

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-СО-0740/18-5 ОТ 25.11.2021 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 8/1/1,3-7, 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	5
1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	7
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	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	31
3.4. Классификация недвижимого имущества	38
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	38
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки	40
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	47
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	48
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	52
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2021 г.....	54
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки	55
5.4. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам I квартала 2021 г.	57
5.5. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам I квартала 2021 г.....	64
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	74
6.1. Основные положения и терминология	74
6.2. Классификация основных средств	76
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	80
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	81
6.5. Этапы проведения оценки.....	83
6.6. Характеристика подходов к оценке	84
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	90
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	92
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	92
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	93
7.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	110
7.4. Описание последовательности определения стоимости права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки.....	117

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	135
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	135
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	135
8.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках доходного подхода	144
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	146
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	146
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	148
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	151
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	152
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; выписка из ЕГРН б/н от 29.10.2019 г.
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; выписка из ЕГРН б/н от 13.11.2019 г.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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. 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
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №5 от 23.11.2021 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	25.11.2021 г.
Порядковый номер Отчета	№ОКНИП-СО-0740/18-5
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%)	1 304 108 000 (Один миллиард триста четыре миллиона сто восемь тысяч) руб.
Результат оценки объекта оценки, полученные при применении доходного подхода (без учета НДС 20%)	1 612 573 000 (Один миллиард шестьсот двенадцать миллионов пятьсот семьдесят три тысячи) руб.
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (округленно) (без учета НДС 20%)¹	1 458 341 000 (Один миллиард четыреста пятьдесят восемь миллионов триста сорок одна тысяча) 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

1.2. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	<p>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 б/н от 29.10.2019 г.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>6. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный,</p>
---	--

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

	<p>ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4047; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г. 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. 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. 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. 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. 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. 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. 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. 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. 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</p>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Выписки из ЕГРН (Таблица 3.2) Договор аренды земельного участка №М-04-032423 от 18.01.2007 г. Договор Аренды земельного участка №М-01-056734 от 28.05.2021 г.</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	<p>Помещения - право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Монолит" Право аренды земельного участка – правомочия арендатора Определение справедливой стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона "Об инвестиционных фондах" от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ и Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев"</p>
Цель оценки	<p>Определение справедливой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный". Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) в иных целях</p>
Ограничения(обременения) указанных прав	<p>Доверительное управление, аренда</p>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Расчет стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный". Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) в иных целях</p>
Вид определяемой стоимости	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка"</p>

	справедливой стоимости". Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.
Дата оценки	25.06.2021 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Управляющей компании в рамках оказания услуг по Договору, рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. 3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение. 4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Управляющей компанией или официального вызова суда. 5. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Управляющей компании и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 6. Ни Управляющая компания, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. 9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. 10. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете. <p>В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.</p>	
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Дополнительные требования к заданию на оценку	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость	Определять не требуется
Срок проведения оценки	10 (Десять) рабочих дней с момента осмотра Объекта оценки (в случае необходимости) и предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему заданию на оценку, при условии поступления на расчетный счет Исполнителя денежных средств, указанных в п. 1.4.1 Задания на оценку №5 от 17.11.2021 г. к Договору на проведение оценки №ОКНИП-СО-0740/18 от 11.10.2018 г. 23.11.2021 г. — 25.11.2021 г.

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний" (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 АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000025/20 от 26.11.2020 г. Срок действия полиса: с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма по всем страховым случаям: 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)
Контактная информация оценщика	+7 (495) 739-39-77, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8, t.solomennikova@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 Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), место нахождения: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00014/21 от 25.05.2021 г. Срок действия: с 05.06.2021 г. по 04.06.2022 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. № 235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 024799-1 от 15.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости"
Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны 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 13 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 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 г. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г. Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"
-------------------------------------	--

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

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т.А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

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 б/н от 29.10.2019 г.	3 219,10	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 29.10.2019 г.	77:04:0001005:5456	522 147 000
2	Право аренды земельного участка площадью 1 733 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2. Кадастровый номер: 77:04:01005:077. Доля в праве: 296/1 733	1 733,00	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ "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	10 716 000
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 - ЗПИФ "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 13.11.2019 г.	77:01:0003018:2775	267 334 000
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 - ЗПИФ "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:2776	267 157 000
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 - ЗПИФ "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:2777	266 905 000
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 - ЗПИФ "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4047	1 730 000
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 - ЗПИФ "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4181	7 437 000

№ 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)
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	3 392 000
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	6 680 000
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	4 175 000
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	17 845 000
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	7 153 000
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	999 000
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	13 033 000
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.	77:01:0003018:100	61 638 000

№ 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)
				Соглашение о вступлении №М-01-056734 от 05.07.2021 г.		
Итого:						1 458 341 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной распространением COVID-19, официально объявленным ВОЗ пандемией. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. 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 организаций, находящихся на общем режиме налогообложения. Дополнительную повышающую корректировку на НДС производить нецелесообразно, так как это приводит к необоснованному завышению стоимости объекта оценки.

3. В расчетах использовано значение котировки облигаций, установленное в результате торгов, определенное на дату максимально близкую к дате проведения оценки 04.06.2021 г.: 6,37%². Исполнитель исходит из допущения, что с 04.06.2021 г. по 25.06.2021 г. данный показатель существенно не изменился и не может оказать влияние на величину справедливой стоимости.
4. В расчетах использовано значение курса валют, установленное на дату максимально близкую к дате проведения оценки 08.06.2021 г.: 72,9294 руб./долл. США³. Исполнитель исходит из допущения, что с 08.06.2021 г. по 25.06.2021 г. данный показатель существенно не изменился и не может оказать влияние на величину справедливой стоимости.
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

² <http://www.rusbonds/>

³ <http://www.cbr.ru/>

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).
20. Заказчиком было предоставлено информационное письмо о величине дохода от сдачи в аренду оцениваемых помещений. На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы⁴, арендная ставка по договору аренды соответствует рыночным значениям для данного типа объектов, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.
21. В соответствии с п. 10 ФСО №3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299, "В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии)".
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.
22. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил

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

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.

23. Осмотр объекта оценки был произведен представителем Исполнителя 09.06.2021 г. и 11.06.2021 г. в соответствии Заданием на оценку №4 от 07.06.2021 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-СО-0740/18 от 11.10.2018 г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" и АО "НЭО Центр" Повторный осмотр не проводился. 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 (25.06.2021 г.) не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.
24. 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 №1, №2, №3 и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.
25. 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 №1, №2, №3 и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

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 №5 от 23.11.2021 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 б/н от 29.10.2019 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 ЮВАО, р-н Лефортово м. "Авиамоторная"	г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24 ЦАО, р-н Басманный 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	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Кадастровый номер земельного участка	77:04:0001005:77	77:01:0003018:100
Кадастровая стоимость, руб.	66 563 000,00	848 034 816,00
Кадастровая стоимость, руб./сот	3 840 911,71	8 842 907,36
Величина земельного налога за пользование земельным участком, приходящимся на оцениваемое здание руб./год	998 445,00	12 720 522,24
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. Авиаторная, д. 10, корп. 2	77:04:0001005:5456	Выписка из ЕГРН б/н от 29.10.2019 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	289 729 558,65	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	223 550 000,00	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	223 390 000,00	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)

№ 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)
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 устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	223 190 000,00	Доверительное управление, аренда	№ 77:01:0003018:2777-77/011/2019-9 от 28.10.2019 г. (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	1 830 000,00	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	7 210 000,00	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	3 290 000,00	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	6 470 000,00	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	4 050 000,00	Доверительное управление, аренда	№ 77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) № 77:01:0003018:4182-77/011/2019-4

№ 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			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 данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	15 910 000,00	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. (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	6 930 000,00	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	970 000,00	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	11 620 000,00	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			1 018 139 558,65		

Источник: данные правоустанавливающих и праводостоверяющих 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 округа⁵

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

Он занимает территорию в 12 334 га (11% территории города). Численность населения округа составляет более 1,4 млн человек (11,19% населения Москвы). Из них порядка 72% жителей округа — трудоспособное население, около 18% — дети в возрасте до 18-ти лет и 10% — пенсионеры.

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.

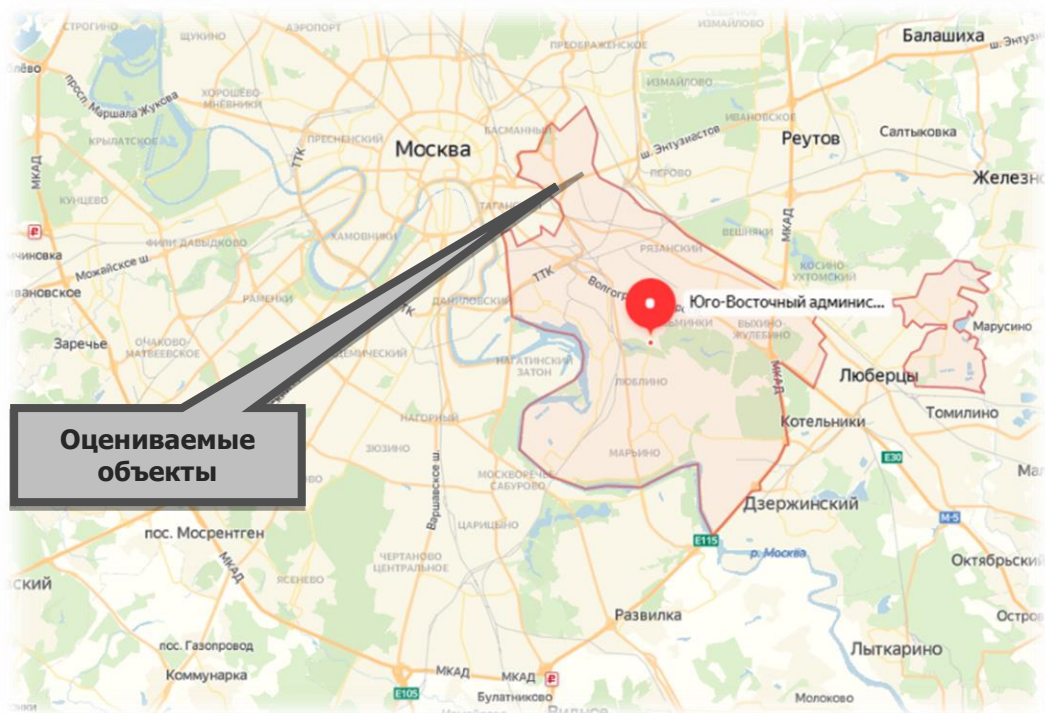
В то же время в округе много зеленых зон, крупных парков и скверов: Кузьминки — Люблино, Лефортово, Парк имени 850-летия Москвы и др. Крупнейший по населению и плотности населения район округа — Марьино (наименьший по обоим показателям — Некрасовка).

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 Лефортово⁶

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 95 070 человек (на 01.01.2021 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.

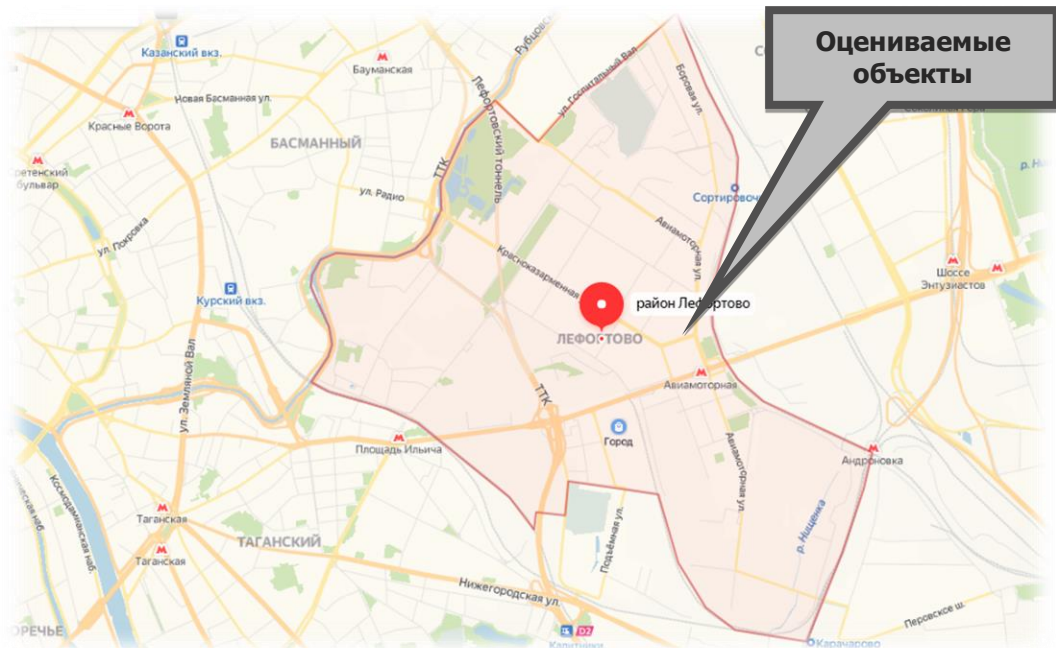
В районе Лефортово находится одна станция метрополитена "Авиамоторная" Калининской линии и четыре железнодорожных станций Московской железной дороги — платформа "Сортировочная", платформа "Новая" Казанского направления; станция "Андроновка" Малого кольца и платформа "Серп и Молот" Горьковского направления. 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_\(район_Москвы\)](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 округа⁷

Центральный административный округ является одним из 12 округов, на которые разделена Москва. Территория ЦАО составляет 66,18 кв. км, население — около 784 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/>

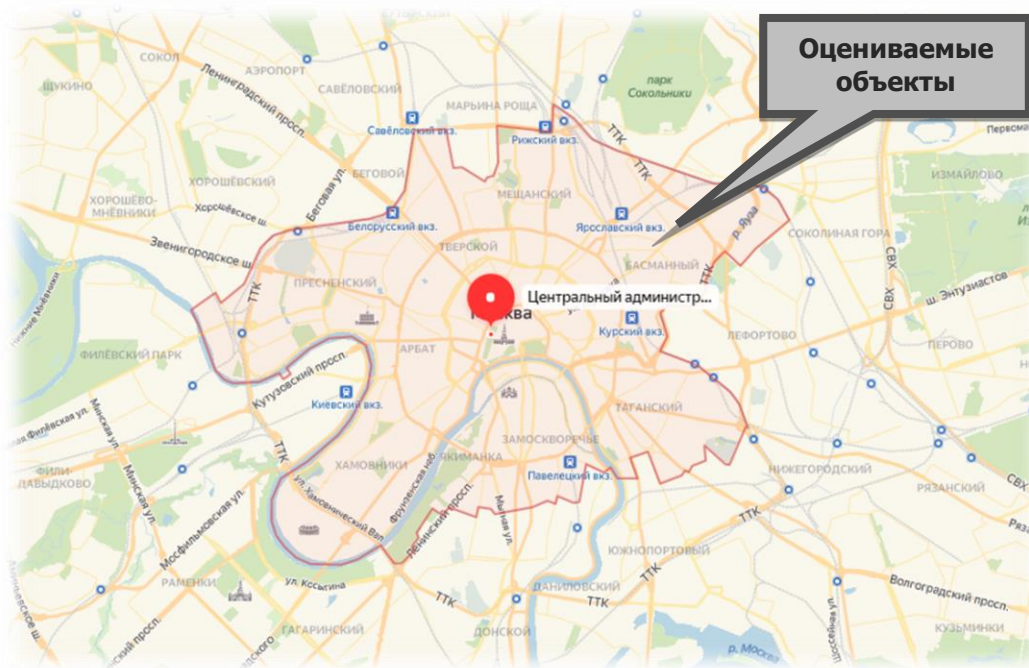
Экологическая ситуация в округе неблагоприятная, а в отдельных районах крайне неблагоприятная (южный участок Садового кольца, просп. Мира, Тверская ул., Охотный ряд).

