripe_big&z=17.45
Протект в Яндекс.Браузере защищает от опасной рекламы
УСТАНОВИТЬ
г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 1
Все
Сретенский бульвар, 11Асоор1
Мясницкая улица, 40с1
Добавить
Сбросить
4 мин 310 м
Маршрут в панорамах
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Мясницкая улица, 40с1
Сретенский бульвар, 11Асоор1
Ваш маршрут в панорамах
29°C Sunny
ENG
15:58
18.08.22



Здание
Дата обновления информации: 02.06.2022

действия

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0001083:1055
Дата присвоения кадастрового номера	22.05.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Москва, ул. Мясницкая, д. 40, строен. 1
Площадь, кв.м	1919.3
Назначение	Нежилое
Количество этажей	3
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1917
Год ввода в эксплуатацию	1917

Сведения о кадастровой стоимости

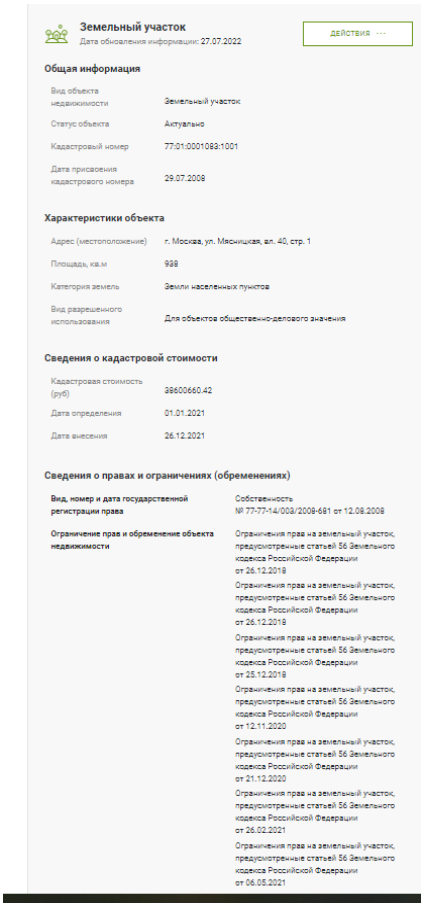
Кадастровая стоимость (руб)	435379155.72
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	26.12.2021

Ранее присвоенные номера

Условный номер	23493
Условный номер	2106249
Инвентарный номер	287/6

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 77:01:0001083:1055-77/001/2019-5 от 11.09.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Объект культурного наследия № 77:01:0001083:1055-77/011/2019-3 отсутствует № 77-77-13/015/2006-876 Аренда № 77-01/31-926/2004-154 от 26.11.2004 № 77-77-13/010/2008-710 № 77-01/31-926/2004-154 Ипотека № 77:01:0001083:1055-77/055/2022-9 отсутствует



Земельный участок
Дата обновления информации: 27.07.2022

действия

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0001083:1001
Дата присвоения кадастрового номера	29.07.2008

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г. Москва, ул. Мясницкая, вл. 40, стр. 1
Площадь, кв.м	938
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для объектов общественно-делового значения

Сведения о кадастровой стоимости

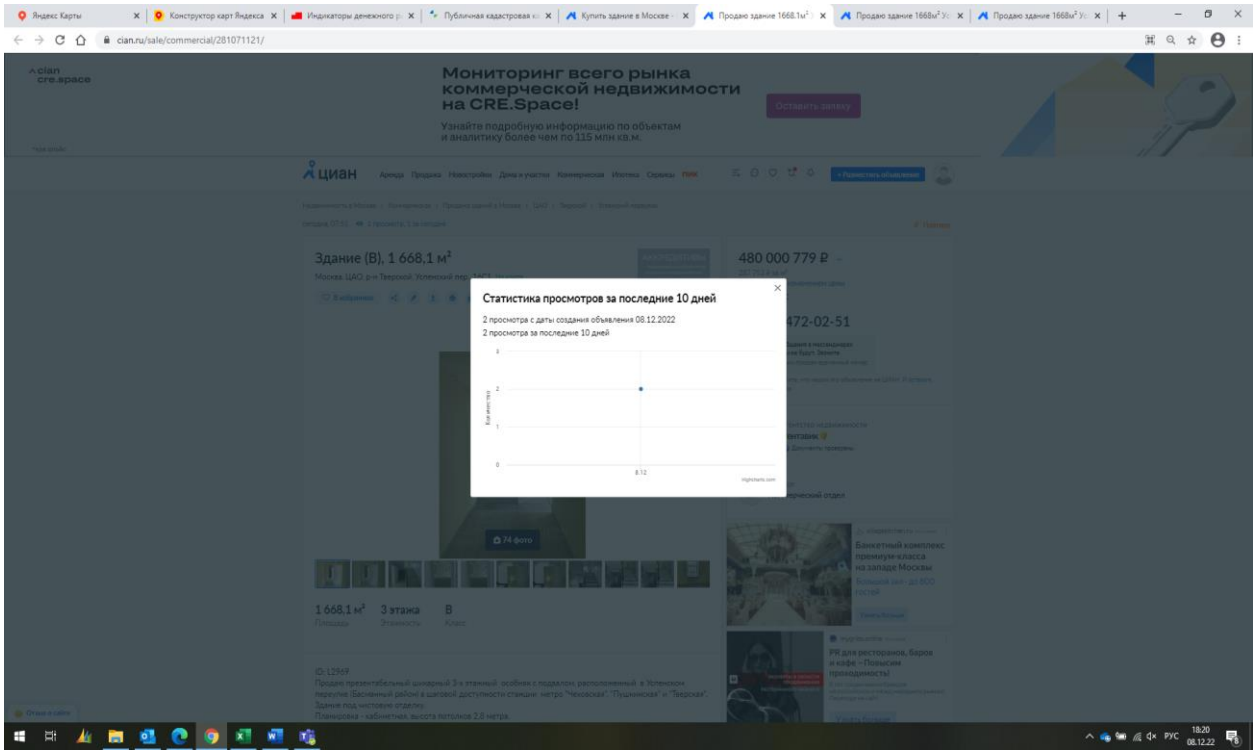
Кадастровая стоимость (руб)	39600660.42
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	26.12.2021

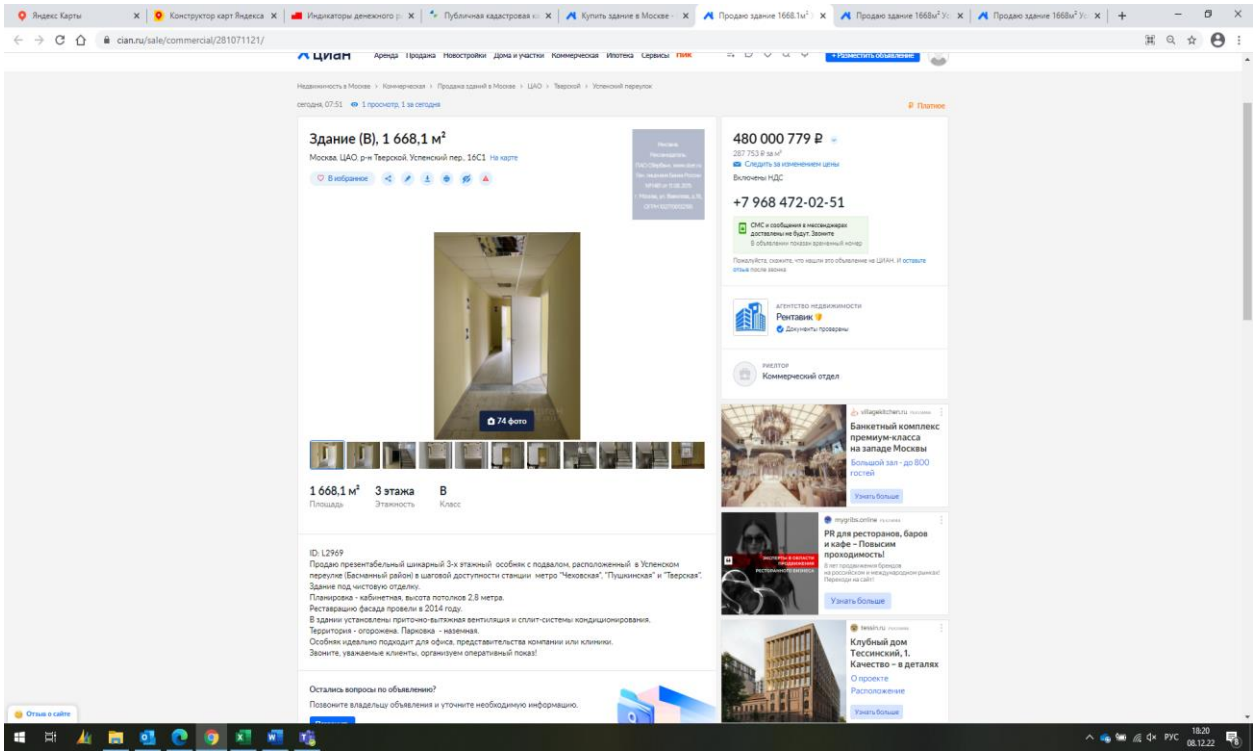
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

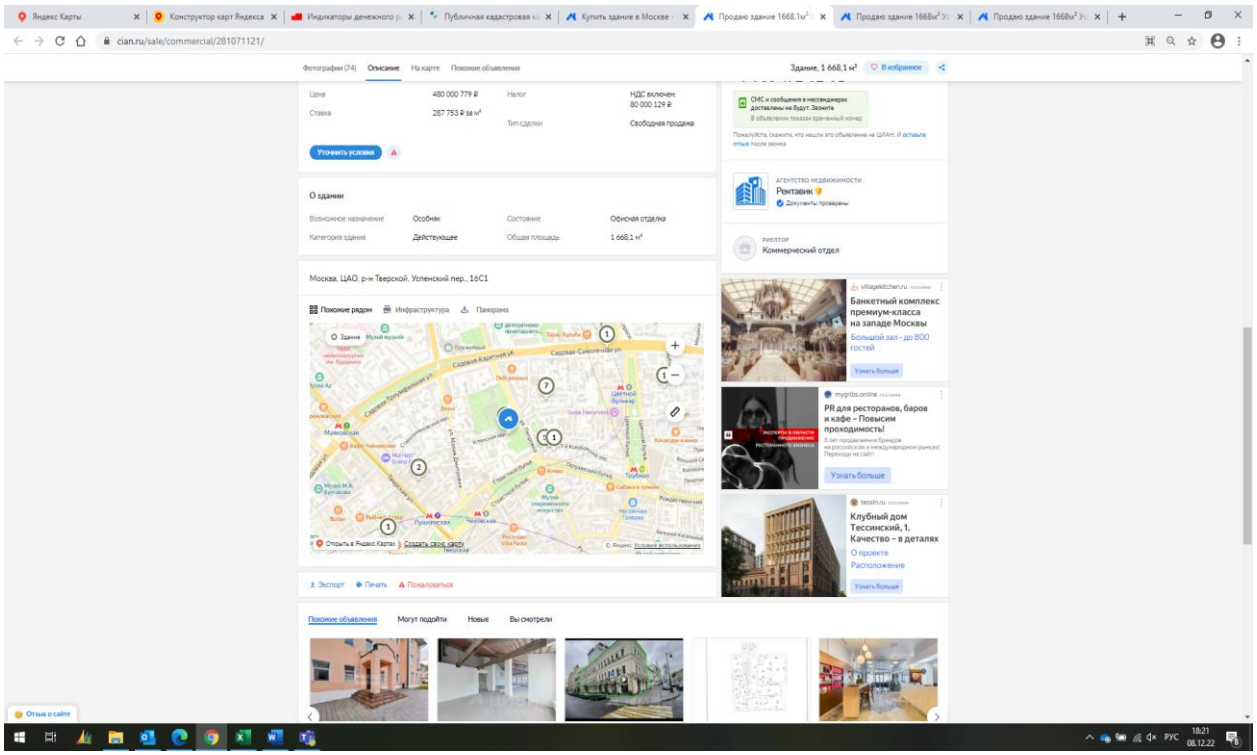
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 77-77-14/009/2008-681 от 12.08.2008
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.12.2018 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.12.2018 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.12.2018 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 12.11.2020 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.12.2020 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.02.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 06.05.2021

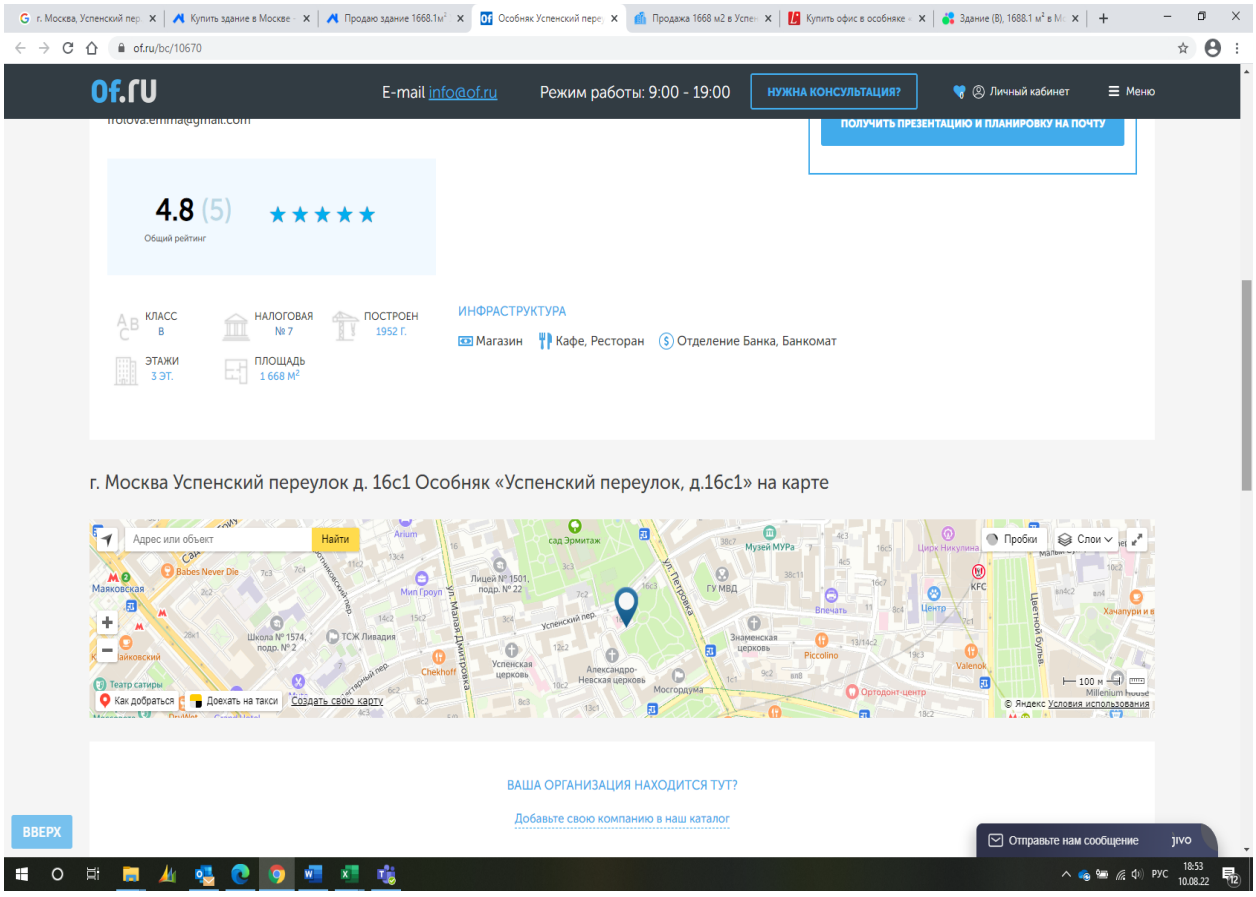
Аналог 3

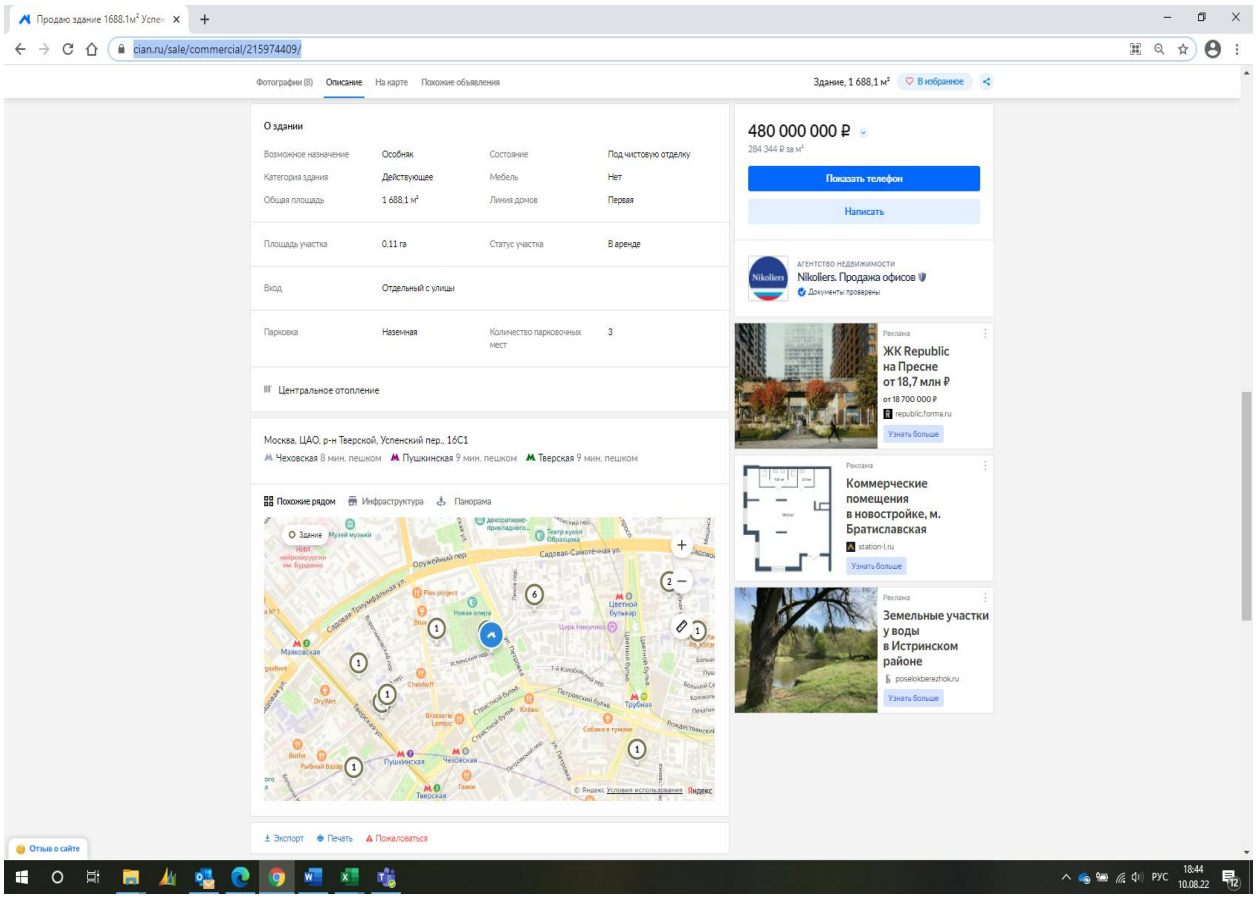
Информационный портал ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/281071121/, т. +7 968 472-02-51

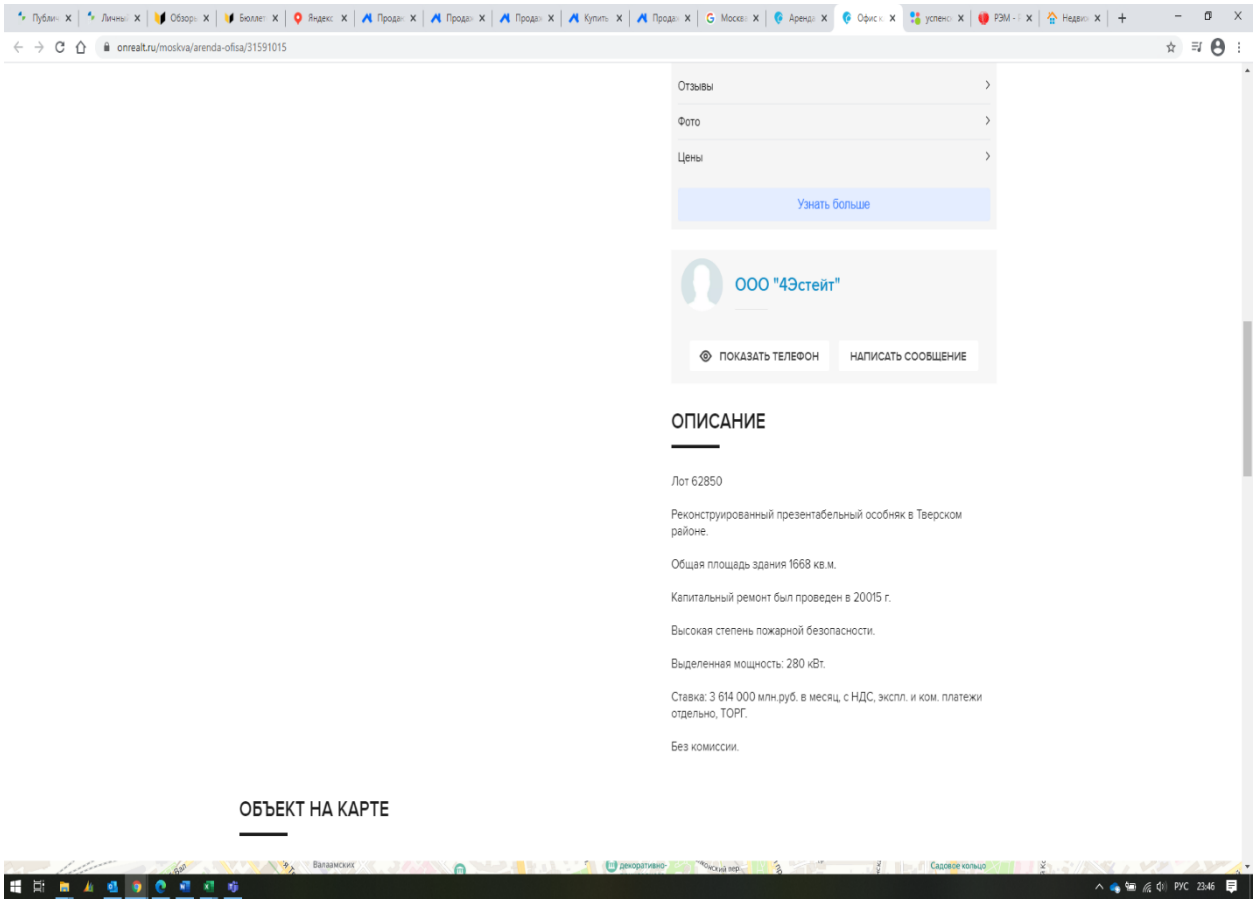


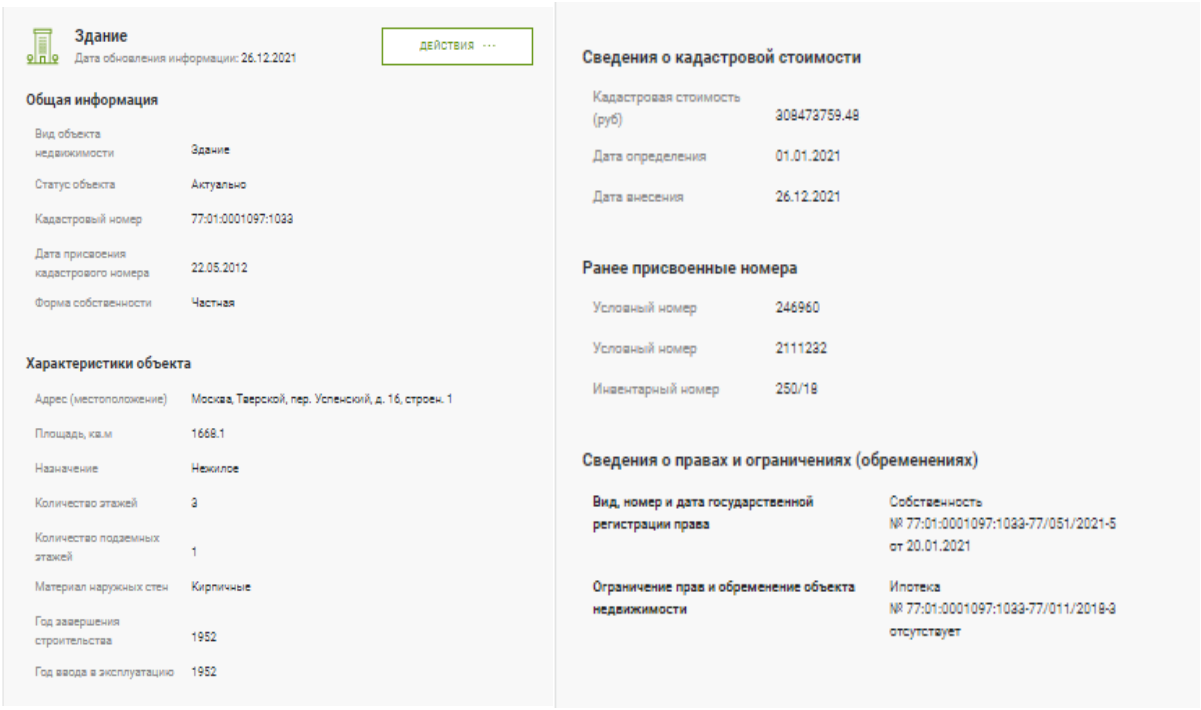

Здание (В), 1 668,1 м²
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Успенский пер., 16С1
480 000 779 ₽
+7 968 472-02-51
1 668,1 м²
3 этажа
В
Банкетный комплекс премиум-класса на западе Москвы
PR для ресторанов, баров и кафе – Повысим проходимость!
Клубный дом Тессинский, 1. Качество – в деталях


Здание, 1 668,1 м²
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Успенский пер., 16С1
Банкетный комплекс премиум-класса на западе Москвы
PR для ресторанов, баров и кафе – Повысим проходимость!
Клубный дом Тессинский, 1. Качество – в деталях


of.ru/bc/10670
Of.ru
E-mail info@of.ru
Режим работы: 9:00 - 19:00
НУЖНА КОНСУЛЬТАЦИЯ?
Личный кабинет
Меню
ПОЛУЧИТЬ ПРЕЗЕНТАЦИЮ И ПЛАНИРОВКУ НА ПОЧТУ
4.8 (5)
Общий рейтинг
КЛАСС
B
НАЛОГОВАЯ
№ 7
ПОСТРОЕН
1952 Г.
ЭТАЖИ
3 ЭТ.
ПЛОЩАДЬ
1 668 М²
ИНФРАСТРУКТУРА
Магазин
Кафе, Ресторан
Отделение Банка, Банкомат
г. Москва Успенский переулок д. 16с1 Особняк «Успенский переулок, д.16с1» на карте
Адрес или объект
Найти
Пробки
Слои
Как добраться
Доехать на такси
Создать свою карту
ВАША ОРГАНИЗАЦИЯ НАХОДИТСЯ ТУТ?
Добавьте свою компанию в наш каталог
ВВЕРХ
Отправьте нам сообщение
jivo


cian.ru/sale/commercial/215974409/
Фотографии (8)
Описание
На карте
Похожие объявления
Здание, 1 688,1 м²
В избранное
О здании
Возможное назначение
Особняк
Состояние
Под чистовую отделку
Категория здания
Действующее
Мебель
Нет
Общая площадь
1 688,1 м²
Линия домов
Первая
Площадь участка
0,11 га
Статус участка
В аренде
Вход
Отдельный с улицы
Парковка
Наземная
Количество парковочных мест
3
Центральное отопление
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Успенский пер., 16С1
Чеховская 8 мин. пешком
Пушкинская 9 мин. пешком
Тверская 9 мин. пешком
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
480 000 000 ₽
284 344 ₽ за м²
Показать телефон
Написать
Nikoliers. Продажа офисов
Документы проверены
ЖК Republic на Пресне от 18,7 млн ₽
Коммерческие помещения в новостройке, м. Братиславская
Земельные участки у воды в Истринском районе
Экспорт
Печать
Пожаловаться
Отзыв о сайте





Здание
Дата обновления информации: 26.12.2021

действия

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0001097:1033
Дата присвоения кадастрового номера	22.05.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Москва, Тверской, пер. Успенский, д. 16, строен. 1
Площадь, кв.м	1668.1
Назначение	Нежилое
Количество этажей	3
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1952
Год ввода в эксплуатацию	1952

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	309473759.49
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	26.12.2021

Ранее присвоенные номера

Условный номер	246960
Условный номер	2111232
Инвентарный номер	250/19

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 77:01:0001097:1033-77/051/2021-5 от 20.01.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 77:01:0001097:1033-77/011/2019-3 отсутствует

Земельный участок

Дата обновления информации: 27.07.2022

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0001097:1754
Дата присвоения кадастрового номера	24.02.2015
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

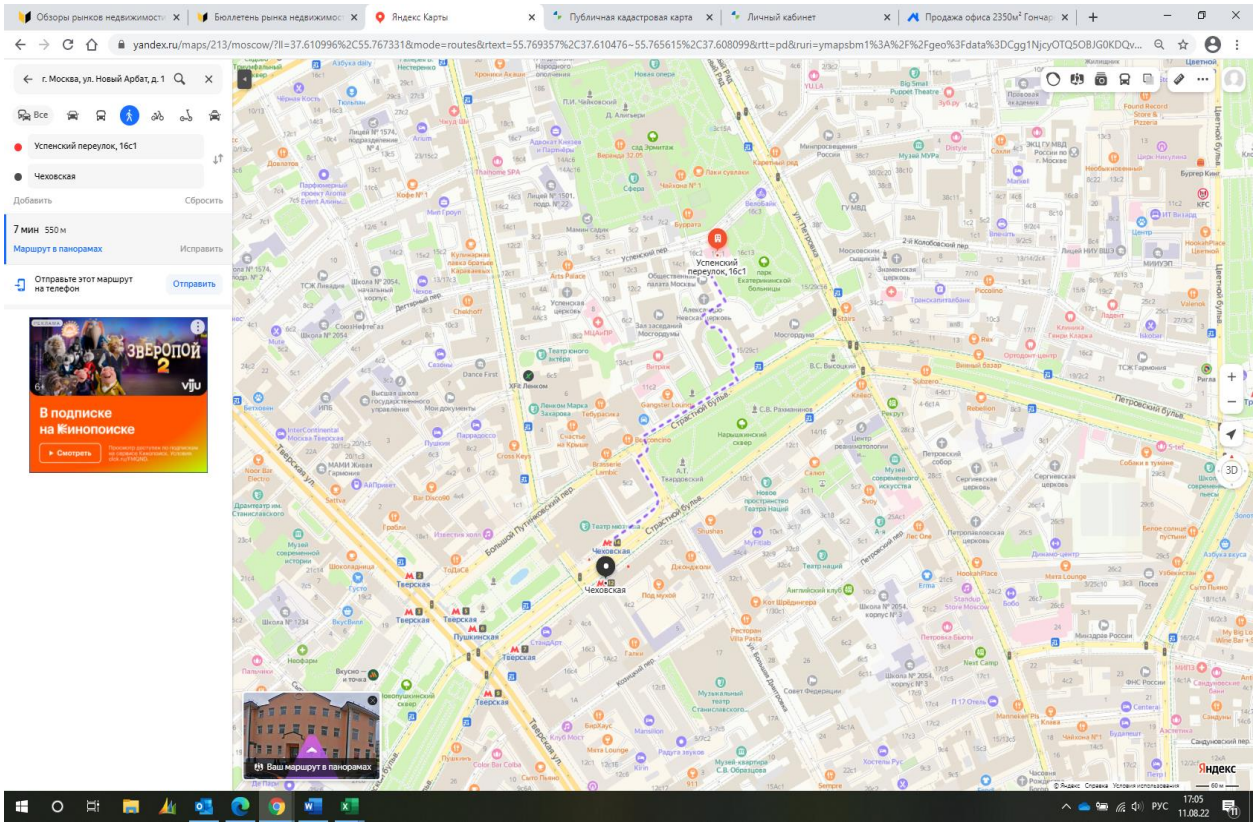
Адрес (местоположение)	г. Москва, Успенский пер., вл. 16, стр. 1
Площадь, кв.м	1153
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения административных зданий

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	54135413.97
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	24.12.2021

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

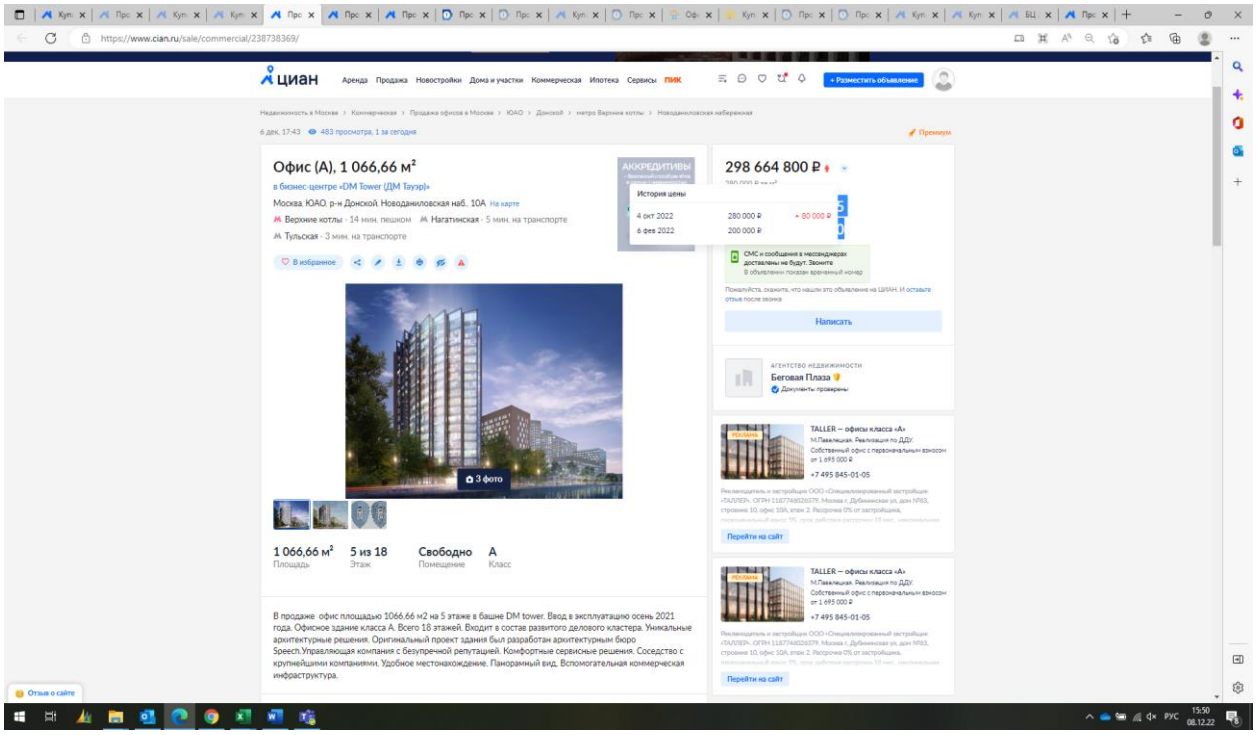
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 77-77/012-77/012/205/2015-978/1 от 02.04.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.12.2018 Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 24.12.2018 Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 03.11.2020 Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 12.11.2020 Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 22.01.2021 Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.02.2021 Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 06.05.2021 Аренда № 77:01:0001097:1754-77/051/2021-7