Центральный административный округ — узел транспортных коммуникаций города. Основные транспортные магистрали: ул. Тверская и 1-я Тверская-Ямская, Охотный ряд, Новый Арбат, а также Сушевский 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 района⁸

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 110 329 человек (на 01.01.2021 г.). Площадь территории района составляет 816 га. На территории Басманного района расположены четырнадцать станций метро, а также Курский вокзал и платформа Электrozаводская Казанского направления.

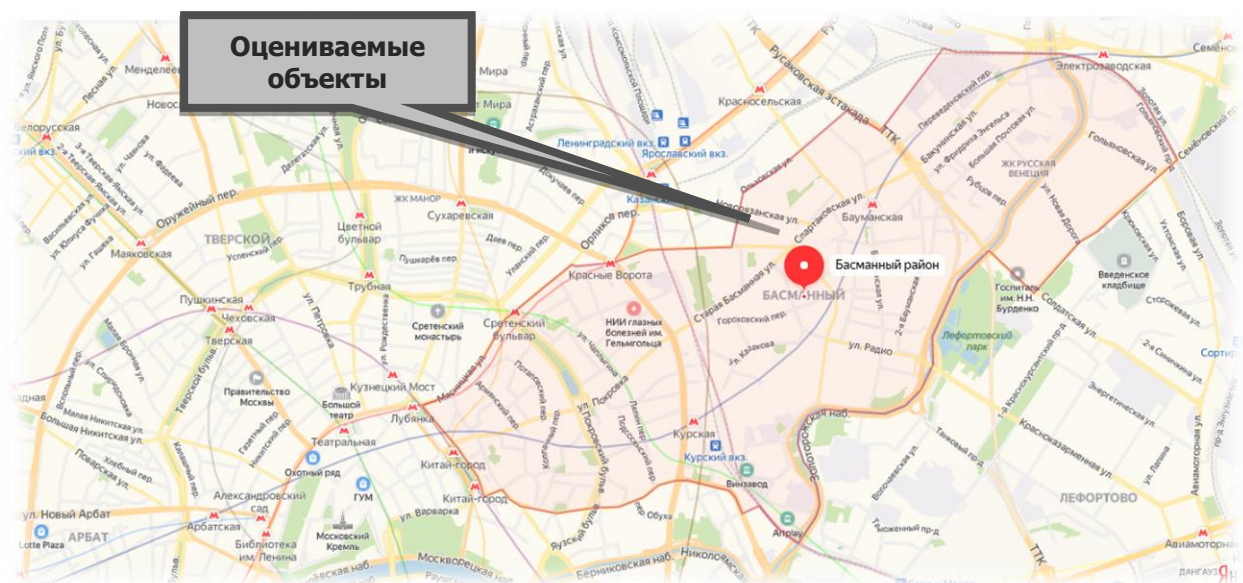
Территория Басманного района имеет много архитектурных памятников истории, из них можно выделить такие: Иоанно-Предтеченский монастырь, Храм Покрова Пресвятой Богородицы в Красном селе, Московская хоральная синагога, Лефортовский дворец, Гараж на Новорязанской улице, Московский государственный технический 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).

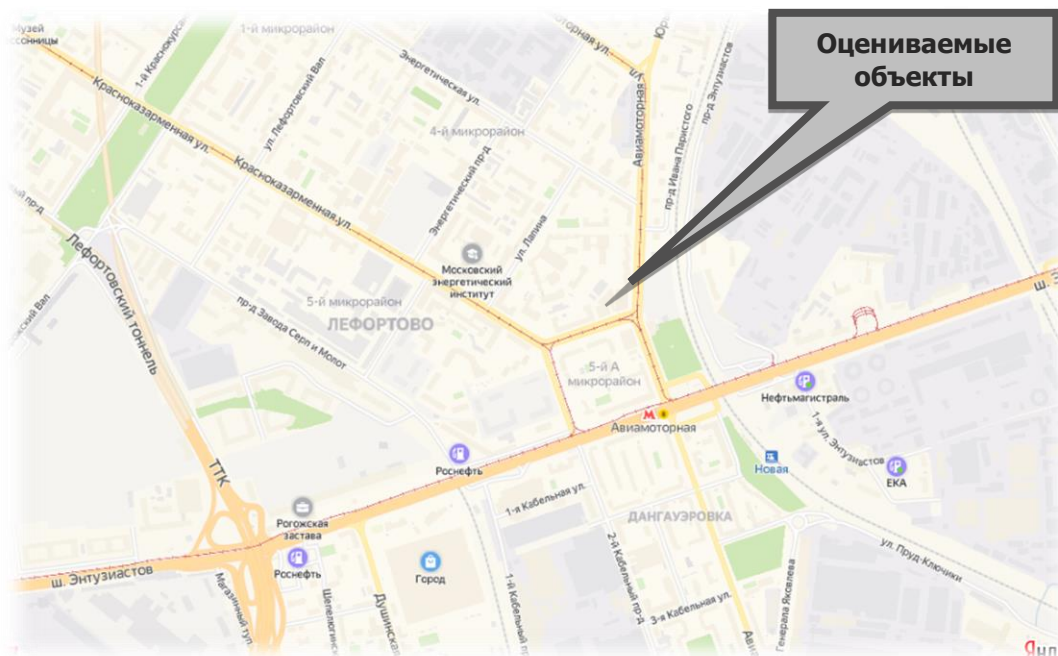
Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

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
Удаленность от метро	м. "Авиамоторная"	м. "Бауманская"
	до 5 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком

Наименование	Характеристика	Характеристика
Линия домов	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)
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

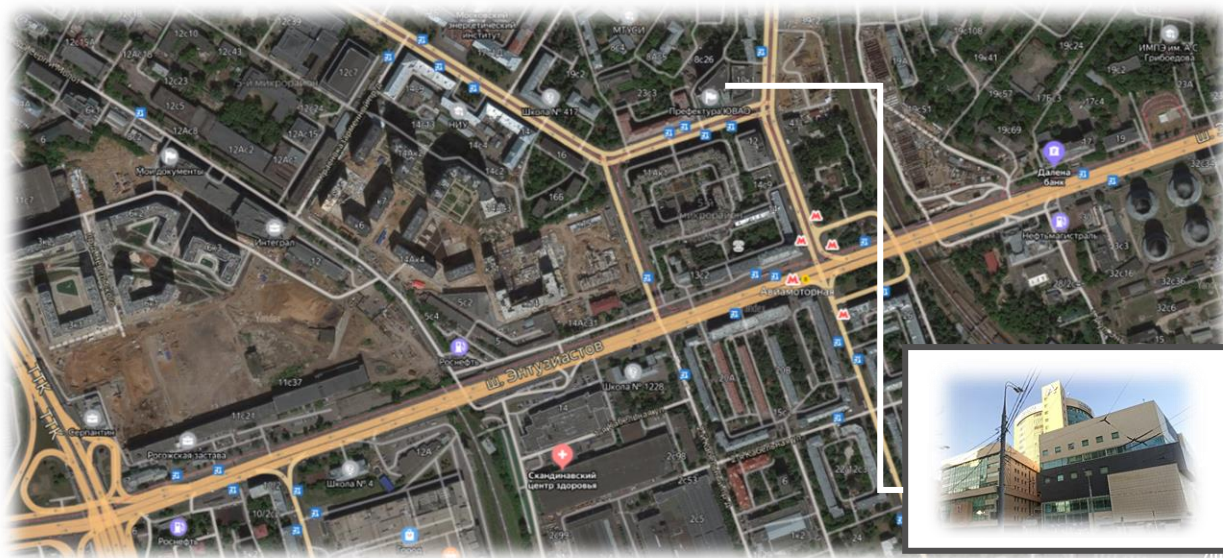
Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



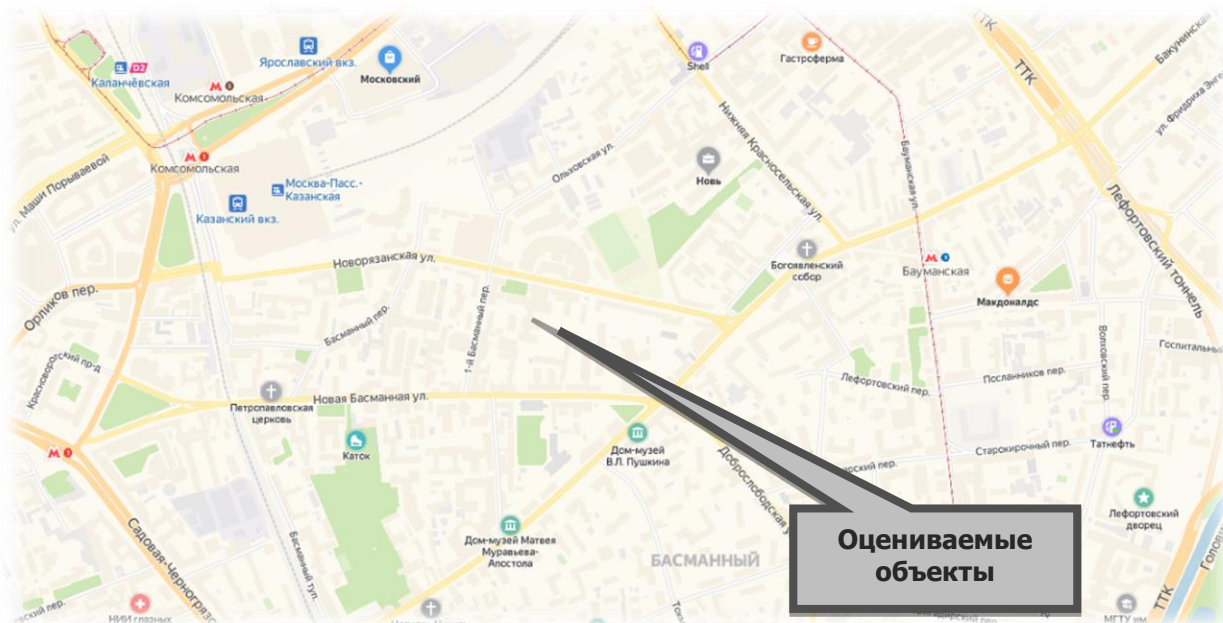
Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 3.6. Местоположение оцениваемых объектов на карте г. Москвы (вид со спутника)



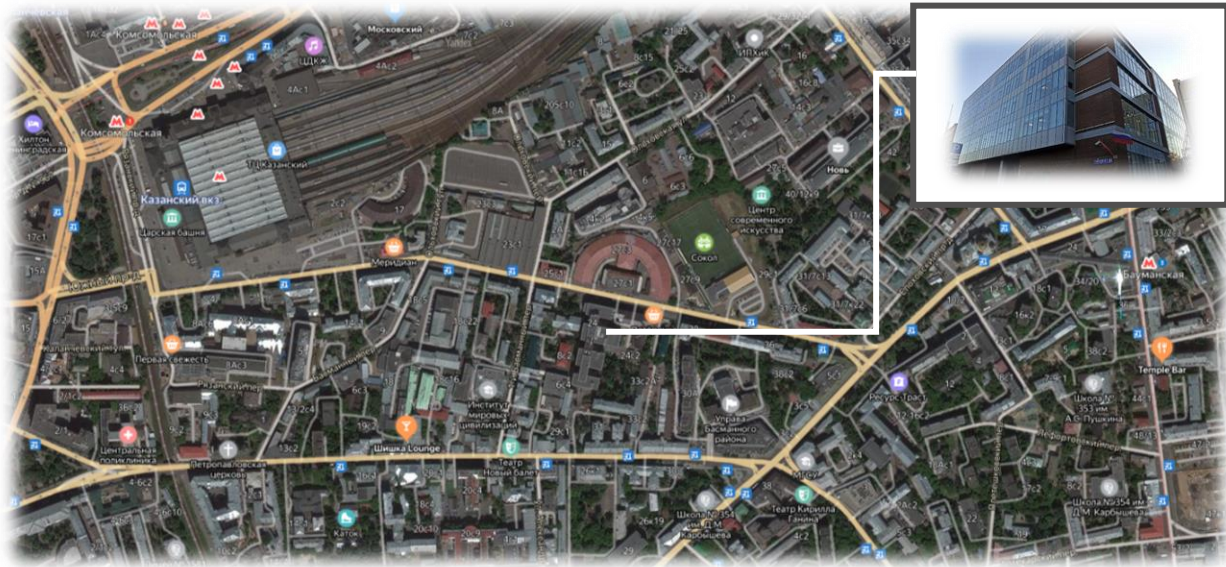
Источник: <http://maps.yandex.ru>

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



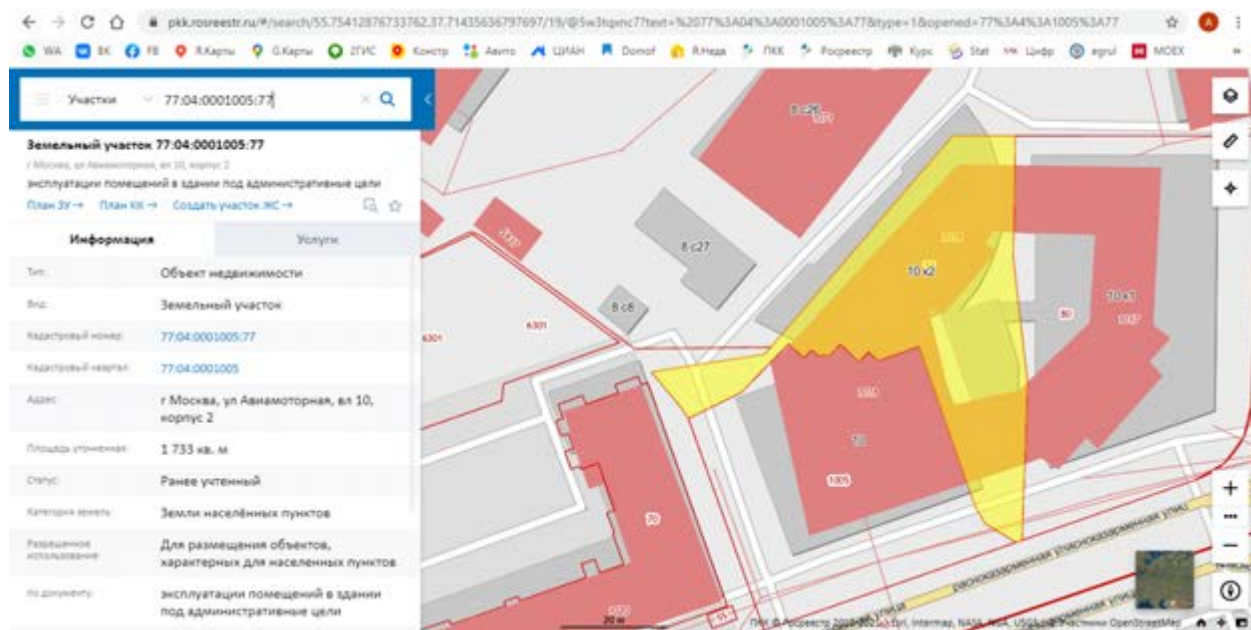
Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 3.8. Местоположение оцениваемых объектов на карте г. Москвы (вид со спутника)