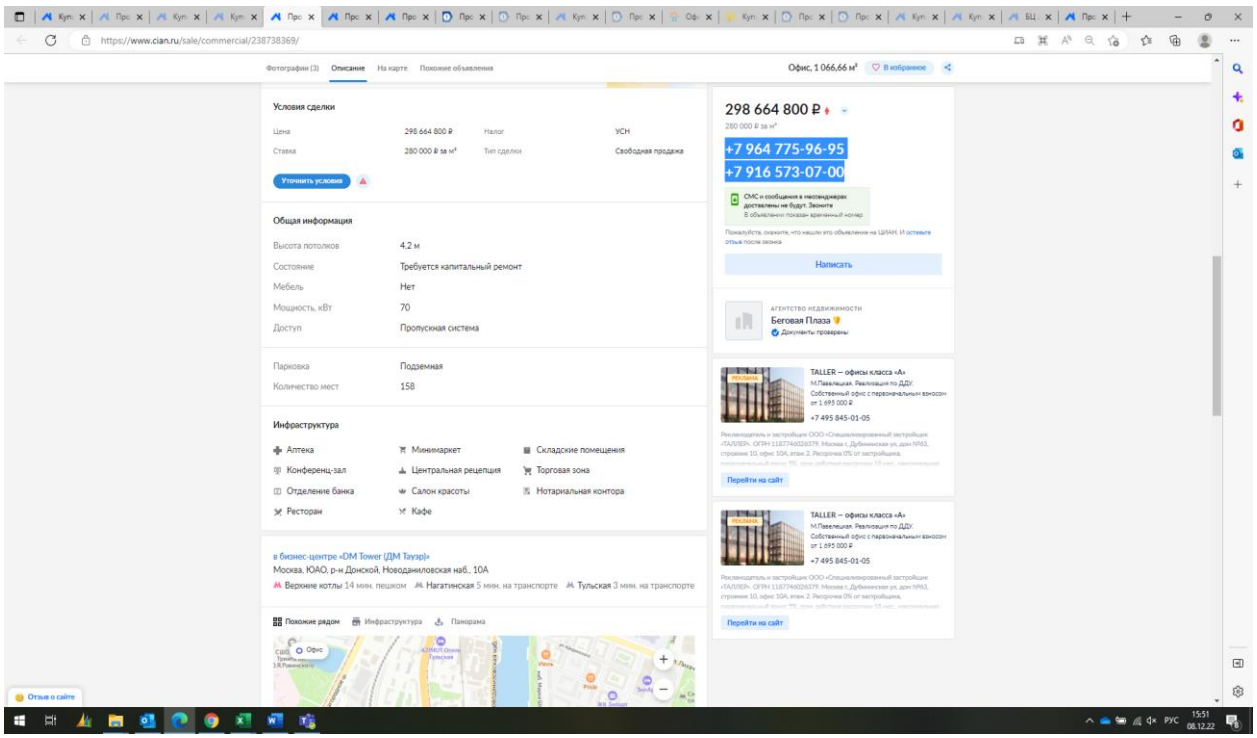


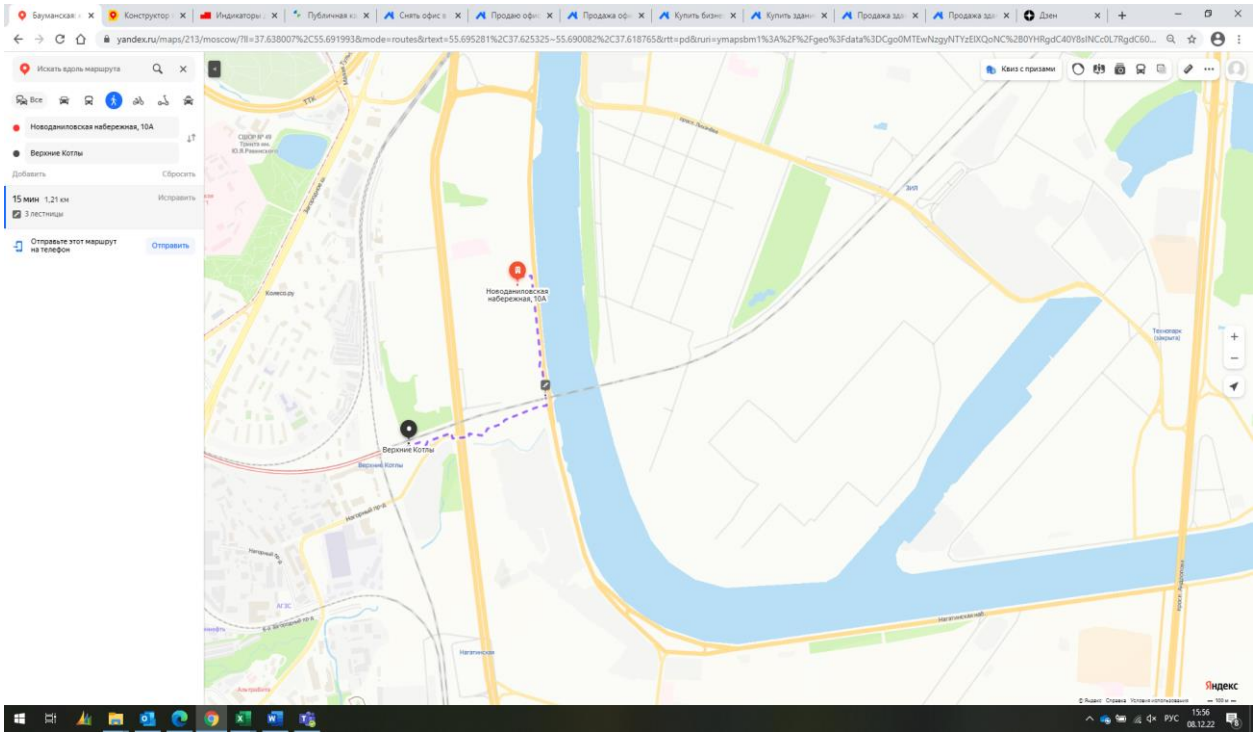
Объекты-аналоги, используемые для определения справедливой стоимости оцениваемого нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/238738369/

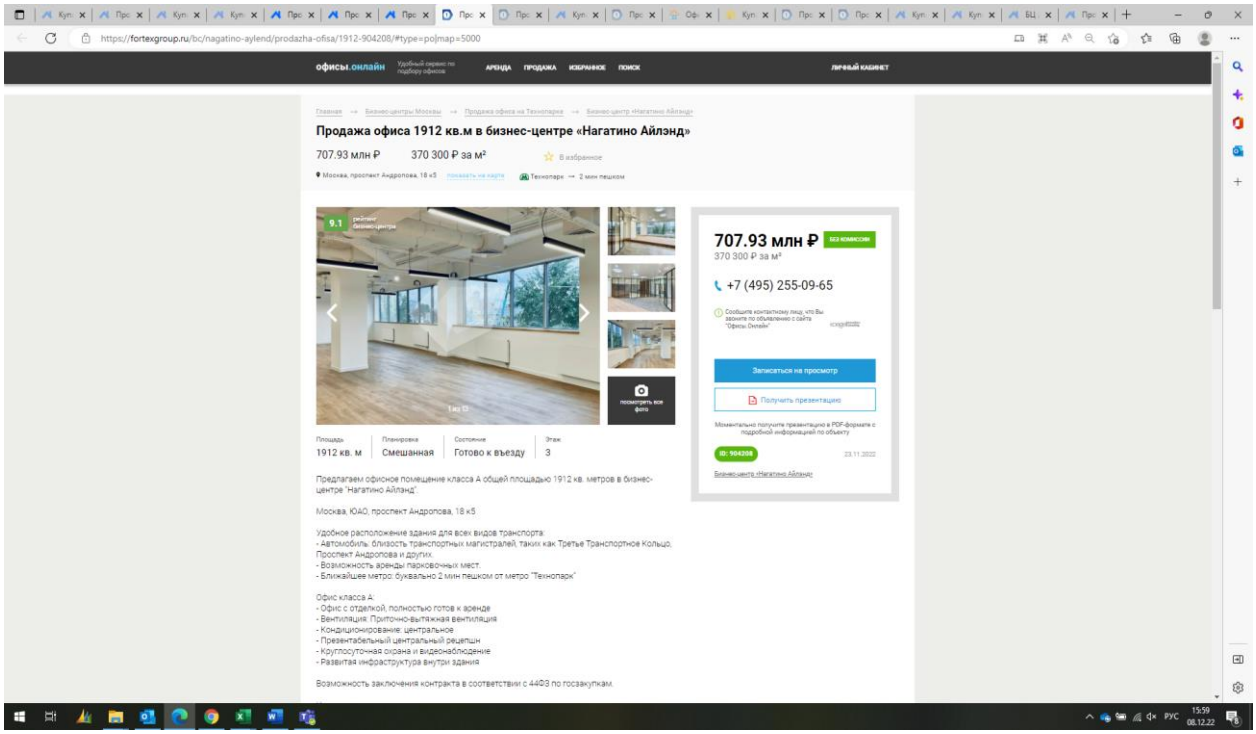


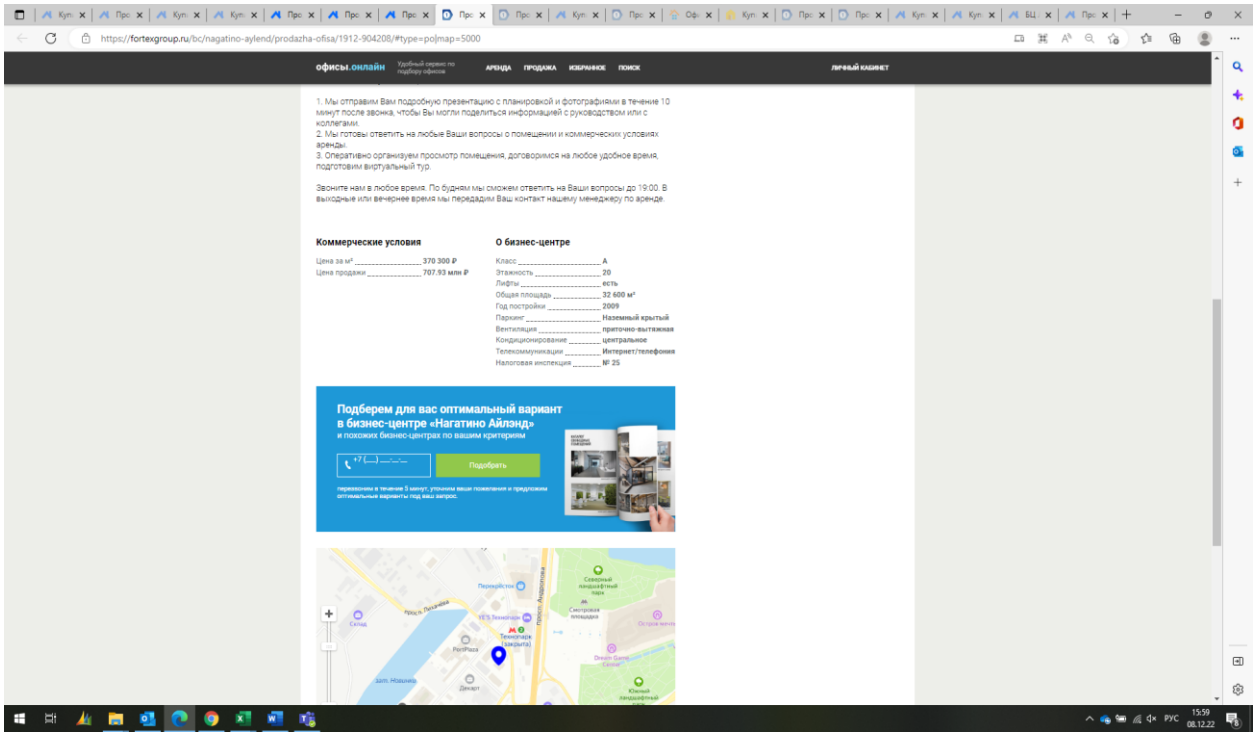


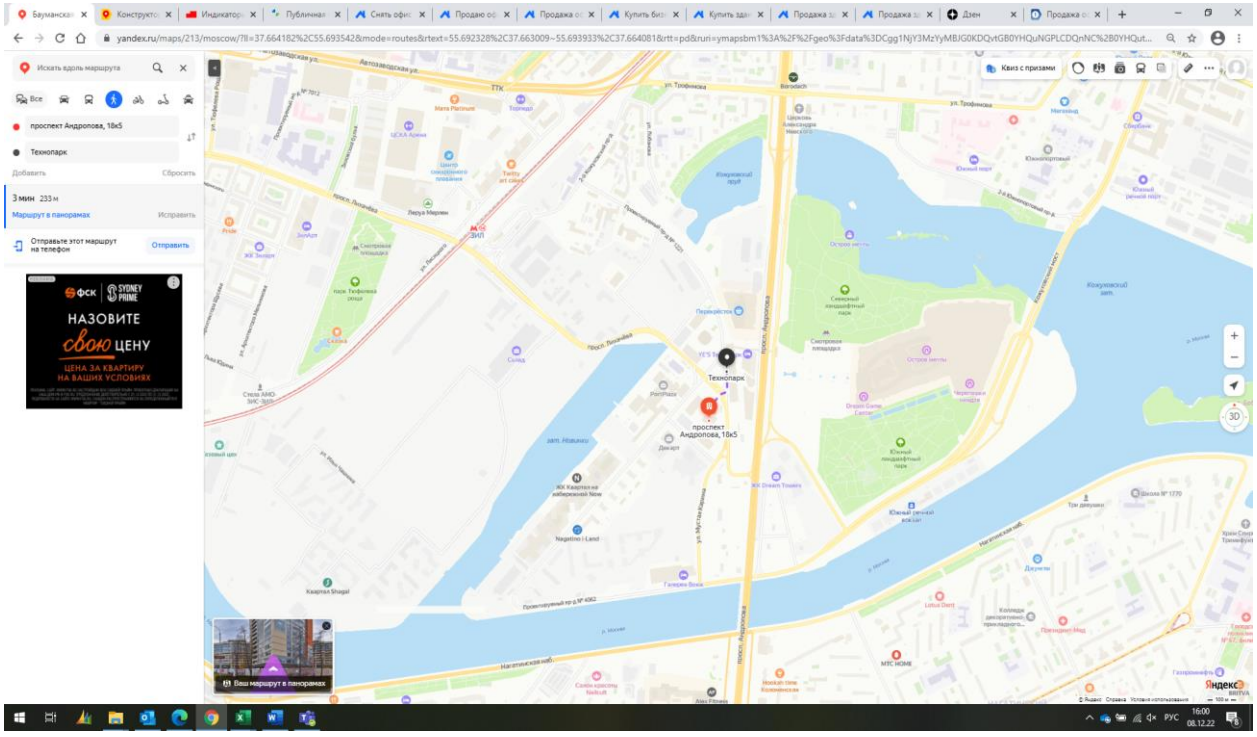


Аналог 2

Брокерский портал "Fortex Consulting Group", https://fortexgroup.ru/bc/nagatino-aylend/prodazha-ofisa/1912-904208/#type=po|map=5000

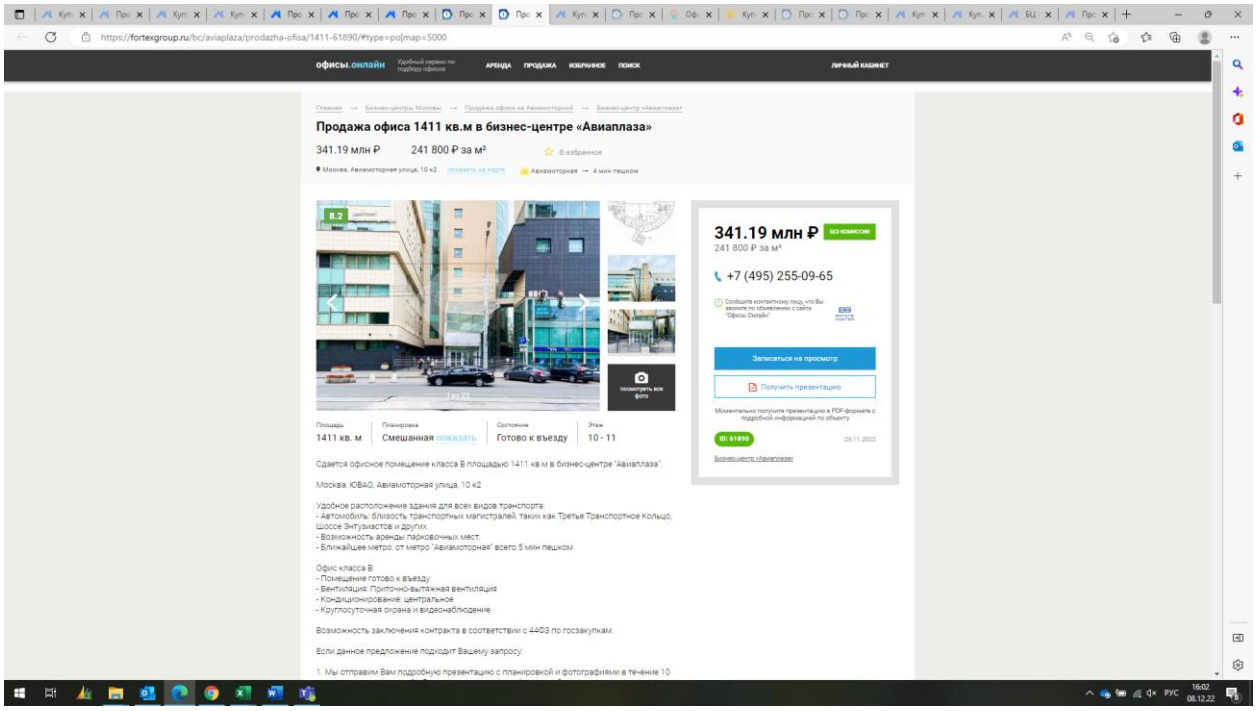


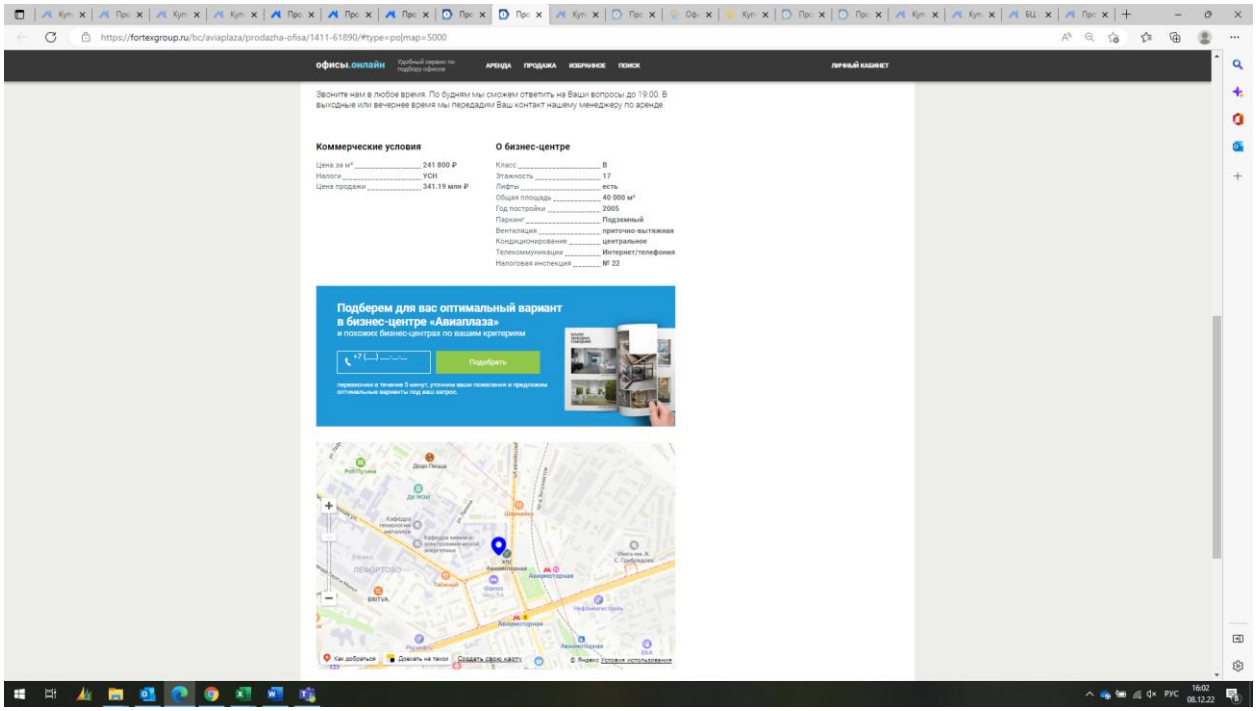

https://fortexgroup.ru/bc/nagatino-aylend/prodazha-ofisa/1912-904208/#type=po|map=5000
ОФИСЫ.онлайн
АРЕНДА
ПРОДАЖА
ИЗБРАННОЕ
ПОИСК
ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ
Коммерческие условия
О бизнес-центре
Подберем для вас оптимальный вариант в бизнес-центре «Нагатино Айлэнд»
Подобрать

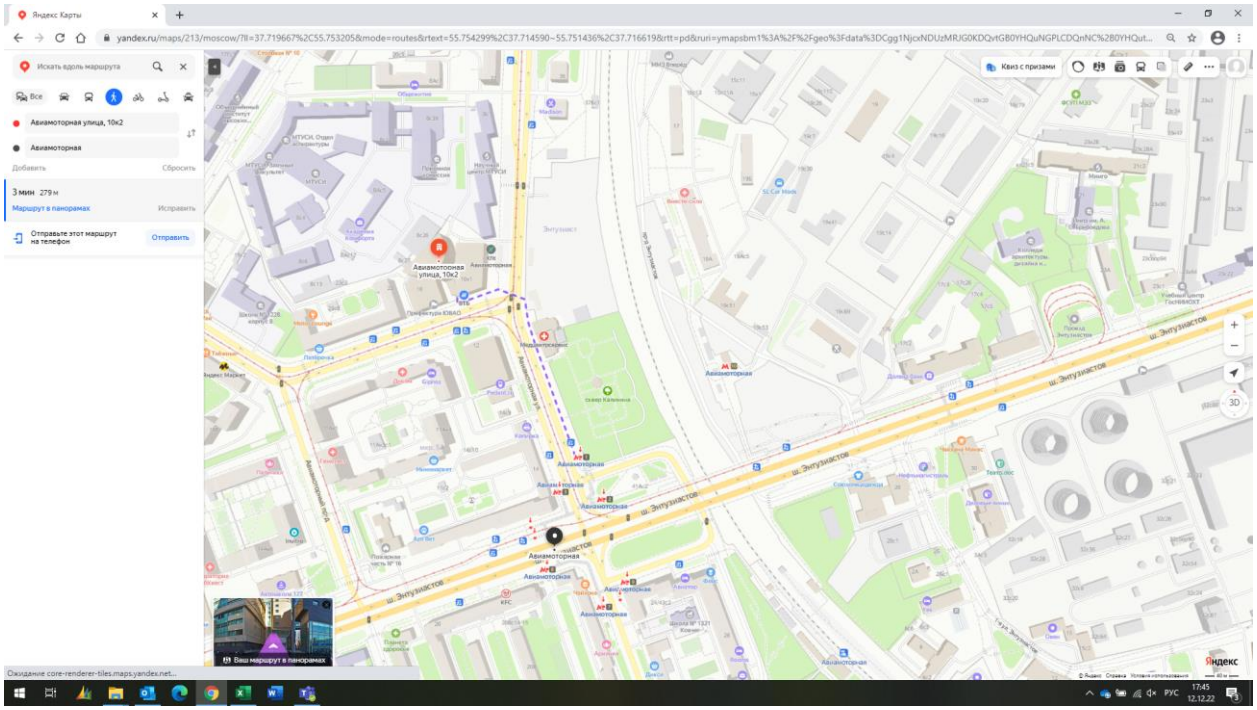

yandex.ru/maps/213/moscow/
НАЗОВИТЕ свою ЦЕНУ
ЦЕНА ЗА КВАРТИРУ НА ВАШИХ УСЛОВИЯХ
проспект Андропова, 10к5
Технопарк

Аналог 3

Брокерский портал "Fortex Consulting Group", https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/prodazha-ofisa/1411-61890/#type=po|map=5000

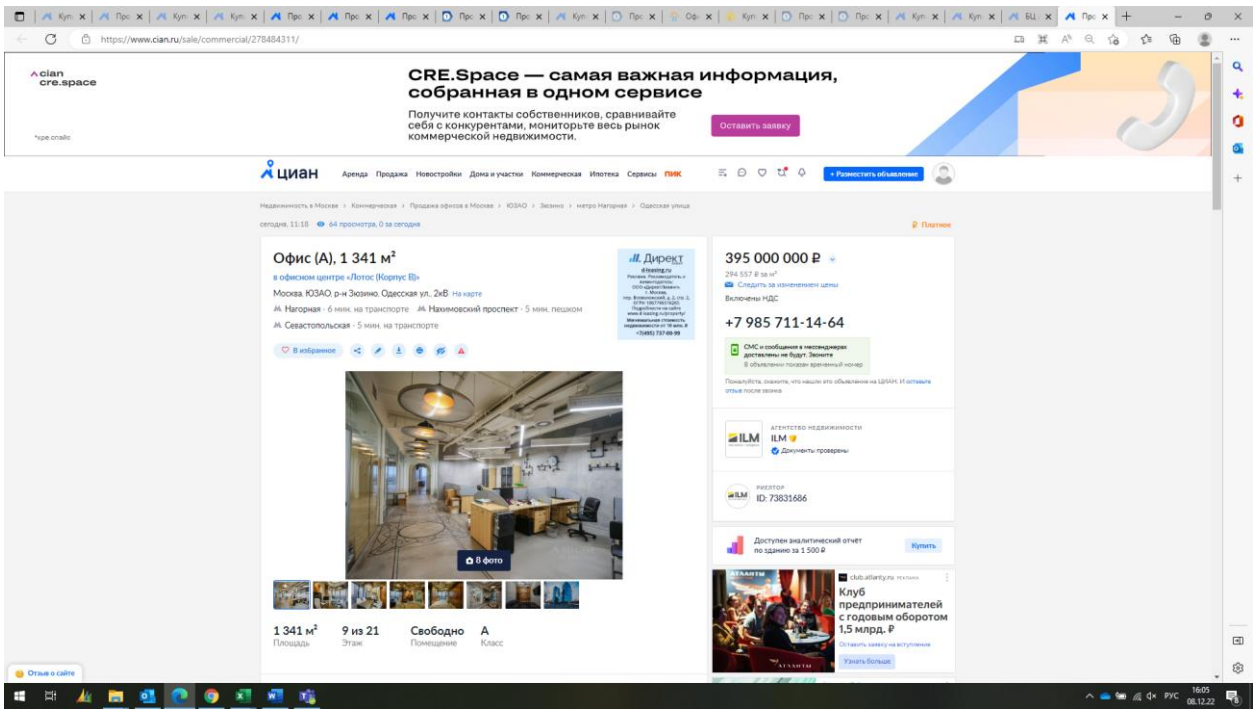


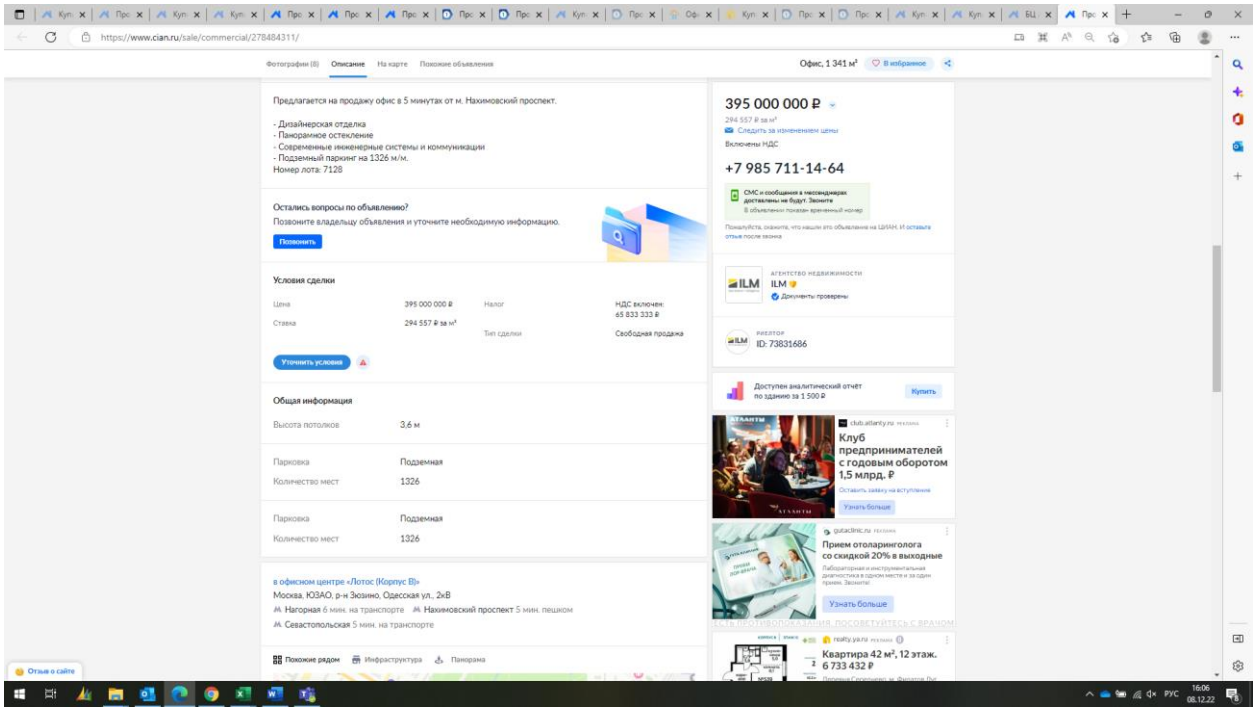


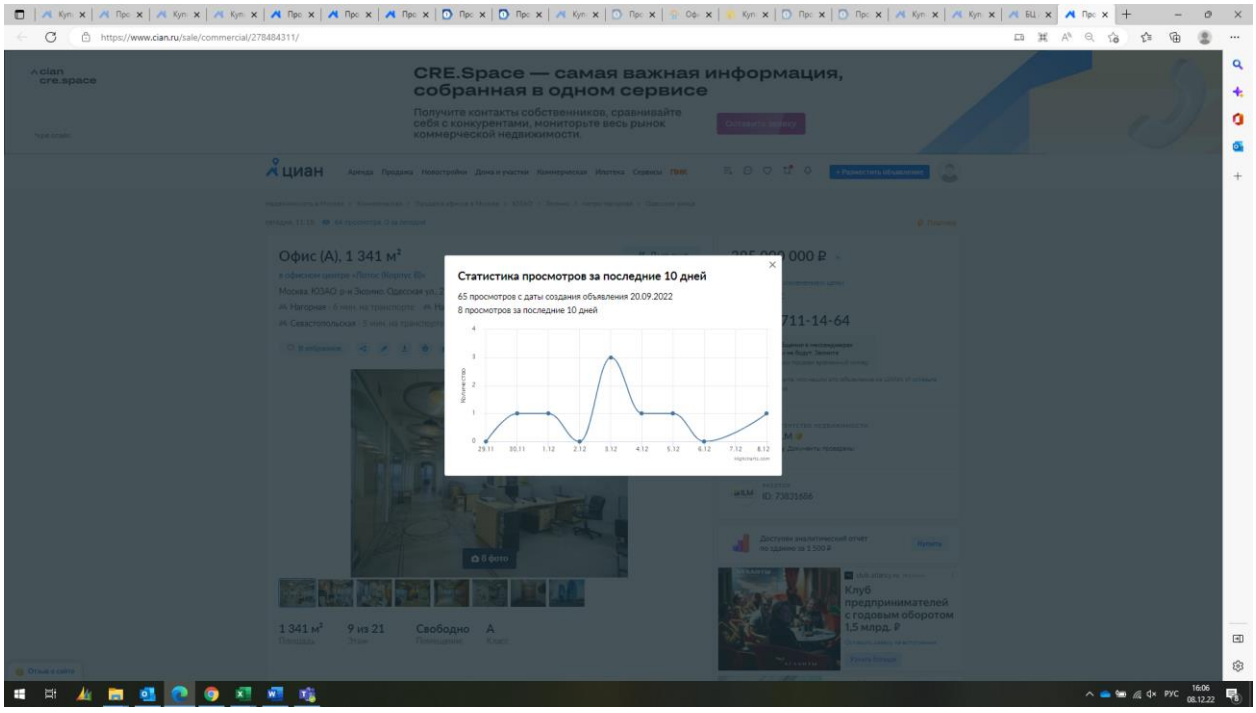


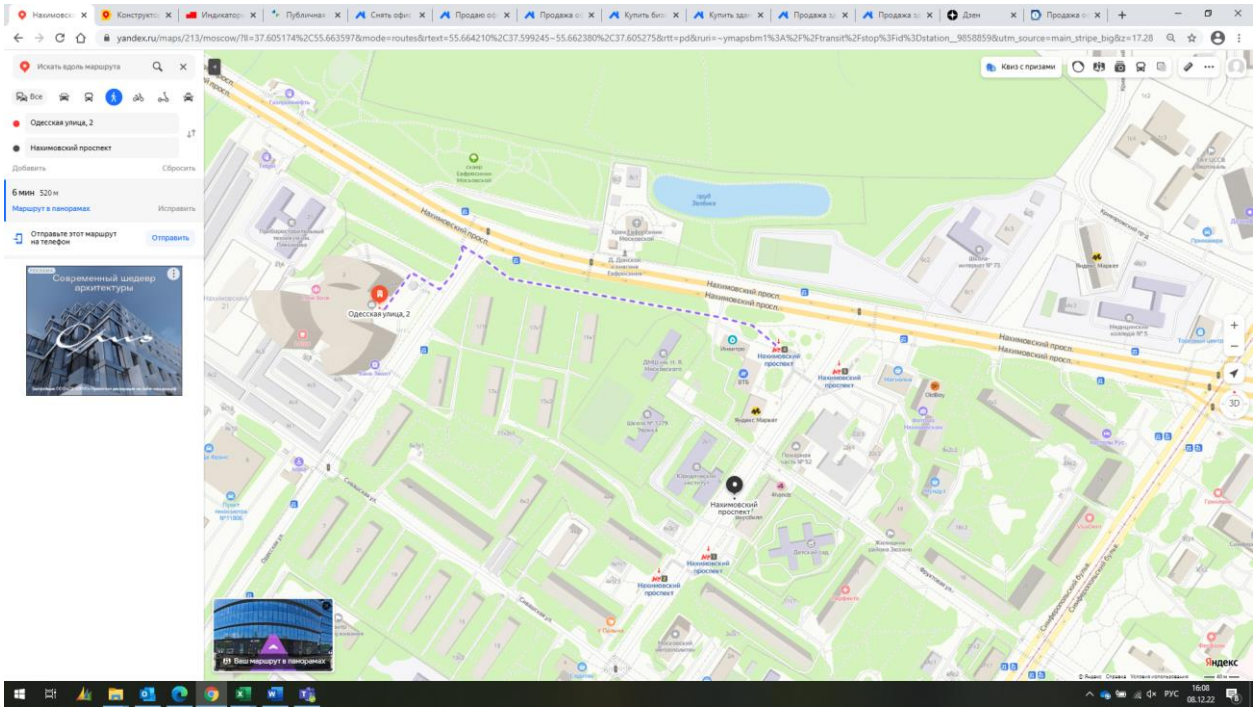
Аналог 4

Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/278484311/




https://www.cian.ru/sale/commercial/278484311/
Предлагается на продажу офис в 5 минутах от м. Нахимовский проспект.
- Дизайнерская отделка
- Панорамное остекление
- Современные инженерные системы и коммуникации
- Подземный паркинг на 1326 м/м.
Номер лота: 7128
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
Общая информация
Высота потолков 3,6 м
Парковка Подземная
Количество мест 1326
Парковка Подземная
Количество мест 1326
395 000 000 ₽
+7 985 711-14-64
ID: 73831686
Клуб предпринимателей с годовым оборотом 1,5 млрд. ₽
Прием отоларинголога со скидкой 20% в выходные
Узнать больше
Квартира 42 м², 12 этаж. 6 733 432 ₽

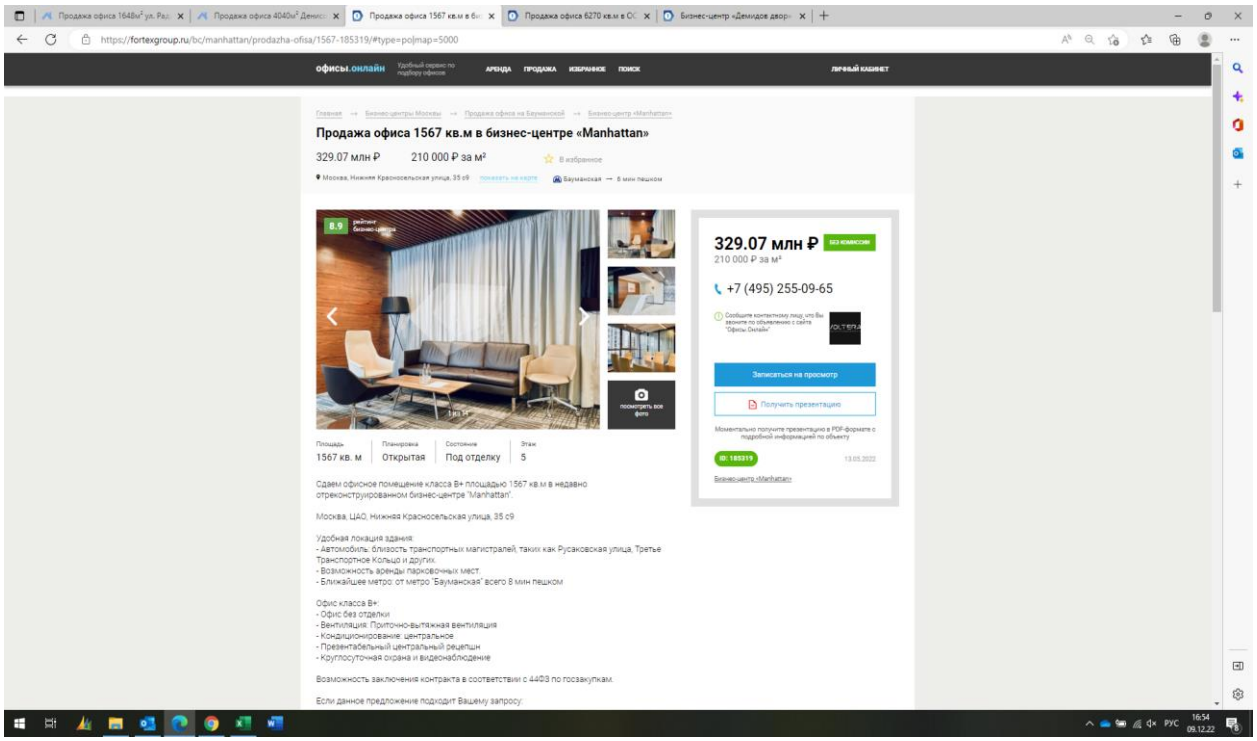

https://www.cian.ru/sale/commercial/278484311/
CRE.Space — самая важная информация, собранная в одном сервисе
Получите контакты собственников, сравнивайте себя с конкурентами, мониторьте весь рынок коммерческой недвижимости
Офис (А), 1 341 м²
Статистика просмотров за последние 10 дней
65 просмотров с даты создания объявления 20.09.2022
8 просмотров за последние 10 дней
1 341 м²
9 из 21
Свободно
А

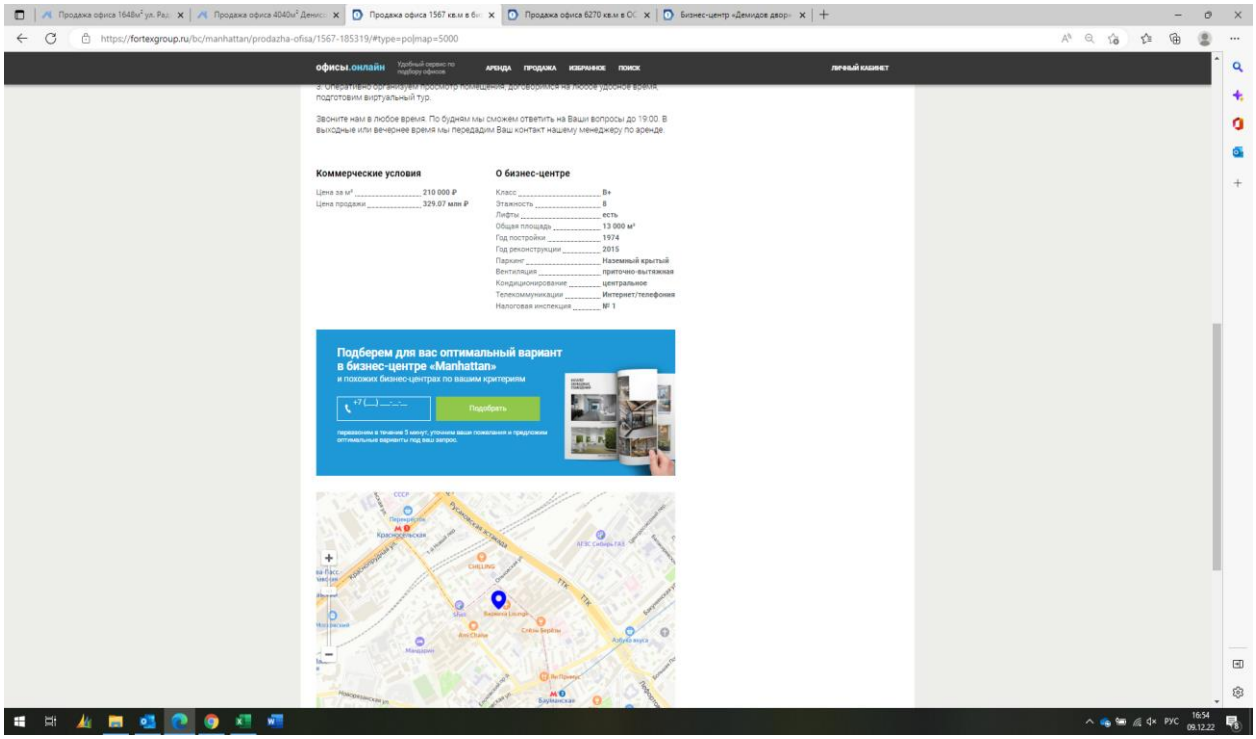


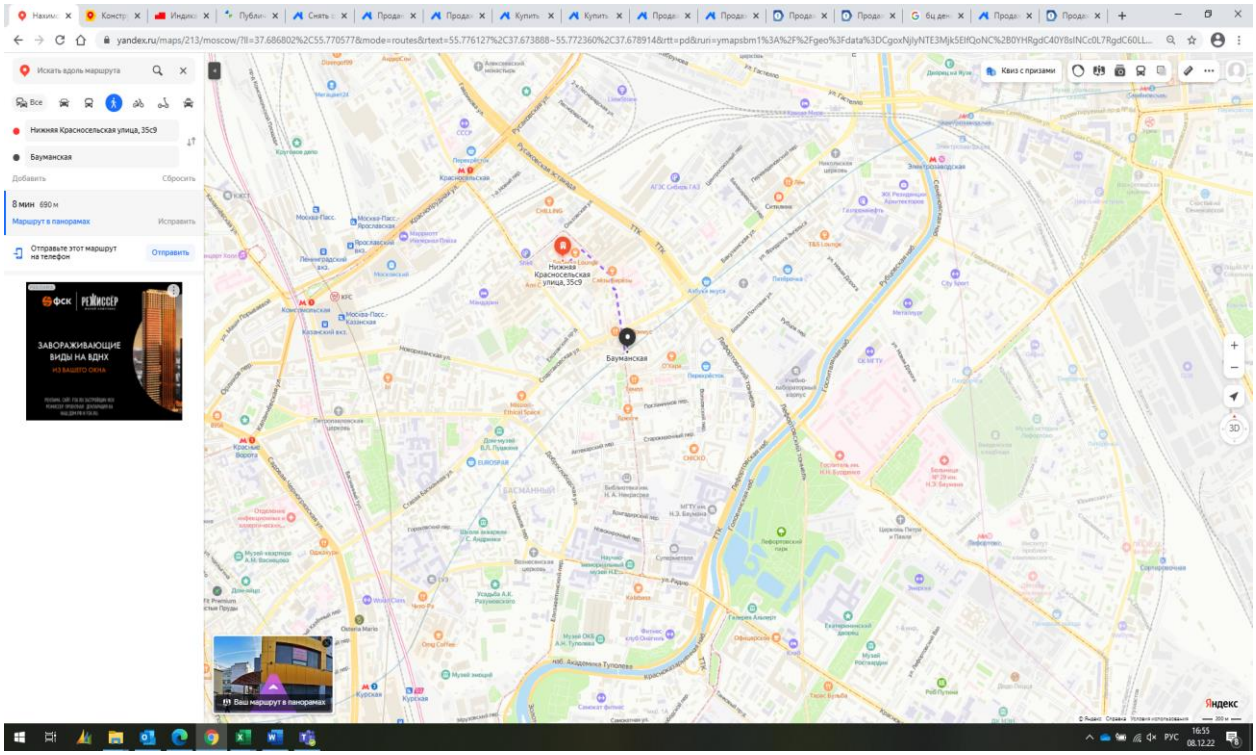
Объекты-аналоги, используемые для определения справедливой стоимости оцениваемого нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

Брокерский портал "Fortex Consulting Group", https://fortexgroup.ru/bc/manhattan/prodazha-ofisa/1567-185319/#type=po|map=5000

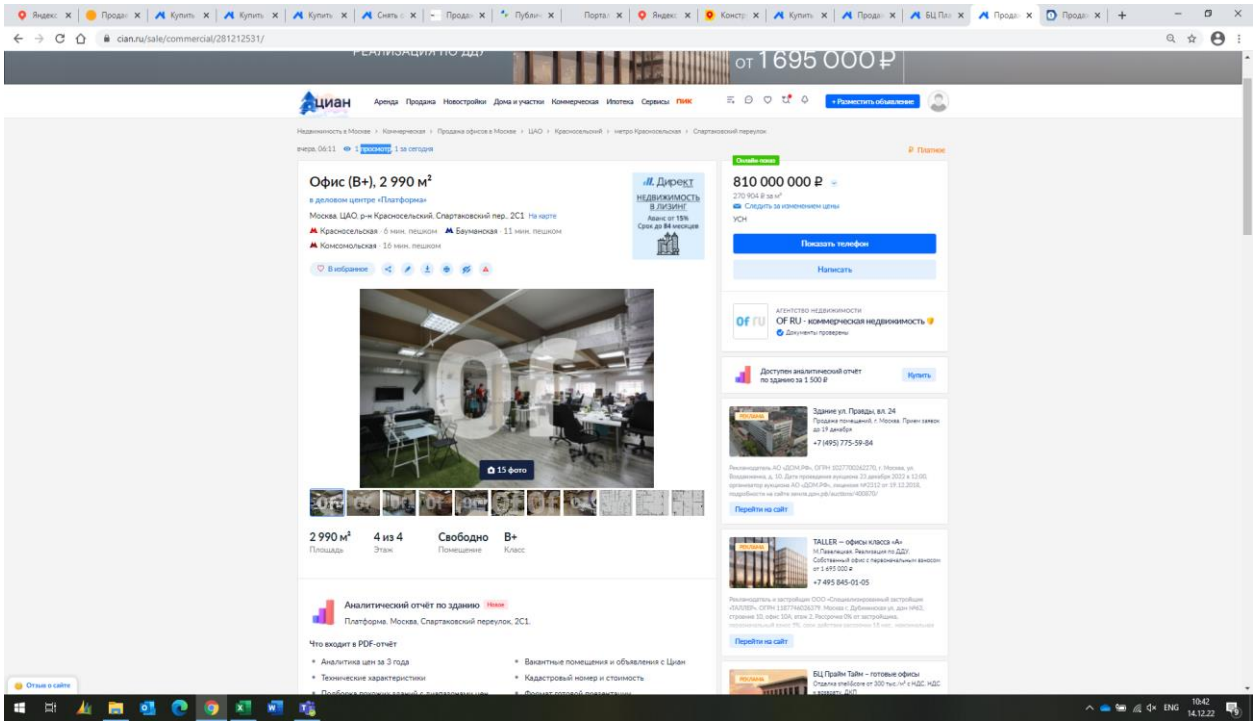


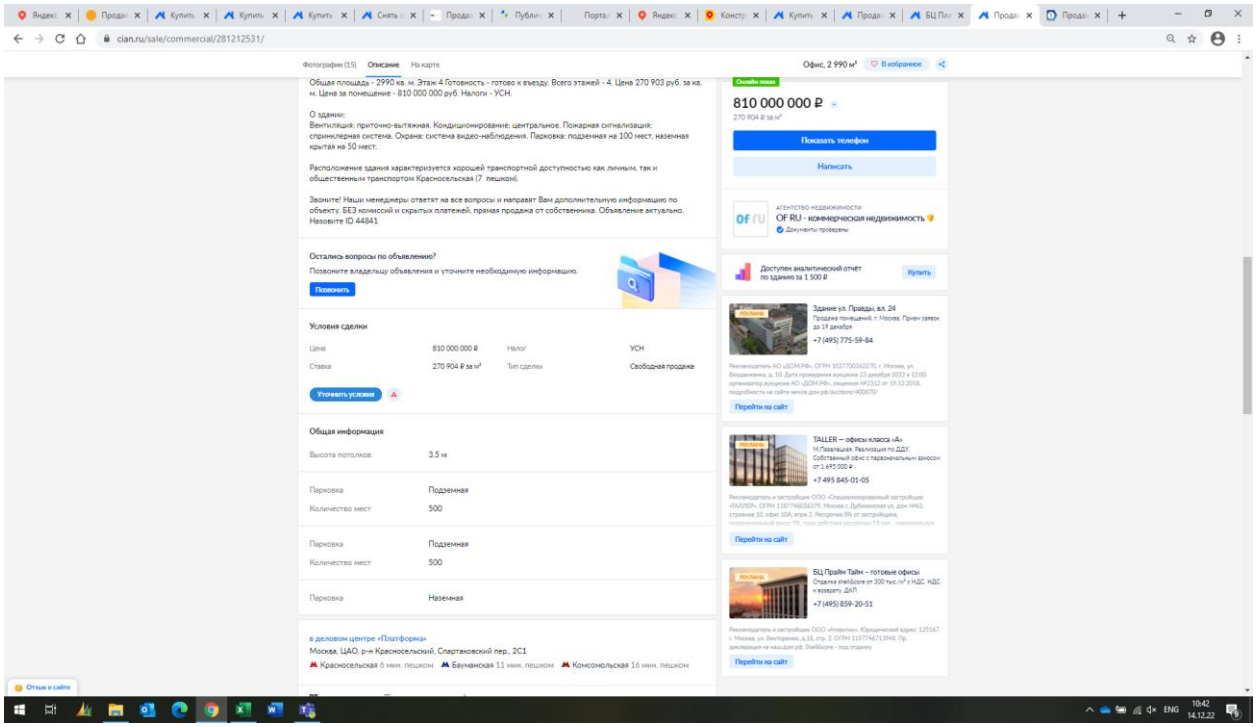

офисы.онлайн
АРЕНДА
ПРОДАЖА
ИЗБРАННОЕ
ПОИСК
ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ
Коммерческие условия
О бизнес-центре
Подберем для вас оптимальный вариант
в бизнес-центре «Manhattan»
Подобрать

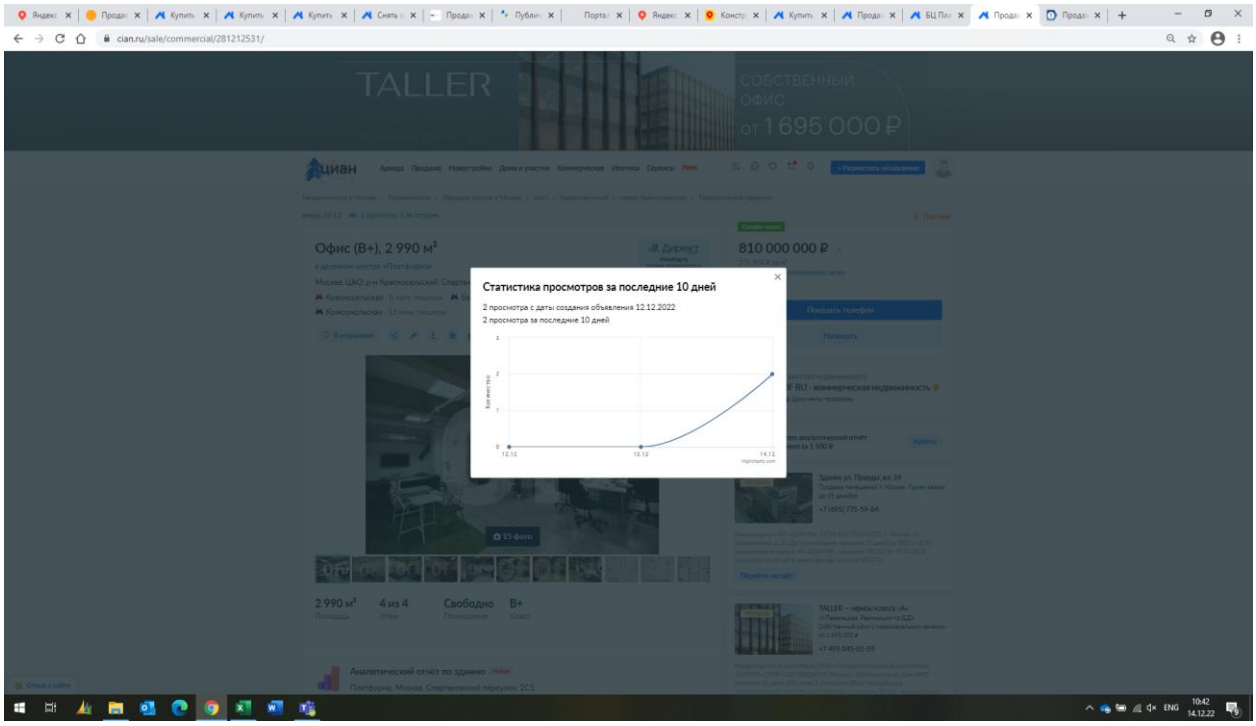

Нижняя Красносельская улица, 35с9
Бауманская
Отправить
ЗАВОРАЖИВАЮЩИЕ ВИДЫ НА ВДНХ
Ваш маршрут в панорамах

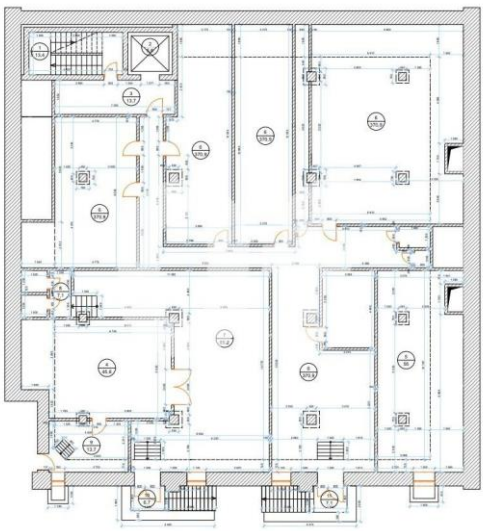
Аналог 2

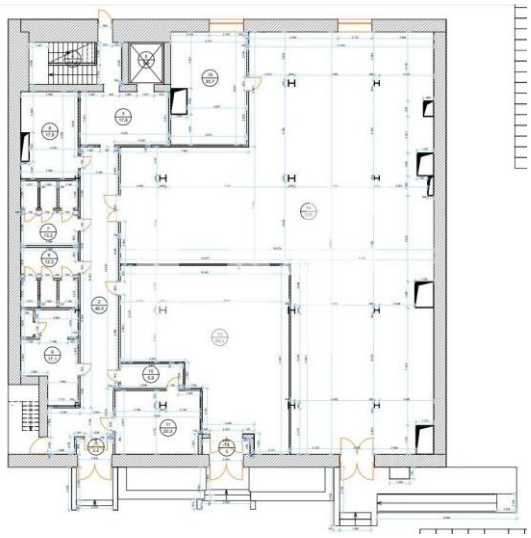
Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/281212531/

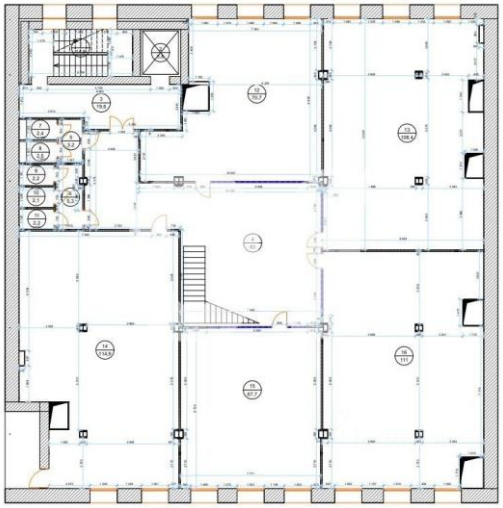


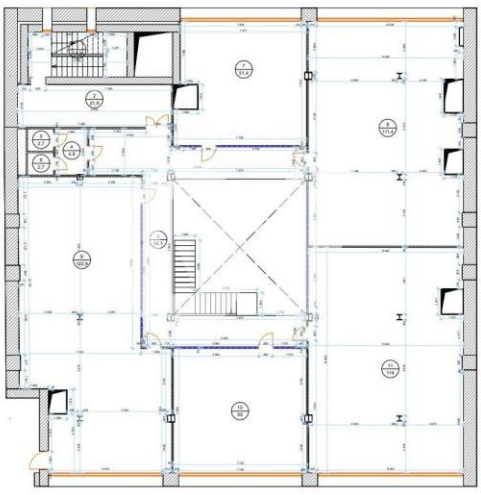


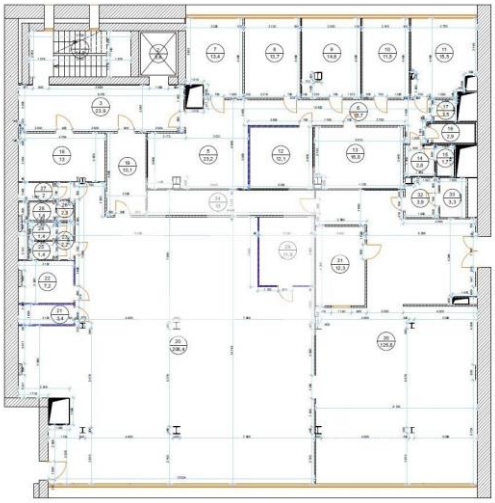

TALLER
СОБСТВЕННЫЙ ОФИС
от 1 695 000 ₽
Офис (В+), 2 990 м²
810 000 000 ₽
Статистика просмотров за последние 10 дней
2 просмотра с даты создания объявления 12.12.2022
2 просмотра за последние 10 дней
2 990 м²
4 из 4
Свободно
В+

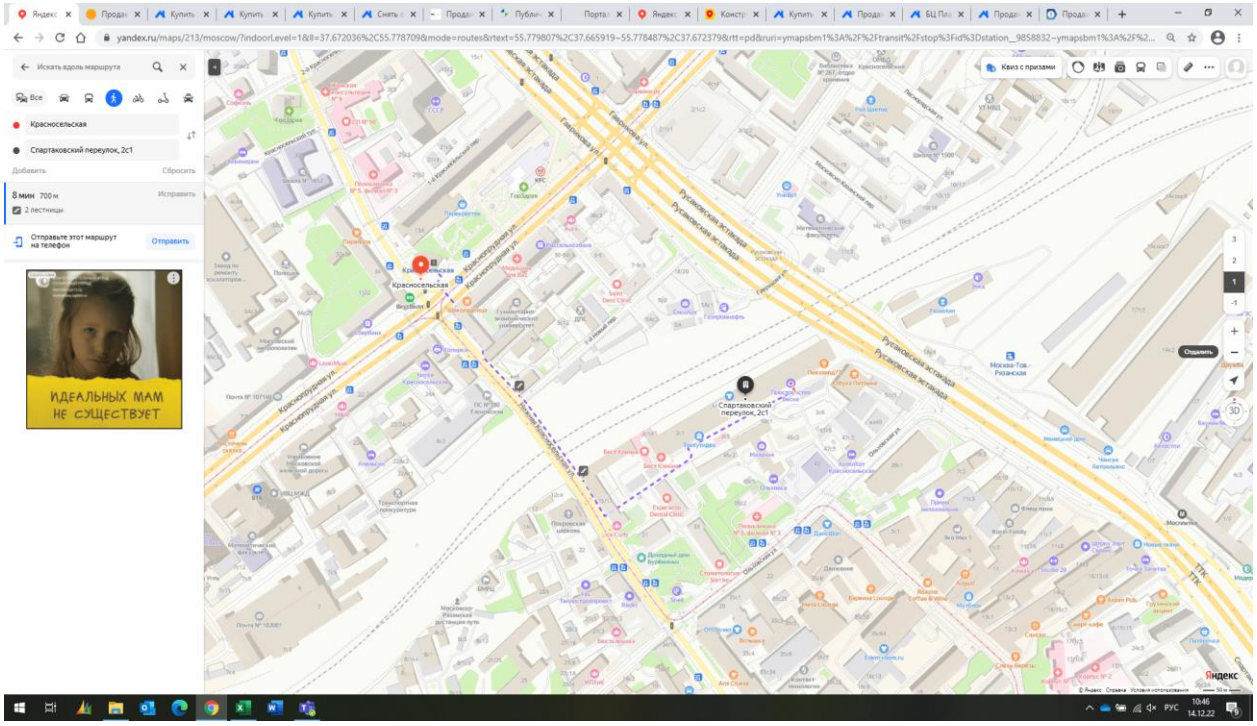






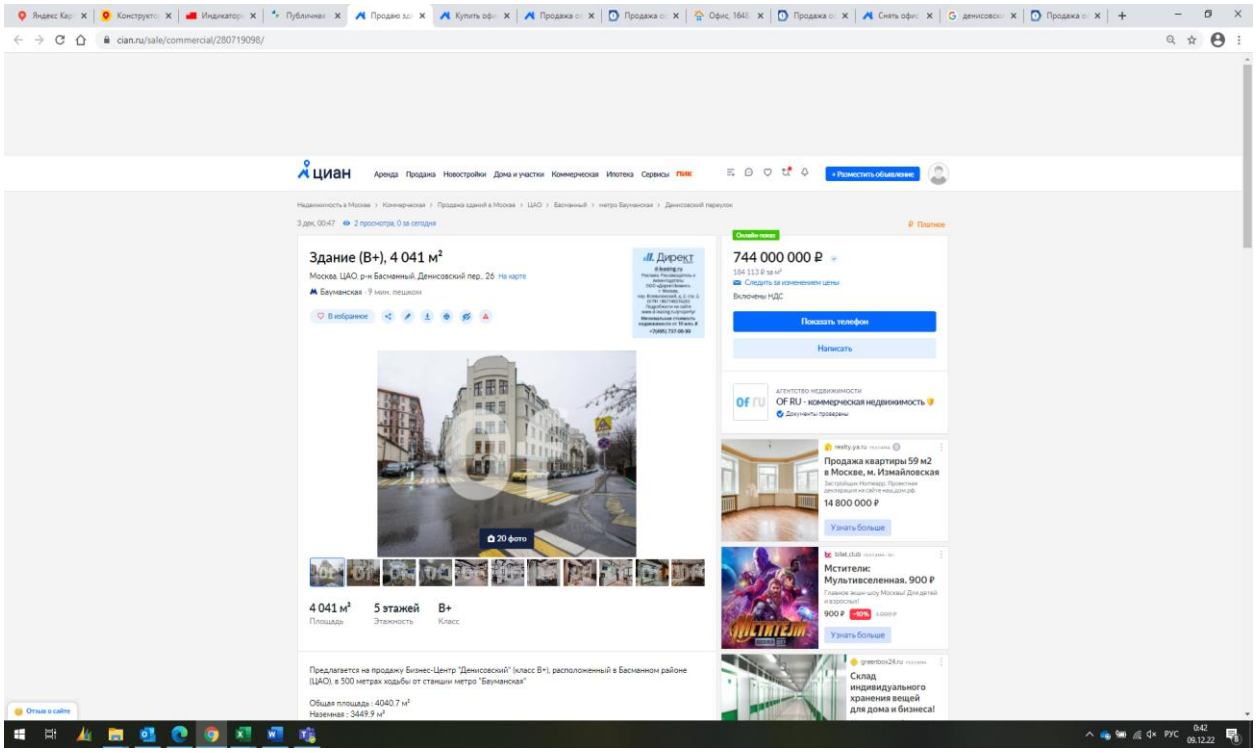


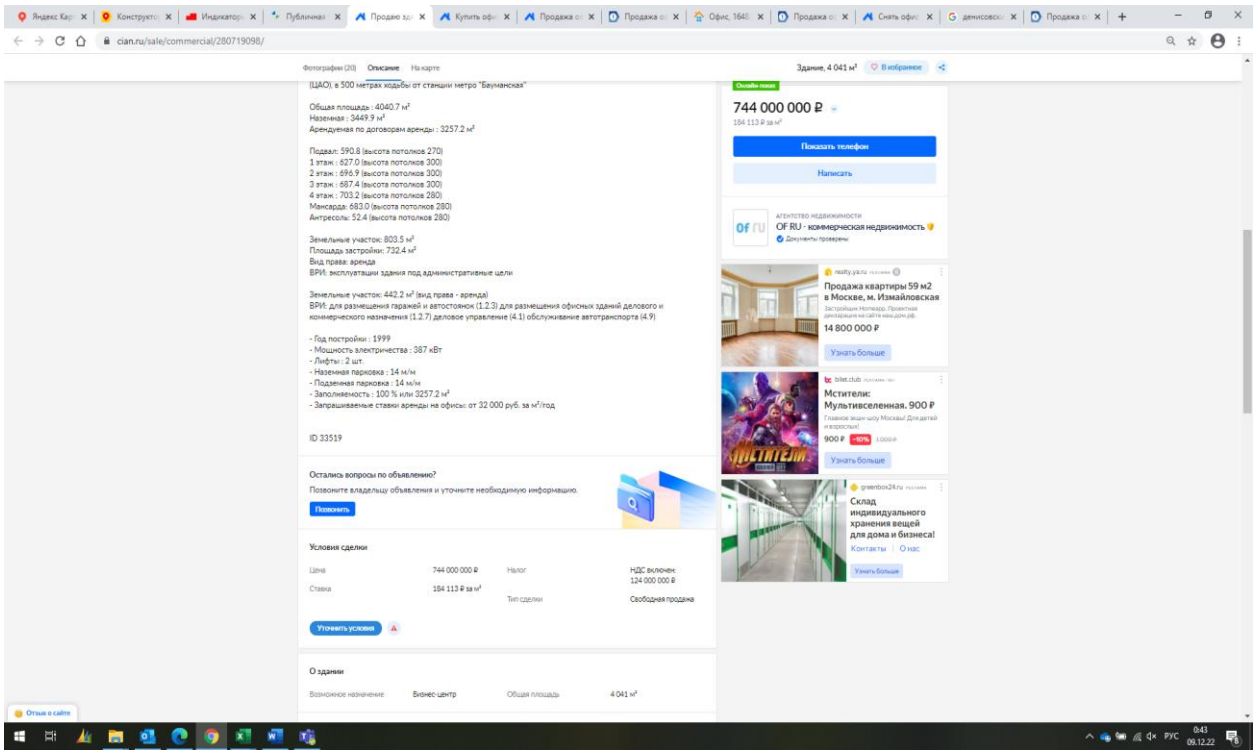


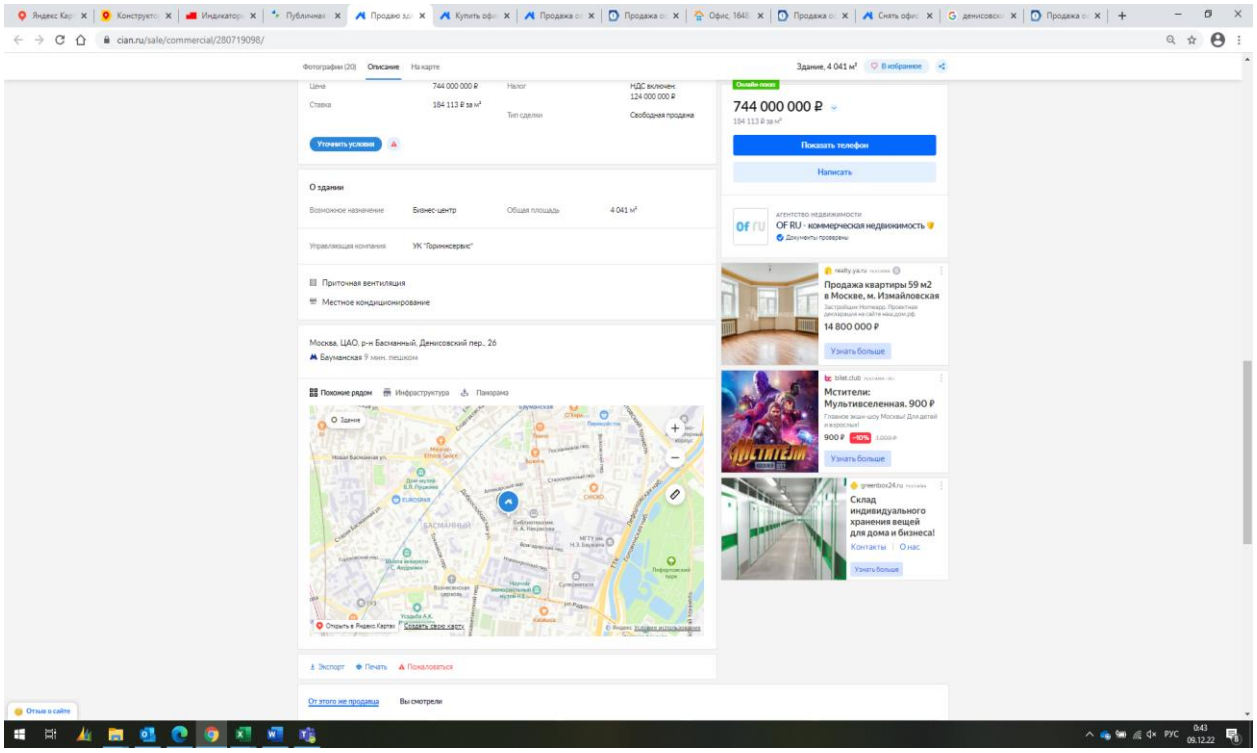

Красносельская
Спартаковский переулок, 2с1
8 мин 700 м
2 лестницы
Отправить
ИДЕАЛЬНЫХ МАМ
НЕ СУЩЕСТВУЕТ

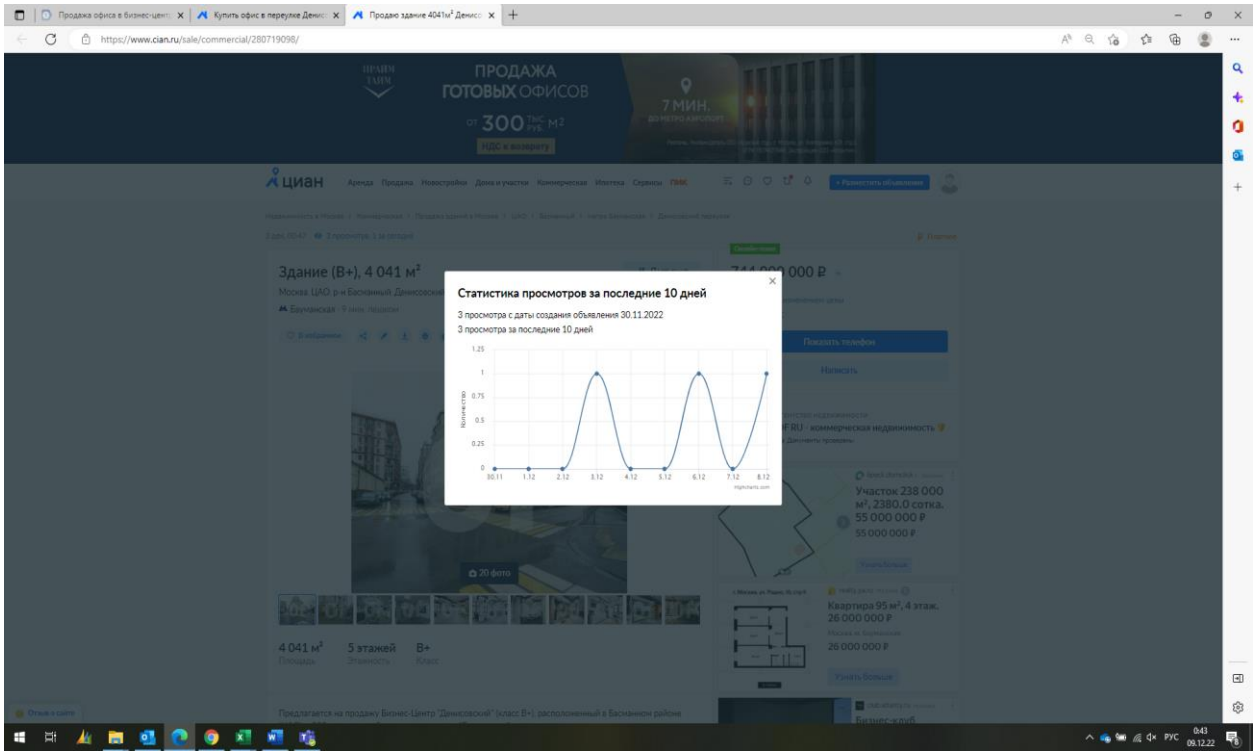
Аналог 3

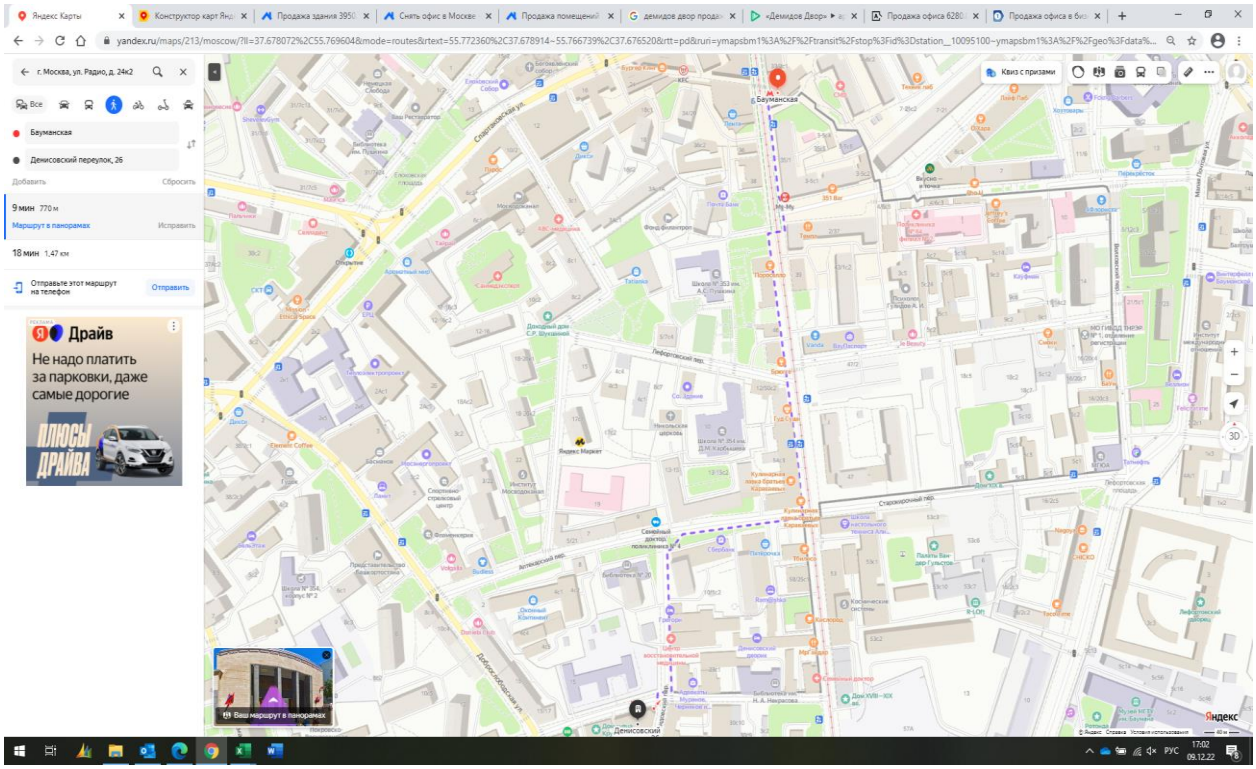
Информационный портал "Циан" https://www.cian.ru/sale/commercial/280961965/

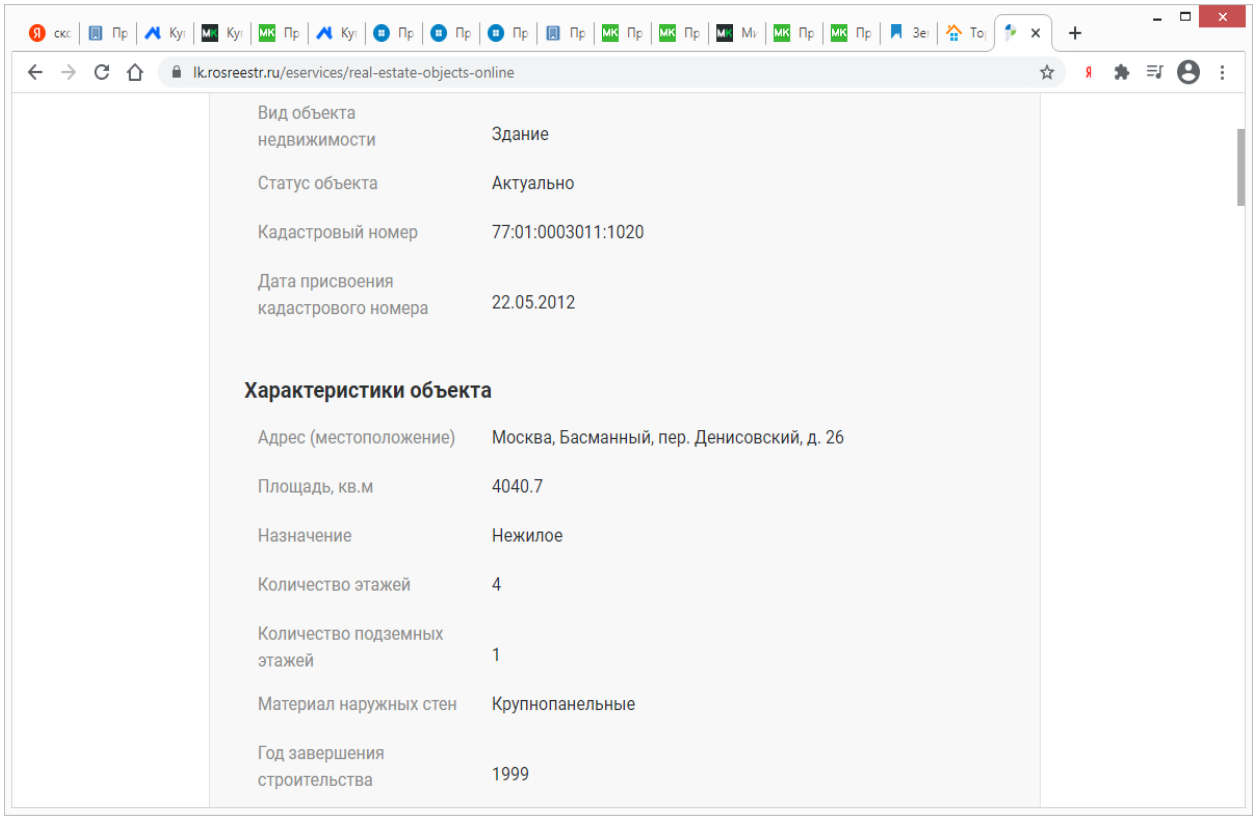





cian.ru/sale/commercial/280719098/
744 000 000 ₽
Показать телефон
Написать
Продажа квартиры 59 м2 в Москве, м. Измайловская
14 800 000 ₽
Мстители: Мультивселенная. 900 ₽
Склад индивидуального хранения вещей для дома и бизнеса!