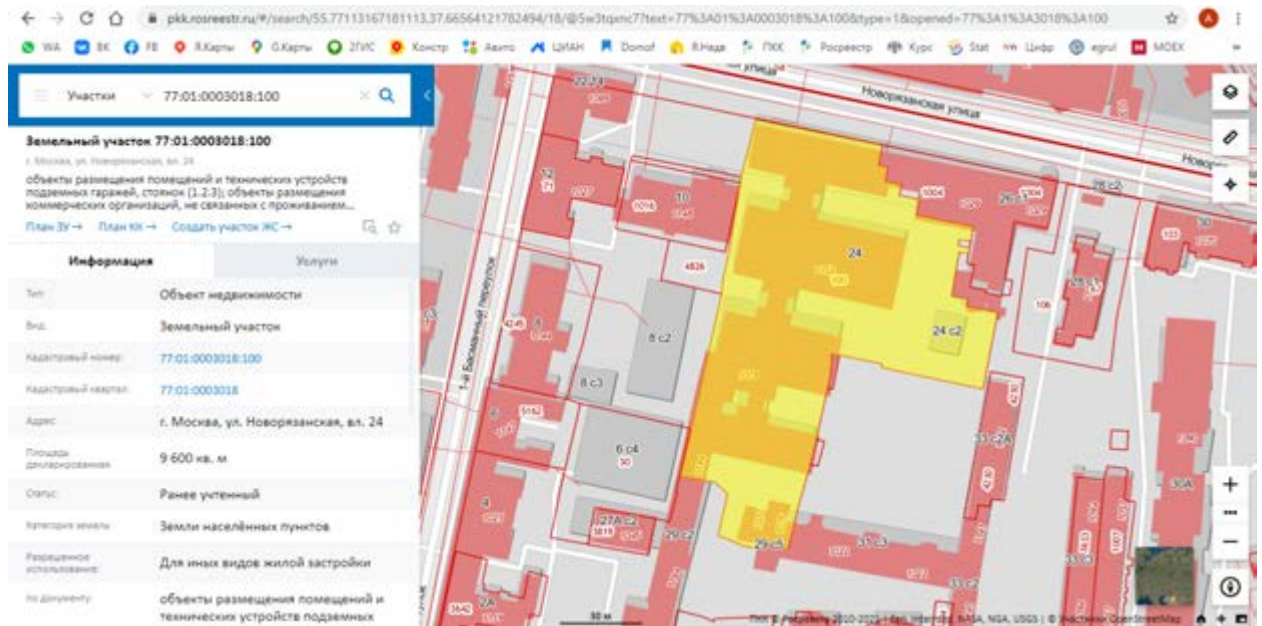


Источник: <http://maps.yandex.ru>

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 25.06.2021 г.;
- справку б/н от 25.06.2021 г. с перечнем арендуемых помещений с указанием ставок аренды и величины расходов на содержание имущества;
- копию уведомлений об индексации 2018-2020 гг.

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. Москвы⁹, 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 стандартный 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).

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	гипсокартные, кирпичные	гипсокартные, 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

⁹ Анализ рынка объекта оценки приведен в п. 5.4 настоящего Отчета.

Наименование	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
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	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
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	+	+
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. Москвы¹⁰, 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.

¹⁰ Анализ рынка объекта оценки приведен в п. 5.4 настоящего Отчета

Таблица 3.5. Реестр арендаторов

№ п/п	Адрес	Арендуемые площади по Договору, кв. м	Дата заключения договора	Дата окончания договора	Ставка АП руб./кв. м/год, без НДС	Индексация				Начало индексации в соответствии с договором (№ месяца)	Примечание	
						2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.			2022 г. (прогноз)
1	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	3 219,1	24.07.2012	23.07.2027	21 186,44	3,70%	4,30%	3,53%	4,40%	4,00% ¹¹	2	<p>Коммунальные расходы не включены в арендную плату и оплачиваются арендатором отдельно.</p> <p>Эксплуатационные расходы включены в арендную плату:</p> <ul style="list-style-type: none"> • текущий ремонт и поддержание здания (за исключением Помещений) в надлежащем состоянии, уборка, освещение, теплоснабжение, оборудование мест общего пользования; • эксплуатация, текущий ремонт и обслуживание инженерных сетей и оборудования в местах общего пользования Здания, в том числе системы кондиционирования и вентиляции, ремонт и регулировка оконных рам; • уборка и вывоз снега (в том числе с кровли Здания), посыпание солью и/или песком и/или иными реагентами дорог, проездов, проходов, расположенных на прилегающей к Зданию территории; • услуги по уборке, хранению, утилизации и вывозу мусора и отходов, организация мест складирования мусора и отходов (снега), поддержание их в аккуратном состоянии, за исключением мест складирования мусора и отходов, обслуживающих исключительно Помещения; • предоставление услуг, касающихся общего управления, администрирования, безопасности, содержания и охраны Здания и прилегающей территории; • расходы на техническое обслуживание, аварийные работы и ремонт лифтов; • расходы на обслуживание ТП; • расходы на обслуживание узла учетной тепловой энергии; • функционирование в Помещениях систем холодного и горячего водоснабжения, энергоснабжения, водоотведения и отопления, арматуру и сантехническое оборудование.

¹¹ https://www.economy.gov.ru/material/file/eb793522a934fad1e8c34b61fa0bba70/scenarnye_usloviya_2022.pdf

№ п/п	Адрес	Арендные площади по Договору, кв. м	Дата заключения договора	Дата окончания договора	Ставка АП руб./кв. м/год, без НДС	Индексация				Начало индексации в соответствии с договором (№ месяца)	Примечание	
						2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.			2022 г. (прогноз)
2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	5 419,3	30.12.2013	10.12.2028	21 186,44	3,70%	4,30%	3,53%	4,40%	4,00% ¹¹	2	Эксплуатационные расходы включены в арендную плату: эксплуатационные расходы Арендодателя на содержание систем жизнеобеспечения Мест общего пользования, обслуживание и эксплуатацию прилегающей территории.
		705,3	09.09.2014	05.11.2029	11 739,52	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%		1	Коммунальные и эксплуатационные расходы не включены в арендную плату и оплачиваются арендатором отдельно.

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:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{Xв}) \times \text{Vms} + (\text{Нокос} - \text{Xв}) \times \text{Vокос} + (\text{Ненао} - \text{Xв}) \times \text{Vенао},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

Xв — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

Vms, Vокос, Vенао — 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	16	10
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	45	45
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	29	35
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	65	65
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	49	55

Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание
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	39	45

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 эксплуатируются на дату оценки и соответствуют требованиям, предъявляемым к подобным объектам. В помещениях выполнен стандартный 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	11.06.2021 г.	09.06.2021 г.
Представитель Исполнителя	Крестина Е.А. — представитель АО "НЭО Центр"	Крестина Е.А. — представитель АО "НЭО Центр"
Представитель на объекте	Амоскин 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	<p>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</p> <p>Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также на данных проведенного визуального осмотра</p>	<p>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</p> <p>Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также на данных проведенного визуального осмотра</p>

Источник: данные визуального осмотра

Допущение. Осмотр объекта оценки был произведен представителем Исполнителя 09.06.2021 г. и 11.06.2021 г. в соответствии Заданием на оценку №4 от 07.06.2021 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-СО-0740/18 от 11.10.2018 г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" и АО "НЭО Центр" Повторный осмотр не проводился. 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 (25.06.2021 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



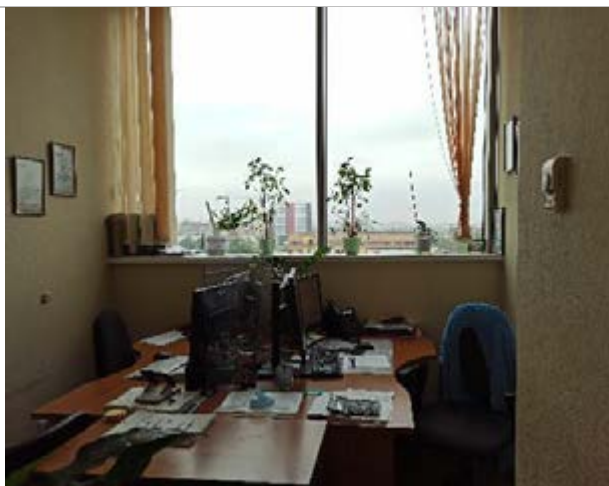
Фотография 7. Внутреннее состояние помещений — 6 этаж



Фотография 8. Внутреннее состояние помещений — 6 этаж



Фотография 9. Внутреннее состояние помещений — 7 этаж



Фотография 10. Внутреннее состояние помещений — 7 этаж



Фотография 11. Внутреннее состояние помещений — 7 этаж



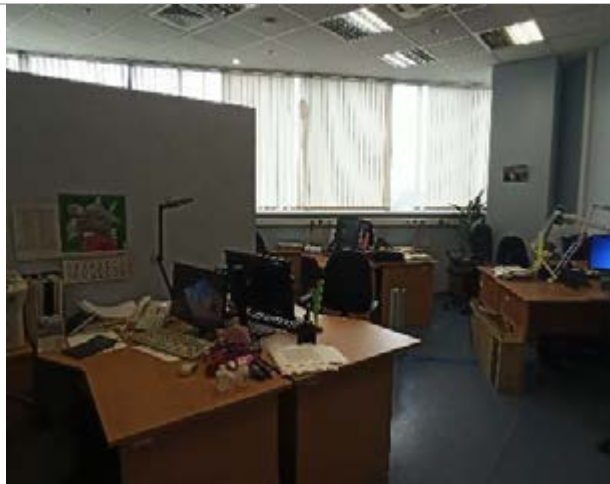
Фотография 12. Внутреннее состояние помещений — 7 этаж



Фотография 13. Внутреннее состояние помещений — 8 этаж



Фотография 14. Внутреннее состояние помещений — 8 этаж



Фотография 15. Внутреннее состояние помещений — 8 этаж



Фотография 16. Внутреннее состояние помещений — 8 этаж



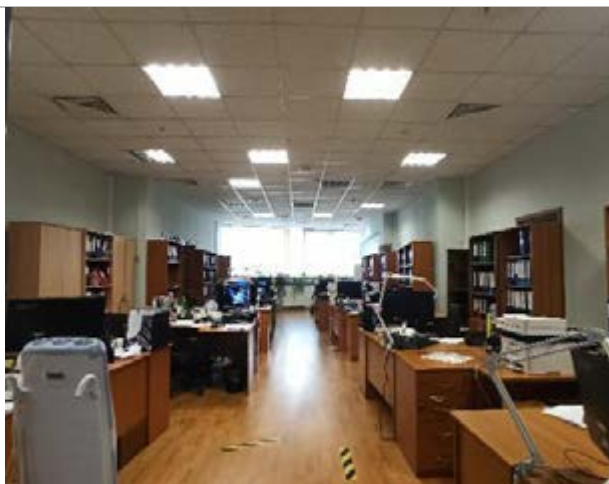
Фотография 17. Внутреннее состояние помещений — 9 этаж



Фотография 18. Внутреннее состояние помещений — 9 этаж



Фотография 19. Внутреннее состояние помещений — 9 этаж



Фотография 20. 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 21. Подъездные пути



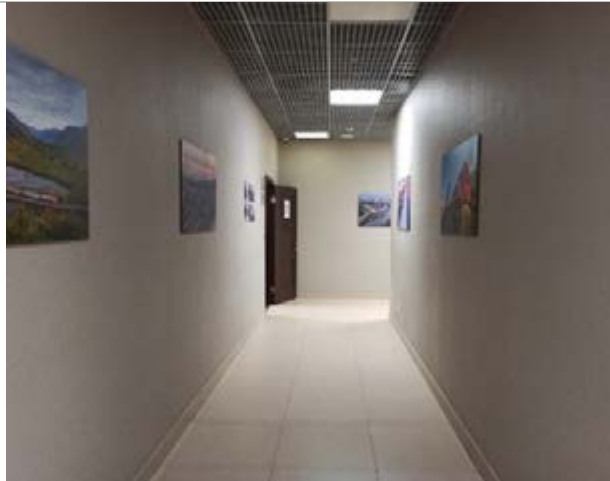
Фотография 22. Внешний вид здания



Фотография 23. Входная группа



Фотография 24. Внешний вид здания



Фотография 25. Внутреннее состояние помещений — 2 этаж



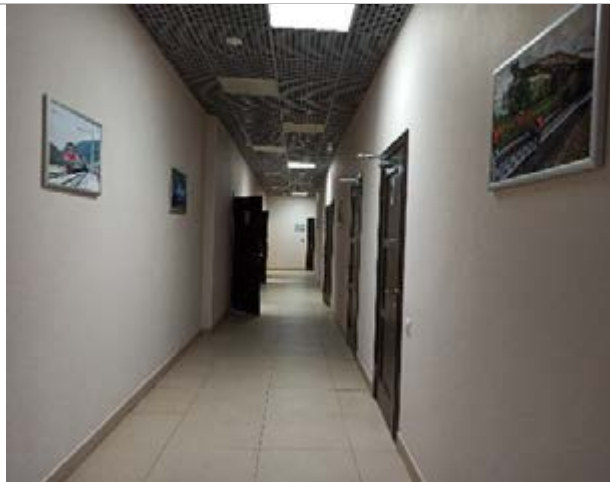
Фотография 26. Внутреннее состояние помещений — 2 этаж



Фотография 27. Внутреннее состояние помещений — 2 этаж



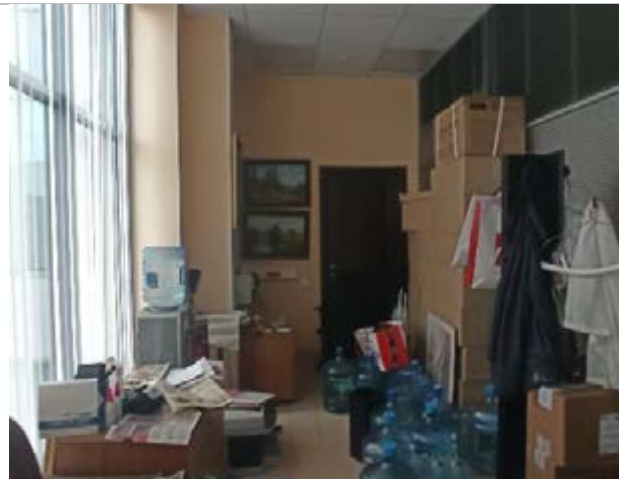
Фотография 28. Внутреннее состояние помещений — 3 этаж



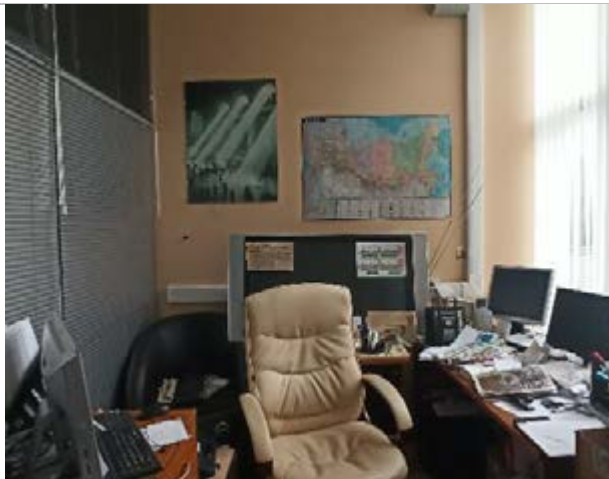
Фотография 29. Внутреннее состояние помещений — 3 этаж



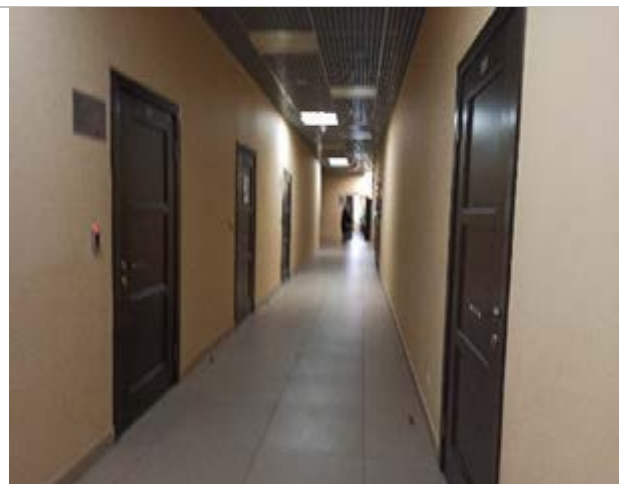
Фотография 30. Внутреннее состояние помещений — 3 этаж



Фотография 31. Внутреннее состояние помещений — 4 этаж



Фотография 32. Внутреннее состояние помещений — 4 этаж



Фотография 33. Внутреннее состояние помещений — 4 этаж



Фотография 34. Внутреннее состояние помещений — 4 этаж

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков¹² ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹³ 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 СтатРиелт¹⁴ срок ликвидности административных (офисных) помещений и зданий варьируется в диапазоне от 4 до 13 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 7 мес. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке нежилых офисных помещений г. Москвы, объект оценки является низколиквидным.

¹² Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹³ Под сроком реализации подразумевается период до получения оферты, а не до подписания договора купли-продажи.

¹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2451-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2021-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:

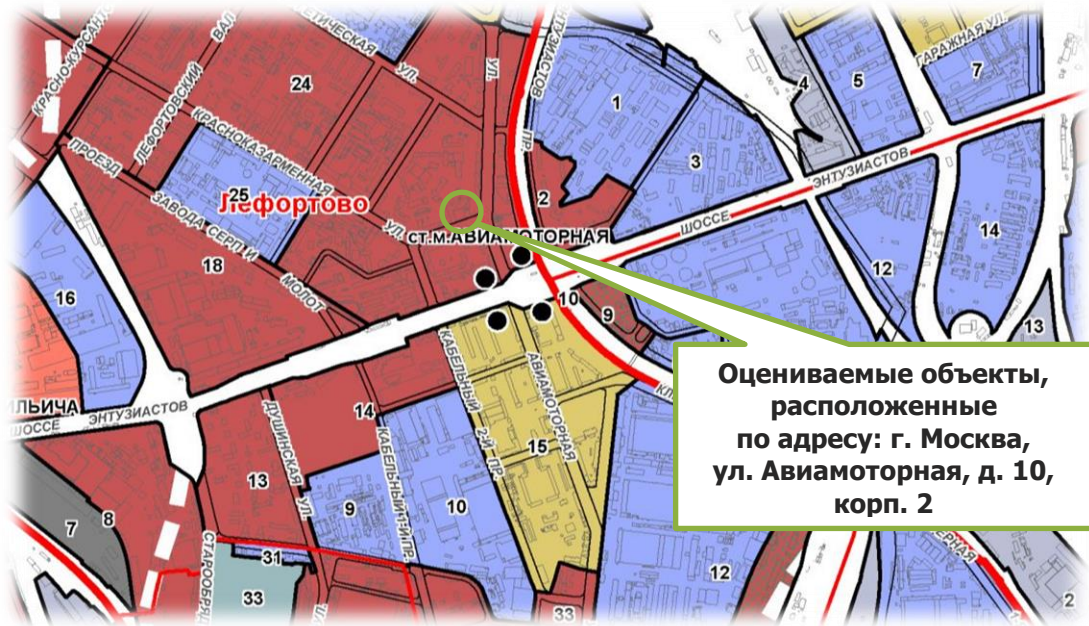
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в действующей редакции);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (в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

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Согласно данным публичной кадастровой карты, оцениваемые земельные участки предназначены:</p> <ul style="list-style-type: none"> • для объектов общественно-делового значения; • для эксплуатации помещений в здании под административные цели. <p>Расположение оцениваемых земельных участков под оцениваемыми объектами на кадастровой карте приведено на рисунках 4.3-4.4.</p> <p>Таким образом, с точки зрения юридической правомочности на оцениваемых земельных участках возможно строительство объектов строительства объектов административного назначения. Строительство объектов жилой недвижимости законодательно запрещено и далее не рассматривается.</p>
Физическая возможность	<p>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.</p>
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	<p>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.</p> <p>С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности оцениваемые участки необходимо использовать для размещения объектов общественно-делового назначения</p>
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/

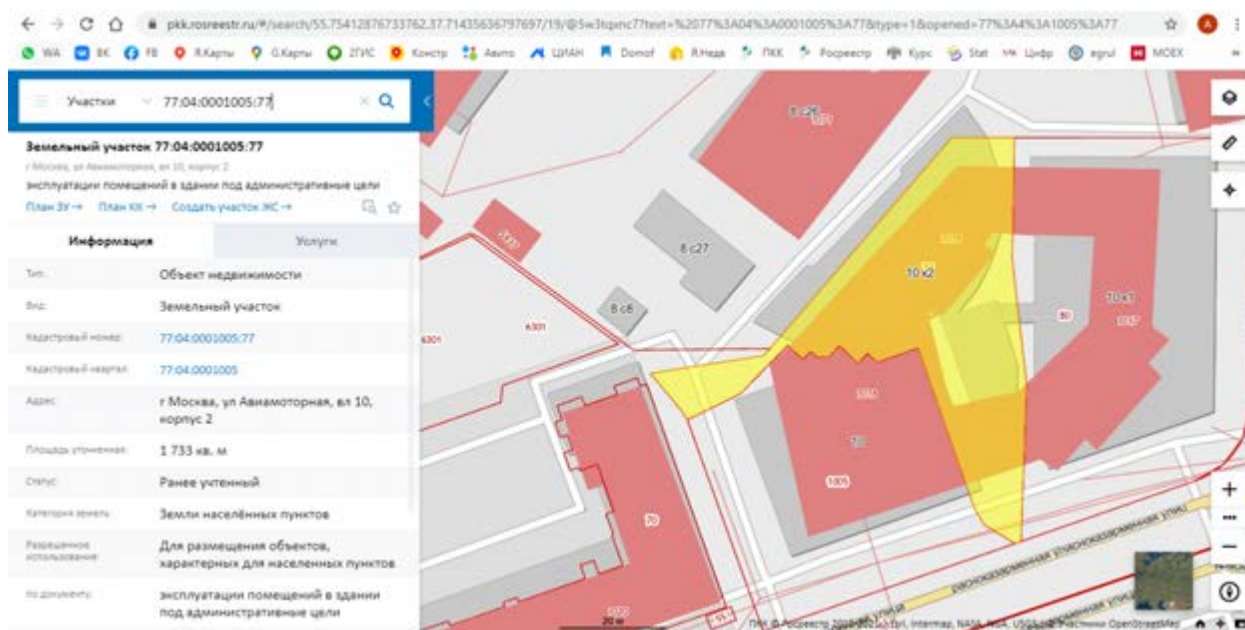
Рисунок 4.2. Расположение оцениваемых объектов на Генеральном плане г. Москвы



- 1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
 - многофункциональные общественные зоны
 - многофункциональные парковые зоны
 - специализированные общественные зоны
 - культурно-просветительные, спортивно-рекреационные специализированные общественные зоны, общественные зоны смешанного размещения указанных объектов в составе особо охраняемых территорий
- 2. ЖИЛЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
 - зоны жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки
 - зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки
 - зоны жилых районов и микрорайонов одноквартирной жилой застройки
- 3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
 - промышленные зоны
 - коммунальные зоны
 - специальные зоны
- 4. ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПРИРОДНЫХ И ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ**
 -

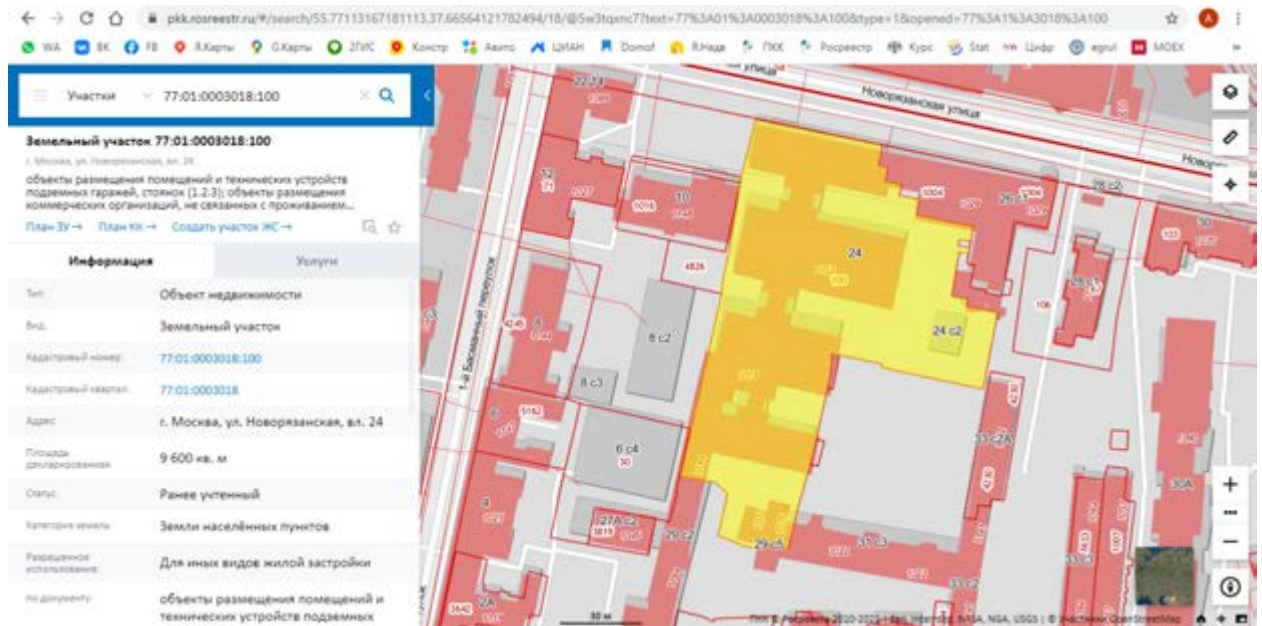
Источник: http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/

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.

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе¹⁵

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

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

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

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

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

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

¹⁵ Обзор составлен на основании аналитических материалов, размещенных на интернет-сайтах www.colliers.ru, www.praedium.ru, www.cbr.ru, www.economy.gov.ru с использованием статей информационно аналитического бюллетеня Rway; <https://rosstat.gov.ru/folder/313/document/113015>; <https://www.interfax.ru/business/744841>

69,5% до 71,5%, валового накопления – с 22,9 % до 23,7%, в том числе валового накопления основного капитала – с 21,2% до 21,6%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2021 г.¹⁶

5.2.1. Основные положения

Аналитики подвели итоги I квартала 2021 года на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России. Согласно исследованию, объем инвестиций достиг 52 млрд руб., что на 16% ниже аналогичного показателя 2020 года. Снижение оказалось сдержанным — показатель хоть и не достиг уровня, зафиксированного в аналогичный период в 2018-2020 гг., но все еще остается выше результатов первых кварталов 2015-2017 гг. Сделок с участием иностранных инвесторов в I квартале 2021 года зафиксировано не было. В целом в текущем году ожидается стабильная и позитивная динамика основных показателей рынка инвестиций.

С точки зрения доли инвестированных средств первое место в I квартале 2021 года снова заняли площадки под девелопмент — 55% против 60% годом ранее. Несмотря на практически одинаковый показатель, поменялась география инвестиций в этот сегмент: за первые три месяца 2021 года 69% всех купленных земельных участков были реализованы в Санкт-Петербурге и только 31% в Москве. В I квартале прошлого года распределение между Санкт-Петербургом и Москвой составляло 6% и 94% соответственно. Стоит отметить, что в 2020 году на рынке Санкт-Петербурга был зафиксирован дефицит предложения первичной жилой недвижимости, поэтому застройщики активизировались в аспекте приобретения площадок под девелопмент, что привело к серьезному росту объемов инвестиций в данный продукт и росту доли города в общем объеме вложений.

Из-за большого объема сделок с участками под девелопмент в Санкт-Петербурге доля вложений в этот регион оказалась выше, чем в объекты Москвы: 48% и 45% соответственно. Однако стоит отметить, что такое явление носит временный характер и нивелируется уже во II-III кварталах 2021 года, когда доля Санкт-Петербурга снизится до привычных значений. В целом площадки под девелопмент все еще привлекают крупные инвестиции в силу неокончательного устранения неопределенности в экономике и "выжидательного" подхода, которого придерживаются инвесторы относительно покупки готовых объектов.

Складская недвижимость продолжает привлекать внимание инвесторов после роста активности в прошлом году — в I квартале 2021 года доля вложений достигла 9% от общего объема и составила порядка 4,6 млрд руб. Крупнейшей сделкой в сегменте стала покупка структурой компании "Элма Групп" складского комплекса на Курьяновской набережной в Печатниках. Благодаря сохраняющемуся интересу инвесторов к концу года доля инвестиций в этот сектор может увеличиться до 15-20%. Несмотря на снижение доли на 4 п.п. по сравнению с I кварталом 2020 года, в течение текущего года ожидается крупный объем сделок со складскими и логистическими активами.