ПРОДАЖА ГОТОВЫХ ОФИСОВ
Здание (В+), 4 041 м²
Статистика просмотров за последние 10 дней
3 просмотра с даты создания объявления 30.11.2022
3 просмотра за последние 10 дней





lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

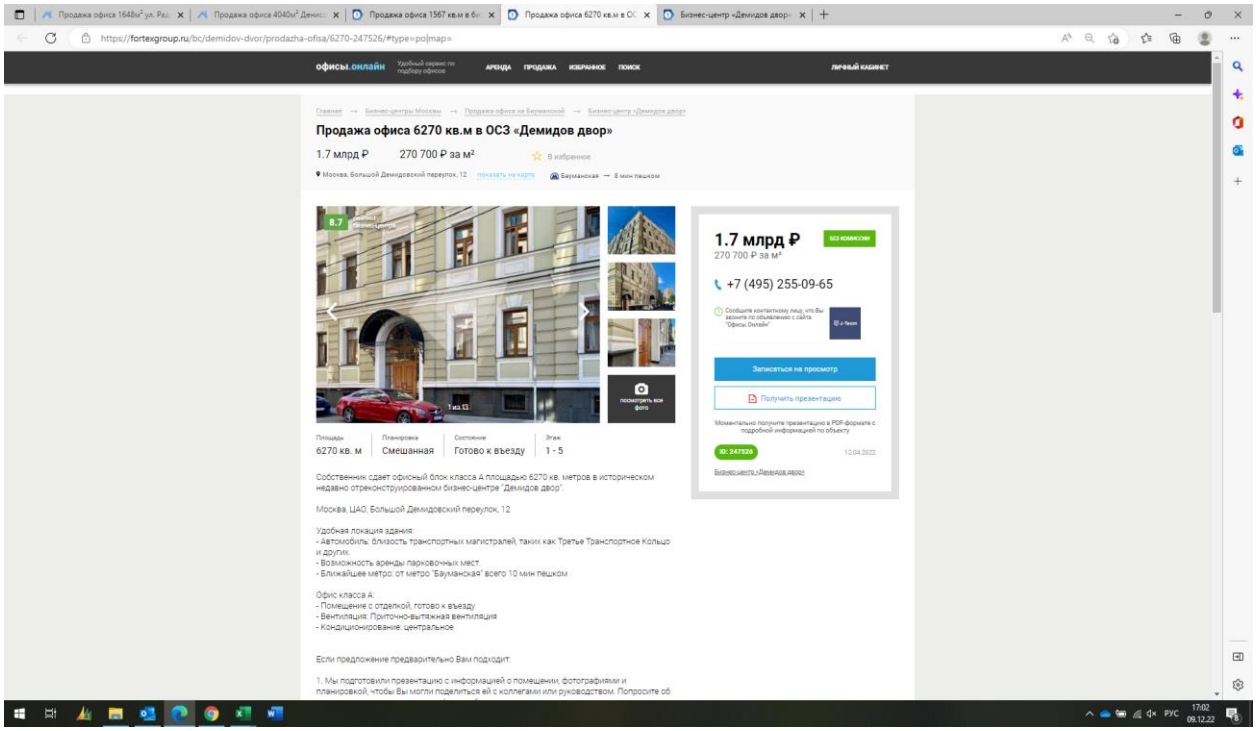
Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0003011:1020
Дата присвоения кадастрового номера	22.05.2012

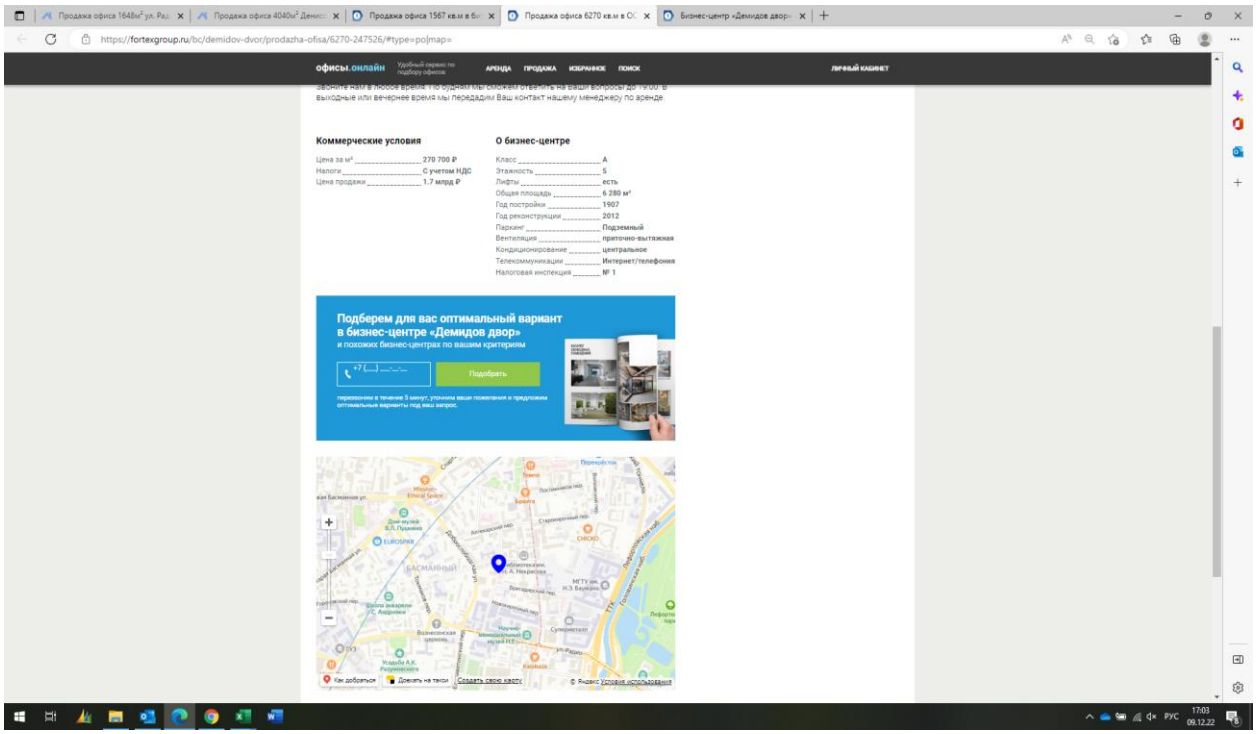
Характеристики объекта

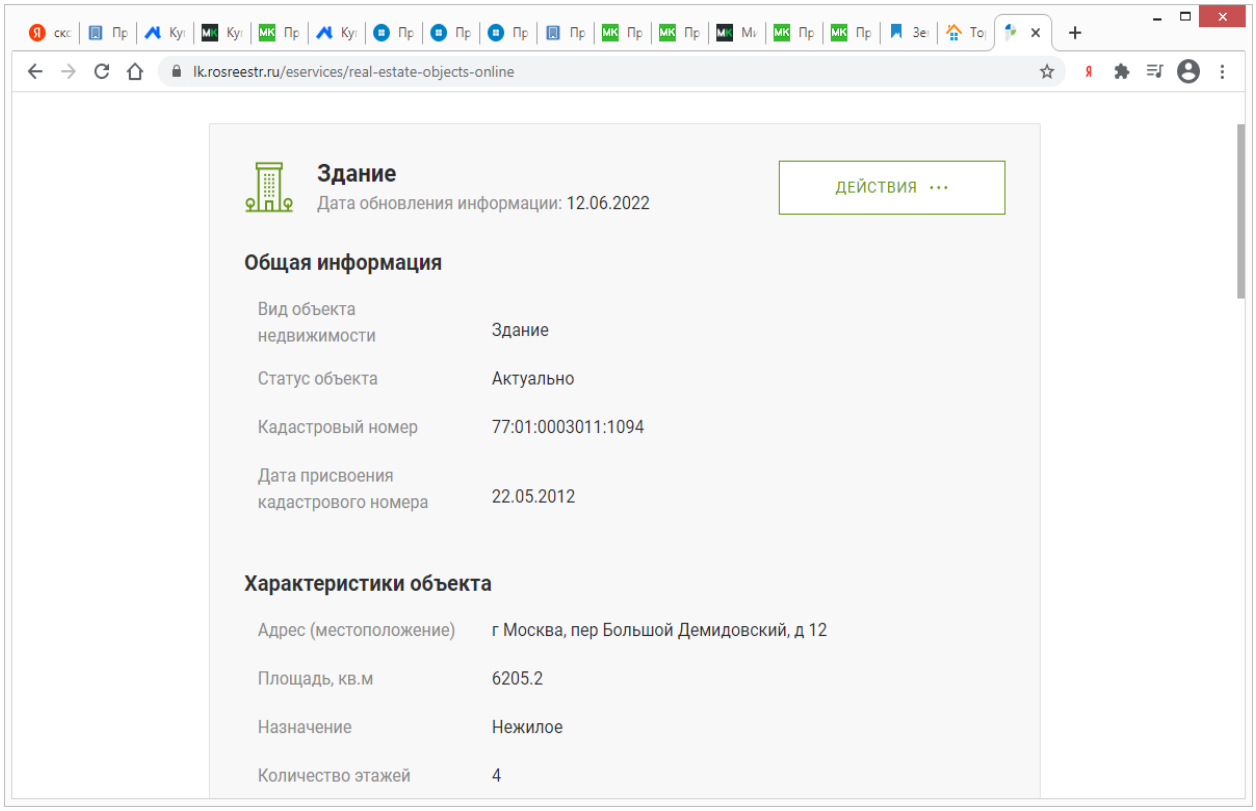
Адрес (местоположение)	Москва, Басманный, пер. Денисовский, д. 26
Площадь, кв.м	4040.7
Назначение	Нежилое
Количество этажей	4
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Крупнопанельные
Год завершения строительства	1999

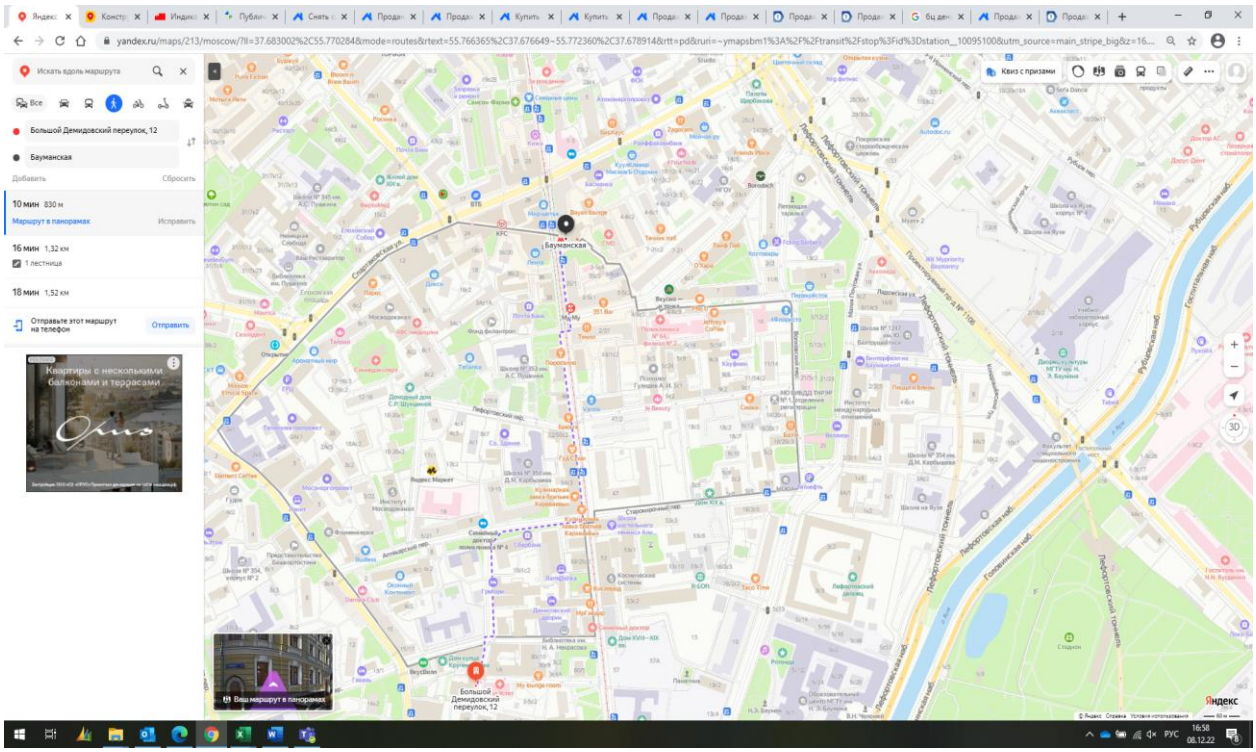
Аналог 4

Брокерский портал "Fortex Consulting Group" https://fortexgroup.ru/bc/demidov-dvor/prodazha-ofisa/6270-247526/#type=po|map=





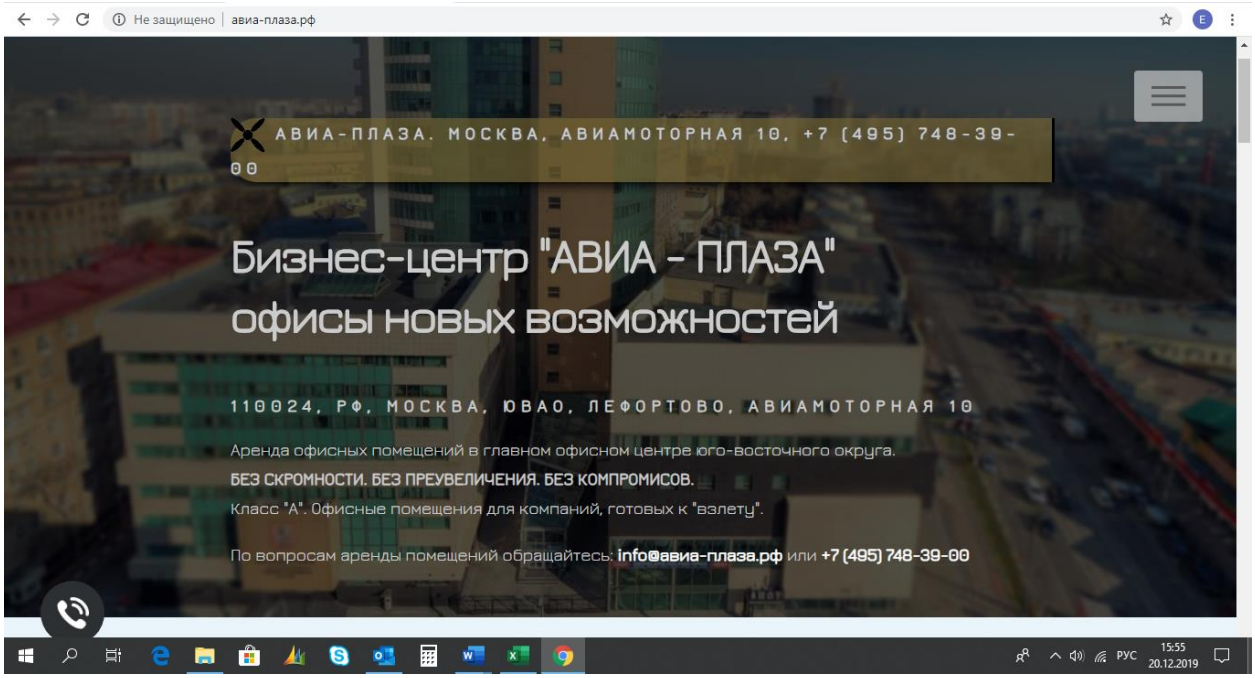

lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Здание
Дата обновления информации: 12.06.2022
ДЕЙСТВИЯ
Общая информация
Вид объекта недвижимости
Здание
Статус объекта
Актуально
Кадастровый номер
77:01:0003011:1094
Дата присвоения кадастрового номера
22.05.2012
Характеристики объекта
Адрес (местоположение)
г Москва, пер Большой Демидовский, д 12
Площадь, кв.м
6205.2
Назначение
Нежилое
Количество этажей
4


yandex.ru/maps/213/moscow/
Большой Демидовский переулок, 12
Бауманская
Квартиры с несколькими балконами и террасами

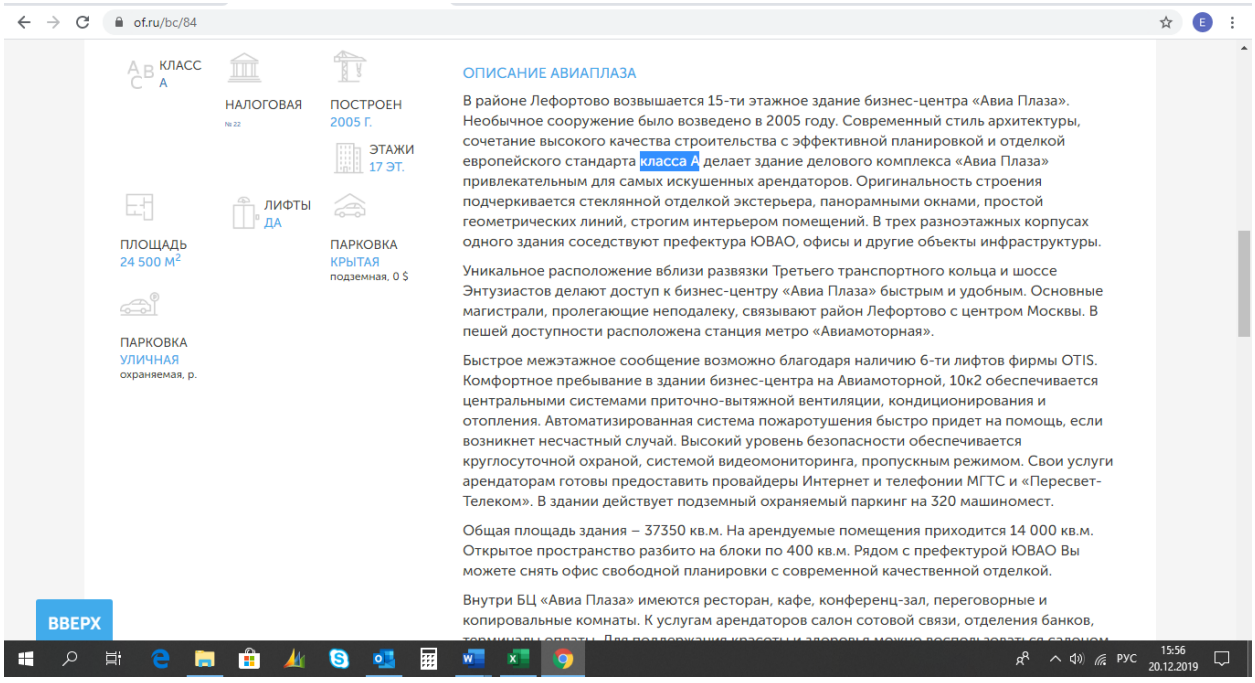
Копии информационно-аналитического материала

Подтверждение класса объекта оценки

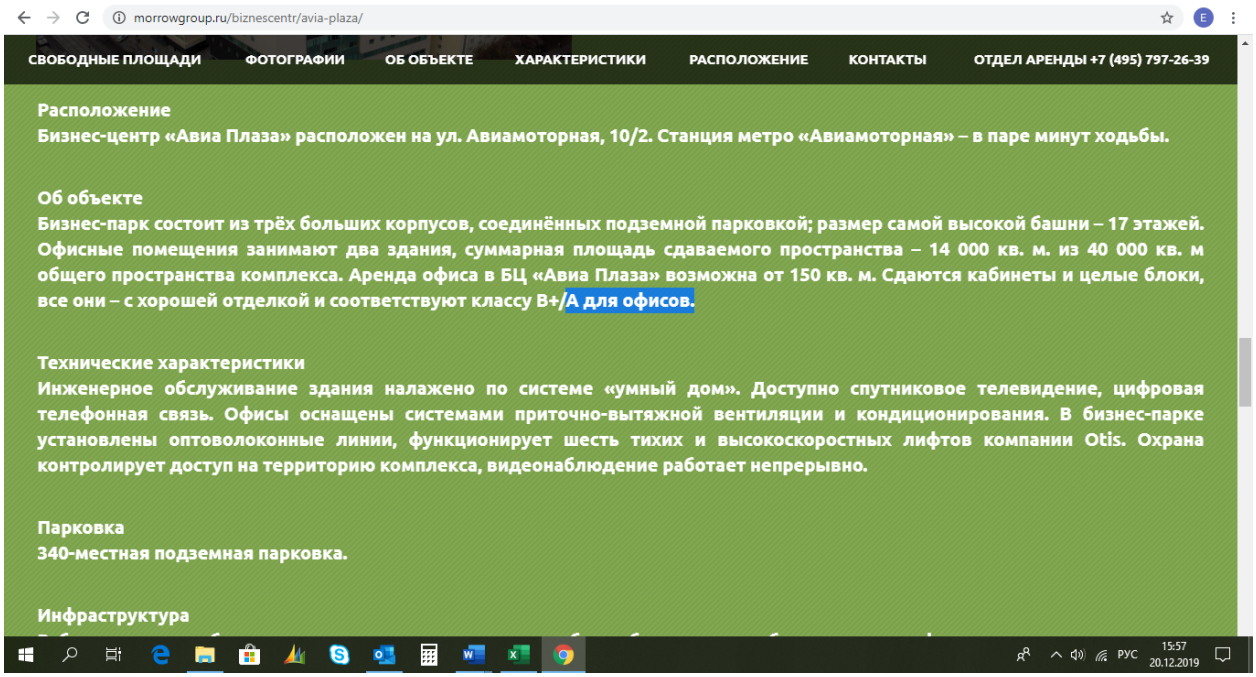
Данные открытых источников: http://xn----7sbabai2be3a3b.xn--p1ai/



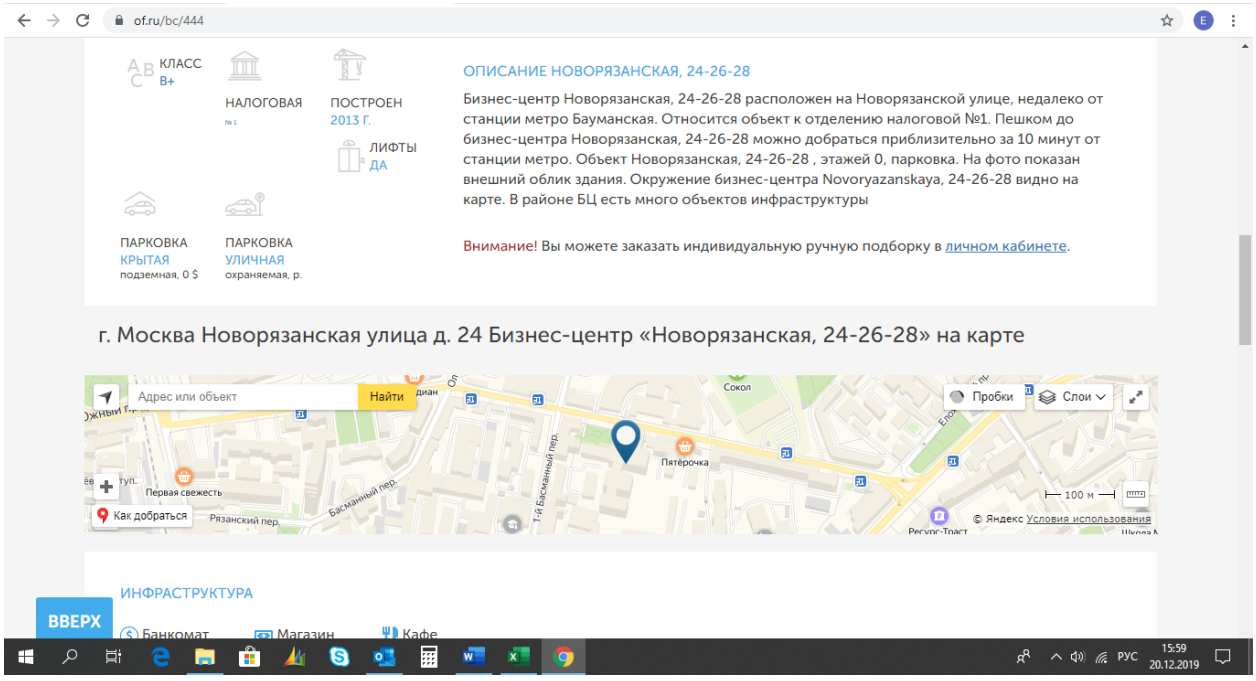
Данные открытых источников: https://of.ru/bc/84



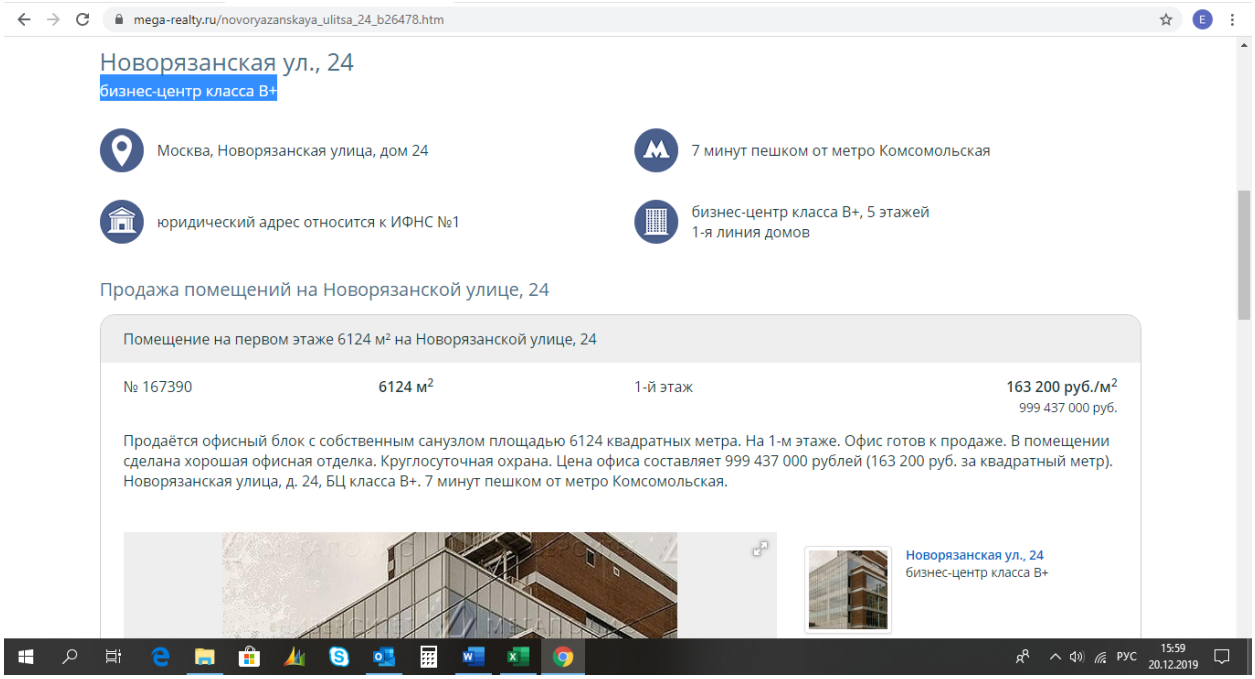
Данные открытых источников: https://morrowgroup.ru/biznescentr/avia-plaza/



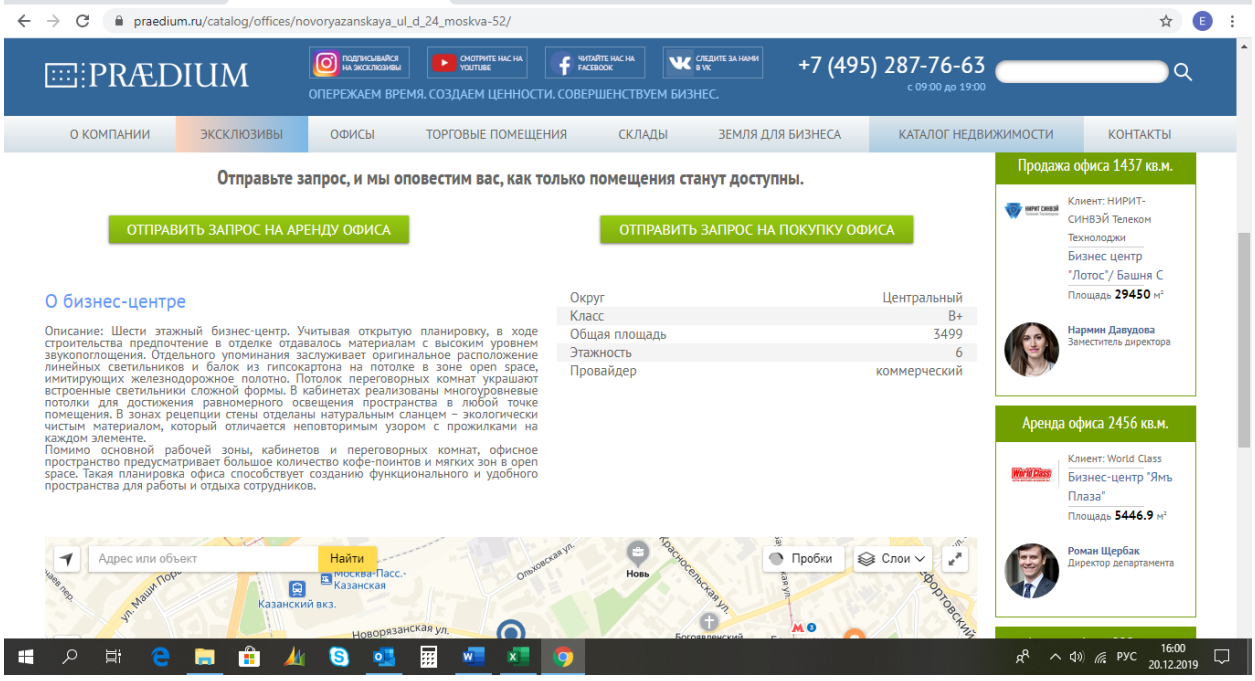
Данные открытых источников: https://of.ru/bc/444



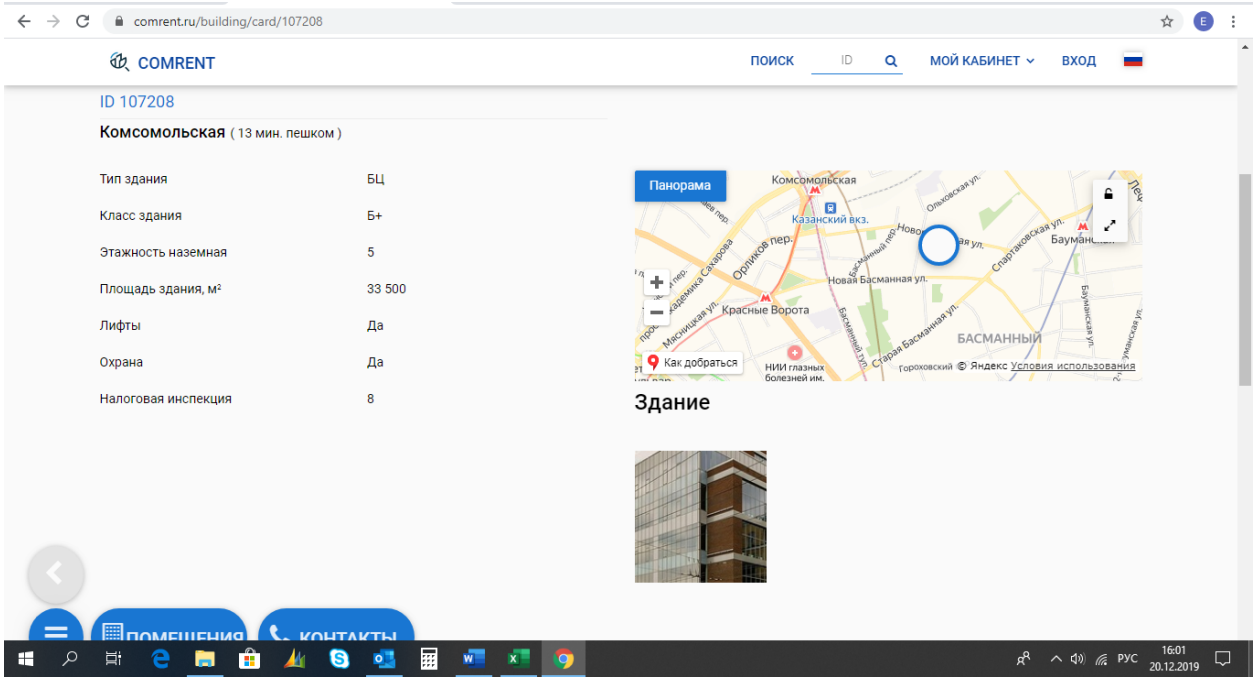
Данные открытых источников: https://www.mega-realty.ru/novoryazanskaya_ulitsa_24_b26478.htm



Данные открытых источников: https://www.praedium.ru/catalog/offices/novoryazanskaya_ul_d_24_moskva-52/



Данные открытых источников: https://comrent.ru/building/card/107208



Декларация качества информации и соответствия рынку Интернет-ресурса СтатРиелт

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт

ОГРН 1165200050510 от 24.02.2016 года, ИНН 5260422839, КПП 526001001
Адрес: 603000 г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 77/19, оф. 25, Сайт: http://statrielt.ru/, E-mail: statrielt@bk.ru
расч.счет № 40703810642000000862, Дополнительный офис № 9042/0610 ПАО «Сбербанк России» РФ 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 1, кор. счет № 30101810900000000603 в Волго-Вятском ГУ Банка России, БИК 042202603 т. 8-930-700-88-23

№ 29 от 03.11.2021 года

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

ИНН/КПП: 7706793139/770601001
Почтовый адрес: 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
E-mail: v.plotnikova@neoconsult.ru

На Ваш запрос сообщаем:

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

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

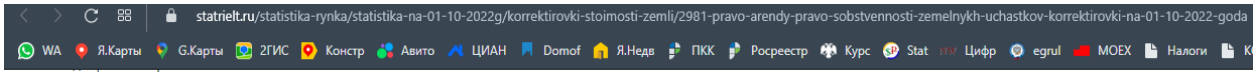
Наши специалисты и участники Ассоциации, осуществляющие сбор, анализ и обработку рыночных данных, независимы от заказчиков оценки и не заинтересованы ни в завышенных, ни в заниженных показателях, поскольку итоговая статистическая информация используется в равной мере всеми нашими пользователями: покупателями,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

С уважением,
Исполнительный директор Р. Д. Чирков

Ассоциация СтатРиелт

Коэффициенты корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2981-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2022-goda



Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.10.2022 года

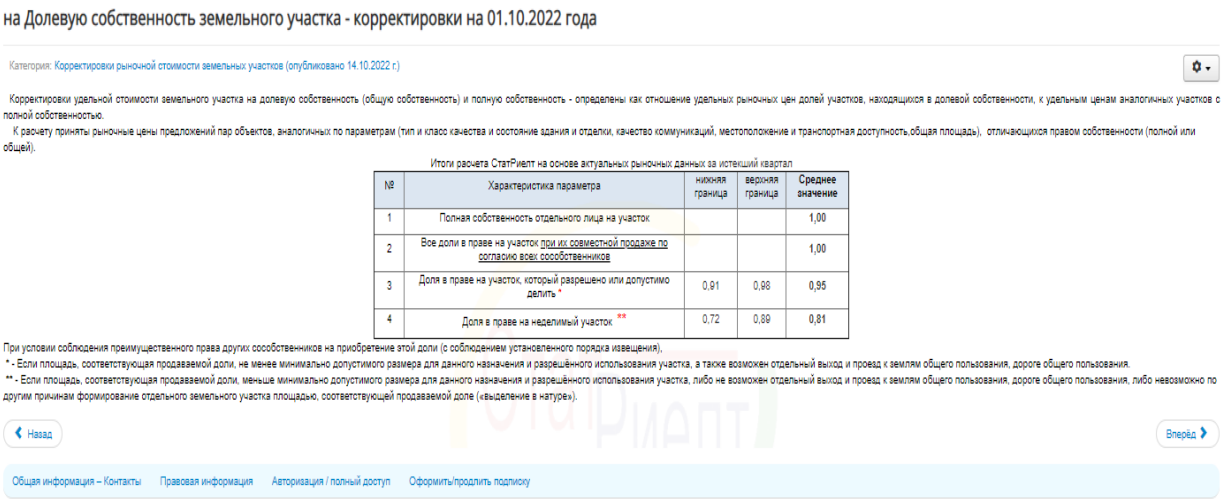
Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку *

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,74	0,96	**0,86**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,89	0,98	**0,94**
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов **производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры**	0,79	0,99	**0,90**
4	Земли **сельскохозяйственного назначения**	0,64	0,88	**0,76**
5	Для других целей	0,69	0,95	**0,82**
	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			**1,00**
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,71	0,89	**0,81**
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,81	0,94	**0,88**
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,27	0,55	**0,41**

Коэффициенты корректировки на долевую собственность

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2968-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2022-goda



на Долевую собственность земельного участка - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)

Корректировки удельной стоимости земельного участка на долевую собственность (общую собственность) и полную собственность - определены как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевой собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность,общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех сособственников			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или допустимо делить *	0,91	0,98	0,95
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,72	0,89	0,81

При условии соблюдения преимущественного права других сособственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения).

* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, не менее минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, а также возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования.

** - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, меньше минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, либо не возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования, либо невозможно по другим причинам формирование отдельного земельного участка площадью, соответствующей продаваемой доле («выделение в натуре»).

Назад Вперёд

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку

Корректировка на линию домов земельного участка

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2972-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,84	0,95	0,89
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,11	1,04
3	**Земли промышленности**, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,89	0,99	0,94
4	**Сельскохозяйственного назначения** (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,74	1,01	0,87
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,86	1,02	0,94

Корректировка на общую площадь для земельного участка

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2980-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2022-goda

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b^* S^n$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S– общая площадь земельного участка, кв. м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,681	-0,17	K s = (So/Sa) ^- 0,17
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,594	-0,20	K s = (So/Sa) ^- 0,20
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,559	-0,23	K s = (So/Sa) ^- 0,23
поселения до 50 тыс. человек	0,547	-0,30	K s = (So/Sa) ^- 0,30

Категория земельного участка	R^2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,577	-0,34	K s = (So/Sa) ^- 0,34
Земли сельскохозяйственного назначения	0,692	-0,33	K s = (So/Sa) ^- 0,33

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Расчет прибыли предпринимателя

Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №31) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022

СРД-31, ноябрь 2022 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний износ, %	
				Ноябрь 2021 г.	Ноябрь 2022 г.
15.	**Москва**				
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»	51	58
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	46	51
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	44	43
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А, В»	73	78
	Центр	Магазины	1,4 «С»	49	51
	Середина	Торговые комплексы	1,6, «В»	76	78
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	58	59
	Середина	Произв. помещения	1, 4, «С»	36	39
	Окраина	Произв. помещения	1, 4, 3, «С»	32	33
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «А»	61	68
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «В»	59	60
	Центр и основные магистрали	Офисы	1, «С»	46	49
	Середина	Офисы	3, 6, «В»	46	47
	Окраина	Офисы	3, 6, «В»	37	40
	Окраина	Офисы	4, 1, «С»	39	35
	Середина	Склады-терминалы	4, «В»	58	61
	Приближенно ко МКАД	Склады-терминалы	4, «В»	61	57
	Средние районы	Склады-терминалы	1, 4, «С»	46	47
	Средние районы	Гаражи метал. (3 × 6 м)	5	14	16
	Центр	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1,3	56	53
	Середина	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1,3	49	45
	Приближенно ко МКАД	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1, 3	46	42
	Середина	Гостиницы 3-4 звезды	3, 6, «В, С»	32	38
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	40-44	42-48

Правообладатель: ООО "НЦПО"

Себестоимость строительства

Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2022 Сборник №02 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28 марта 2022 г. (https://stroi.mos.ru/uploads/media/file/0002/44/c24fd247bfd50f663195e346dbb5287efd028024.pdf)

Отдел 1. Показатели укрупненных нормативов цены строительства

Код показателя	Наименование показателя	Норматив цены строительства на 01.01.2022, тыс. руб.

РАЗДЕЛ 1. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ

Таблица 02-01-001 Административные здания

Измеритель: 1 м^2 общей площади

02-01-001-01	Административные здания на 450 м2	71,43
02-01-001-02	Административные здания на 1 850 м2	62,19
02-01-001-03	Административные здания на 5 750 м2	52,39
02-01-001-04	Административные здания на 9 450 м2	46,48

Приложение к приказу
Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от «28» марта 2022 г. № 211/пр

УКРУПНЕННЫЕ НОРМАТИВЫ ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

НЦС 81-02-02-2022

СБОРНИК № 02. Административные здания

ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. Общие указания

1. Укрупнённые нормативы цены строительства (далее – НЦС), приведенные в настоящем сборнике, разработаны для определения потребности в денежных средствах, необходимых для создания единицы мощности строительной продукции, для планирования (обоснования) инвестиций (капитальных вложений) в объекты капитального строительства и иных целей, установленных законодательством Российской Федерации, административных зданий, строительство которых финансируется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов.

2. Показатели НЦС рассчитаны в уровне цен по состоянию на 01.01.2022 для базового района (Московская область).

технологического оборудования, работ по возведению фундаментов соответственно, учтенной в показателе НЦС и приведенной в Отделе 2 настоящего сборника.

13. Оплата труда рабочих-строителей и рабочих, управляющих строительными машинами, включает в себя все виды выплат и вознаграждений, входящих в фонд оплаты труда.

14. Показатели НЦС учитывают затраты на оплату труда рабочих и эксплуатацию строительных машин (механизмов), стоимость материальных ресурсов и оборудования, накладные расходы и сметную прибыль, а также затраты на строительство титульных временных зданий и сооружений (учтенные нормативами затрат на строительство титульных временных зданий и сооружений), дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время (учтенные нормативами дополнительных затрат при производстве работ в зимнее время), затраты на проектно-изыскательские работы и экспертизу проекта, строительный контроль, резерв средств на непредвиденные работы и затраты.

15. Размер денежных средств, связанных с выполнением работ и покрытием затрат, не учтенных в показателях НЦС, рекомендуется определять с использованием данных о стоимости объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство, или расчетным методом с использованием сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов.

16. Показатели НЦС рассчитаны для отдельно стоящего здания, без учета стоимости прочих объектов, расположенных в пределах земельного участка, отведенного под застройку (трансформаторные подстанции, котельные, насосные станции, наружные инженерные сети, благоустройство территории и т.п.).

17. Показателями НЦС предусмотрен комплекс архитектурно-планировочных, конструктивных, инженерно-технических мероприятий, отвечающих нормативным требованиям обеспечения антитеррористической защищенности объектов, доступности объектов для маломобильных групп населения и иных мероприятий, обеспечивающих соблюдение обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации.

18. В показателях НЦС учтена стоимость электрической энергии от постоянных источников, если иное не указано в Отделе 2 настоящего сборника.

19. Показателями НЦС учтены затраты на вывоз излишков грунта за пределы строительной площадки на расстояние 10 км без его размещения. Расходы на вывоз грунта на расстояние сверх учтенного в показателях НЦС рекомендуется учитывать дополнительно. При этом объем грунта определяется на основании проектных данных или нормативных документов, используемых при проектировании и (или) строительстве таких объектов.

20. Показателями НЦС не учтены затраты, связанные со строительством и оборудованием: подземных автостоянок, подземных стрелковых тиров.

21. Показатели таблицы 02-01-001 «Административные здания» предназначены для определения стоимости объектов капитального строительства в населенных пунктах с численностью населения менее 500 тыс. человек.

конфигурацией зданий, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленную требованиями действующих нормативных документов: 1,02 – для показателя 02-02-001-02.

- коэффициент, учитывающий увеличение площади остекления и применение витражей и оконных блоков с двухкамерными стеклопакетами, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленное требованиями действующих нормативных документов: 1,04 – для показателя 02-02-001-02, 1,03 – для показателя 02-04-001-01.

26. При строительстве объектов в стесненных условиях застроенной части городов к показателям НЦС применяется коэффициент 1,06 (согласно Приказу № 314/пр) .

27. Коэффициенты, приведенные в Таблицах 1 и 2, предусматриваются в целях перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации.

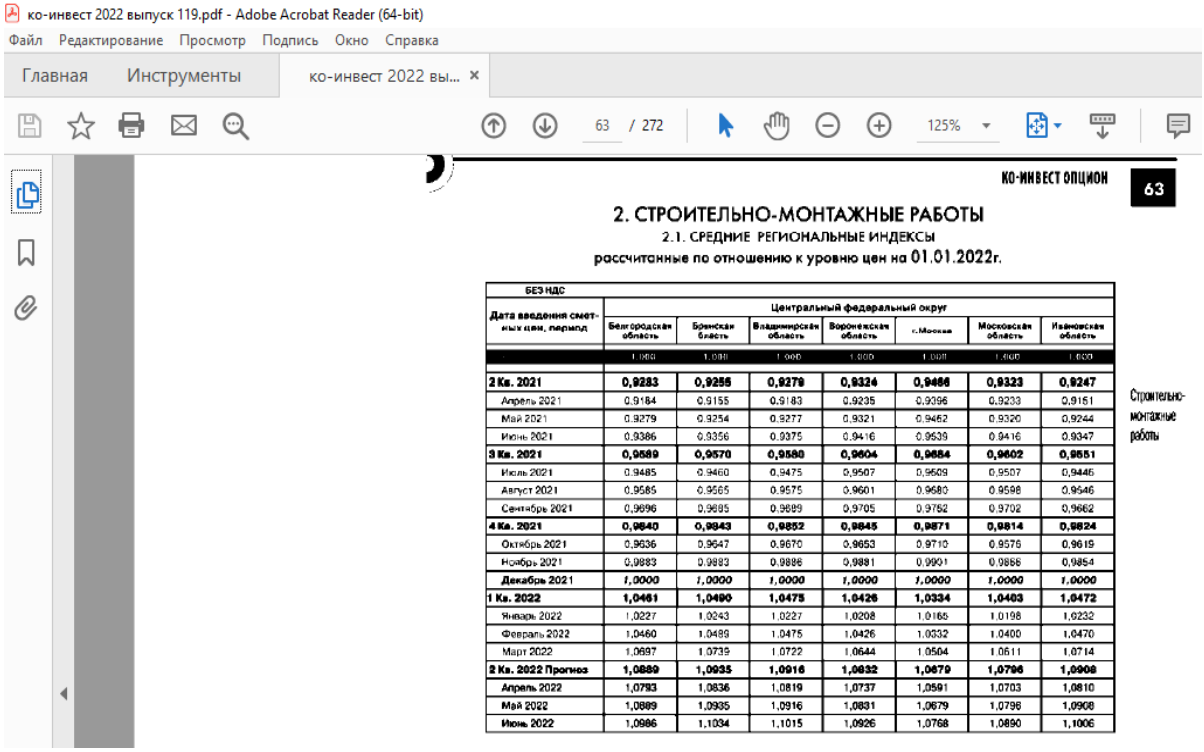
Коэффициенты перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации ($К_{пер.}$)

Таблица 1

Субъект Российской Федерации	Коэффициент
Центральный федеральный округ:	
Белгородская область	0,84
Брянская область	0,83
Владимирская область	0,83
Воронежская область	0,88
Ивановская область	0,85
Калужская область	0,83
Костромская область	0,81
Курская область	0,86
Липецкая область	0,77
Московская область	1,00
Орловская область	0,88
Рязанская область	0,87
Смоленская область	0,82
Тамбовская область	0,91
Тверская область	0,84
Тульская область	0,86
Ярославская область	0,85
г. Москва	1,04

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве

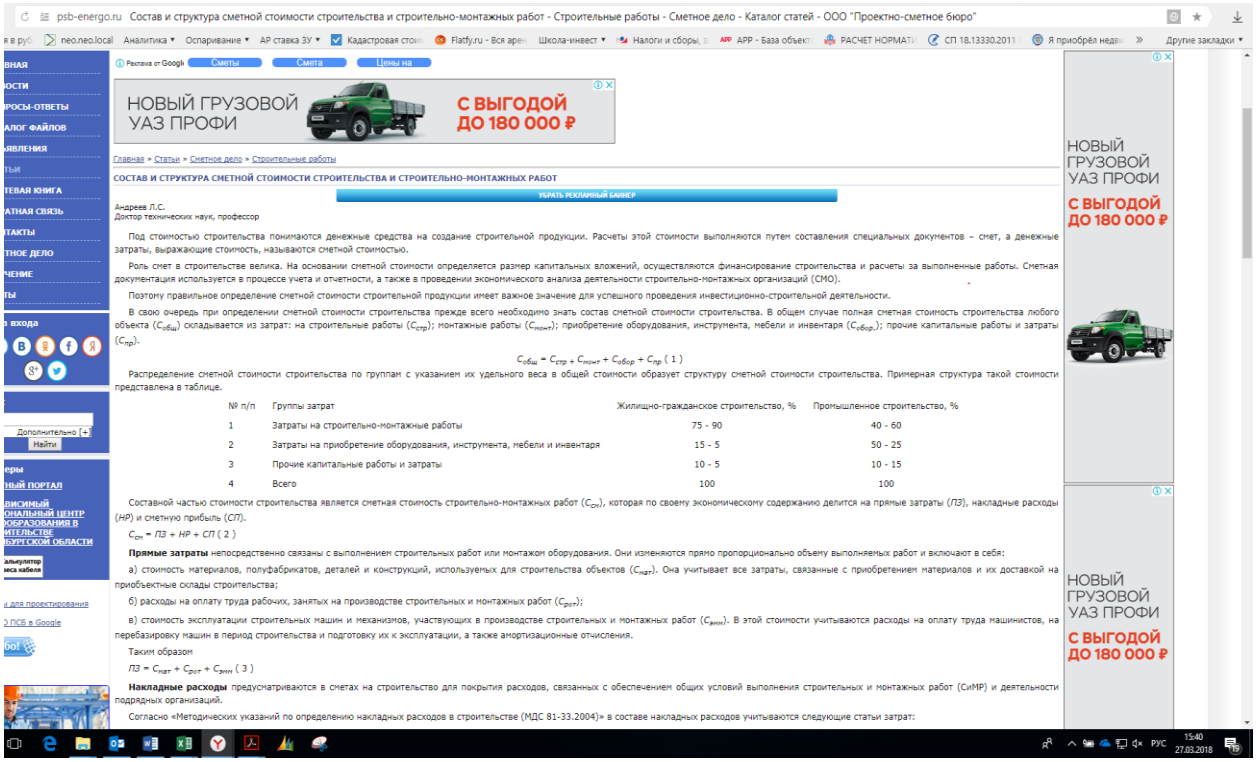
Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 119, Табл.2.1 Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2022 г.



БЕЗ НДС							
Дата введения смет-ных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
2 Кв. 2021	**0,9283**	**0,9255**	**0,9279**	**0,9324**	**0,9466**	**0,9323**	**0,9247**
Апрель 2021	0,9184	0,9155	0,9180	0,9235	0,9396	0,9233	0,9151
Май 2021	0,9279	0,9254	0,9277	0,9321	0,9462	0,9320	0,9244
Июнь 2021	0,9386	0,9356	0,9375	0,9416	0,9539	0,9416	0,9347
3 Кв. 2021	**0,9589**	**0,9570**	**0,9580**	**0,9604**	**0,9684**	**0,9602**	**0,9551**
Июль 2021	0,9485	0,9460	0,9475	0,9507	0,9609	0,9507	0,9446
Август 2021	0,9585	0,9565	0,9575	0,9601	0,9680	0,9598	0,9546
Сентябрь 2021	0,9696	0,9685	0,9689	0,9705	0,9762	0,9702	0,9662
4 Кв. 2021	**0,9840**	**0,9843**	**0,9852**	**0,9845**	**0,9871**	**0,9814**	**0,9824**
Октябрь 2021	0,9836	0,9847	0,9870	0,9853	0,9710	0,9576	0,9619
Ноябрь 2021	0,9883	0,9893	0,9886	0,9881	0,9991	0,9886	0,9854
Декабрь 2021	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**
1 Кв. 2022	**1,0461**	**1,0490**	**1,0475**	**1,0426**	**1,0334**	**1,0403**	**1,0472**
Январь 2022	1,0227	1,0243	1,0227	1,0208	1,0165	1,0198	1,0232
Февраль 2022	1,0460	1,0489	1,0475	1,0426	1,0332	1,0400	1,0470
Март 2022	1,0697	1,0739	1,0722	1,0644	1,0504	1,0611	1,0714
2 Кв. 2022 Прогноз	**1,0889**	**1,0935**	**1,0916**	**1,0832**	**1,0679**	**1,0796**	**1,0908**
Апрель 2022	1,0793	1,0836	1,0819	1,0737	1,0591	1,0703	1,0810
Май 2022	1,0889	1,0935	1,0916	1,0831	1,0679	1,0796	1,0908
Июнь 2022	1,0986	1,1034	1,1015	1,0926	1,0768	1,0890	1,1006

Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

Данные открытых источников: 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



psb-energo.ru Состав и структура сметной стоимости строительства и строительно-монтажных работ - Строительные работы - Сметное дело - Каталог статей - ООО "Проектно-сметное бюро"

Главная » Статьи » Сметное дело » Строительные работы

СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

Андреев Л.С.
Доктор технических наук, профессор

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

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

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

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ($С_{общ}$) складывается из затрат: на строительные работы ($С_{стр}$); монтажные работы ($С_{монт}$); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($С_{обор.}$); прочие капитальные работы и затраты ($С_{пр}$).

$$С_{общ} = С_{стр} + С_{монт} + С_{обор} + С_{пр} \quad (1)$$

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

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

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

$$С_{СМ} = ПЗ + НР + СП \quad (2)$$

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

а) стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ($С_{мат}$). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъектные склады строительства;

б) расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($С_{рот}$);

в) стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($С_{маш}$). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на перебазировку машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом

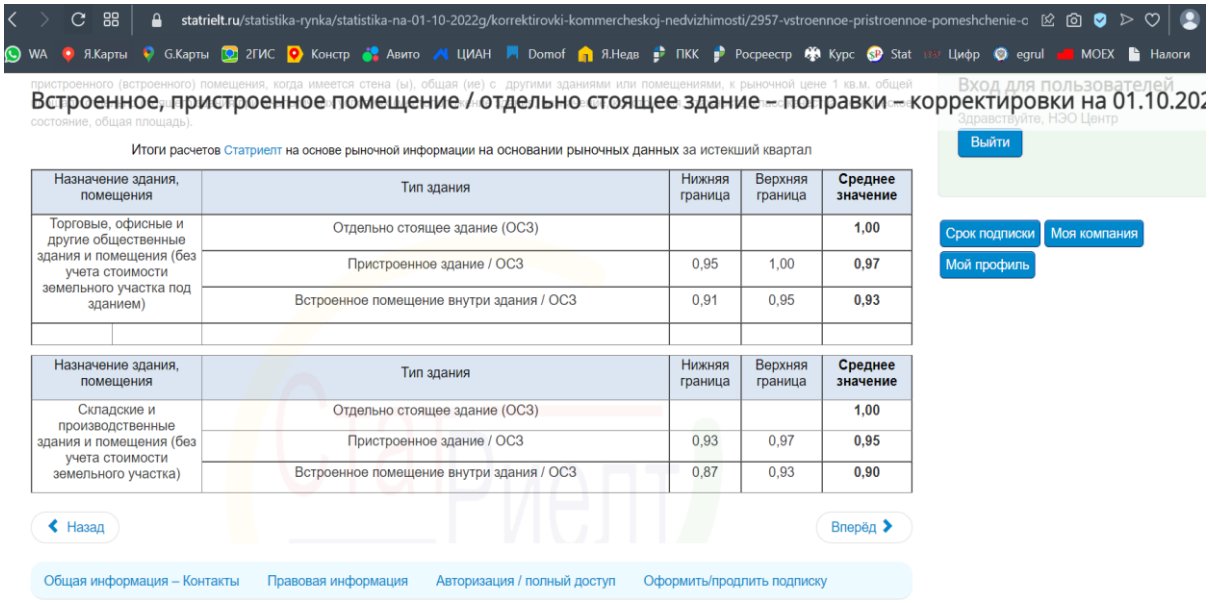
$$ПЗ = С_{мат} + С_{рот} + С_{маш} \quad (3)$$

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

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

Величина корректировки на тип объекта недвижимости

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2957-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2957-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-o

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.10.202

Итоги расчетов Статриелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,95	1,00	0,97
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,91	0,95	0,93

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,93	0,97	0,95
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,87	0,93	0,90

Назад Вперёд

Общая информация – Контакты | Правовая информация | Авторизация / полный доступ | Оформить/продлить подписку

Вход для пользователей
Здравствуйте, НЭО Центр
Выйти
Срок подписки | Моя компания
Мой профиль

Величина корректировки на торг

Справочник оценщика недвижимости-2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг.

2.1. Офисная недвижимость

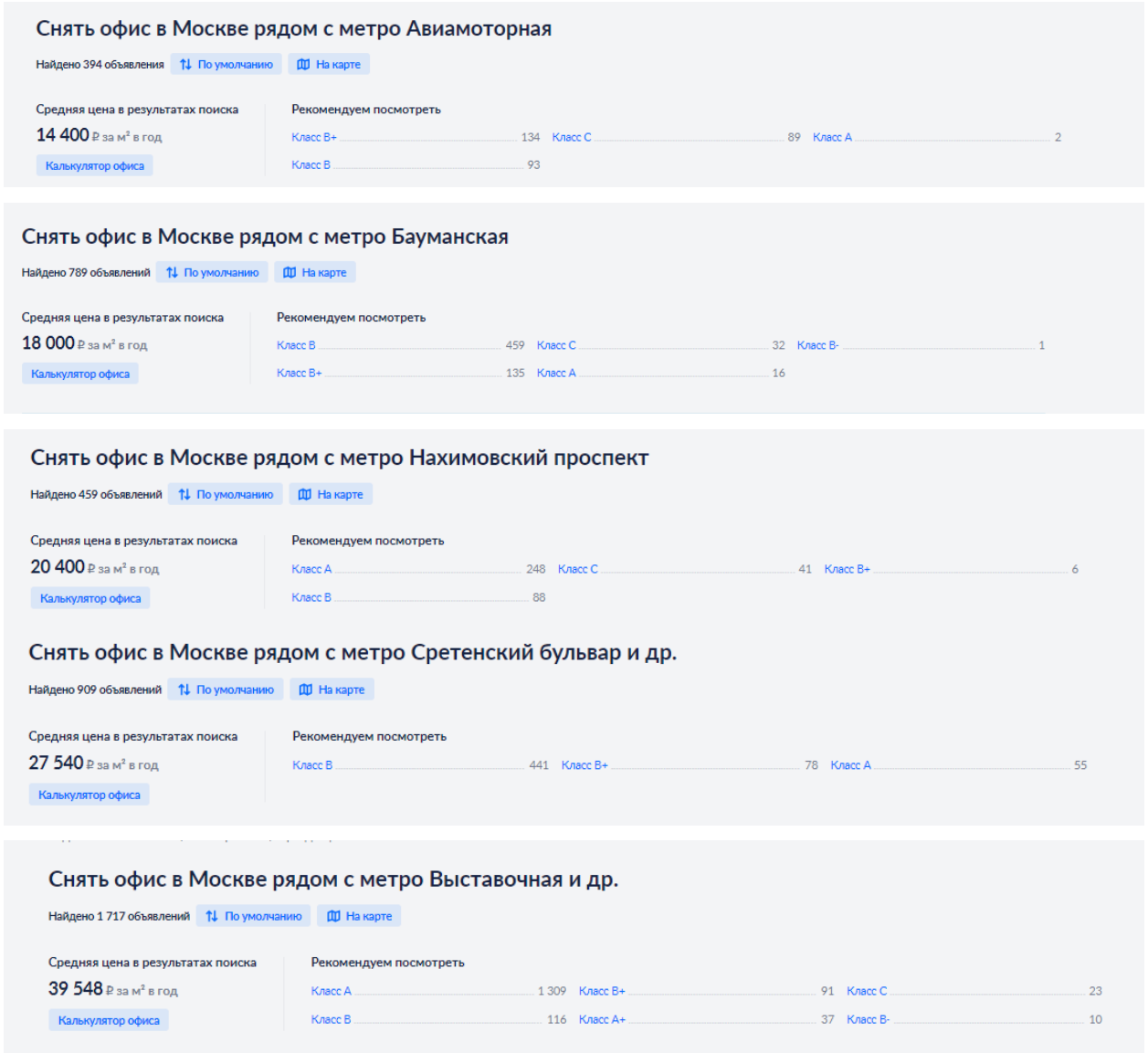
Таблица 13. Скидка на торг для цены продажи по объектам офисной недвижимости по состоянию на 01 июля, %.

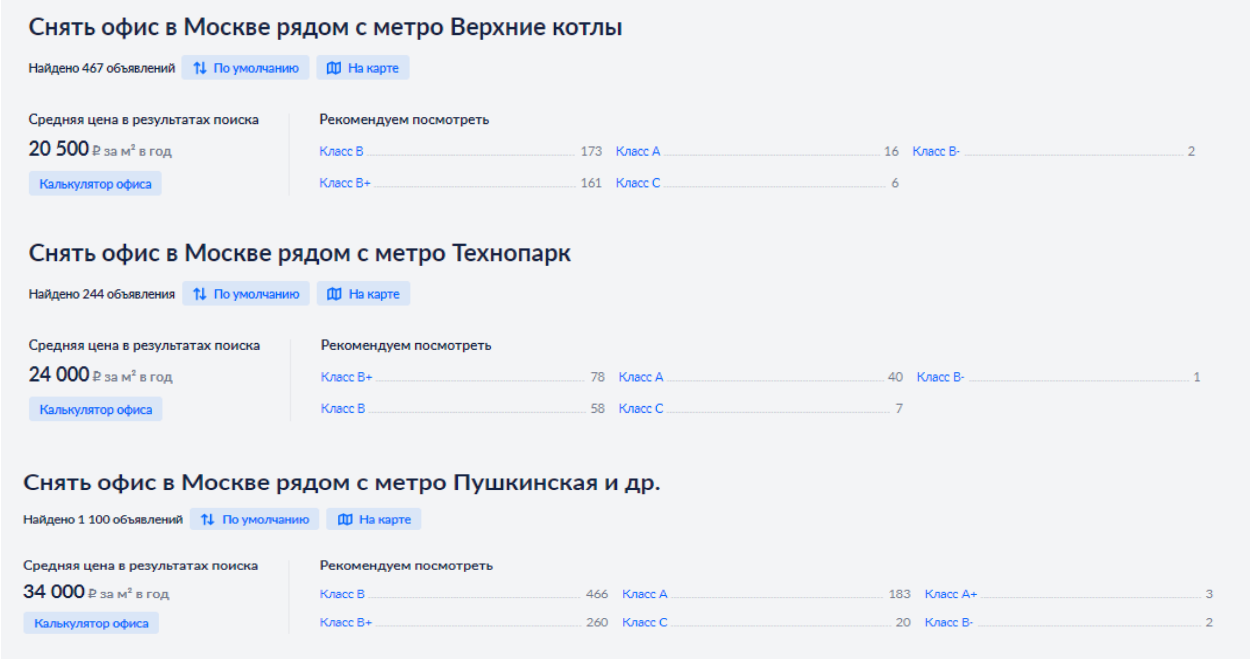
№	Категория городов	Среднее значение, %	Медиана, %	Расширенный интервал, %	
1	г. Москва	6,8	5,0	3,0	10,8
2	г. Санкт-Петербург	8,3	10,0	2,5	12,5
3	города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,2	5,0	0,4	10,0
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. человек	5,8	5,0	0,0	13,5
5	города с численностью населения менее 500 тыс. человек	7,1	5,0	0,8	16,0

НЭО Центр

Величина корректировки на характеристики месторасположения объекта недвижимости

https://cian.ru/





Снять офис в Москве рядом с метро Верхние котлы

Найдено 467 объявлений | По умолчанию | На карте

Средняя цена в результатах поиска
20 500 ₽ за м² в год
Калькулятор офиса

Рекомендуем посмотреть
Класс B 173 | Класс A 16 | Класс B- 2
Класс B+ 161 | Класс C 6

Снять офис в Москве рядом с метро Технопарк

Найдено 244 объявления | По умолчанию | На карте

Средняя цена в результатах поиска
24 000 ₽ за м² в год
Калькулятор офиса

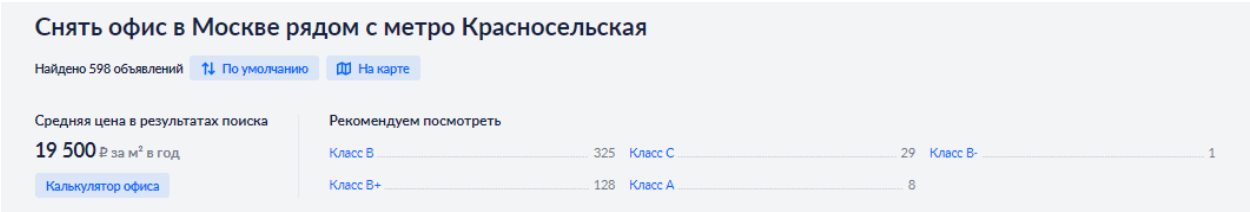
Рекомендуем посмотреть
Класс B+ 78 | Класс A 40 | Класс B- 1
Класс B 58 | Класс C 7

Снять офис в Москве рядом с метро Пушкинская и др.

Найдено 1 100 объявлений | По умолчанию | На карте

Средняя цена в результатах поиска
34 000 ₽ за м² в год
Калькулятор офиса

Рекомендуем посмотреть
Класс B 466 | Класс A 183 | Класс A+ 3
Класс B+ 260 | Класс C 20 | Класс B- 2



Снять офис в Москве рядом с метро Красносельская

Найдено 598 объявлений | По умолчанию | На карте

Средняя цена в результатах поиска
19 500 ₽ за м² в год
Калькулятор офиса

Рекомендуем посмотреть
Класс B 325 | Класс C 29 | Класс B- 1
Класс B+ 128 | Класс A 8

Величина корректировки на удаленность 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:

$$K_{мест} = K_{терр} \times K_{удаление}, \text{ где}$$

$K_{терр}$ – *корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах);*
$K_{удаление}$ – *корректировка на местоположение (нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон).*

Корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).

Для определения $К_{терр}$ 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:

$$К_{терр} = И_{оо} \div И_{оа}, \text{ где}$$

$К_{терр}$ – *корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;*
$И_{оо}$ – *индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;*
$И_{оа}$ - *индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.*

Корректировка на местоположение (на удаленность от станций метрополитена).

Корректировка $К_{метро}$ 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:

$$К_{метро} = 0{,}90 – (0{,}005 \times Т_{дм}), \text{ где}$$

$К_{метро}$ – *корректировка на удаление от станции метрополитена;*
$Т_{дм}$ – *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.

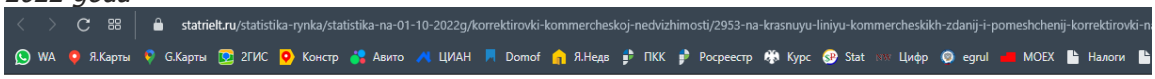
Таблица 2

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	Кум = 0,90 – (0,005×Тдм)

Величина корректировки на линию домов

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2953-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2022-goda



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на р

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.10.2022 г.)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

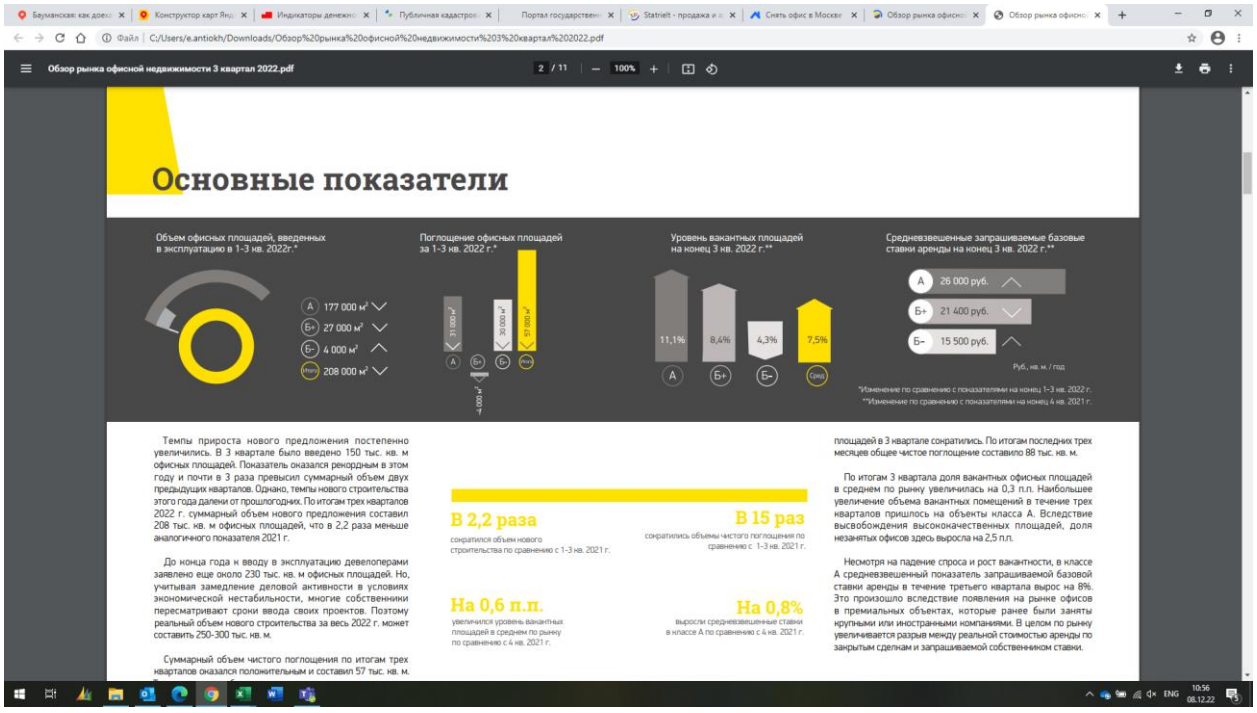
К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

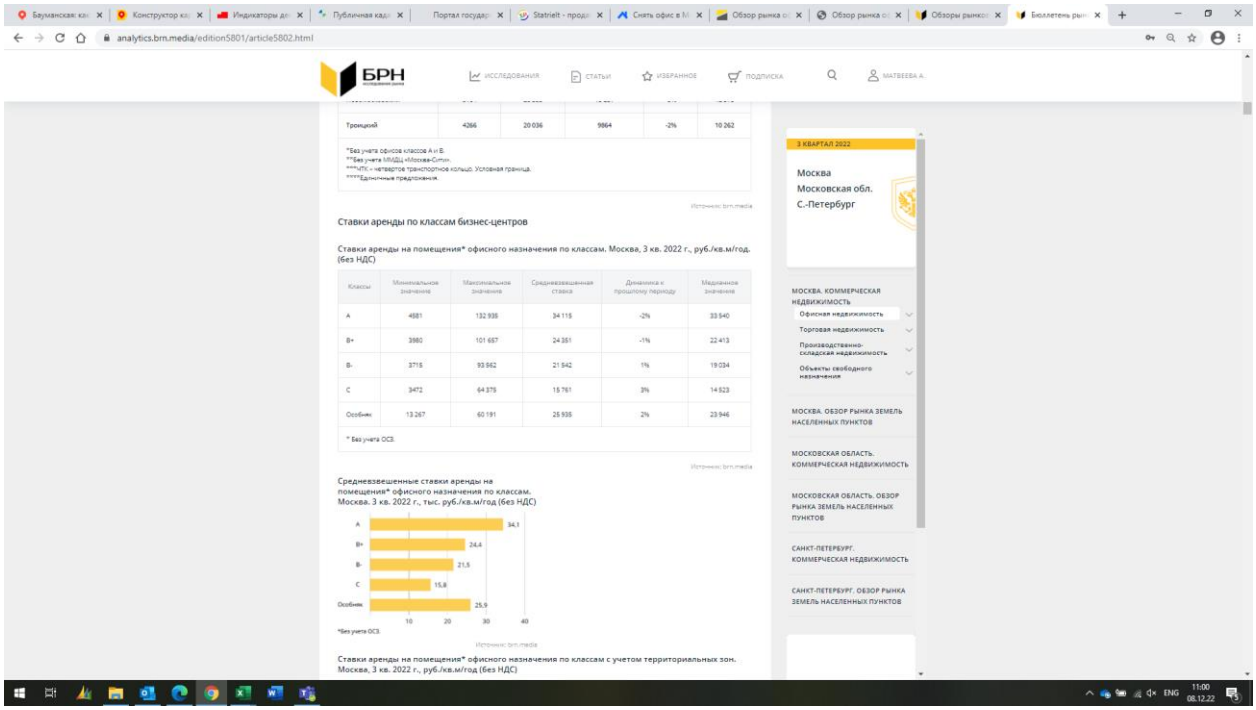
№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. Продажи:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,91	**0,80**
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	**0,87**
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	1,01	**0,96**
	Б. Аренды:			
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,91	**0,84**
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,93	**0,89**
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,99	**0,97**

Величина корректировки на класс объекта недвижимости

https://ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-3-kvartal-2022



https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html



Величина корректировки на площадь

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2952-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.10.2022 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^{n}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,
S– общая площадь объекта, кв.м.,
b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.
Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,19	0,631
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,30	0,619

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

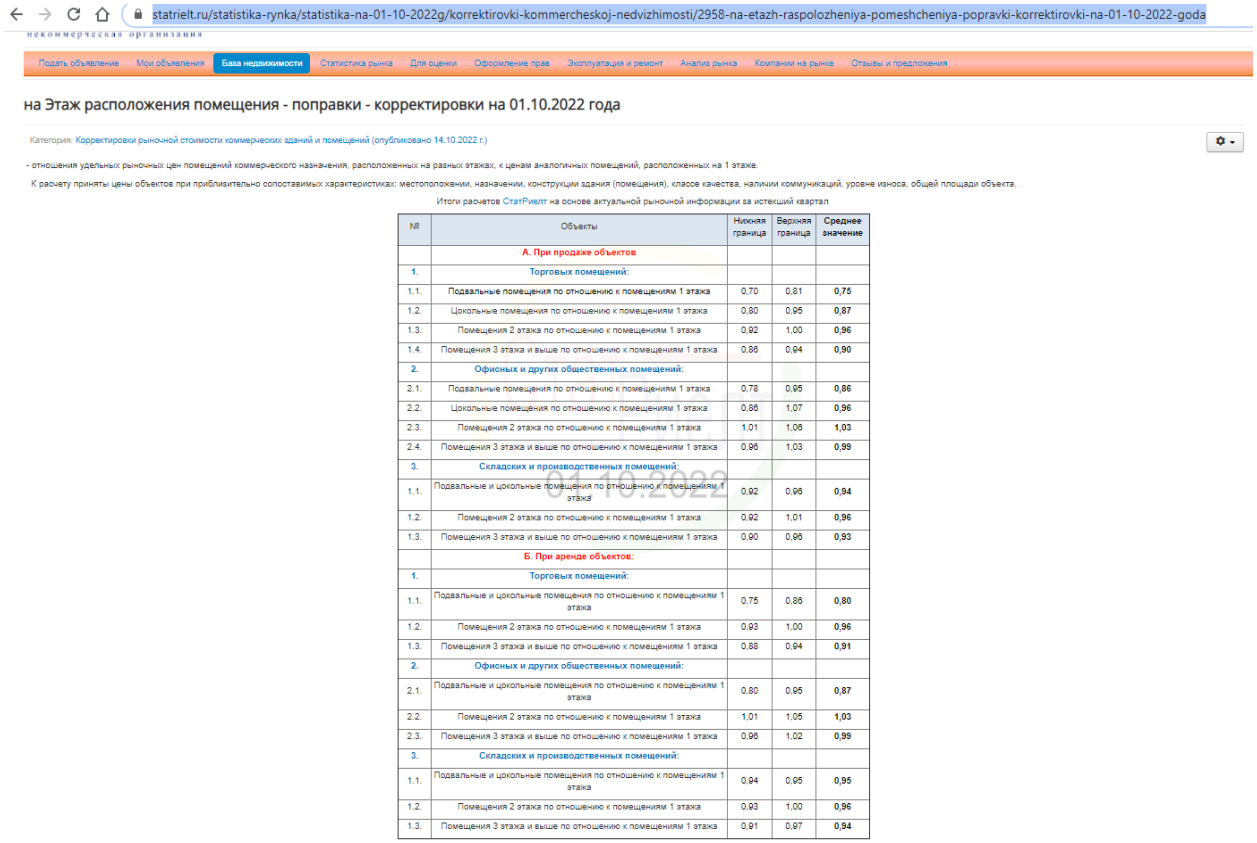
$$K s = (So/Sa)^{n}$$

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.
So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
n – коэффициент торможения.