В I квартале 2021 года 16% инвестиций пришлось на торговые объекты — показатель уже достиг более половины от совокупного прошлогоднего объема инвестиций в данный сегмент. Основную роль здесь сыграли сделки с торговыми активами ТЦ "Гименей" и "Якиманка, 26" в центре Москвы. Тем не менее, говорить о полноценном восстановлении спроса инвесторов к сегменту преждевременно.

Доля сделок с офисными активами снизилась за год с 19% до 13%. Крупнейшими сделками в I квартале 2021 года стали покупка холдингом "Империя" двух объектов на Миллионной улице в Санкт-Петербурге, а также приобретение московского бизнес-центра "Авиатор". Поскольку сегмент продемонстрировал свою устойчивость в период нестабильности по итогам 2021 года, доля вложений в него может достигнуть порядка 20-25% общего объема сделок с офисной недвижимостью.

Сделок с участием иностранных инвесторов в I квартале 2021 года зафиксировано не было. На снижение заинтересованности зарубежных игроков в российском рынке продолжает влиять сохраняющаяся неопределенность в мире, ограничения вследствие пандемии коронавируса и

¹⁶ <https://finance.rambler.ru/realty/46203577-analitiki-knight-frank-podveli-itogi-i-kvartala-2021-goda-na-rynke-investitsiy-v-kommercheskuyu-nedvizhimost-rossii/>;
<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoibNTVhNTU0OTctMjhhNC00ZWRLTKlMjEtMTRjODQ4MTI4ZGlxIiwidCI6ImJmZWYyYjA2LWQyNTYtNGY4ZS1iZDAzLThkMzY4Nzk4NzA2MyIsImMiOjN9>

волатильность национальной валюты. Ожидается, что в 2021 году и в следующие несколько лет основную активность на российском рынке инвестиций в недвижимость будут формировать локальные игроки, а доля вложений зарубежных инвесторов не будет превышать 10% от общего объема инвестиций.

Ориентиром для Московского рынка аналитики считают ставки капитализации в диапазонах 10-11,5% для складов, 8,5-10% для офисов, 9,25-10,5% для торговых центров; в Санкт-Петербурге - 10,25-11,75% для складов, 9-11% для офисов, 9,75-11,5% для торговых центров.

Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является стремлением к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее, в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

Таблица 5.1. Ставки капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	I кв. 2021 г. (Москва)	I кв. 2021 г. (Санкт-Петербург)
Офисная недвижимость	8,5-10%	9-11%
Торговая недвижимость	9,25-10,5%	9,75-11,5%
Складская недвижимость	10-11,5%	10,25-11,75%

Источник:

<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjojNTVhNTU0OTctMjhhNC00ZWZkLTIkMjEtMTRjODQ4MTI4ZGIxIiwidCI6ImJmZWYyYjA2LWQyNTYtNGY4ZS1iZDAzLThkMzY4Nzk4NzA2MyIsImMiOjN9>

5.2.2. Выводы

- Объем инвестиций по итогам I квартала 2021 года на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России достиг 52 млрд руб., что на 16% ниже аналогичного показателя 2020 года.
- В разрезе доли инвестированных средств первое место в I квартале 2021 года снова заняли площадки под девелопмент — 55% против 60% годом ранее.
- За первые три месяца 2021 года 69% всех купленных земельных участков были реализованы в Санкт-Петербурге и только 31% в Москве.
- Складская недвижимость продолжает привлекать внимание инвесторов, в I квартале 2021 года доля вложений достигла 9% от общего объема и составила порядка 4,6 млрд руб.
- В I квартале 2021 года 16% инвестиций пришлось на торговые объекты — показатель уже достиг более половины от совокупного прошлогоднего объема инвестиций в данный сегмент.
- Доля сделок с офисными активами снизилась за год с 19% до 13%.
- Сделок с участием иностранных инвесторов в I квартале 2021 года зафиксировано не было.
- Ожидается, что в 2021 году и в следующие несколько лет основную активность на российском рынке инвестиций в недвижимость будут формировать локальные игроки, а доля вложений зарубежных инвесторов не будет превышать 10% от общего объема инвестиций.
- Для Московского рынка ставки капитализации варьируются в диапазонах 10-11,5% для складов, 8,5-10% для офисов, 9,25-10,5% для торговых центров.
- В Санкт-Петербурге ставки капитализации варьируются в диапазонах 10,25-11,75% для складов, 9-11% для офисов, 9,75-11,5% для торговых центров.
- В целом в текущем году ожидается стабильная и позитивная динамика основных показателей рынка инвестиций.

5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют

социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.¹⁷

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:¹⁸

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье – жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;

¹⁷ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

¹⁸ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости

Таблица 5.2. Классификация рынков недвижимости

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

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

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.

5.4. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам I квартала 2021 г.

5.4.1. 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.

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.

5.4.2. 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 5.3. 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	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)	Возможность снижения цены в процессе переговоров (торг)	-10,00%/-8,00%	Справочник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	—
6	Характеристики месторасположения земельного участка	Район, станция метро	-41,30%/-14,12%	Данные открытых источников (https://fortexgroup.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.

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	Источник информации
8	Линия домов	1-я линия/ 1-я линия (внутриквартально) / 2-я линия	-20,00%/25,00%	Информационно-аналитический портал "Статриелл"
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	-35,28%/-0,05%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
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"

5.4.3. Общая ситуация

По данным Департамента городского имущества 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 застройку 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, используемые 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 21 год предложение сократилось в 7 раз.

В 2000 г. город продавал право долгосрочной аренды на 49 лет. В этот срок включались как сроки создания объекта (разработки ИРД, проектирования и строительства), так и срок эксплуатации уже построенного объекта. При этом город жестко не регламентировал сроки создания объекта, предполагая изначальную заинтересованность инвестора в реализации проекта в кратчайшие сроки. Однако данное обстоятельство привело к большому количеству незавершенных проектов и появлению вторичного рынка прав аренды земельных участков. В настоящее время город извлек уроки из прошлого и с 2018 г. уже выставляет на торги права аренды земельных участков только под проектирование и строительство с соответствующим сроком аренды. Сроки аренды земельных участков сейчас назначаются городом, исходя из нормативных сроков строительства объектов, которые в свою очередь определяются в основном технико-экономическими параметрами этих объектов (общая площадь, этажность, высотность, объемы и т. д.). В выставленных на торги на настоящий момент правах аренды сроки аренды варьируются от 1 года 8 месяцев до 7 лет. При этом для больших объектов город назначает повышающие коэффициенты, которые увеличивают размер арендной платы в последние годы срока аренды земельного участка, а также устанавливает штрафы за срыв сроков сдачи объекта в эксплуатацию. Тем самым город принуждает инвестора к сокращению сроков реализации проекта строительства.

5.4.4. 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 лендлордов: 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. В 2021 году ожидается выход на рынок значительного количества подобных активов. 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 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.

Рынок земельных участков Москвы в 2021 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.

5.4.5. Спрос

Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию коронавирусного кризиса 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 апартментов

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

На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады: как self storage формата, так и мультифункциональных внутригородских моно- или поли-функциональных 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.

5.4.6. Финансовые условия

Средняя стоимость земельного участка под строительство объектов жилого назначения в Москве составляет 250-350 млн руб./га, но конечная цена 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. В итоге цена земли с учетом перечисленных факторов может колебаться от 70 млн до 1,5 млрд руб. за 1 га.

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.

5.4.7. 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 1,6 до 9,2 млн руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС).

Таблица 5.4. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в г. Москве

№	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС	Ссылка на источник информации
1	г. Москва, Южнопортовая ул., д. 11, стр. 1	150 000 000	52,93	2 833 932	https://www.cian.ru/sale/commercial/258022627/
2	г. Москва, Нахимовский просп., д. 7, корп. 1	70 000 000	7,62	9 186 352	https://www.cian.ru/sale/commercial/253851397/
3	г. Москва, Озерная ул., д. 35, стр. 3	105 000 000	12,81	8 196 721	https://www.cian.ru/sale/commercial/222711232/
4	г. Москва, Волоколамское ш., вл. 65А	70 000 000	24,84	2 818 035	https://www.cian.ru/sale/commercial/225103293/
5	г. Москва, ул. Вучетича, вл. 12, стр. 2-4	188 000 000	61,95	3 034 705	https://www.cian.ru/sale/commercial/244890845/
6	г. Москва, пер. Кучин, вл. 8, стр. 2	40 000 000	10,55	3 791 469	https://www.cian.ru/sale/commercial/236531043/
7	г. Москва, ул. Бутлерова	150 000 000	33,00	4 545 455	https://www.cian.ru/sale/commercial/263224657/
8	г. Москва, Мосрентген поселение, ул. Адмирала Корнилова	250 000 000	99,00	2 525 253	https://www.cian.ru/sale/commercial/252225250/
9	г. Москва, Братеевская ул., д. 24	74 000 000	44,00	1 681 818	https://www.cian.ru/sale/commercial/241702334/
10	г. Москва, Никопольская ул., д. 4А	50 000 000	17,00	2 941 176	https://www.cian.ru/sale/commercial/253462536/

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.4.8. Выводы

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

- Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию коронавирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.
- По данным Департамента городского имущества г. Москвы, площадь земельных ресурсов города составляет 2 511 кв. км.
- Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 18 лет предложение сократилось в 7 раз.

- 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
- Меняется структура лендлордов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации.
- В 2021 г. ожидается выход на рынок значительного количества залоговых земельных активов.
- В 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.
- 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 2021 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 1,6 до 9,2 млн руб./сот.

5.5. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам I квартала 2021 г.¹⁹

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 5.5. 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	-8,00%/-10,00%	Справочник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е. Е. Яскевича
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	–
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	-16,24%/18,07%	Данные открытых источников (https://fortexgroup.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.

¹⁹ <https://www.ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-i-kvartal-2021-goda>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
8	Линия домов	1-ая линия/1-ая линия (внутриквартально)/2-ая линия	-16,00%/19,05%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт
9	Класс офисных помещений	A / B+ / B / B- / C	-19,03%/23,69%	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №93. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Информационно-аналитический портал СтатРиелт
10	Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание с земельным участком/встроенное помещение	-10,00%/11,11%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская области". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
11	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	-24,79%/9,63%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт
	Распределение помещений по этажам	Подвал/цоколь/1-ый этаж/выше 2-го	-0,20%/2,25%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт
12	Наличие (отсутствие) парковки	Без парковки/Стихийная парковка/Наземный паркинг/Подземный паркинг	-18,02%/21,98%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская области". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
13	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не используется в расчетах	–
14	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	–
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	–
16	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	-12 117 руб./12 117 руб.	Данные открытых источников (https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php https://moscowremontnik.info/\$ https://remont-b.ru/prajs-list/)

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 (А, В, С, 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 5.6. 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°C +/-1°C, 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 одновременной 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 x 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 x 8 или 9 x 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

Класс А	Класс В+	Класс В-
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 учетом 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 промышленные 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		
Обязательный	Обязательный	Обязательный
Рекомендация: удобный въезд на территорию парковки		
Рекомендация: подземная парковка для вновь построенных зданий		
4.2. Обеспеченность парковочными местами		
Обеспеченность парковочными местами: 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 5.7. Определение класса оцениваемых объектов

Источник	Класс	Ссылка на источник информации
г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2		
Официальный сайт БЦ "Авиа-Плаза"	A	http://xn----7sbabai2be3a3b.xn--p1ai/
ООО "Офислорд" (Of.ru)	A	https://of.ru/bc/84
Morrow Group	A	https://morrowgroup.ru/biznescentr/avia-plaza/
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24		
ООО "Офислорд" (Of.ru)	B+	https://of.ru/bc/444
ООО "Университет Мегapolis"	B+	https://www.mega-realty.ru/novoryazanskaya_ulitsa_24_b26478.htm

Источник	Класс	Ссылка на источник информации
Компания Praedium	B+	https://www.praedium.ru/catalog/offices/novoryazanskaya_ul_d_24_moskv-a-52/
База коммерческой недвижимости Comrent	B+	https://comrent.ru/building/card/107208

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.3. Общая ситуация

Начало года показало продолжение постепенного восстановления темпов нового строительства. В первые три месяца было введено 294 тыс. кв. м офисных площадей, что уже на 19% превосходит объемы нового предложения за весь прошлый год. Однако такой прирост предложения достигнут благодаря завершению строительства крупных объектов под собственные нужды. Общий объем зданий, ввод которых запланирован на 2021 г., может составить около 400 тыс. кв. м. Благодаря восстановлению положительных значений чистого поглощения в высококачественных объектах, суммарное чистое поглощение вышло из отрицательной зоны. Общий объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых площадей за первые три месяца года, составил 343 тыс. кв. м. Тем не менее, главными потребностями заключения новых сделок по аренде помещений остаются сокращение затрат и оптимизация занимаемых площадей. По итогам первых трех месяцев чистое поглощение превысило объемы нового строительства в 1,2 раза. Это привело к сокращению объемов незанятых офисов в целом по рынку. На конец марта доля вакантных помещений составила 9,2% в среднем по рынку. В объектах класса А уровень свободных площадей сократился на 0,1 п.п. Рост показателя скомпенсирован вводом крупных объектов, построенных под конечного пользователя. В классе B+, за счет меньшего объема нового предложения и увеличившегося чистого поглощения, доля незанятых площадей сократилась на 1,4%. Уровень средних запрашиваемых базовых ставок аренды в течение квартала показал различную динамику в зависимости от класса офисов. В объектах класса А уровень средних запрашиваемых базовых ставок аренды вырос на 4% (что сопоставимо с уровнем инфляции в размере около 5%). Подобный рост ставок связан, в первую очередь, с выходом на рынок новых предложений в центральных локациях по более дорогим коммерческим условиям. В классе B+ уровень средних запрашиваемых базовых ставок аренды снизился на 3%. Часть владельцев, прежде всего чьи объекты находятся в удаленных от центра районах, на фоне освобождения площадей, пошли на уступки потенциальным арендаторам и снизили заявленную стоимость аренды. Основные индикаторы рынка офисной недвижимости Москвы представлены в таблице ниже.

Таблица 5.8. Основные индикаторы рынка

Свод основных показателей рынка	Класс	1 кв. 2020
Общий объем предложения качественных площадей, кв. м		294
в том числе:	Класс А	241
	Класс B +	53
Доля вакантных площадей, %		9,2
в том числе:	Класс А	13,1
	Класс B+	9
	Класс B-	7
Средневзвешенная приведенная ставка аренды, руб./кв. м/год		
в том числе:	Класс А	28 900
	Класс B+	20 200
	Класс B-	15 700

Источник: <https://www.ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-i-kvartal-2021-goda>

5.5.4. Предложение

По итогам 1 квартала 2021 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве составил 21,6 млн. кв. м, из которых 23%, или 5,0 млн. кв. м, соответствуют классу А, 38%, или 8,2 млн. кв. м, относятся к объектам класса B+ и 39%, или 8,4 млн. кв. м - к классу B-. По сравнению с прошлым годом прирост предложения за 1 квартал составил 1,3%, тогда как в 2020 г. общий объем предложения на рынке вырос за этот же период на 0,1%.