Статриелт
01.10.2022

Величина на распределение помещений по этажам

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2958-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2958-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.10.2022 г.)

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,81	0,75
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	0,87
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,00	0,96
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	0,90
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,95	0,86
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,07	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,06	1,03
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,03	0,99
3.	**Складских и производственных помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	0,96	0,94
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,01	0,96
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	0,96	0,93
	Б. При аренде объектов:			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,86	0,80
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,00	0,96
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,94	0,91
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	0,87
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,05	1,03
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,02	0,99
3.	**Складских и производственных помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	0,95	0,95
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,00	0,96
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	0,97	0,94

Величина корректировки на состояние/уровень отделки

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2966-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.10.2022 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет ПорталаStatrielt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,94	0,87
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,21	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,03	1,15	1,08

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы.

Величина эксплуатационных и коммунальных расходов в ставке арендной платы

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-31), под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022 г.

СРД-31, ноябрь 2022 г.

1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области

Использование: при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	**Москва***			
1.1.	**Офисные помещения:**			
	Операционные расходы	9702	7348	5312
	Эксплуатационные расходы	6590	5270	3390
1.2.	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	10457	8759	6540
	Эксплуатационные расходы	7355	5770	4550
1.3.	**Производственно - складские помещения**			
	Операционные расходы	3802	3508	2577
	Эксплуатационные расходы	2948	2476	1798
2	**Санкт/Петербург**			
2.1.	**Офисные помещения**			
	Операционные расходы	8109	6798	4510

Правообладатель: ООО

Структура эксплуатационных и коммунальных расходов в ставке арендной платы

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

тацию – это величина, которая носит **сезонный характер**, поэтому и расходы на нее в зависимости от сезона различаются. Например, при подготовке к отопительному сезону – в августе–сентябре расходы на эксплуатацию выше, чем в апреле–мае.

Летом в обязательном порядке проводится техническое обслуживание систем кондиционирования и вентиляции, которые актив-

нальные услуги, именно поэтому в итоге расходы по обслуживанию и эксплуатации объекта зимой несколько выше, чем летом.

Кроме того, **на уровень эксплуатационных расходов влияют**: конструктивные особенности здания, характеристики и особенности инженерных систем, политика собственника в отношении эксплуатации объекта, модель управления и пр.

Структура операционных расходов для бизнес-центров, торговых центров и складов Москвы. Декабрь 2014 г.

Операционные расходы	БЦ класс «А»	БЦ класс «В»	БЦ класс «С»	Торговые центры	Склады
техническое обслуживание	23,5%	20%	21%	21%	15%
уборка общих площадей	18%	22%	14%	16%	22%
уборка прилегающей территории	9%	15%	7%	13%	14%
охрана	6%	6%	13%	10%	14%
коммунальные платежи	12%	21%	24%	20%	12%
услуги ресепшен	4,5%	4%	3%	0%	0%
налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и пр.	27%	12%	18%	20%	23%

RWAY по данным Clever Estate

Базовые страховые тарифы[1] по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования – 1 год. Декабрь 2014 г.

Компания	Тариф, *в % от страховой суммы*
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05 – 0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07 – 0,32[2]
ГСК «Югория»	0,09 – 1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
Производственные здания	0,05–0,3
Офисные здания	0,03–0,2
Торговые здания	0,04–0,25

[1] *Страховые риски могут быть различными, как правило, это пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждения водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.*
[2] *Включая отделку.*

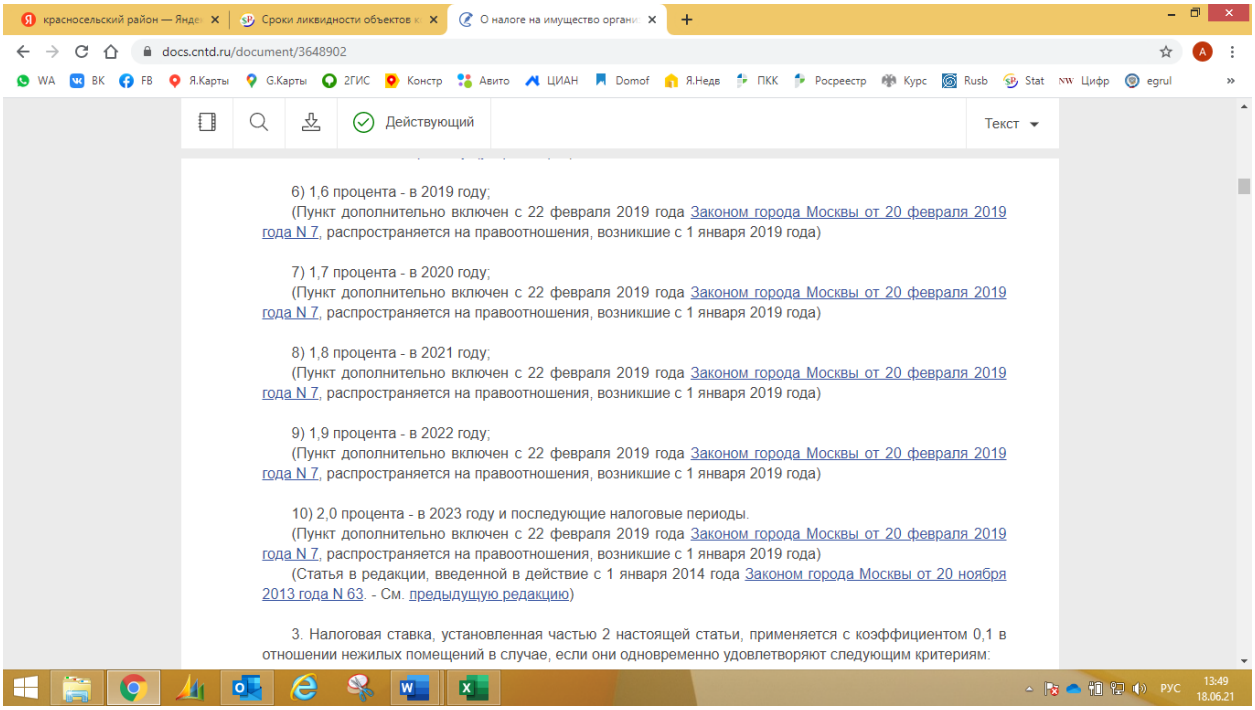
RWAY по данным компаний

№238 · ЯНВАРЬ · 2015 **103** БЮЛЛЕТЕНЬ · RWAY

Коммерческая недвижимость

Ставка налога на имущество

Данные открытых источников: http://docs.cntd.ru/document/3648902



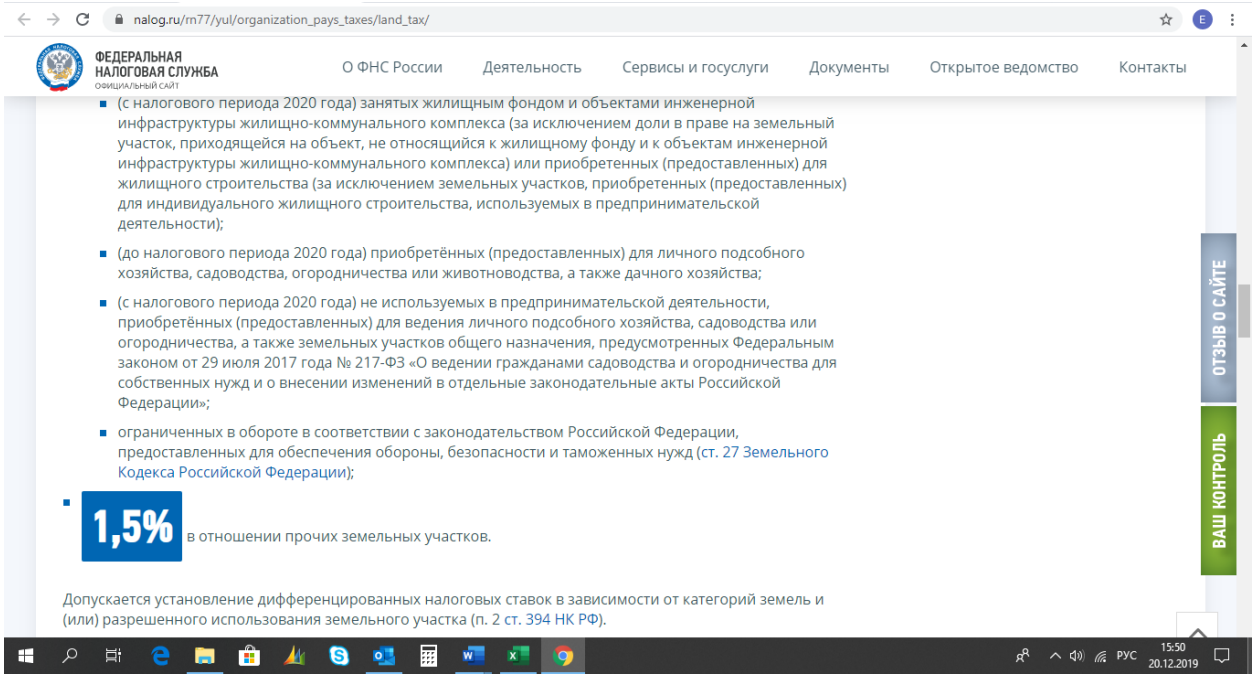
Базовые тарифы по страхованию имущества юр. лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования 1 год

https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html

Название страховой компании	Страховая программа	Страховой тариф/% страховой суммы
Росгосстрах	Росгосстрах-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%

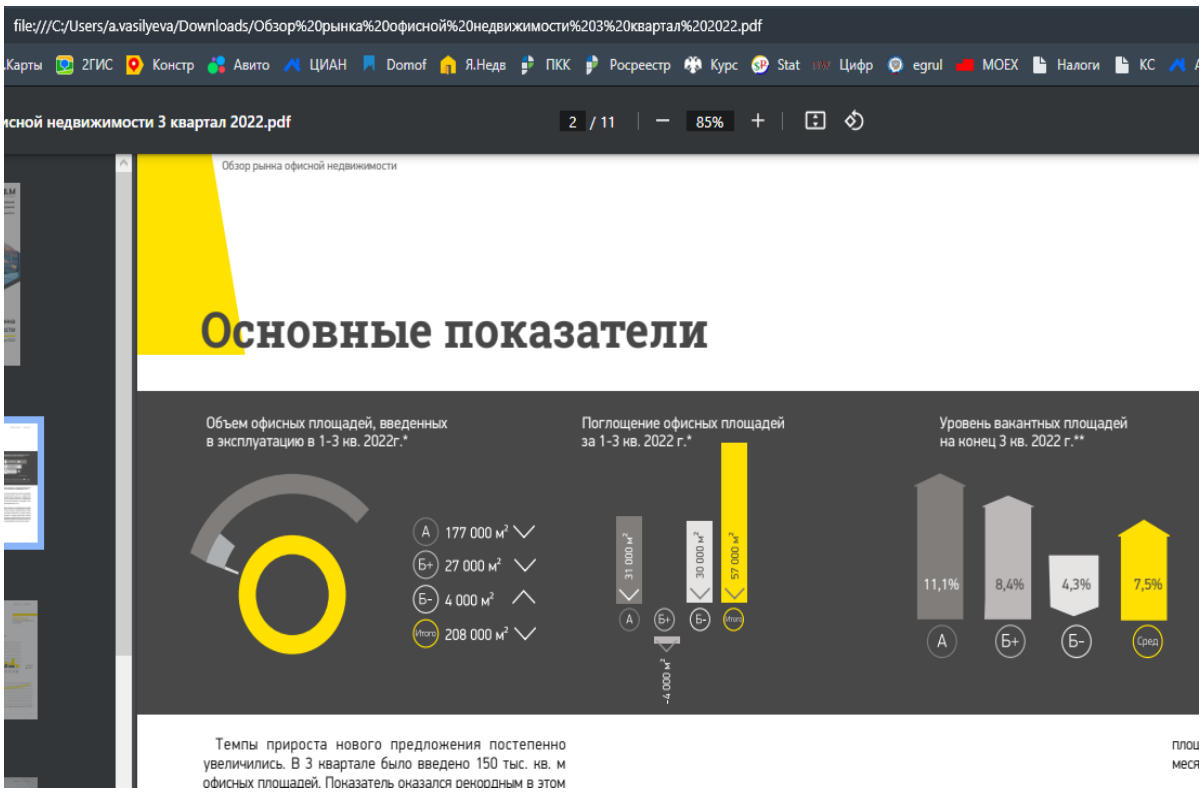
Плата за пользование земельным участком

Данные открытых источников: https://www.nalog.ru/rn77/yul/organization_pays_taxes/land_tax/

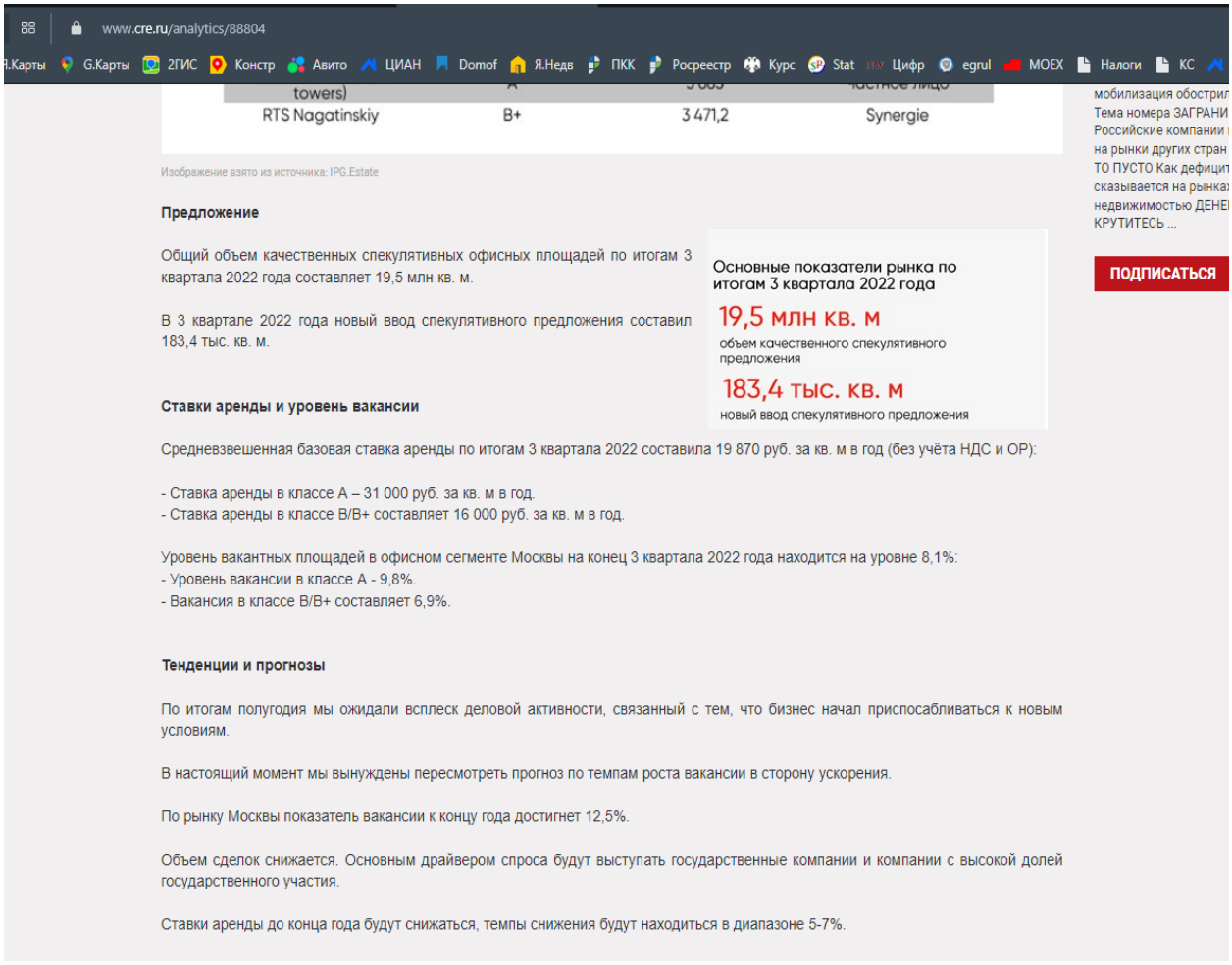


Уровень вакантности для офисной недвижимости

https://ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-3-kvartal-2022



https://www.cre.ru/analytics/88804



www.cre.ru/analytics/88804

towers)	A		
RTS Nagatinskiy	B+	3 471,2	Synergie

Изображение взято из источника: IPG.Estate

Предложение

Общий объем качественных спекулятивных офисных площадей по итогам 3 квартала 2022 года составляет 19,5 млн кв. м.

В 3 квартале 2022 года новый ввод спекулятивного предложения составил 183,4 тыс. кв. м.

Основные показатели рынка по итогам 3 квартала 2022 года

19,5 млн кв. м
объем качественного спекулятивного предложения

183,4 тыс. кв. м
новый ввод спекулятивного предложения

Ставки аренды и уровень вакансии

Средневзвешенная базовая ставка аренды по итогам 3 квартала 2022 составила 19 870 руб. за кв. м в год (без учёта НДС и ОР):

- Ставка аренды в классе А – 31 000 руб. за кв. м в год.
- Ставка аренды в классе В/В+ составляет 16 000 руб. за кв. м в год.

Уровень вакантных площадей в офисном сегменте Москвы на конец 3 квартала 2022 года находится на уровне 8,1%:
- Уровень вакансии в классе А - 9,8%.
- Вакансия в классе В/В+ составляет 6,9%.

Тенденции и прогнозы

По итогам полугодия мы ожидали всплеск деловой активности, связанный с тем, что бизнес начал приспосабливаться к новым условиям.

В настоящий момент мы вынуждены пересмотреть прогноз по темпам роста вакансии в сторону ускорения.

По рынку Москвы показатель вакансии к концу года достигнет 12,5%.

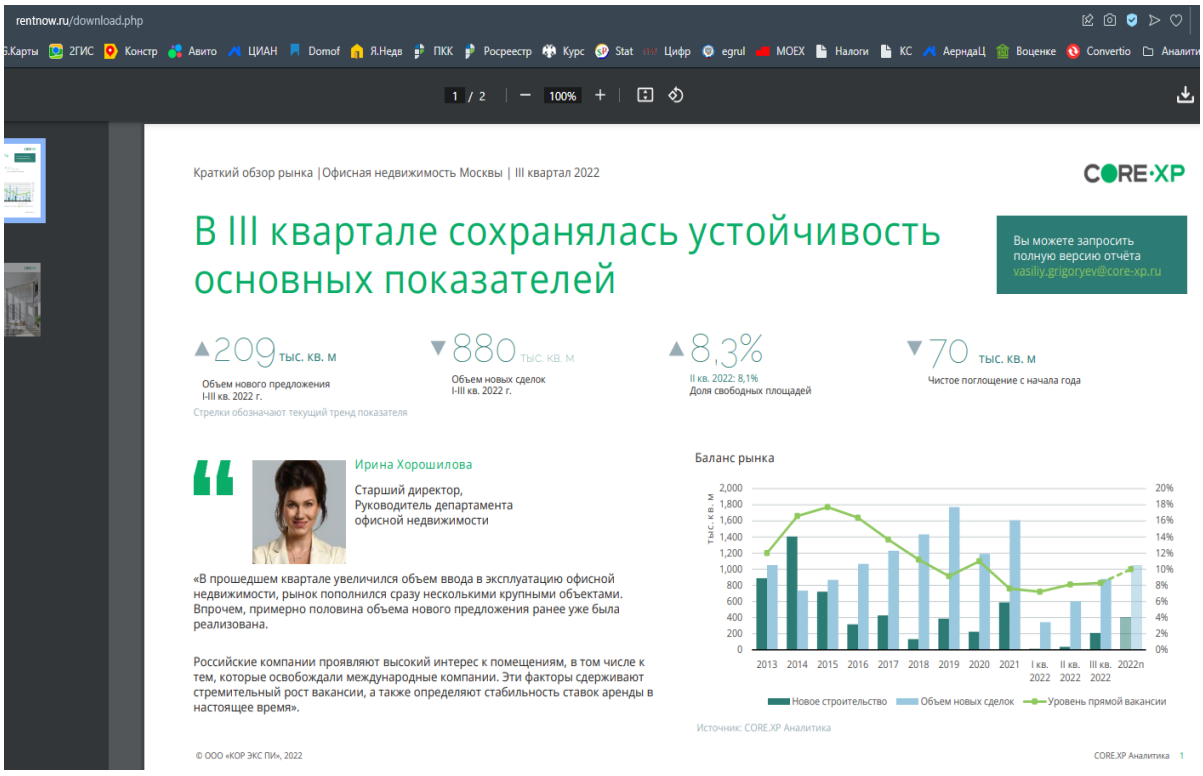
Объем сделок снижается. Основным драйвером спроса будут выступать государственные компании и компании с высокой долей государственного участия.

Ставки аренды до конца года будут снижаться, темпы снижения будут находиться в диапазоне 5-7%.

мобилизация обострил
Тема номера ЗАГРАНИ
Российские компании
на рынки других стран
ТО ПУСТО Как дефицит
сказывается на рынках
недвижимостью ДЕНЕ
КРУТИТЕСЬ ...

ПОДПИСАТЬСЯ

https://rentnow.ru/download.php?fid=2128



rentnow.ru/download.php

1 / 2 — 100%

Краткий обзор рынка | Офисная недвижимость Москвы | III квартал 2022

CORE·XP

В III квартале сохранялась устойчивость основных показателей

Вы можете запросить полную версию отчёта
vasiliy.grigoryev@core-xp.ru

▲209 тыс. кв. м
Объем нового предложения I-III кв. 2022 г.

▼880 тыс. кв. м
Объем новых сделок I-III кв. 2022 г.

▲8,3%
II кв. 2022: 8,1%
Доля свободных площадей

▼70 тыс. кв. м
Чистое поглощение с начала года

Стрелки обозначают текущий тренд показателя

Ирина Хорошилова
Старший директор,
Руководитель департамента
офисной недвижимости

«В прошедшем квартале увеличился объем ввода в эксплуатацию офисной недвижимости, рынок пополнился сразу несколькими крупными объектами. Впрочем, примерно половина объема нового предложения ранее уже была реализована.

Российские компании проявляют высокий интерес к помещениям, в том числе к тем, которые освобождали международные компании. Эти факторы сдерживают стремительный рост вакансии, а также определяют стабильность ставок аренды в настоящее время».

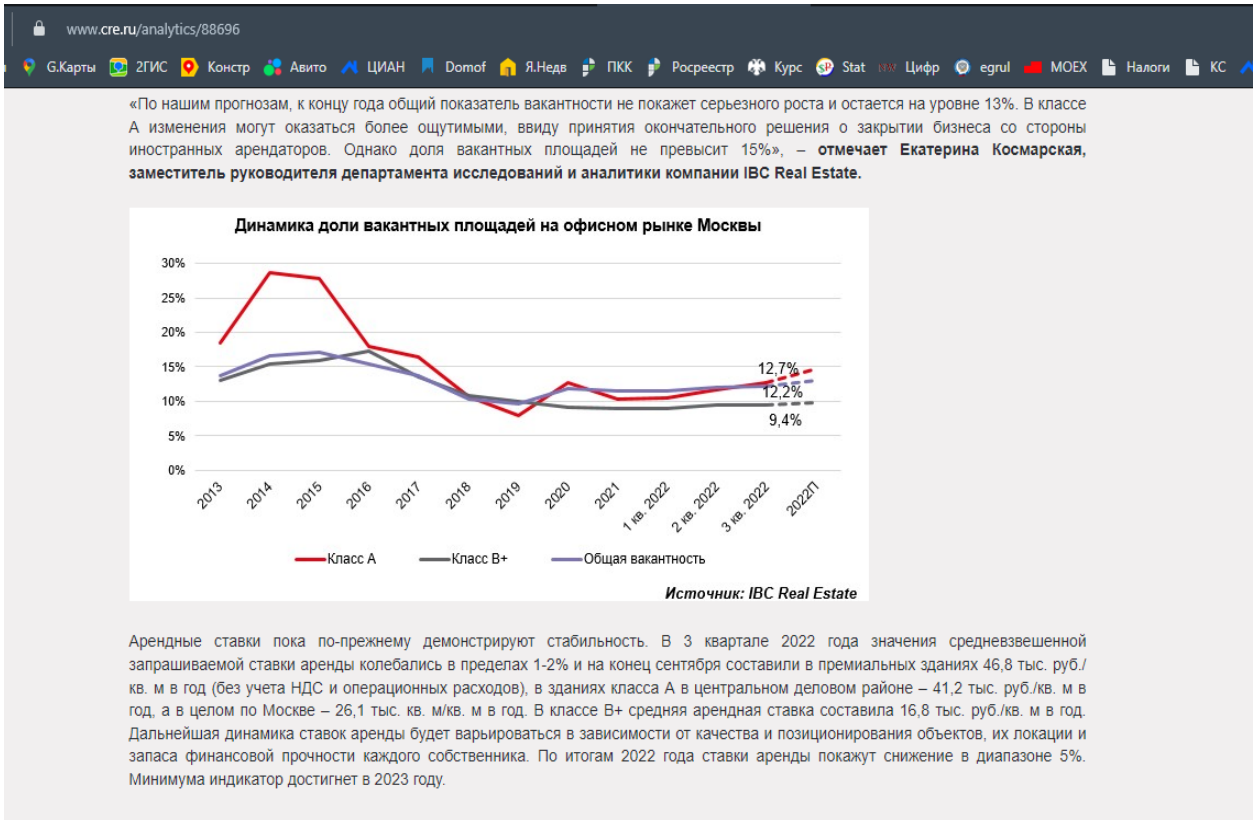
Баланс рынка

Источник: CORE.XP Аналитика

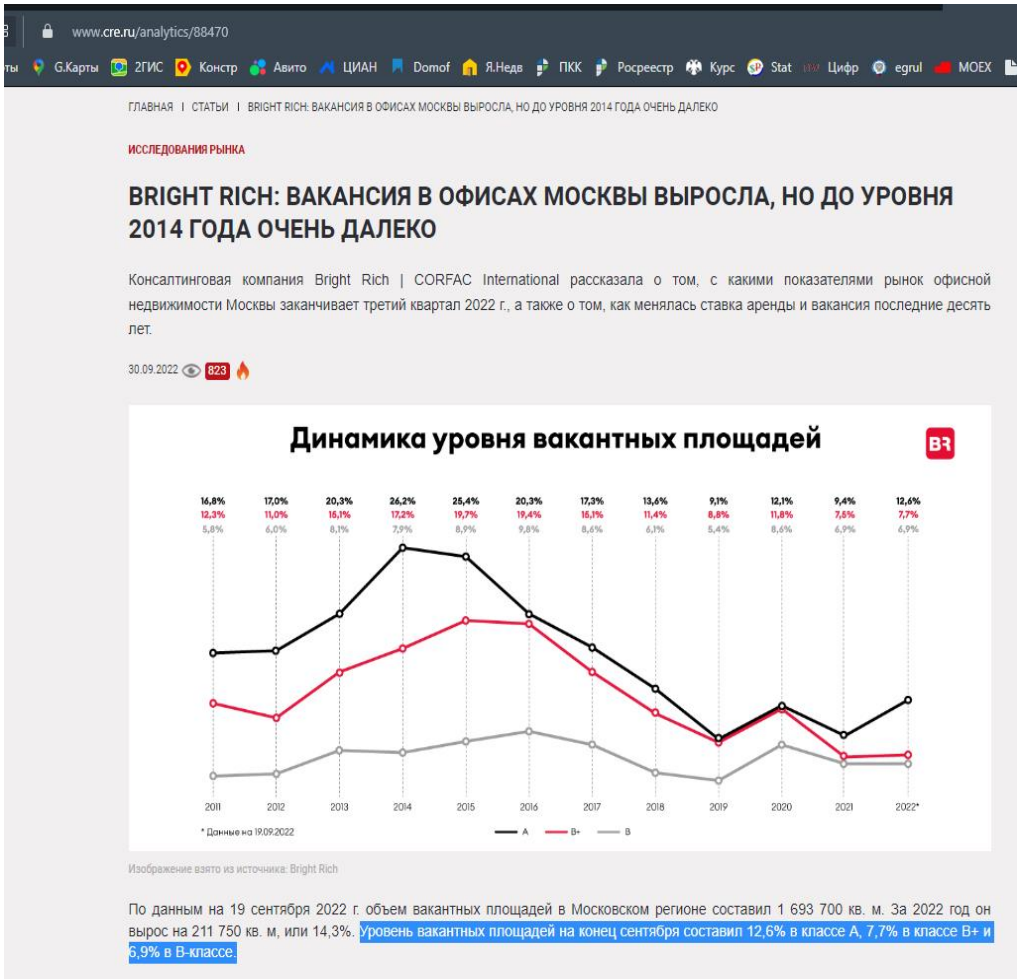
© ООО «КОР ЭКС ПИ», 2022

CORE.XP Аналитика 1

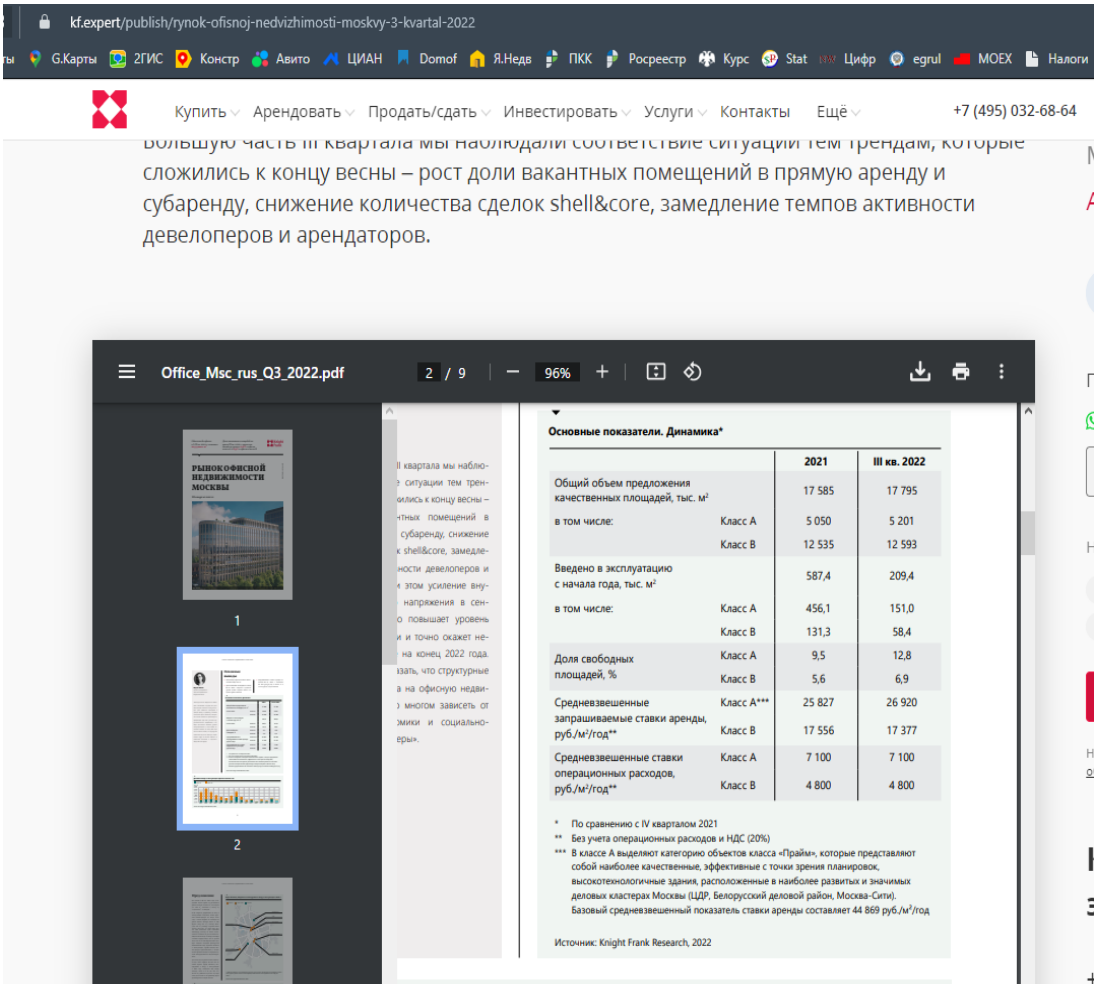
https://www.cre.ru/analytics/88696



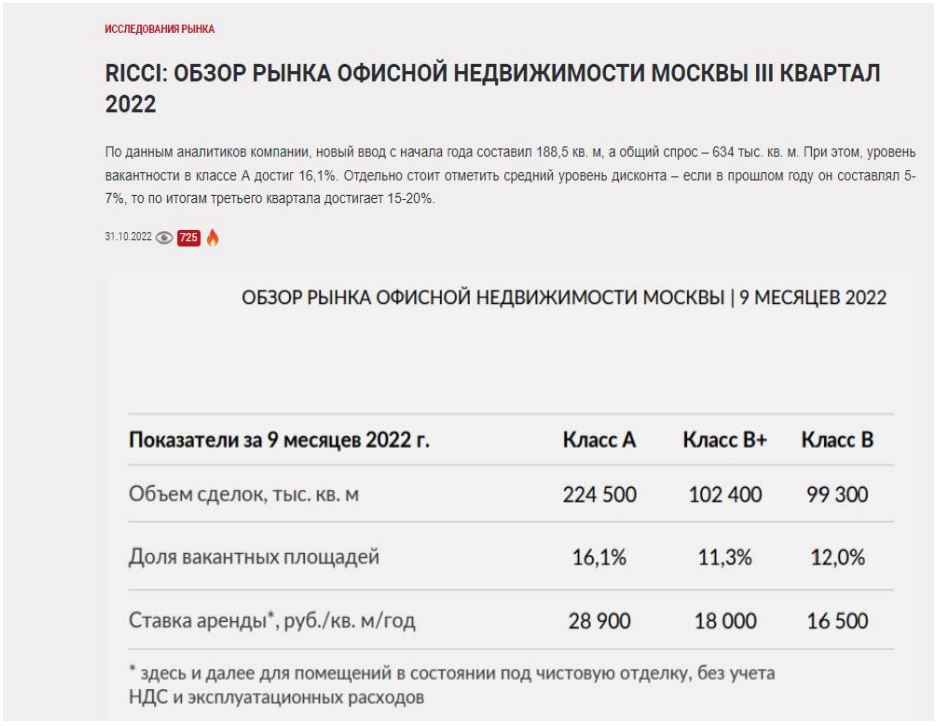
https://www.cre.ru/analytics/88470



https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskvy-3-kvartal-2022



https://www.cre.ru/analytics/88902



Величина коэффициента капитализации для офисной недвижимости

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2965-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.10.2022 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, уореденных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

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

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

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	**0,10**	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	**0,12**	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	**0,12**	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,12	**0,14**	0,19

Примечания:

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

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

https://nikoliers.ru/analytics



Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	I-III кв. 2020	I-III кв. 2021	I-III кв. 2022
Общий объем инвестиций, $ млн	1 399	1 245	1 575
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

https://nikoliers.ru/analytics



Значение безрисковой ставки

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

Выбрать дату: 20.12.2022

Значения КБД Московской биржи 20.12.2022

Срок до погашения, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Y(t), %	7.2	7.1938	7.2411	7.325	7.8309	8.3837	9.3452	9.9707	10.4547	10.8261	11.018	11.2309

Сроки экспозиции типичные для рынка коммерческой недвижимости

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2949-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.10.2022 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 недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[1], мес.	По регионам[2]		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	**Производственные** здания и помещения	7	20	13	11	14	16
2	**Складские** здания и помещения отапливаемые	3	15	8	7	9	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	15	9	8	10	11
4	**Гаражи** и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	15	9	8	10	11
5	**Быстровозводимые** здания и помещения универсального назначения	4	12	7	6	8	9
6	**Холодильники** - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	4	12	7	6	8	9
7	**Автозаправочные станции** и комплексы (АЗС)	8	19	13	11	14	16
8	**Нефтебазы**	18	36	26	22	28	33
9	**Сельскохозяйственные** здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	21	11	9	12	14
10	**Складские комплексы** (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	16	10	8	11	13
11	**Производственные комплексы** (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	11	25	16	13	18	21
12	**Сельскохозяйственные комплексы** (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	6	24	14	12	15	18
	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)	4	12	8	6	8	10
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	14	9	8	10	12
18	**Гостиницы, отели** (капитальные здания) в городской застройке	8	15	11	9	12	14
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	**Базы отдыха, санатории**	8	16	12	10	13	15
21	**Автосалоны** (капитальные здания)	5	13	9	7	9	11
22	**Автосервисные и авторемонтные** здания и помещения	3	9	6	5	6	7
	Вспомогательные здания						
23	**Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения**			**по срокам зданий основного назначения**			

Примечание:

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

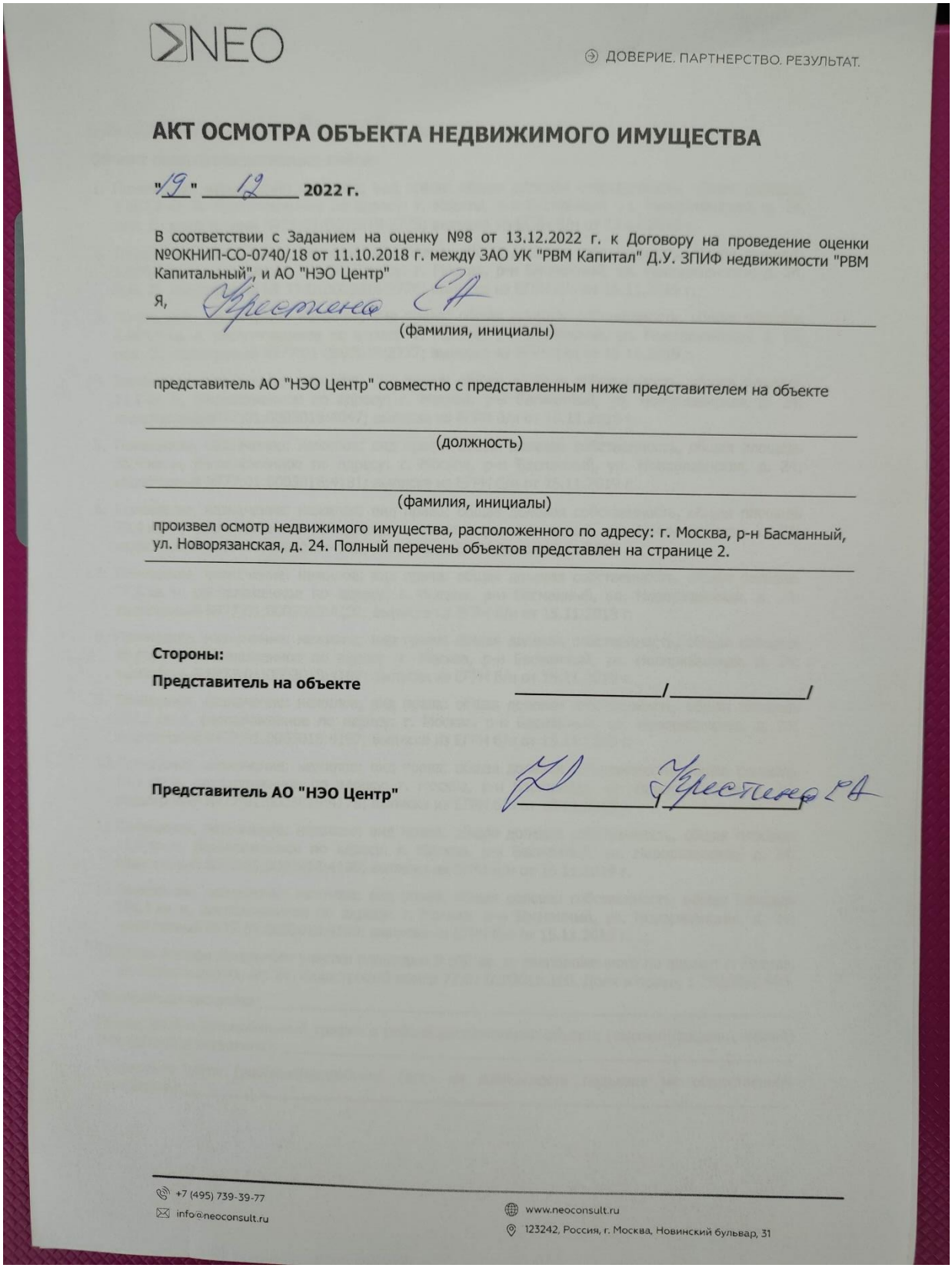
АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



NEO

ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"19" 12 2022 г.

В соответствии с Заданием на оценку №8 от 13.12.2022 г. к Договору на проведение оценки №ОКНИП-СО-0740/18 от 11.10.2018 г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный", и АО "НЭО Центр"

Я, Крестинец С.А.
(фамилия, инициалы)

представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

(должность)

(фамилия, инициалы)

произвел осмотр недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24. Полный перечень объектов представлен на странице 2.

Стороны:

Представитель на объекте _____/_____/

Представитель АО "НЭО Центр" _____/Крестинец С.А./

+7 (495) 739-39-77
info@neoconsult.ru
www.neoconsult.ru
123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31

Дата проведения осмотра: "19" 12 2022 г.

Объект оценки представляет собой:

1. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 807,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2775; выписка из ЕГРН б/н от 13.11.2019 г.
2. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 806,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый № 77:010003018:2776; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
3. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 804,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2777; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
4. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4047; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
5. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 86,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4181; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
6. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 39,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4192; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
7. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 77,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4202; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
8. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 48,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4182; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
9. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 207,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4197; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
10. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 83,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4178; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
11. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4180; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
12. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 151,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4190; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
13. Право аренды земельного участка площадью 9 590 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24. Кадастровый номер 77:01:0003018:100. Доля в праве: 1 756,68/9 500.

Окружающая застройка: _____

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): _____

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): _____

2

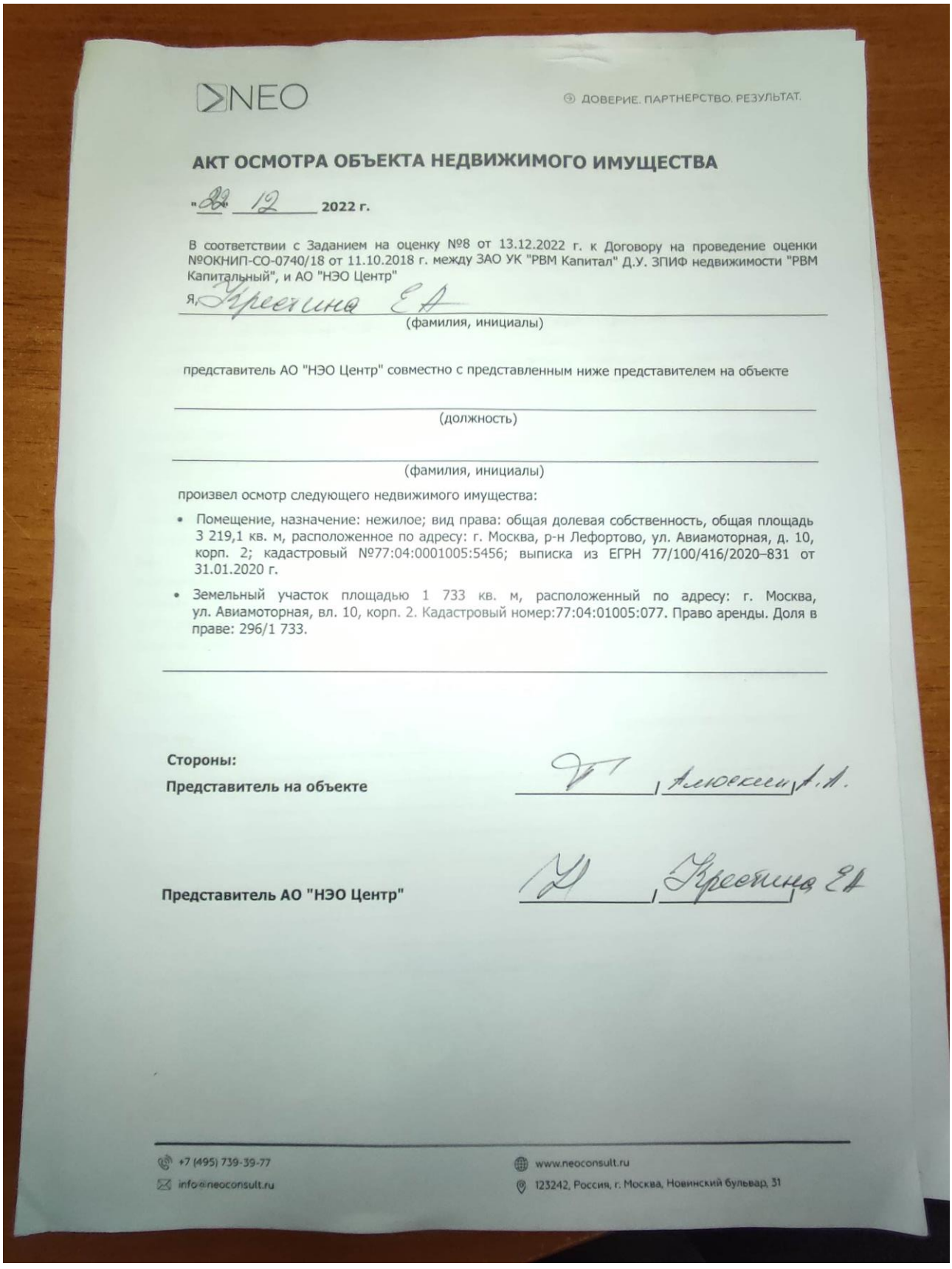
Наличие коммуникаций:

Наименование	Показатель
Электроснабжение	гор
Газоснабжение	нет
Водоснабжение	гор
Канализация	гор
Лифт	
Кондиционирование	+
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	+

Внешнее отл. благоустройство:

Наличие нет парковки (организованная/стихийная)

Дополнительные примечания:



NEO

ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"22" 12 2022 г.

В соответствии с Заданием на оценку №8 от 13.12.2022 г. к Договору на проведение оценки №ОКНИП-СО-0740/18 от 11.10.2018 г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный", и АО "НЭО Центр"

Я, Кресина Е.А.
(фамилия, инициалы)

представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

(должность)

(фамилия, инициалы)

произвел осмотр следующего недвижимого имущества:

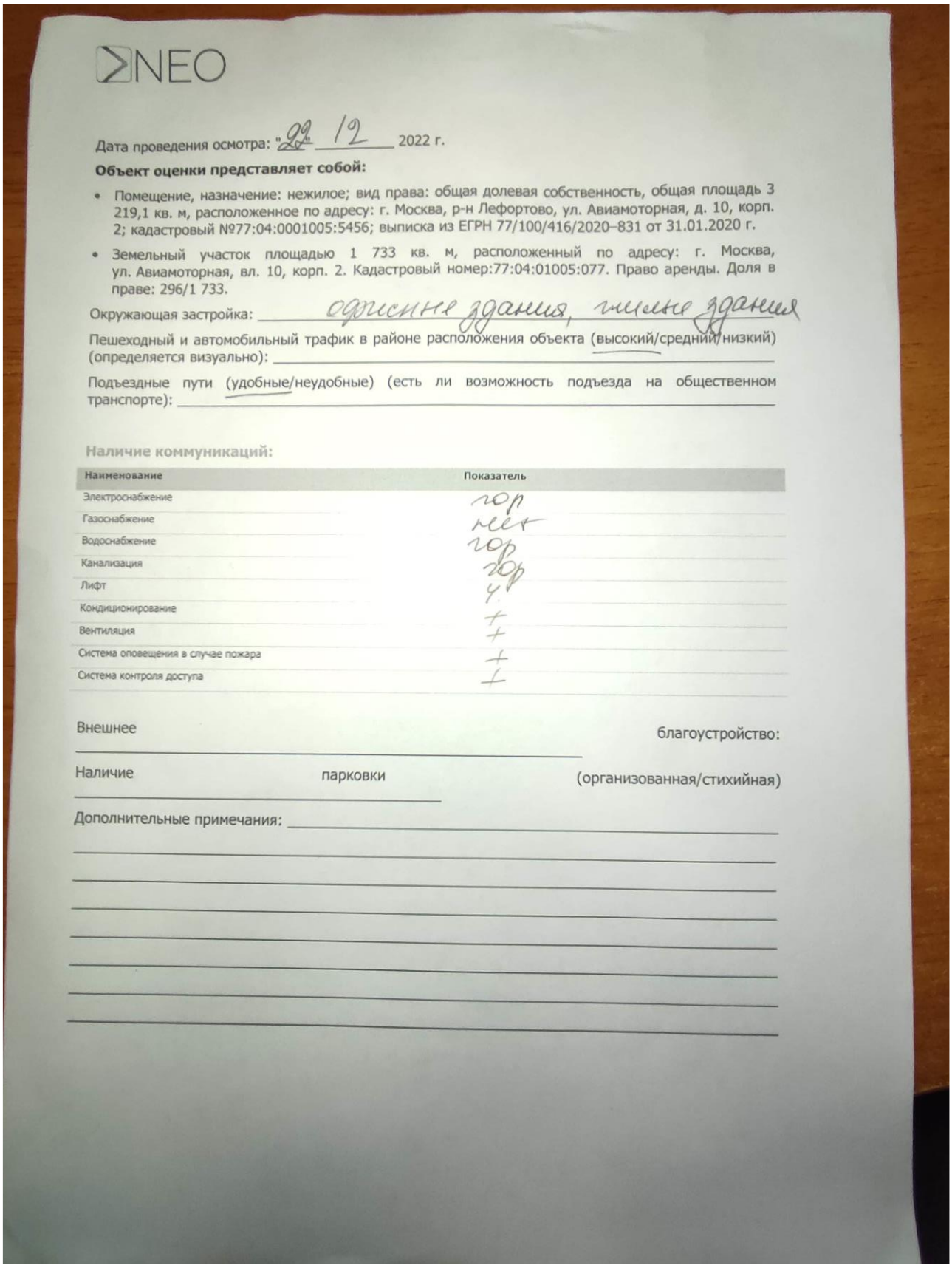
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 3 219,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2; кадастровый №77:04:0001005:5456; выписка из ЕГРН 77/100/416/2020–831 от 31.01.2020 г.
- Земельный участок площадью 1 733 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2. Кадастровый номер:77:04:01005:077. Право аренды. Доля в праве: 296/1 733.

Стороны:

Представитель на объекте / Алексеев А.М.

Представитель АО "НЭО Центр" / Кресина Е.А.

+7 (495) 739-39-77
info@neoconsult.ru
www.neoconsult.ru
123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31



NEO

Дата проведения осмотра: "22" 12 2022 г.

Объект оценки представляет собой:

- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 3 219,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2; кадастровый №77:04:0001005:5456; выписка из ЕГРН 77/100/416/2020–831 от 31.01.2020 г.
- Земельный участок площадью 1 733 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2. Кадастровый номер:77:04:01005:077. Право аренды. Доля в праве: 296/1 733.

Окружающая застройка: офисные здания, жилые здания

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): _____

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): _____

Наличие коммуникаций:

Наименование	Показатель
Электроснабжение	гор
Газоснабжение	нет
Водоснабжение	гор
Канализация	гор
Лифт	4
Кондиционирование	+
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	+

Внешнее благоустройство: _____

Наличие парковки (организованная/стихийная) _____

Дополнительные примечания: _____

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Оцениваемые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2



Фото 1. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 2. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 3. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 4. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 5. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 6. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 7. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 8. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 9. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 10. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 11. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 12. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 13. Внутренние помещения, 6 этаж.

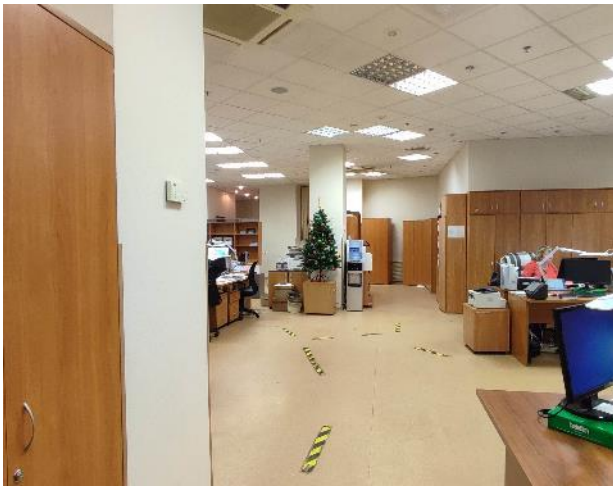


Фото 14. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 15. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 16. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 17. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 18. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 19. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 20. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 21. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 22. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 23. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 24. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 25. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 26. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 27. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 28. Внутренние помещения, 6 этаж.

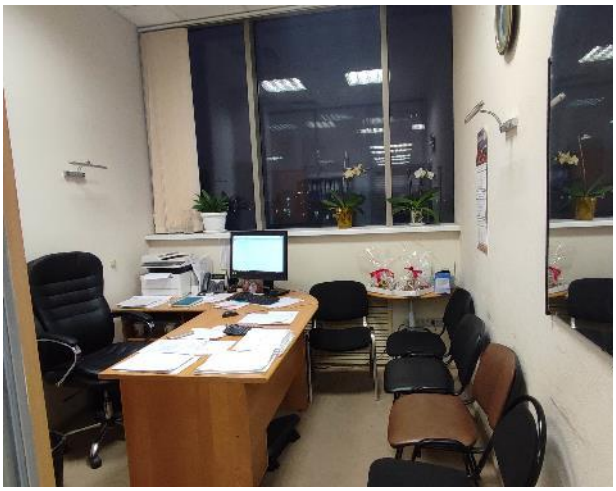


Фото 29. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 30. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 31. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 32. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 33. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 34. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 35. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 36. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 37. Внутренние помещения, 6 этаж.

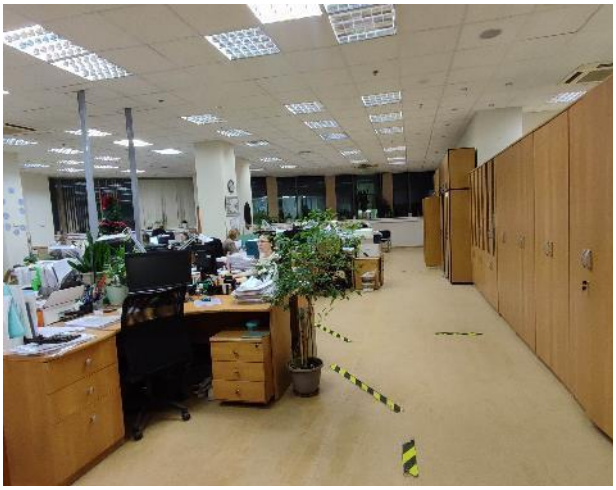


Фото 38. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 39. Внутренние помещения, 6 этаж.

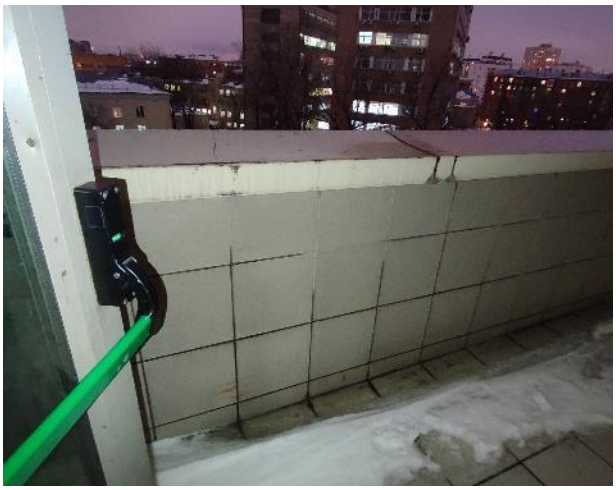


Фото 40. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 41. Внутренние помещения, 6 этаж.

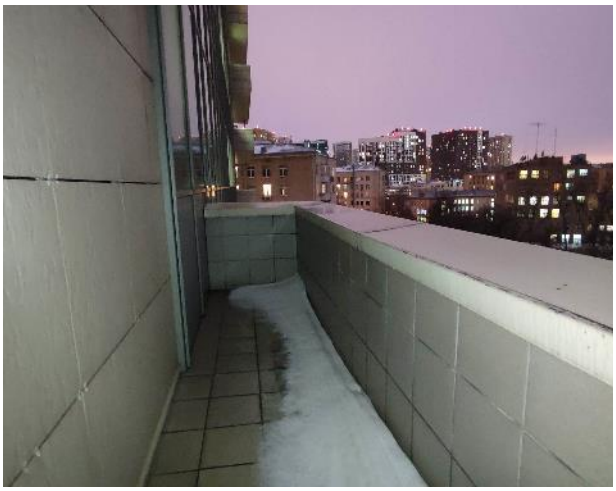


Фото 42. Внутренние помещения, 6 этаж.

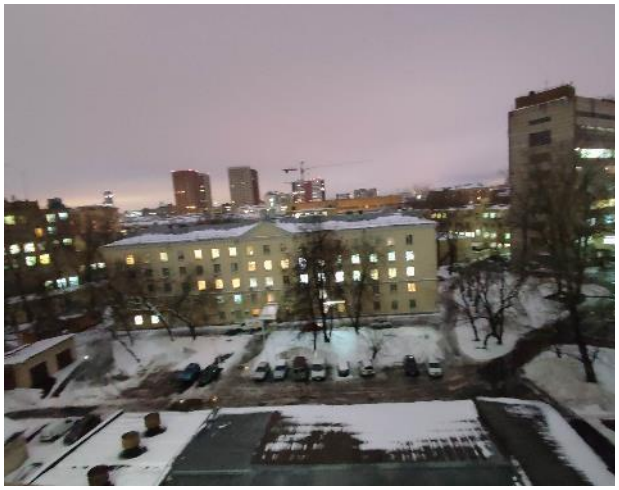


Фото 43. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 44. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 45. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 46. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 47. Внутренние помещения, 6 этаж.



Фото 48. Внутренние помещения, 7 этаж.



Фото 49. Внутренние помещения, 7 этаж.



Фото 50. Внутренние помещения, 7 этаж.



Фото 51. Внутренние помещения, 7 этаж.



Фото 52. Внутренние помещения, 7 этаж.



Фото 53. Внутренние помещения, 7 этаж.



Фото 54. Внутренние помещения, 7 этаж.

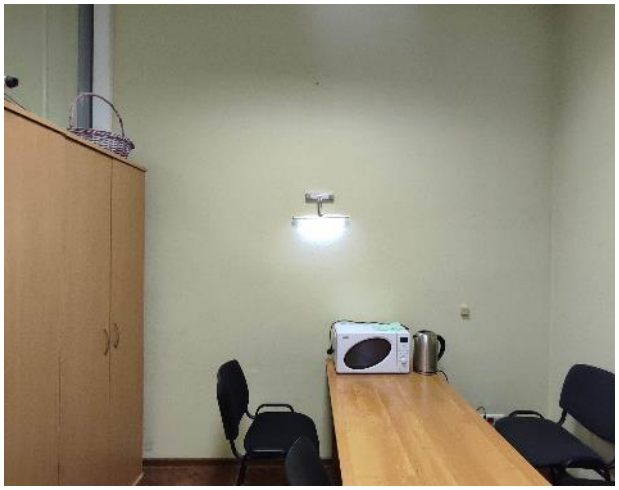


Фото 55. Внутренние помещения, 7 этаж.

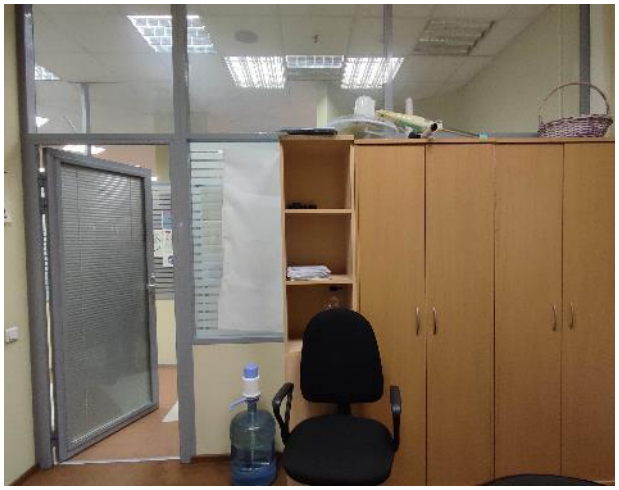


Фото 56. Внутренние помещения, 7 этаж.



Фото 57. Внутренние помещения, 7 этаж.



Фото 58. Внутренние помещения, 7 этаж.



Фото 59. Внутренние помещения, 7 этаж.



Фото 60. Внутренние помещения, 7 этаж.

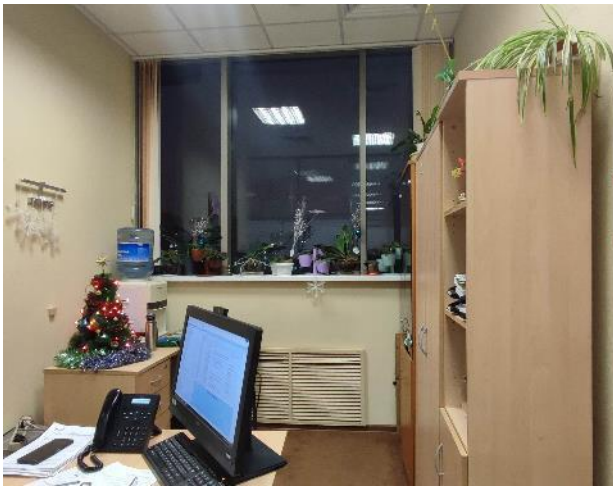


Фото 61. Внутренние помещения, 7 этаж.



Фото 62. Внутренние помещения, 7 этаж.

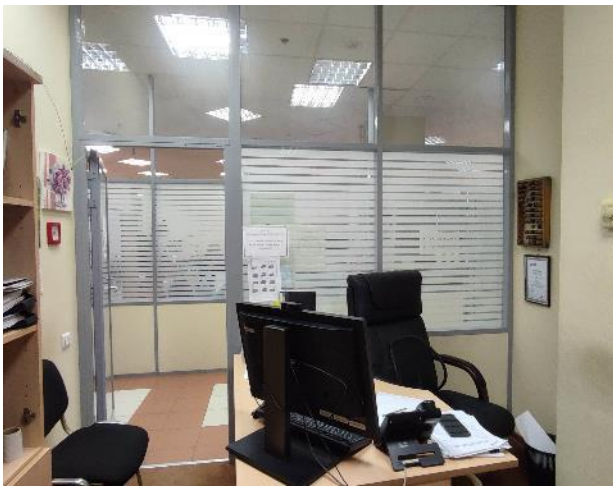


Фото 63. Внутренние помещения, 7 этаж.



Фото 64. Внутренние помещения, 7 этаж.



Фото 65. Внутренние помещения, 7 этаж.



Фото 66. Внутренние помещения, 7 этаж.



Фото 67. Внутренние помещения, 7 этаж.

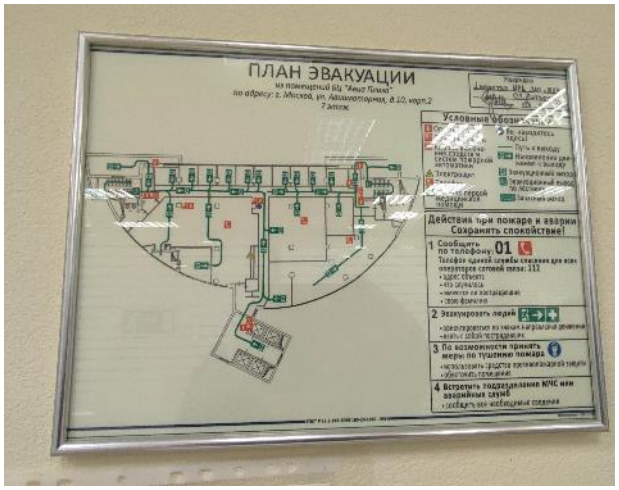


Фото 68. Внутренние помещения, 7 этаж.



Фото 69. Внутренние помещения, 7 этаж.



Фото 70. Внутренние помещения, 7 этаж.



Фото 71. Внутренние помещения, 7 этаж.



Фото 72. Внутренние помещения, 7 этаж.



Фото 73. Внутренние помещения, 7 этаж.



Фото 74. Внутренние помещения, 7 этаж.



Фото 75. Внутренние помещения, 8 этаж.



Фото 76. Внутренние помещения, 8 этаж.

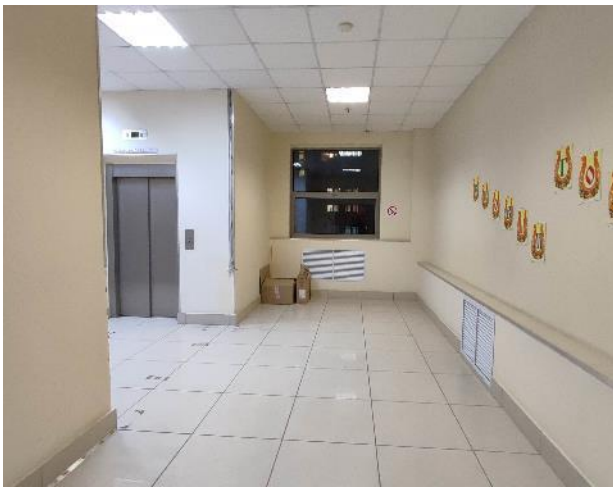


Фото 77. Внутренние помещения, 8 этаж.



Фото 78. Внутренние помещения, 8 этаж.



Фото 79. Внутренние помещения, 8 этаж.

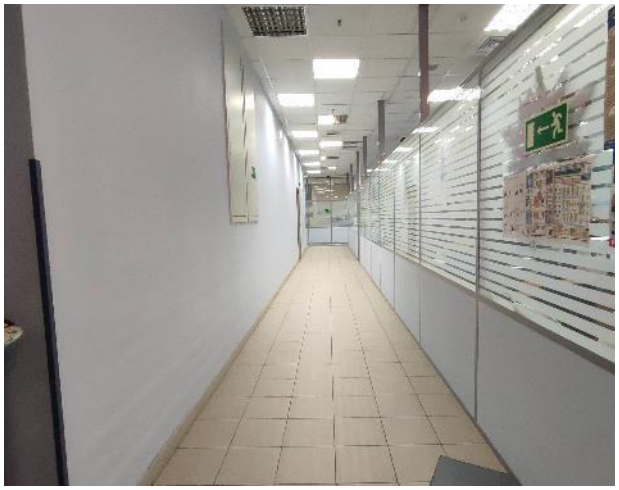


Фото 80. Внутренние помещения, 8 этаж.



Фото 81. Внутренние помещения, 8 этаж.



Фото 82. Внутренние помещения, 8 этаж.



Фото 83. Внутренние помещения, 8 этаж.



Фото 84. Внутренние помещения, 8 этаж.



Фото 85. Внутренние помещения, 8 этаж.

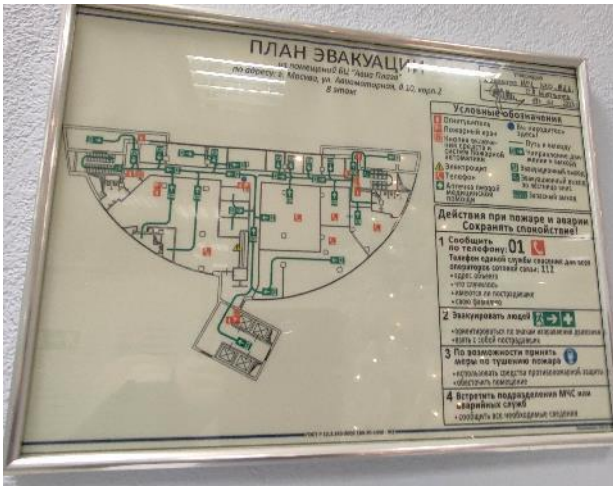


Фото 86. Внутренние помещения, 8 этаж.



Фото 87. Внутренние помещения, 8 этаж.



Фото 88. Внутренние помещения, 8 этаж.



Фото 89. Внутренние помещения, 8 этаж.



Фото 90. Внутренние помещения, 8 этаж.

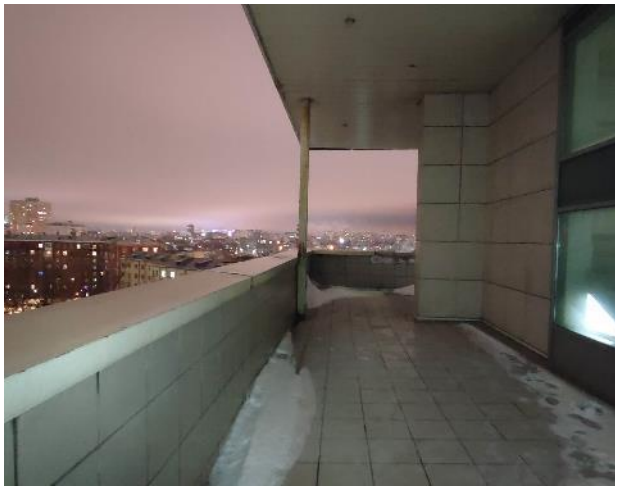


Фото 91. Внутренние помещения, 8 этаж.

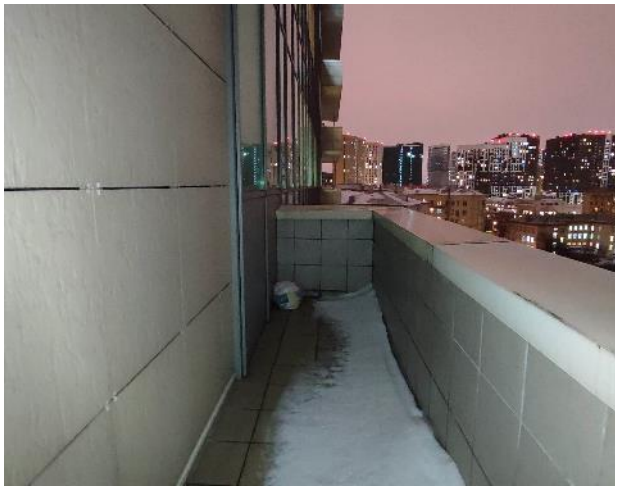


Фото 92. Внутренние помещения, 8 этаж.



Фото 93. Внутренние помещения, 8 этаж.



Фото 94. Внутренние помещения, 8 этаж.



Фото 95. Внутренние помещения, 8 этаж.



Фото 96. Внутренние помещения, 8 этаж.



Фото 97. Внутренние помещения, 8 этаж.



Фото 98. Внутренние помещения, 8 этаж.



Фото 99. Внутренние помещения, 8 этаж.



Фото 100. Внутренние помещения, 8 этаж.



Фото 101. Внутренние помещения, 8 этаж.

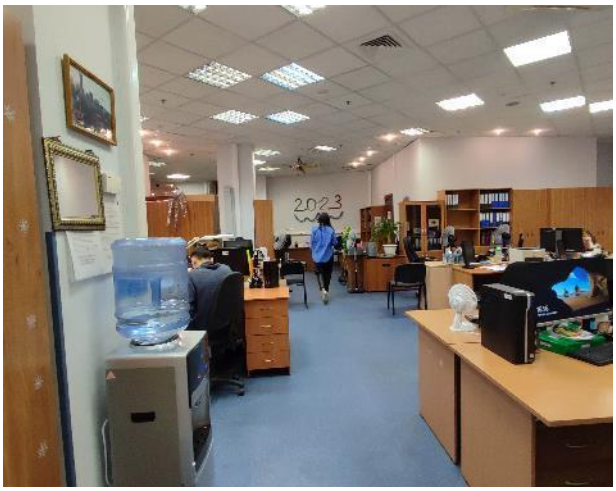


Фото 102. Внутренние помещения, 8 этаж.



Фото 103. Внутренние помещения, 8 этаж.



Фото 104. Внутренние помещения, 8 этаж.



Фото 105. Внутренние помещения, 8 этаж.



Фото 106. Внутренние помещения, 8 этаж.

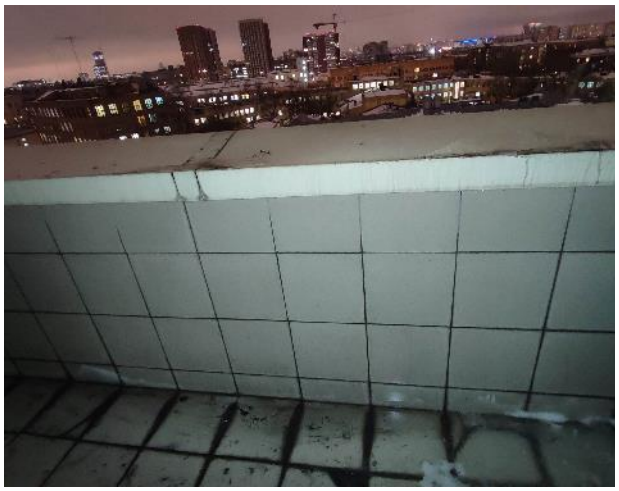


Фото 107. Внутренние помещения, 8 этаж.

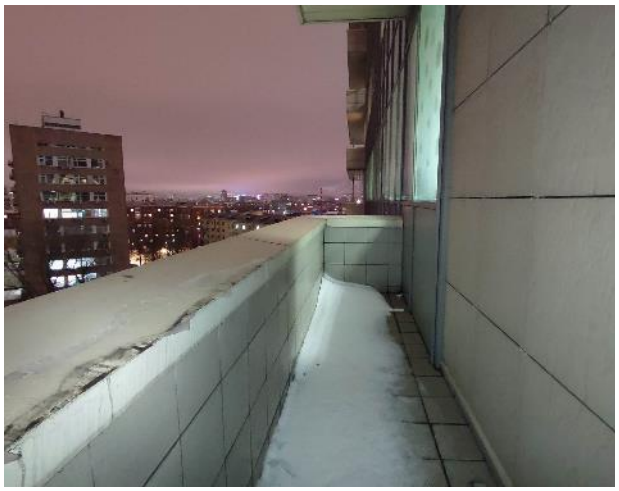


Фото 108. Внутренние помещения, 8 этаж.

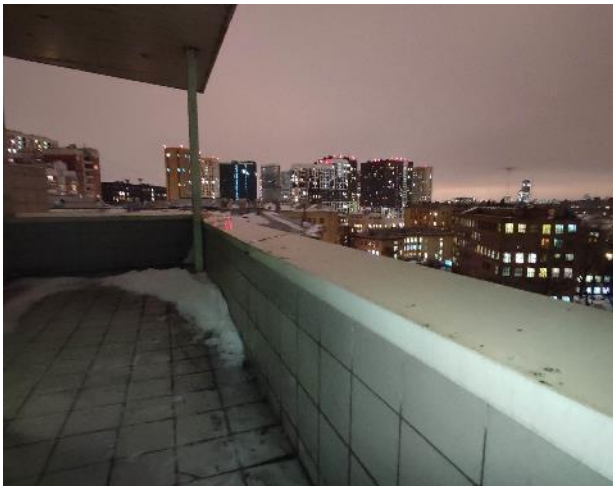


Фото 109. Внутренние помещения, 8 этаж.



Фото 110. Внутренние помещения, 8 этаж.



Фото 111. Внутренние помещения, 8 этаж.



Фото 112. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 113. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 114. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 115. Внутренние помещения, 9 этаж.

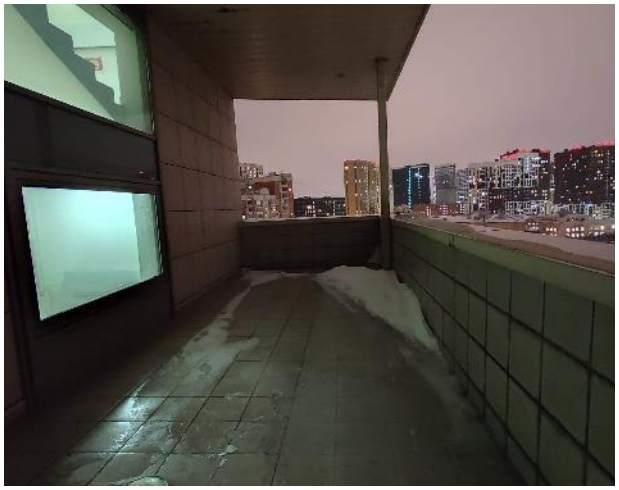


Фото 116. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 117. Внутренние помещения, 9 этаж.