Начало года показало продолжение постепенного восстановления темпов нового строительства после ограничительных мер карантина во 2 квартале 2020 г. Девелоперская активность оказалась выше пессимистических прогнозов прошлого года. В первые три месяца 2021 г. было введено 294 тыс. кв. м новых офисных площадей. Это в 6,5 раз превосходит аналогичный показатель прошлого года и уже на 19% больше объемов нового предложения за весь 2020 г.

Однако такой объем нового предложения достигнут благодаря завершению строительства крупных объектов под собственные нужды, это "Ростех-Сити" офисной площадью 173 тыс. кв. м и бизнес-центр "Два Капитана" для Мособлдумы (53 тыс. кв. м). Также в эксплуатацию были введены такие ключевые объекты как: бизнес центр "Аркус 4" (офисной площадью 18 тыс. кв. м), 10-е строение на территории бизнес центра "Большевик" (17 тыс. кв. м) и офисно-гостиничный комплекс по адресу: 1-й Земельный переулок, вл. 7/2, стр. 1-2 (23 тыс. кв. м). Наибольшее количество объектов, введенных в эксплуатацию в прошедшем квартале, а именно 82%, относится к классу А.

В 2020 г., в условиях неопределенности, многие собственники скорректировали свои планы и перенесли сроки запуска своих проектов. Общий объем зданий, ввод которых запланирован на 2021 г., может составить около 400 тыс. кв. м. Тем не менее, часть крупных бизнес-центров не выйдет на рынок, так как новое предложение будет сформировано преимущественно объектами built-to-suit.

5.5.5. Спрос

Благодаря восстановлению положительных значений чистого поглощения в высококачественных объектах, суммарное чистое поглощение по итогам 1 квартала 2021 г. вышло из отрицательной зоны. Общий объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых площадей за первые три месяца года, составил 343 тыс. кв. м. Это почти в 4 раза больше аналогичного показателя прошлого года. Самый большой объем чистого показателя по итогам 1 квартала зафиксирован в объектах класса А. Здесь показатель составил 215 тыс. кв. м, что составляет 63% от общего объема чистого поглощения на рынке качественных офисных площадей Москвы. Данное значение показателя сформировано, главным образом, поглощением конечным пользователем всех площадей нового крупного объекта до момента ввода в эксплуатацию. В классе Б+ общее чистое поглощение за первые три месяца года составило 157 тыс. кв. м. В объектах данного класса, который при высоком качестве наиболее доступен по коммерческим условиям по сравнению с классом А, арендная активность сохраняется. Некоторые компании, которые ранее не могли себе позволить офис в здании высокого класса, стали использовать появившуюся возможность для улучшения условий работы для своих сотрудников. В объектах класса Б- продолжилось высвобождение дополнительных площадей, и чистое поглощение сохранило отрицательное значение, составив -29 тыс. кв. м. Тем не менее, темпы высвобождения замедлились по сравнению с концом прошлого года. В структуре распределения спроса по сферам деятельности компаний, рассматривающих возможность аренды/покупки офиса, по итогам 1 квартала 2021 г. первое место по-прежнему сохраняет сектор IT, телекоммуникационных и медиа компаний. Количество запросов от них на конец отчетного периода составило 17% от общего числа поступающих заявок. Далее структура спроса изменилась. В течение 1 квартала увеличилось количество обращений от банковских и финансовых структур, а также от государственного сектора, на 3 п. п. для каждой отрасли. Традиционно занимающие лидирующие позиции торговые компании и компании потребительских услуг показали снижение спроса, число запросов сократилось на 3 п. п. и 4 п. п. соответственно.

Таблица 5.9. Ключевые сделки на офисном рынке

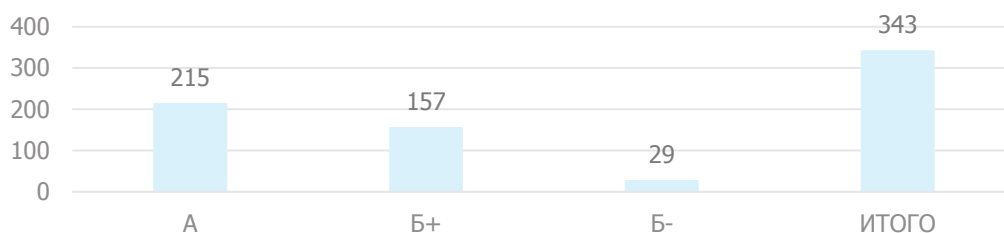
Компания	Объект	Адрес	Тип сделки	Площадь сделки, кв. м
ГКУ "Организатор перевозок"	Южный Порт	2-й Южнопортовый пр-д, 16	Аренда	6 228
Яндекс	Амальтея	Большой б-р, 40-42	Аренда	4 960
ВедаПроект	Сокольнический Вал ул., 2А	Сокольнический Вал ул., 2А	Аренда	3 800
Открытие Брокер	Серебряный Город	Серебряническая наб., 29	Аренда	3 500
R-Style Softlab (Asseco Group)	РТС Алтуфьево	Пришвина ул., 8	Аренда	3 290
Avon	Большевик, ф. 2, стр. 10	Ленинградский пр-т, 15, стр.10	Аренда	3 270
Сигма	Даниловская мануфактура, корпус Литейный	Варшавское ш., 9, стр. 1	Аренда	3 173
Интернет Решения	Башня Империя	Пресненская наб., 6, стр. 2	Аренда	3 092
Ozon	Федерация, башня Восток	Пресненская наб., 12	Аренда	3 051

Компания	Объект	Адрес	Тип сделки	Площадь сделки, кв. м
Самолет Девелопмент	Кунцево Плаза	Ярцевская ул., 19	Аренда	2 788
ВЕГА-ГАЗ	Art Gallery, зд. 1	Кировоградская ул., 23А	Аренда	2 689
Петропавловск (Атлас Майнинг)	Смоленский Пассаж 2	Смоленская пл., 7-9	Аренда	2 522
Winline	Якорь	Причальный пр-д, 2	Аренда	2 300
Альфа Банк	Нагатино ай-Лэнд, фаза 1, Лобачевский	Андропова пр-т, 18, стр. 5	Продажа	1 550
Optic Dias	Искра-парк	Ленинградский пр-т, 35, стр. 1	Аренда	1,500
Ferronordik/Manuqaury	Кантри Парк, фаза 3	Панфилова ул., 21, стр. 1	Аренда	1,302
GFK Rus	Бригантина Холл	Новолесная ул., 2	Аренда	1 282
Media 108	Новослободский	Краснопролетерская ул., 16	Аренда	1 108

Источник: <https://www.ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-i-kvartal-2021-goda>

Интерес к гибким офисным пространствам сохранился. В условиях сложности принятия решений о дальнейшем развитии компании, такой сценарий позволил быстро организовать переезд в полностью оборудованный офис и сохранить штат своих сотрудников. Новый опыт перехода части сотрудников на дистанционную работу побудил руководство компаний к изменению организации и функции офисного пространства. Однако, большинство компаний не готовы полностью оставлять сотрудников на удаленной работе. Главным трендом вследствие пандемии сохраняется уменьшение расходов на аренду. А основными потребностями заключения новых сделок по аренде помещений остаются сокращение затрат и оптимизация занимаемых площадей.

Рисунок 5.1. Чистое поглощение офисных площадей за 1 кв. 2021 г., тыс. кв. м



Источник: <https://www.ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-i-kvartal-2021-goda>

5.5.6. Финансовые условия

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды в течение квартала показали различную динамику в зависимости от класса офисов. В объектах класса А уровень средних запрашиваемых базовых ставок аренды вырос на 4% (что сопоставимо с уровнем инфляции, по данным Росстата, в размере около 5%) и по итогам марта равен 28 900 руб. за кв. м в год. Подобный рост ставок связан, в первую очередь, с выходом на рынок новых предложений в центральных локациях по более дорогим заявленным коммерческим условиям, здесь собственники пока предлагают свои помещений по докризисным ставкам. В классе Б+ уровень средних запрашиваемых базовых ставок аренды на конец марта составил 20 200 руб. за кв. м в год, что на 3% ниже, чем по итогам 2020 г. Часть владельцев, прежде всего чьи объекты находятся в удаленных от центра районах, на фоне освобождения площадей в 2020 г., пошли на уступки потенциальным арендаторам и снизили заявленную стоимость аренды. В качественных объектах, находящихся в популярных и центральных локациях, уровень вакантных площадей остается низким, и владельцы помещений, чувствуя себя более спокойно, не готовы снижать коммерческие условия для арендаторов. Для помещений класса Б-, на фоне дальнейшего высвобождения дополнительных площадей, стоимость аренды продолжила свое снижение. На протяжении последнего квартала уровень средних запрашиваемых базовых ставок аренды упал на 1,3%, достигнув к концу марта 15 700 руб. за кв. м в год.

Таблица 5.10. Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений на конец 1 кв. 2021 г., руб. за м² в год НДС

Местоположение	Класс А, руб./кв. м	Класс В+, руб./кв. м	Класс В-, руб./кв. м
ЗАО до ЧТК	27 900	24 300	19 300
ЗАО после ЧТЕ	18 800	17 900	12 800
ЦАО	35 500	27 900	20 100
САО до ЧТК	30 400	20 100	14 600
САО после ЧТК	14 100	14 300	13 700

Источник: <https://www.ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-i-kvartal-2021-goda>

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 5.11. 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, ул. Одесская, д. 2, корп. А	5 720,00	1 212 640 000	212 000	https://fortexgroup.ru/bc/lotos/prodazha-ofisa/5720-22185/#type=po%7Cmap=
2	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, корп. 5	2 036,00	445 476 800	218 800	https://fortexgroup.ru/bc/nagatino-aylend/prodazha-ofisa/2036-13481/#type=po%7Cmap=5000
3	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	911,00	217 656 120	238 920	https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/prodazha-ofisa/911-49029/#type=po%7Cmap=5000
4	г. Москва, Научный проезд, д. 17	1 065,00	149 104 260	140 004	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisn_oe_pomeschenie_1065_m2_1864545097
5	г. Москва, пер. Большой Полуярский, д. 8	2 626,80	830 000 000	315 974	https://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-poluyarslavskiy-8/prodazha-ofisa/2627-81642/#type=po%7Cmap=5000
6	г. Москва, пер. Большой Дровяной, д. 6	4 243,40	850 000 000	200 311	https://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-drovyanoy-6/prodazha-ofisa/4243-259695/#type=po%7Cmap=5000
7	г. Москва, набережная Тараса Шевченко, 23а	756,00	288 640 800	381 800	https://fortexgroup.ru/bc/bashnya-2000/prodazha-ofisa/756-204102/#type=po%7Cmap=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 улица, 5	5 496,00	1 923 600 000	350 000	https://fortexgroup.ru/bc/evropa-bilding/prodazha-ofisa/5496-253702/#type=po%7Cmap=
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%7Ccost=30
2	г. Москва, ул. Бауманская, д. 6, стр. 2	1 034,00	230 271 800	222 700	https://fortexgroup.ru/bc/viktoriya-plaza/prodazha-ofisa/1034-20490/#type=po%7Cmap=5000
3	г. Москва, пер. Денисовский, д. 26	4 040,00	946 786 120	234 353	http://office.realtor.ru/detail/7847/
4	г. Москва, Большой Демидовский пер., д. 12	6 280,00	1 499 996 840	238 853	https://www.cian.ru/sale/commercial/238969869/
5	г. Москва, Новая Басманная ул., д. 14, стр. 4	1 533,00	349 983 900	228 300	https://fortexgroup.ru/bc/novaya-basmannaya-14-s4/prodazha-ofisa/1533-274593/#type=po%7Cmap=5000
6	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 50А, стр. 6	2 170,00	604 345 000	278 500	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 улица, 7	773,00	278 434 600	360 200	https://fortexgroup.ru/bc/central-yard/prodazha-ofisa/773-65415/#type=po%7Cmap=5000
9	г. Москва, Мельницкий переулоч, д. 1	1 500,00	291 750 000	194 500	https://fortexgroup.ru/bc/melnitskiy/prodazha-ofisa/1500-258273/#type=po%7Cmap=5000
10	г. Москва, Русаковская ул., д. 13	1 079,00	184 401 100	170 900	https://fortexgroup.ru/bc/borodino/prodazha-ofisa/1079-272180/#type=po%7Cmap=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 140 до 382 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 361 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 5.12. 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 переулок, д. 2	от 75 до 16 794 кв. м	22 000	https://fortexgroup.ru/bc/ina/
2	г. Москва, ул. Симоновский Вал, д. 26А	от 90 до 2 500 кв. м	22 000	https://fortexgroup.ru/bc/simonovskiy-26a/
3	г. Москва, пер. Большой Полуярославский, д. 8	от 44 до 2 626 кв. м	28 000	https://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-polyaroslavskiy-8/
4	г. Москва, Николаямская ул., д. 36, стр. 1	от 200 до 2 900 кв. м	32 178	https://fortexgroup.ru/bc/nikoloyamskaya-36-s1
5	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36, стр. 11	от 80 до 13 500 кв. м	37 767	https://fortexgroup.ru/bc/vtb-arena/
6	г. Москва, ул. Щепкина, д. 33	от 83 до 7 000 кв. м	30 733	https://fortexgroup.ru/bc/etmia
7	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, корп. 5	от 100 до 20 000 кв. м	18 825	https://fortexgroup.ru/bc/nagatino-aylend/
8	г. Москва, ул. Одесская, д. 2, корп. А	от 100 до 518 кв. м	26 375	https://fortexgroup.ru/bc/lotos/
9	г. Москва, Херсонская ул., д. 43, корп. 3	от 100 до 14 244 кв. м	25 000	https://fortexgroup.ru/bc/gazoyl-siti-12768/
10	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	от 49 до 3 340 кв. м	25 171	https://fortexgroup.ru/bc/principal-plaza/
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24				
1	г. Москва, Русаковская ул., д. 13	от 32 до 6 000 кв. м	18 545	https://fortexgroup.ru/bc/borodino/
2	г. Москва, ул. Щепкина, д. 40, стр. 1	от 54 до 3 216 кв. м	21 800	https://fortexgroup.ru/bc/schepkina-40-s1/
3	г. Москва, ул. Щепкина, д. 3	от 34 до 3 498 кв. м	21 111	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, ул. Земляной Вал, д. 50А, стр. 6	от 80 до 2 000 кв. м	35 667	https://fortexgroup.ru/bc/sugar-factory/
6	г. Москва, ул. Бауманская, д. 7	от 32 до 11 101 кв. м	14 400	https://fortexgroup.ru/bc/central-yard/
7	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9	от 62 до 1 567 кв. м	16 000	https://fortexgroup.ru/bc/manhattan/
8	г. Москва, пер. Денисовский, д. 26	от 40 до 1 225 кв. м	20 000	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 переулок, д. 24	от 38 до 1 820 кв. м	35 000	https://fortexgroup.ru/bc/modernum/
11	г. Москва, проспект Мира, д. 20, корп. 2	от 40 до 798 кв. м	23 500	https://fortexgroup.ru/bc/mira-20-k2/
12	г. Москва, Путейский тупик, д. 6	от 215 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 38 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 14 до 36 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.