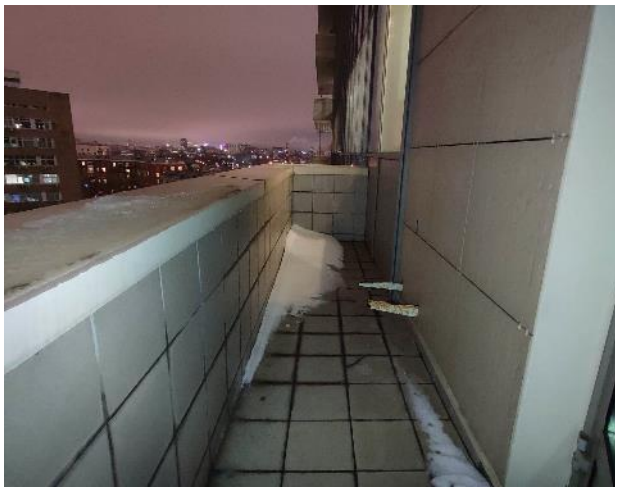


Фото 118. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 119. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 120. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 121. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 122. Внутренние помещения, 9 этаж.

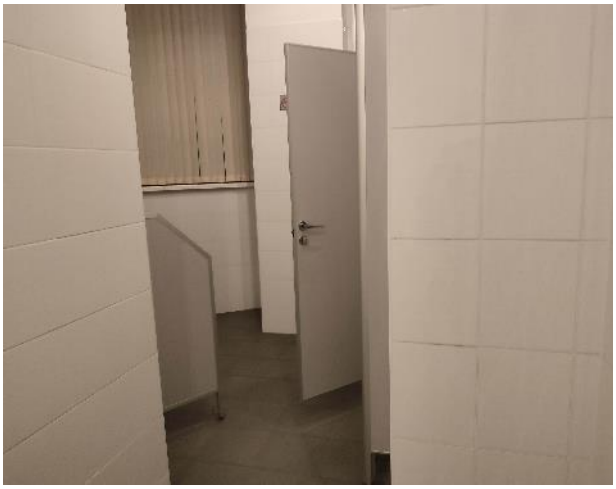


Фото 123. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 124. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 125. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 126. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 127. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 128. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 129. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 130. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 131. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 132. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 133. Внутренние помещения, 9 этаж.

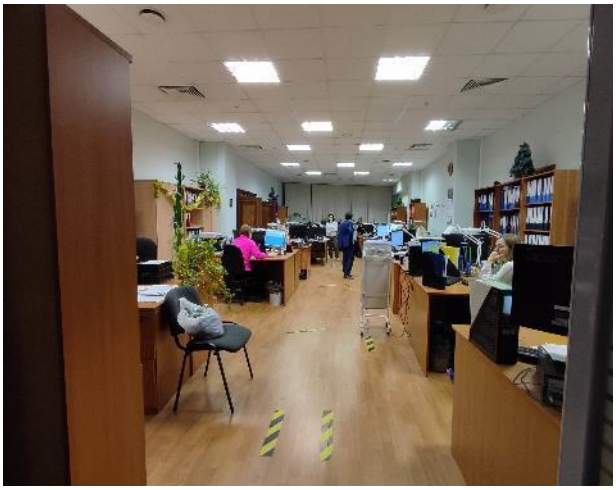


Фото 134. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 135. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 136. Внутренние помещения, 9 этаж.

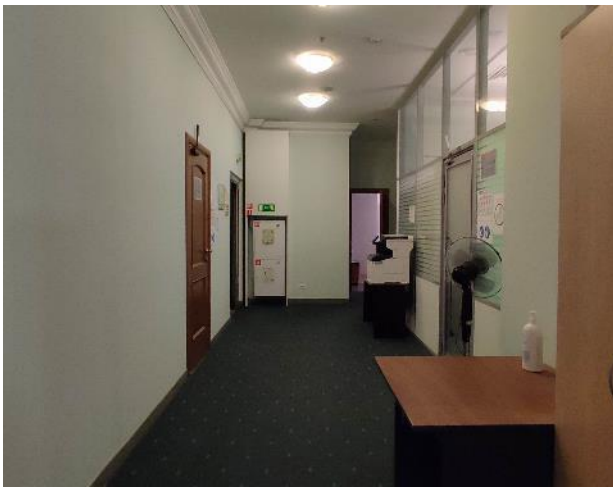


Фото 137. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 138. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 139. Внутренние помещения, 9 этаж.

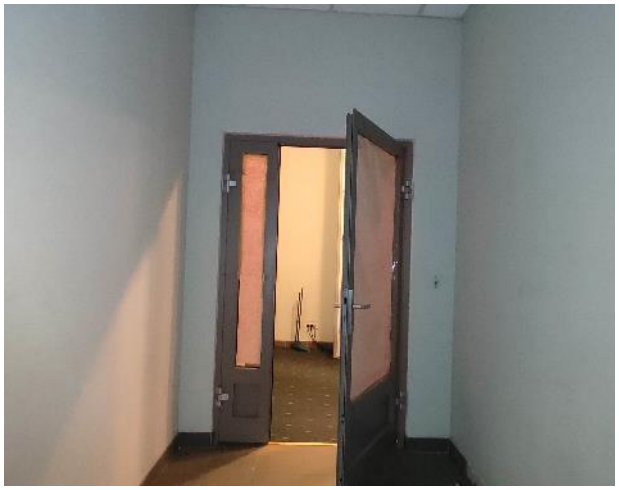


Фото 140. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 141. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 142. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 143. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 144. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 145. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 146. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 147. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 148. Внутренние помещения, 9 этаж.

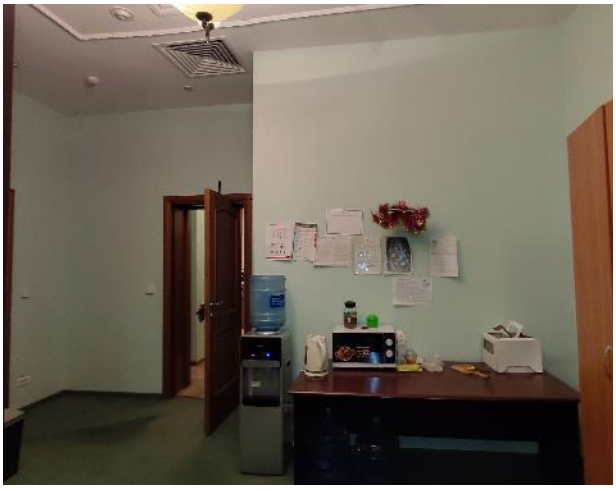


Фото 149. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 150. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 151. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 152. Внутренние помещения, 9 этаж.

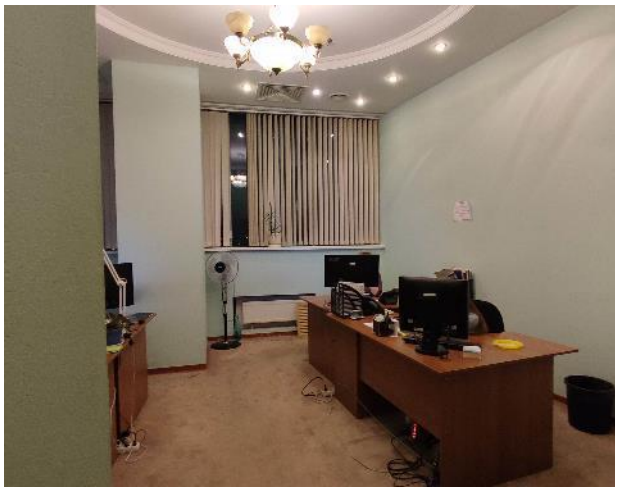


Фото 153. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 154. Внутренние помещения, 9 этаж.

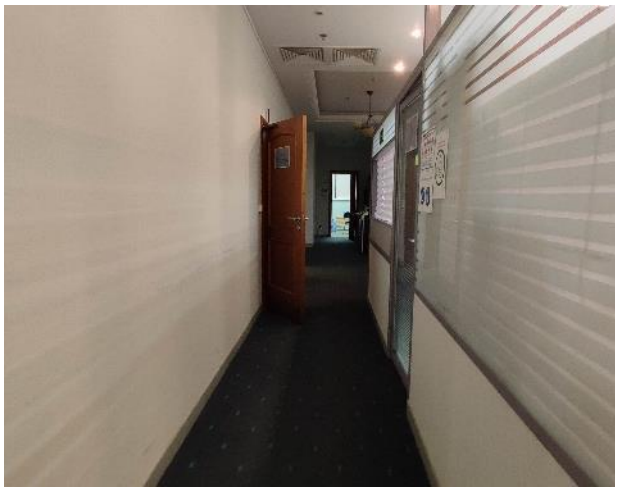


Фото 155. Внутренние помещения, 9 этаж.

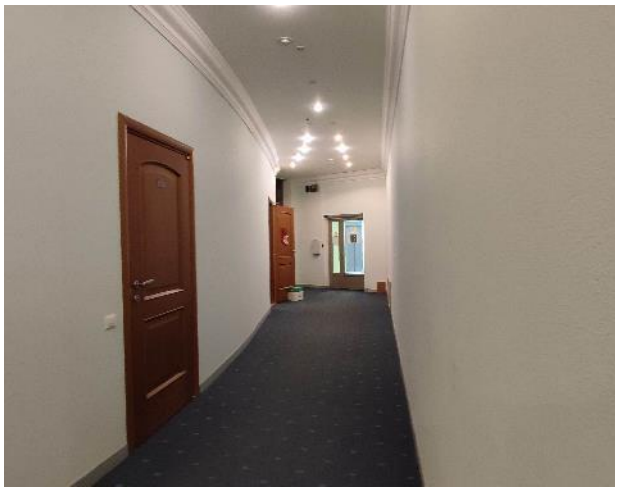


Фото 156. Внутренние помещения, 9 этаж.

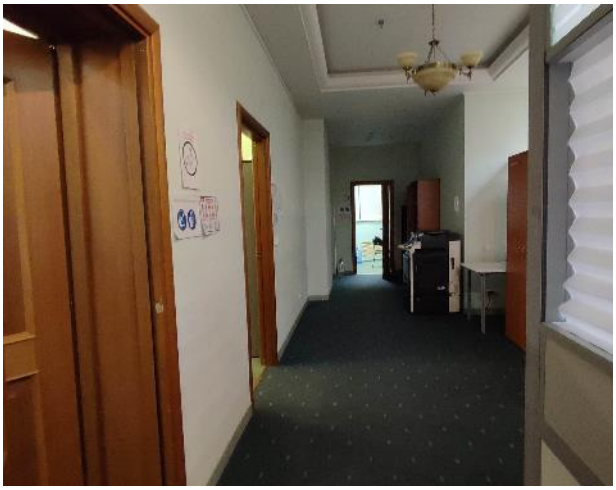


Фото 157. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 158. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 159. Внутренние помещения, 9 этаж.

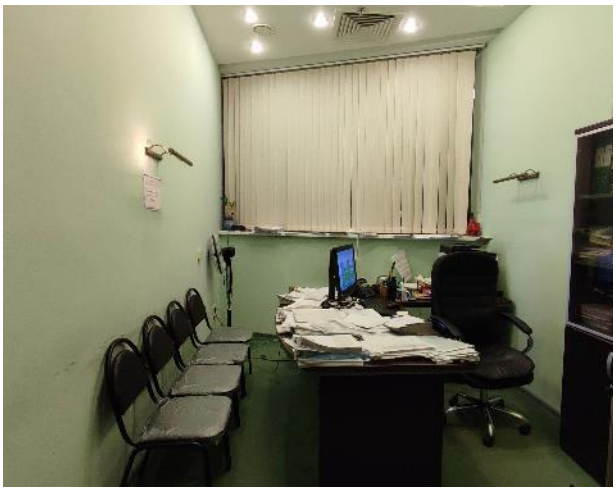


Фото 160. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 161. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 162. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 163. Внутренние помещения, 9 этаж.

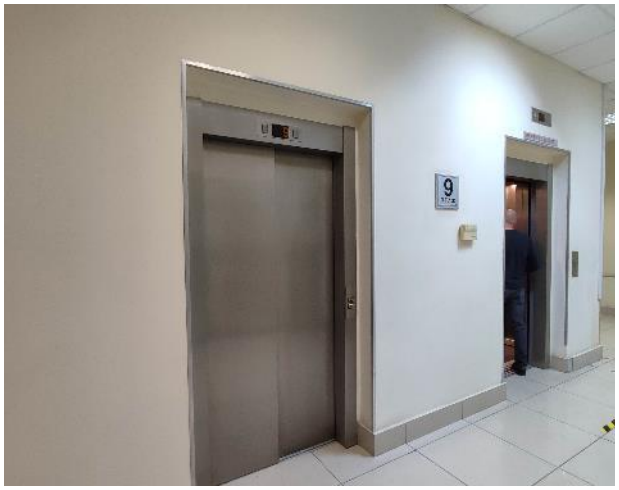


Фото 164. Внутренние помещения, 9 этаж.



Фото 165. Подъездные пути, фасад, входная группа.



Фото 166. Подъездные пути, фасад, входная группа.

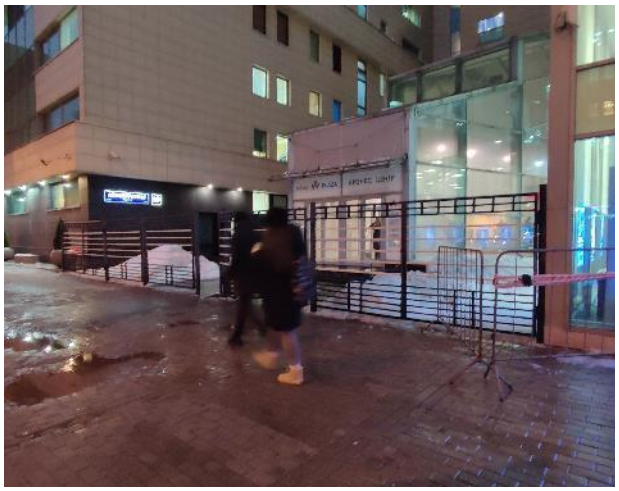


Фото 167. Подъездные пути, фасад, входная группа.



Фото 168. Подъездные пути, фасад, входная группа.



Фото 169. Подъездные пути, фасад, входная группа.

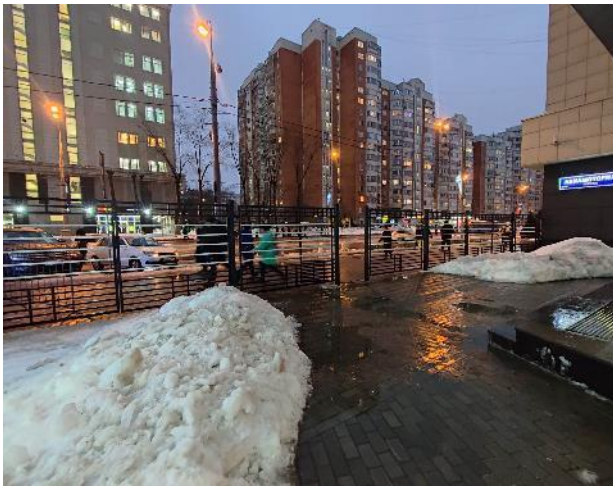


Фото 170. Подъездные пути, фасад, входная группа.



Фото 171. Подъездные пути, фасад, входная группа.



Фото 172. Подъездные пути, фасад, входная группа.

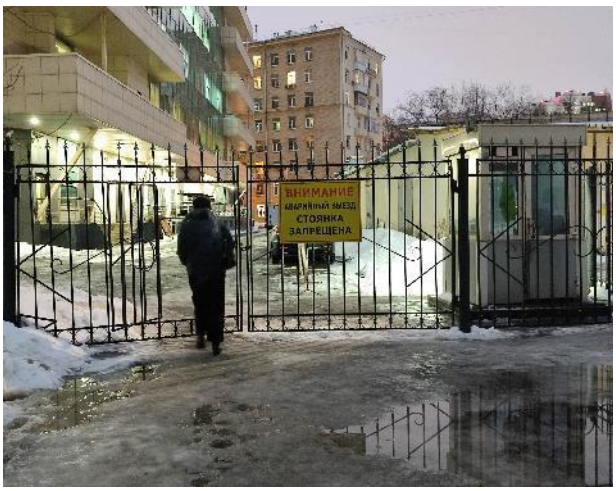


Фото 173. Подъездные пути, фасад, входная группа.



Фото 174. Подъездные пути, фасад, входная группа.



Фото 175. Подъездные пути, фасад, входная группа.



Фото 176. Подъездные пути, фасад, входная группа.



Фото 177. Подъездные пути, фасад, входная группа.



Фото 178. Подъездные пути, фасад, входная группа.



Фото 179. Подъездные пути, фасад, входная группа.



Фото 180. Подъездные пути, фасад, входная группа.

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

Оцениваемые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

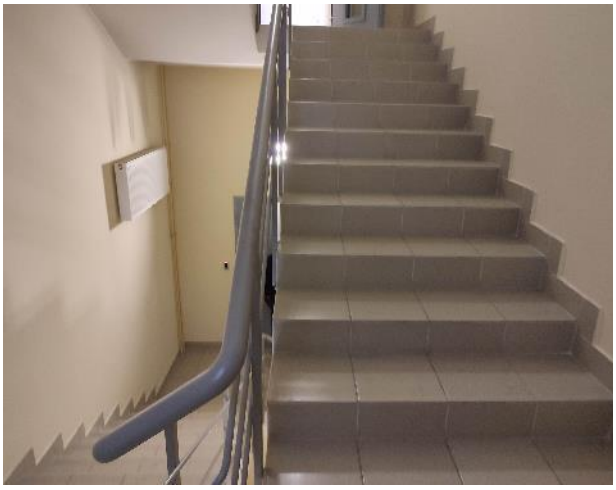


Фото 1. Внутренние помещения, 2 этаж.



Фото 2. Внутренние помещения, 2 этаж.

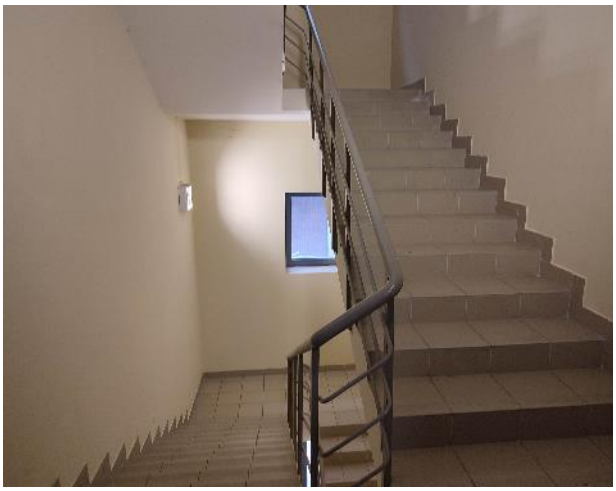


Фото 3. Внутренние помещения, 2 этаж.

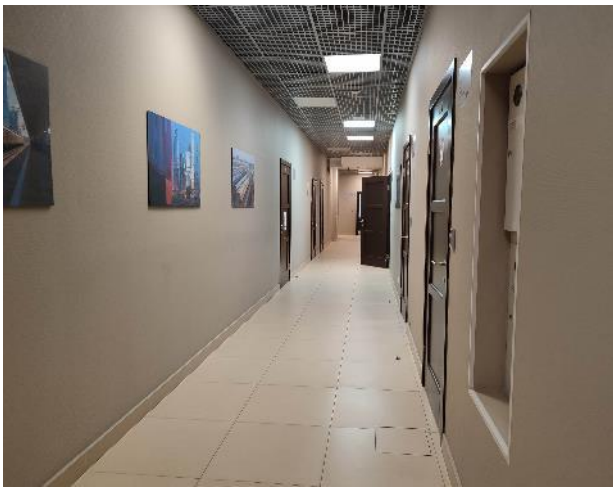


Фото 4. Внутренние помещения, 2 этаж.



Фото 5. Внутренние помещения, 2 этаж.



Фото 6. Внутренние помещения, 2 этаж.

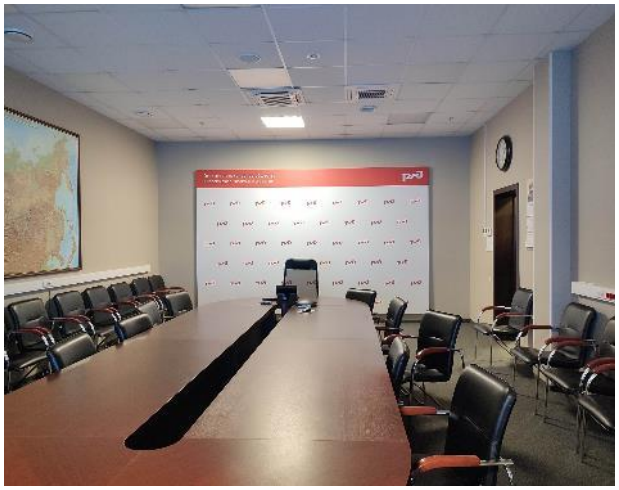


Фото 7. Внутренние помещения, 2 этаж.



Фото 8. Внутренние помещения, 2 этаж.



Фото 9. Внутренние помещения, 2 этаж.



Фото 10. Внутренние помещения, 2 этаж.

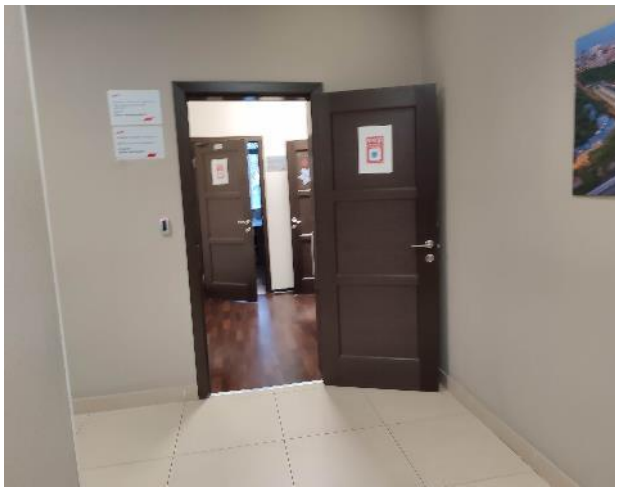


Фото 11. Внутренние помещения, 2 этаж.

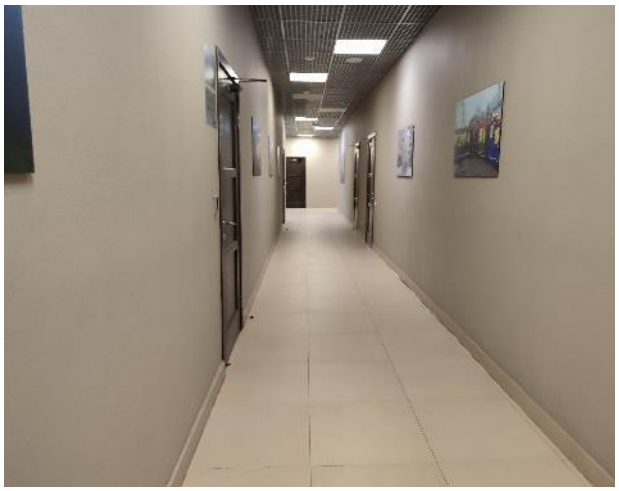


Фото 12. Внутренние помещения, 2 этаж.



Фото 13. Внутренние помещения, 2 этаж.



Фото 14. Внутренние помещения, 2 этаж.



Фото 15. Внутренние помещения, 2 этаж.



Фото 16. Внутренние помещения, 2 этаж.

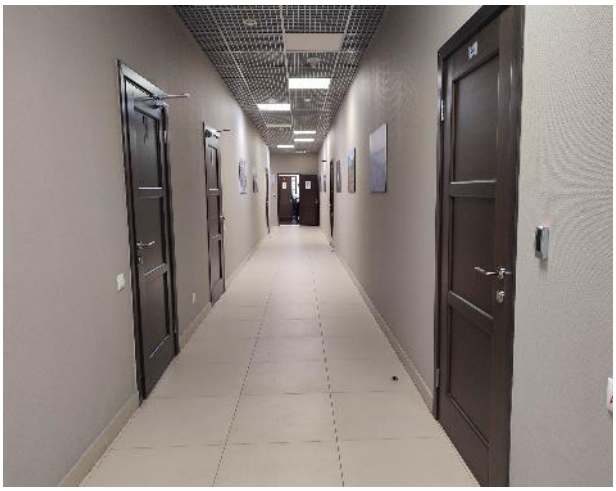


Фото 17. Внутренние помещения, 2 этаж.

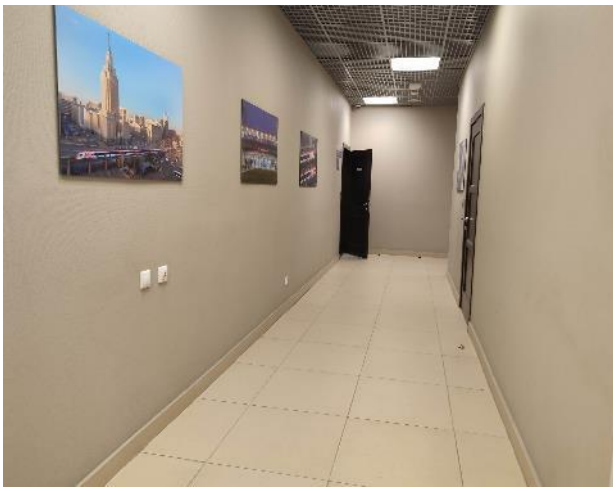


Фото 18. Внутренние помещения, 2 этаж.



Фото 19. Внутренние помещения, 2 этаж.



Фото 20. Внутренние помещения, 2 этаж.



Фото 21. Внутренние помещения, 2 этаж.

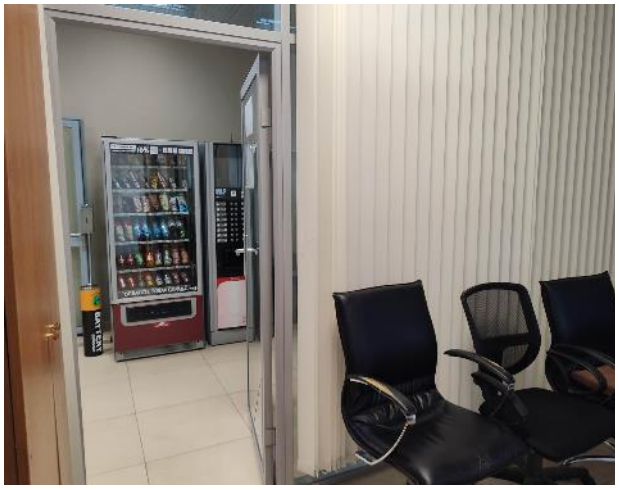


Фото 22. Внутренние помещения, 2 этаж.

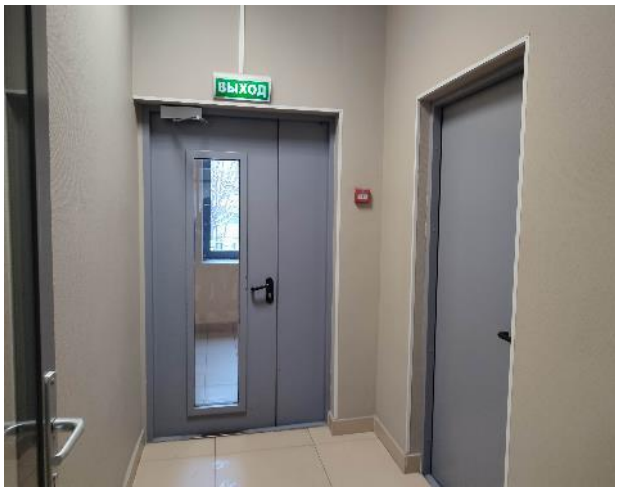


Фото 23. Внутренние помещения, 2 этаж.



Фото 24. Внутренние помещения, 2 этаж.



Фото 25. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 26. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 27. Внутренние помещения, 3 этаж.

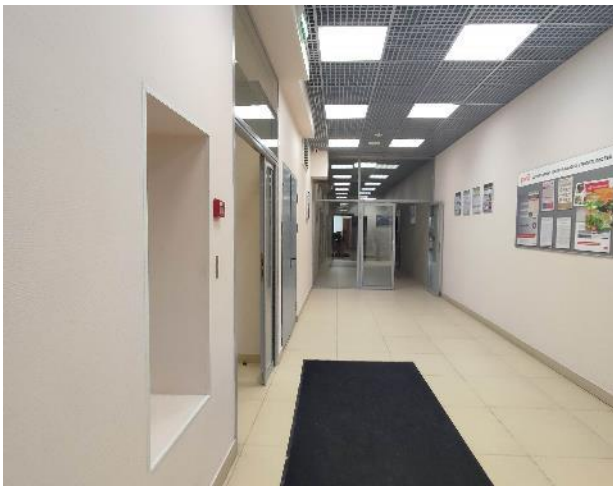


Фото 28. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 29. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 30. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 31. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 32. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 33. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 34. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 35. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 36. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 37. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 38. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 39. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 40. Внутренние помещения, 3 этаж.

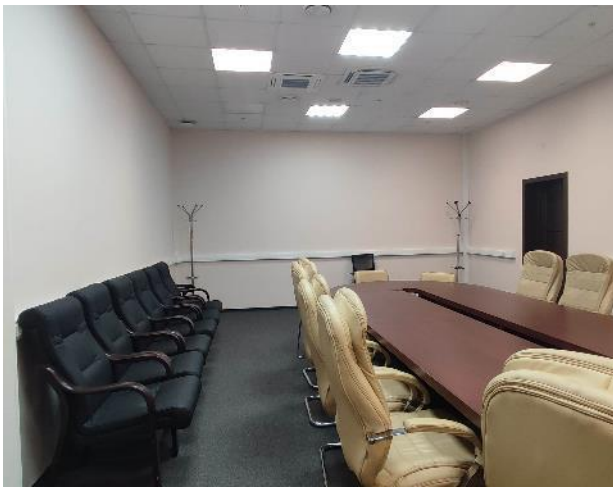


Фото 41. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 42. Внутренние помещения, 3 этаж.

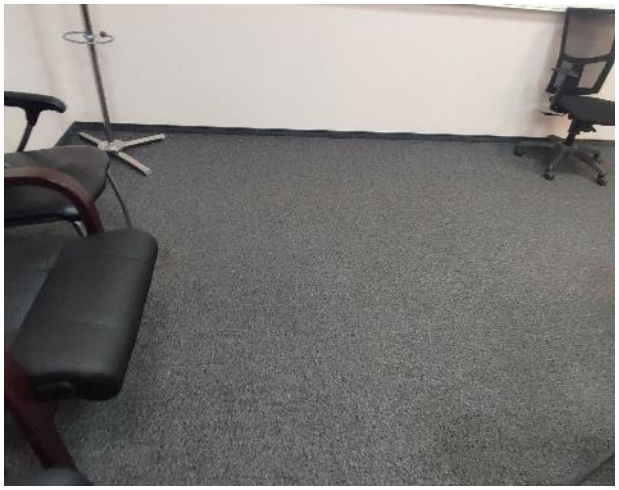


Фото 43. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 44. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 45. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 46. Внутренние помещения, 3 этаж.

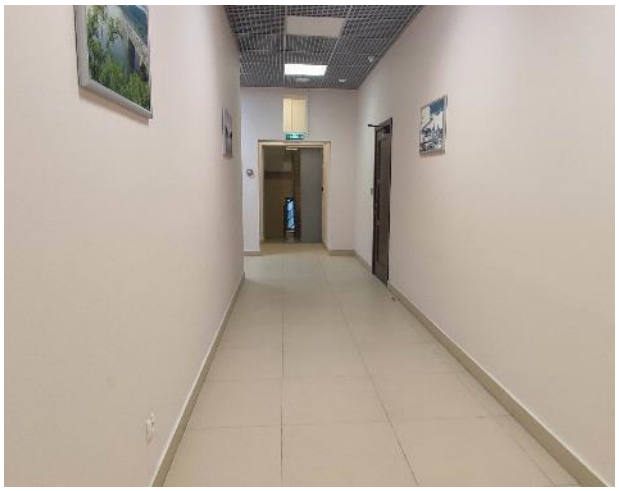


Фото 47. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 48. Внутренние помещения, 3 этаж.

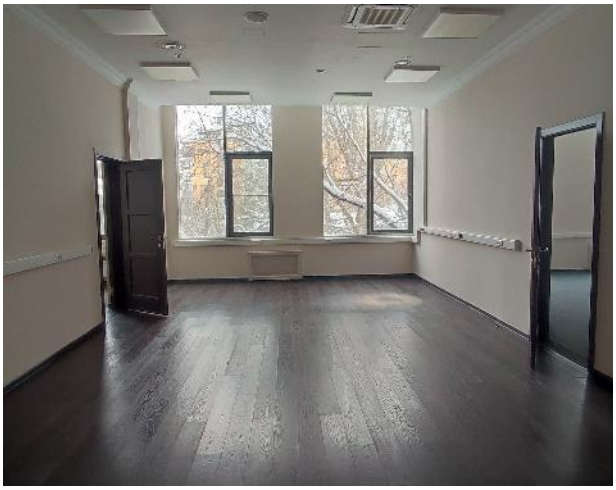


Фото 49. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 50. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 51. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 52. Внутренние помещения, 3 этаж.

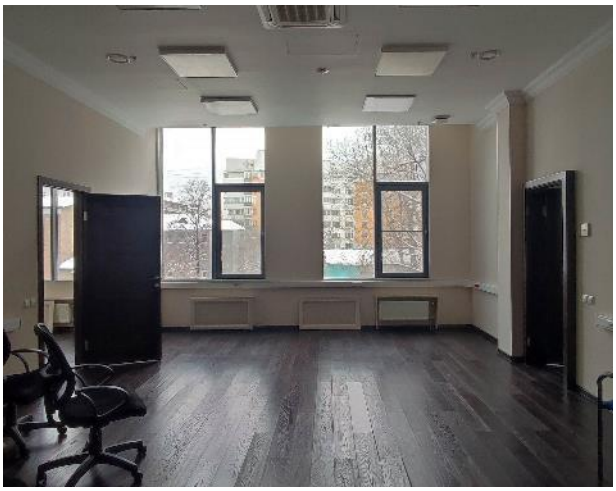


Фото 53. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 54. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 55. Внутренние помещения, 3 этаж.

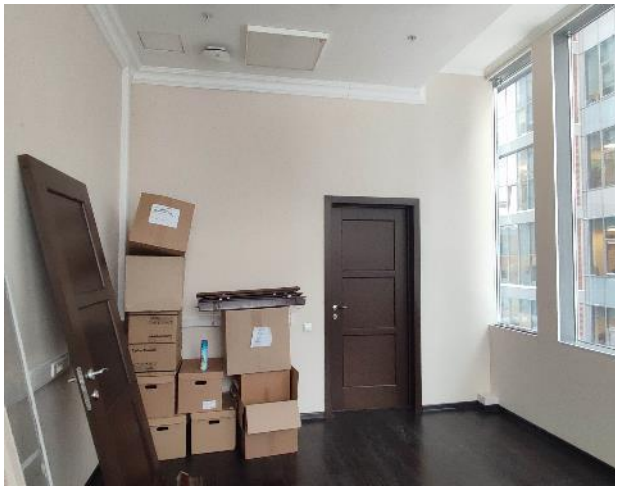


Фото 56. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 57. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 58. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 59. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 60. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 61. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 62. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 63. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 64. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 65. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 66. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 67. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 68. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 69. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 70. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 71. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 72. Внутренние помещения, 3 этаж.



Фото 73. Подъездные пути, вход в здание.



Фото 74. Подъездные пути, вход в здание.



Фото 75. Подъездные пути, вход в здание.



Фото 76. Подъездные пути, вход в здание.



Фото 77. Подъездные пути, вход в здание.



Фото 78. Подъездные пути, вход в здание.



Фото 79. Подъездные пути, вход в здание.



Фото 80. Подъездные пути, вход в здание.



Фото 81. Подъездные пути, вход в здание.



Фото 82. Подъездные пути, вход в здание.



Фото 83. Подъездные пути, вход в здание.

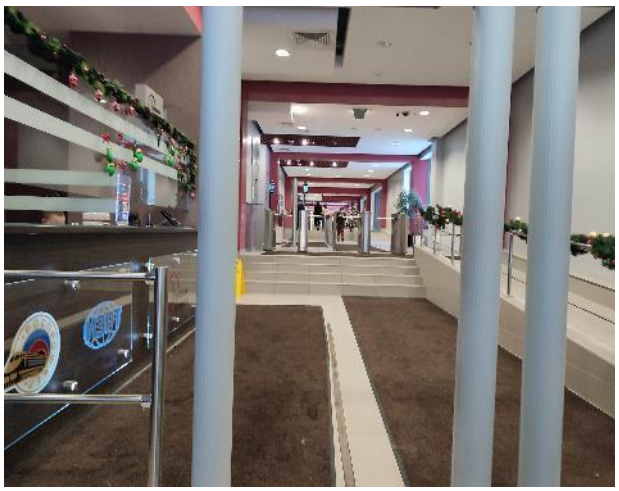


Фото 84. Подъездные пути, вход в здание.

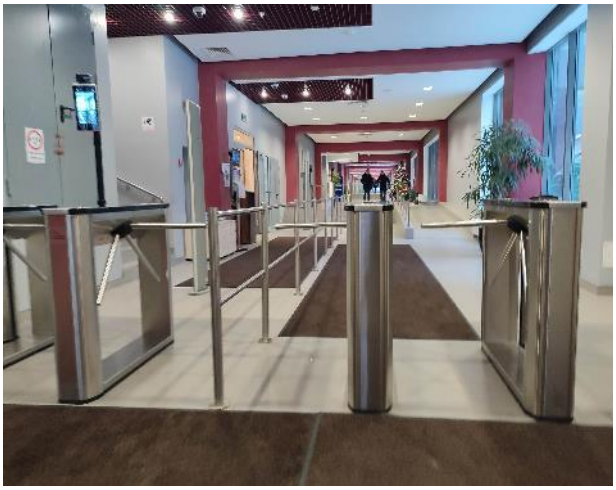


Фото 85. Подъездные пути, вход в здание.



Фото 86. Подъездные пути, вход в здание.

Источник: визуальный осмотр объекта оценки