5.5.8. Основные выводы

- В 1 квартале 2021 г. В 6,5 раз увеличился объем нового строительства по сравнению с 1 кв. 2020 г.
- На 0,4 п. п. снизился уровень вакантных площадей в среднем по рынку по итогам 1 кв. 2021 г.
- В 4 раза выросли объемы чистого поглощения по сравнению с 1 кв. 2020 г.
- На 4% выросли средние ставки в классе А в течение 1 кв. 2021 г.
- 21,6 млн. кв. м. составил общий объем рынка по итогам 1 кв. 2021 г.
- Средние запрашиваемые базовые ставки аренды в течение квартала показали различную динамику в зависимости от класса офисов. В объектах класса А уровень средних запрашиваемых базовых ставок аренды вырос на 4% (что сопоставимо с уровнем инфляции, по данным Росстата, в размере около 5%) и по итогам марта равен 28 900 руб. за кв. м в год.
- В классе В+ уровень средних запрашиваемых базовых ставок аренды на конец марта составил 20 200 руб. за кв. м в год, что на 3% ниже, чем по итогам 2020 г.

- 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 140 до 382 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 361 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 38 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 14 до 36 тыс. руб./кв. м с НДС.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

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

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)²⁰.

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 цен²¹.

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

²⁰IFRS 1, п. 3.

²¹ 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 выгоды²².

Основные средства²³ 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 услуги²⁴.

Балансовая стоимость²⁵ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость²⁶ — 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 актива²⁷.

Инвестиционное имущество²⁸ — 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

²² IAS 38, п. 8.

²³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁴ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

²⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6

²⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях²⁹.

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 факторами³⁰.

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 стоимости³¹.

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 принуждения³².

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.³³

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.³⁴

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.³⁵

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

²⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

³⁰ IAS 1, п. 7.

³¹ П. 10.1 МСО 2020

³² П. 30.1 МСО 2020

³³ П. 50.1 МСО 2020

³⁴ П. 50.2 МСО 2020

³⁵ 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 оборудование³⁶.

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 актив³⁷.

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

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

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

Аренда

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 стоимости³⁸.

Финансовая аренда – аренда, классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом³⁹.

³⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

³⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

³⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B53

³⁹ 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 активом⁴⁰.

- Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой⁴¹:
- 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 финансовой⁴²:

- 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 выгоды⁴³.

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 учета⁴⁴.

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

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

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

⁴² Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

⁴³ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 65

⁴⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 66

операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономического использования⁴⁵.

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 аренда⁴⁶.

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 актива⁴⁷.

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 имущества⁴⁸:

- 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.

⁴⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B55

⁴⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B56

⁴⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B57

⁴⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта⁴⁹:

- 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 целях⁵⁰.

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 активами⁵¹.

Срок полезного использования — это:

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

⁴⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

⁵⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

⁵¹ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива⁵².

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 3.7 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"⁵³.

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)⁵⁴.

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 стоимости⁵⁵.

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

⁵² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁵³ Фонд МСФО.

⁵⁴ IFRS 13, п. 2.

⁵⁵ 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 таковых⁵⁶.

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 условиях⁵⁷.

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 обязательства⁵⁸.

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 образом⁵⁹.

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 обязательства⁶⁰.

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструмента, удерживаемые другими сторонами как активы).⁶¹

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

⁵⁶ IFRS 13, п. 11.

⁵⁷ IFRS 13, п. 15.

⁵⁸ IFRS 13, п. 16.

⁵⁹ IFRS 13, п. 27.

⁶⁰ IFRS 13, п. 32.

⁶¹ IFRS 13, п. 38.

возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода⁶².

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 сделаны⁶³.

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:

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

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

⁶² МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (А33)", стр. 261.

⁶³ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

6.6. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов⁶⁴.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁶⁵.

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний⁶⁶.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки⁶⁷.

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 целей⁶⁸.

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 последовательности⁶⁹:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание, воспроизводство или замещение объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;

⁶⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

⁶⁵ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп. К.

⁶⁶ Там же, п. 18.

⁶⁷ Там же, п. 19.

⁶⁸ Там же, п. 20.

⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Описание методов определения затрат на замещение/воспроизводство улучшений, прибыли предпринимателя, износов и устареваний недвижимого имущества приведено в Приложении 2 к Отчету.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки⁷⁰.

⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

6.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ⁷¹.

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод⁷² определения стоимости земли.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами⁷³. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений⁷⁴.

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.⁷⁵

⁷¹ "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).

⁷² Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁷³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

⁷⁴ Там же, п. 13.

⁷⁵ Там же, п. 14.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁷⁶:

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

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

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

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

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

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.

⁷⁶ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки⁷⁷.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁷⁸.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода⁷⁹.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁸⁰:

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.

⁷⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

⁷⁸ Там же, п. 16.

⁷⁹ Там же, п. 17.

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁸¹.

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-аналогов⁸², 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 расходы⁸³, 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"⁸⁴.
- Затратный подход дает корректные результаты при оценке стоимости вновь построенных объектов с незначительным накопленным износом⁸⁵. 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 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.

⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

⁸² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

⁸³ Там же, п. 16.

⁸⁴ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", п. 24, а)

⁸⁵ "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.

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 РФ⁸⁶. 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 единичными 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"

⁸⁶ 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. Москвы⁸⁷, к которому принадлежит объект оценки, за июнь 2021 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.

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 5.11). Для определения справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель использовал 8 объектов-аналогов помещений и зданий из всей выборки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми 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
Для единых объектов недвижимости
<ul style="list-style-type: none"> • 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.

⁸⁷ Информационные интернет-порталы www.irr.ru, www.avito.ru, <https://www.cian.ru/> и др.

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, ул. Одесская, д. 2, корп. А	5 720,00	1 212 640 000	212 000	https://fortexgroup.ru/bc/lotos/prodazha-ofisa/5720-22185/#type=po%7Cmap=	Используется в расчете
2	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, корп. 5	2 036,00	445 476 800	218 800	https://fortexgroup.ru/bc/nagatino-aylend/prodazha-ofisa/2036-13481/#type=po%7Cmap=5000	Используется в расчете
3	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	911,00	217 656 120	238 920	https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/prodazha-ofisa/911-49029/#type=po%7Cmap=5000	Используется в расчете
4	г. Москва, Научный проезд, д. 17	1 065,00	149 104 260	140 004	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1065_m2_1864545097	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	850 000 000	200 311	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, 23а	756,00	288 640 800	381 800	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 улица, 5	5 496,00	1 923 600 000	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 паркинг, 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%7Ccost=30	Используется в расчете
2	г. Москва, ул. Бауманская, д. 6, стр. 2	1 034,00	230 271 800	222 700	https://fortexgroup.ru/bc/viktoriya-plaza/prodazha-ofisa/1034-20490/#type=po%7Cmap=5000	Используется в расчете
3	г. Москва, пер. Денисовский, д. 26	4 040,00	946 786 120	234 353	http://office.realtor.ru/detail/7847/	Используется в расчете
4	г. Москва, Большой Демидовский пер., д. 12	6 280,00	1 499 996 840	238 853	https://www.cian.ru/sale/commercial/238969869/	Используется в расчете
5	г. Москва, Новая Басманная ул., д. 14, стр. 4	1 533,00	349 983 900	228 300	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	604 345 000	278 500	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
8	г. Москва, Бауманская улица, 7	773,00	278 434 600	360 200	https://fortexgroup.ru/bc/central-yard/prodazha-ofisa/773-65415/#type=po map=5000	Площадь аналога значительно меньше оцениваемого объекта, имеются более

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м (общей площади)	Источник	Комментарий
9	г. Москва, Мельницкий переулок, д. 1	1 500,00	291 750 000	194 500	https://fortexgroup.ru/bc/melnitskiy/prodazha-ofisa/1500-258273/#type=po map=5000	подходящие аналоги по данному параметру, не используется в расчете Находится на удалении от локации оцениваемого объекта, имеются более подходящие аналоги по данному параметру, не используется в расчете
10	г. Москва, Русаковская ул., д. 13	1 079,00	184 401 100	170 900	https://fortexgroup.ru/bc/borodino/prodazha-ofisa/1079-272180/#type=po map=5000	Находится на удалении 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 подхода⁸⁸

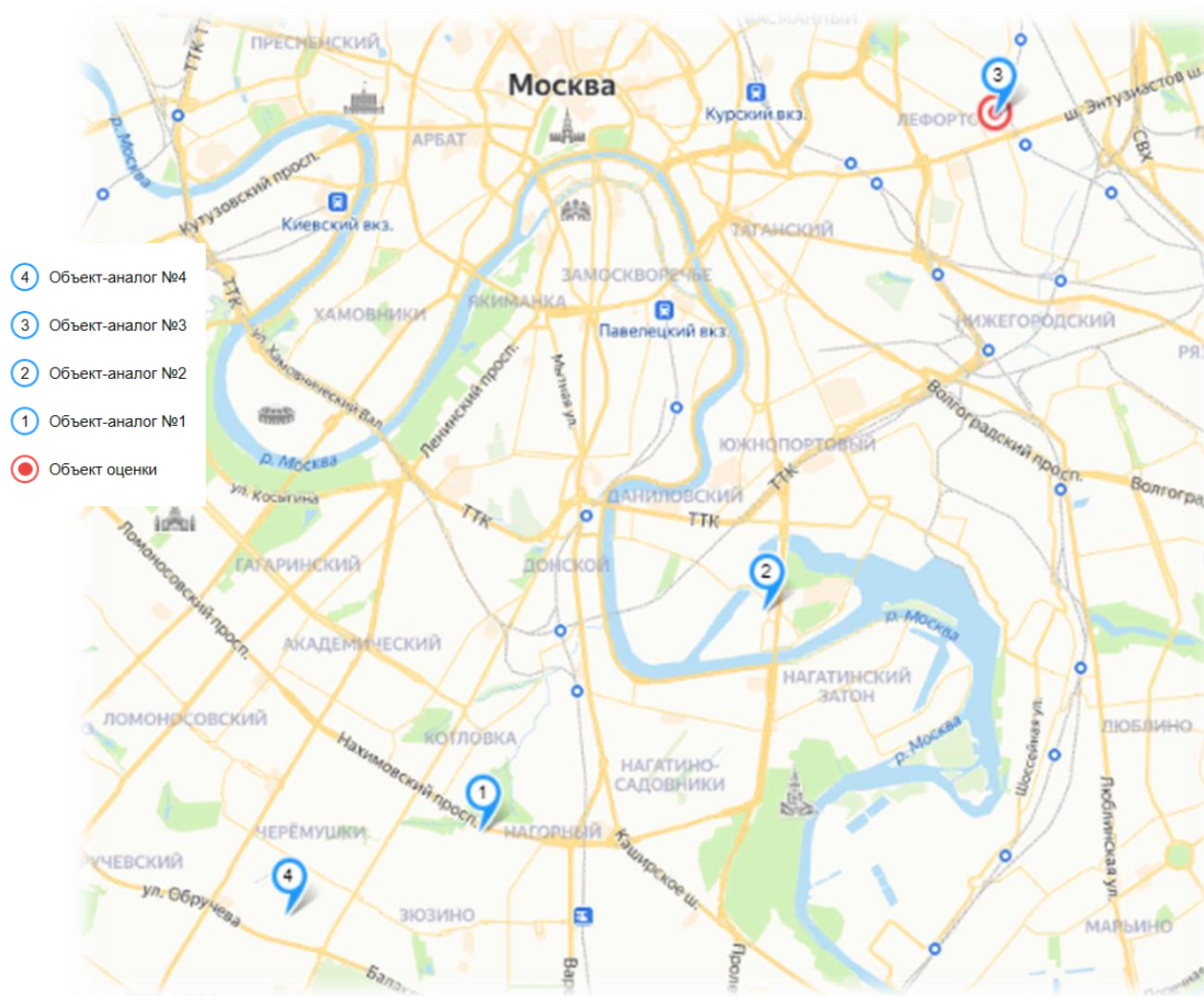
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
2	Краткое описание 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 5 720,0 кв. м, расположенные на 15 этаже бизнес-центра "Лотос" (класс "А"), цена предложения 1 212 640 000 руб. с НДС	Нежилые помещения офисного назначения площадью 2 036,0 кв. м, расположенные на 4 этаже бизнес-центра "Нагатино Айлэнд" (класс "А"), цена предложения 445 476 800 руб. с НДС	Нежилые помещения офисного назначения площадью 911,0 кв. м, расположенные на 11 этаже бизнес-центра "Авиа Плаза" (класс "А"), цена предложения 217 656 120 руб. с НДС	Нежилые помещения офисного назначения площадью 1 065,0 кв. м, расположенные на 7 этаже бизнес-центра "9 акров, 2-я очередь" (класс "В+"), цена предложения 149 104 260 руб. НДС не облагается
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

⁸⁸ Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
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	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 ЮВАО, р-н Лефортово м. "Авиамоторная"	г. Москва, ул. Одесская, д. 2, корп. А ЮЗАО, р-н Зюзино м. "Нахимовский проспект"	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, корп. 5 ЮАО, р-н Даниловский м. "Технопарк"	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 ЮВАО, р-н Лефортово м. "Авиамоторная"	г. Москва, Научный проезд, д. 17 ЮЗАО, р-н Черемушки м. "Калужская"
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)
11	Класс объекта недвижимости	A	A	A	A	B+
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	3 219,10	5 720,00	2 036,00	911,00	1 065,00
	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%
	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	5 720,00	2 036,00	911,00	1 065,00
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	Стандарт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Стандарт
18	Цена предложения (с НДС), руб.	-	1 212 640 000	445 476 800	217 656 120	149 104 260
19	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	212 000	218 800	238 920	140 004
20	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Брокерский портал "Fortex Consulting Group", https://fortexgroup.ru/bc/lotos/prodazha-ofisa/5720-22185/#type=po%7Cmap=, +7 495 255 09 65	Брокерский портал "Fortex Consulting Group", https://fortexgroup.ru/bc/nagatin-o-aylend/prodazha-ofisa/2036-13481/#type=po%7Cmap=5000, +7 495 255 09 65	Брокерский портал "Fortex Consulting Group", https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/prodazha-ofisa/911-49029/#type=po%7Cmap=5000, +7 495 255 09 65	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1065_m2_1864545097, +7 495 233 16 39






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 подхода⁸⁹

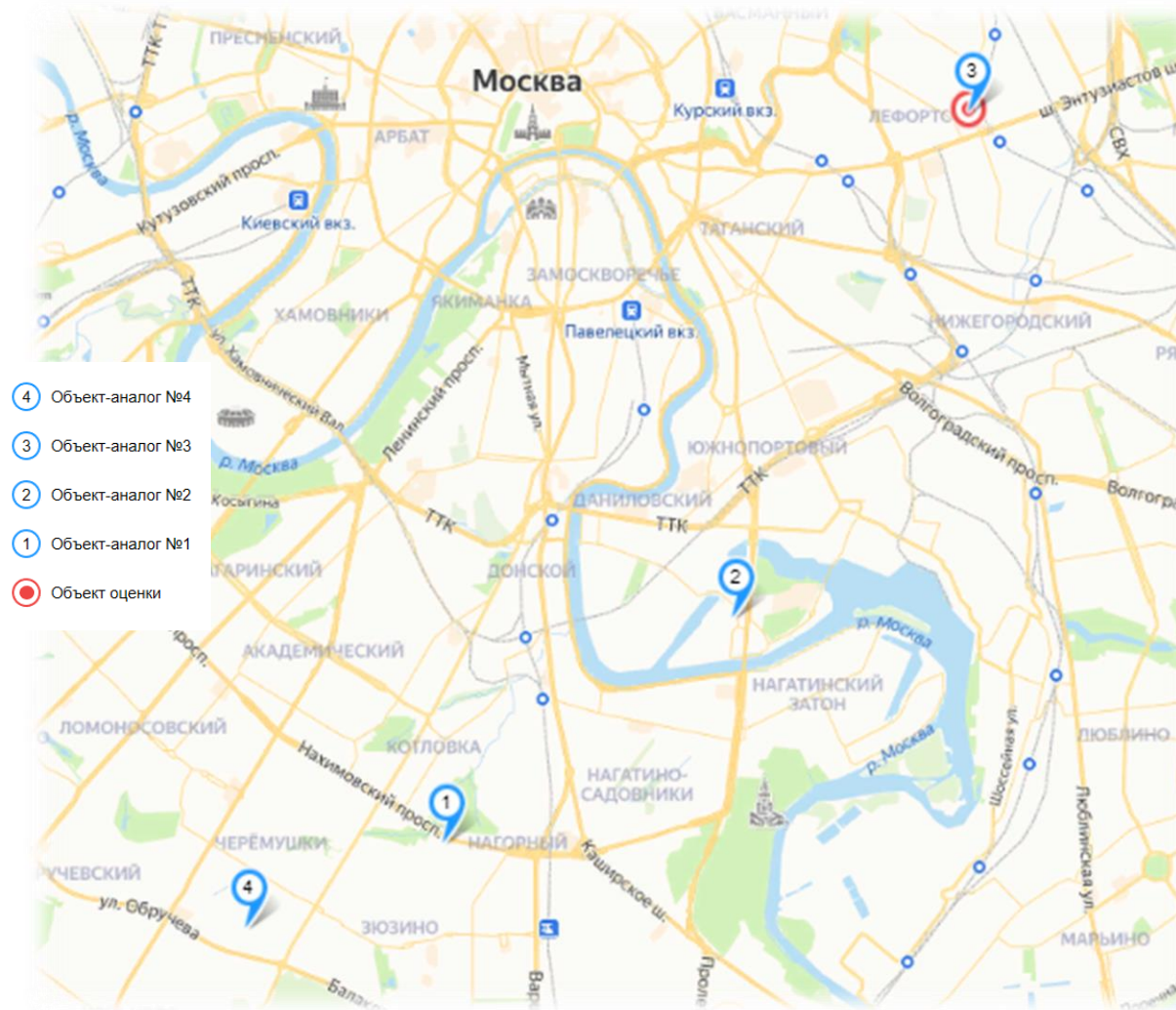
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения
2	Краткое описание 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 "В+")	Нежилые помещения офисного назначения площадью 1 567,0 кв. м, расположенные на 5 этаже бизнес-центра "Manhattan" (класс "В+"), цена предложения 329,07 млн руб. с НДС	Нежилые помещения офисного назначения площадью 1 034,0 кв. м, расположенные на 8 этаже бизнес-центра "Виктория Плаза" (класс "В+"), цена предложения 230 271 800 руб. с НДС	Нежилое здание офисного назначения площадью 4 040,0 кв. м, бизнес-центр "Денисовский" (класс "В+"), цена предложения 946 786 120 руб. с НДС	Нежилое здание офисного назначения площадью 6 280,0 кв. м, бизнес-центр "Демидов Двор" (класс "А"), цена предложения 1 499 996 840 руб. НДС не облагается
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	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 ЦАО, р-н Басманный м. "Бауманская"	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9 ЦАО, р-н Басманный м. "Бауманская"	г. Москва, ул. Бауманская, д. 6, стр. 2 ЦАО, р-н Басманный м. "Бауманская"	г. Москва, пер. Денисовский, д. 26 ЦАО, р-н Басманный м. "Бауманская"	г. Москва, Большой Демидовский пер., д. 12 ЦАО, р-н Басманный 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 (внутриквартально)	2-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)
11	Класс объекта недвижимости	В+	В+	В+	В+	А
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	6 136,30	1 567,00	1 034,00	4 040,00	6 280,00

⁸⁹ Информация по всем объектам-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	673,33	1 570,00
	доля подвальных помещений, %	11,49%	0,00%	0,00%	16,67%	25,00%
	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	11,70	0,00	0,00	673,33	785,00
	доля помещений на 1 этаже, %	0,19%	0,00%	0,00%	16,67%	12,50%
	2 этаж, кв. м	1 807,80	0,00	0,00	673,33	785,00
	доля помещений на 2 этаже, %	29,46%	0,00%	0,00%	16,67%	12,50%
	3 этаж и выше, кв. м	3 611,50	1 567,00	1 034,00	2 020,00	3 140,00
	доля помещений на 3 этаже и выше, %	58,85%	100,00%	100,00%	50,00%	50,00%
13	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Наземный крытый паркинг	Наземный 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	Стандарт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
18	Цена предложения (с НДС), руб.	-	329 070 000	230 271 800	946 786 120	1 499 996 840
19	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	210 000	222 700	234 353	238 853
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%7Ccost=30,+74952550965	Брокерский портал "Fortex Consulting Group", https://fortexgroup.ru/bc/viktoriya-plaza/prodazha-ofisa/1034-20490/#type=po%7Cmap=5000,+74952550965	Агентство недвижимости "Penny Lane Realty", http://office.realtor.ru/detail/7847/ , +7 495 150 60 20	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/238969869/ , +7 983 666 96 20

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
Для единых объектов недвижимости
<ul style="list-style-type: none"> Состав передаваемых прав на объект недвижимости Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки Условия продажи (предложения) Период между датами сделок (предложений) и оценки 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
Для единых объектов недвижимости		
<ul style="list-style-type: none"> 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 Наличие (отсутствие) паркинга Состояние/уровень отделки 	<ul style="list-style-type: none"> 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 7.33, Таблица 7.34

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 специфических 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 рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича.

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

Наименование	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Продажа офисной недвижимости	-8,00%	-10,00%	-9,00%

Источник: Справочник рыночных корректировок (СРК-2021, март 2021 г.) под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

Таким образом, корректировка равна **-9,00%**.

Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости

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

Корректировка на месторасположение была определена на основании данных открытых источников⁹⁰ и рассчитывалась методом анализа парных продаж, когда на рынке выявляются пары продаж объектов, различие которых между собой заключается только в местоположении. Исходя из изученных данных, было выявлено, как изменяются диапазоны и средние значения арендных ставок офисных помещений в зависимости от местоположения. Использование информации о ставках аренды офисных помещений связано с тем, что данный сегмент рынка более развит и имеется достаточное количество предложений, позволяющее рассчитать корректировку на местоположение парными продажами. Таким образом, рынок аренды является индикатором зарождающихся тенденций на рынке продаж.

Расчет корректировки на местоположение производился в два этапа.

I этап. Определение среднеарифметической ставки аренды в одном и том же сегменте недвижимости, в зависимости от местоположения производилось на основе выборки по станции метрополитена, в котором расположен оцениваемый объект и каждый из объектов-аналогов. Результаты расчетов среднеарифметической ставки аренды 1 кв. м офисных помещений представлены в таблице ниже.

II этап. Расчет величины корректировки на местоположение объекта оценки. Величина корректировки на местоположение объекта оценки ($K_{мп}$) рассчитывается по следующей формуле:

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

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 класса А

Метро	Минимальное значение, руб./ кв. м/год	Максимальное значение, руб./ кв. м/год	Арендная ставка, руб./ кв. м/год	Корректировка, %
Для оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2				
м. "Авиамоторная"	23 000	26 000	24 500	0,00%
м. "Нахимовский проспект"	24 500	27 500	26 000	-5,77%
м. "Технопарк"	27 500	31 000	29 250	-16,24%
м. "Калужская"	19 500	22 000	20 750	18,07%

Источник: <https://fortexgroup.ru/>, анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

⁹⁰ <https://fortexgroup.ru/>

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, ул. Одесская, д. 2, корп. А	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, корп. 5	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, Научный проезд, д. 17
	ЮВАО, р-н Лефортово м. "Авиамоторная"	ЮЗАО, р-н Зюзино м. "Нахимовский проспект"	ЮАО, р-н Даниловский м. "Технопарк"	ЮВАО, р-н Лефортово м. "Авиамоторная"	ЮЗАО, р-н Черемушки м. "Калужская"
Корректировка на характеристики месторасположения (%)	—	-5,77%	-16,24%	0,00%	18,07%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Для оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, корректировка на месторасположение не вносилась, поскольку оцениваемые помещения и объекты аналоги расположены вблизи одной и той же станции метро.

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.

Оцениваемое здание расположено на первой линии домов. Подобранные объекты-аналоги расположены на второй, первой линии и первой линии (второстепенной улицы). Поскольку коммерческий потенциал помещений, расположенных на первой линии домов и на второй линии домов, не сопоставим, была внесена соответствующая корректировка. К объектам аналогам, расположенным на первой линии домов (второстепенной улицы) была внесена корректировка по верхней границе.

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

Таблица 7.10. 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	0,80	0,87	0,84
Объект оценки на красной линии			19,05%
Объект оценки на второй линии			-16,00%
Объект оценки 1-я линия (внутриквартально) относительно 1 линии			-13,00%
Объект оценки 1 линия (внутриквартально) ко 2 линии			3,57%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/2455-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

Таблица 7.11. 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 (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)
Корректировка на линию домов (%)	—	-13,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.12. 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 (внутриквартально)	2-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)
Корректировка на линию домов (%)	—	3,57%	0,00%	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:

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

где:

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

$T_{\text{дм}}$ – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут⁹¹.

Таблица 7.13. 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	$K_{\text{ум}} = 0,90 - (0,005 \times T_{\text{дм}})$
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 7.14. 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%

⁹¹ Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

Удаленность объекта от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком
от 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 7.15. 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 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	—	5,26%	0,00%	0,00%	14,29%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.16. 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
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 данных, опубликованных на аналитическом портале СтатРиелт, а также на основании информации, опубликованной в экономическом научном журнале "Оценка инвестиций". Корректирующие коэффициенты в зависимости от класса представлены в таблице ниже.

Таблица 7.17. Корректирующие коэффициенты в зависимости от класса объекта недвижимости

Источник информации	Индекс класса А	Индекс класса В	Корректировка на класс объекта (объект оценки класса "В+")	Корректировка на класс объекта (объект оценки класса "А")
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.	1,10	0,93	-15,91%	18,92%
"Информационный портал СтатРиелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2458-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2021-goda	1,67	1,30	-22,16%	28,46%
Среднее значение			-19,03%	23,69%

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 7.18. Расчет корректировки на класс объекта 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
Класс объекта недвижимости	A	A	A	A	B+
Корректировка на класс объекта недвижимости (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%	23,69%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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	B+	B+	B+	B+	A
Корректировка на класс объекта недвижимости (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%	-19,03%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на тип объекта недвижимости

Корректировка на тип объекта недвижимости вводилась на основании данных, представленных в Справочнике оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская области". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

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

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,87
Корректировка на тип объекта (объект оценки — встроенное помещение)		-10,00%
Корректировка на тип объекта (объект оценки — отдельно стоящий объект)		11,11%

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

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

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%	-10,00%	-10,00%

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	К торм (п)	R2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,16	0,631

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-neredvizhimosti/2454-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2021-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	5 720,00	2 036,00	911,00	1 065,00
Корректировка	%		9,63%	-7,07%	-18,29%	-16,22%

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	1 034,00	4 040,00	6 280,00
Корректировка	%		-19,62%	-24,79%	-6,47%	0,37%

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

$$K_{\text{этаж}} = \left[\frac{(D_{1\text{-этаж}00} + D_{\text{цок}00} \times N_{\text{цок}} + D_{\text{подв}00} \times N_{\text{подв}} + D_{\text{выше 1-го}00} \times N_{\text{выше 1-го}})}{(D_{1\text{-этаж}AN} + D_{\text{цок}AN} \times N_{\text{цок}} + D_{\text{подв}AN} \times N_{\text{подв}} + D_{\text{выше 1-го}} \times N_{\text{выше 1-го}})} - 1 \right] \times 100\%$$

где:

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

$D_{1\text{-этаж}00}$, $D_{1\text{-этаж}AN}$ — доля помещений первого этажа объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$D_{\text{цок}00}$, $D_{\text{цок}AN}$ — доля помещений цокольного этажа объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$D_{\text{подв}00}$, $D_{\text{подв}AN}$ — доля подвальных помещений объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$D_{\text{выше 1-го}00}$, $D_{\text{выше 1-го}AN}$ — доля помещений объекта оценки и объекта-аналога соответственно, расположенных выше первого этажа;

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

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

$N_{\text{выше 1-го}}$ — 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	0,77	1,00	0,87
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,10	0,96
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,18	1,03
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,13	0,99

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2460-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2021-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	Аналог 4
Доля помещений, расположенных в подвале %	11,49%	0,00%	0,00%	16,67%	25,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	0,19%	0,00%	0,00%	16,67%	12,50%
Доля помещений, расположенных на втором, %	29,46%	0,00%	0,00%	16,67%	12,50%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше, %	58,85%	100,00%	100,00%	50,00%	50,00%
Корректировка на этаж расположения (%)		-0,20%	-0,20%	0,99%	2,25%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на паркинг

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что наличие и вид организованной парковки влияют на стоимость объекта недвижимости. Так, например, объекты, обладающие крытым паркингом (подземным или многоуровневым), имеют большую коммерческую привлекательность по сравнению с объектами, где машины припаркованы под открытым небом. На данный фактор принималась корректировка на паркинг.

Величина данной корректировки принималась на основании Справочника оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская области". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А. На основании данного источника корректирующий коэффициент равен 1,11.

Таблица 7.27. Расчет корректировки на паркинг

Наименование коэффициента	Среднее
Объект оценки обеспечен крытым паркингом	11,00%
Объект оценки не обеспечен крытым паркингом	-9,91%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены следующие корректировки на наличие паркинга:

Таблица 7.28. Внесение корректировки на паркинг для оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие паркинга	Подземный паркинг	Наземный крытый паркинг	Наземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Корректировка на наличие паркинга (%)	-	0,00%	11,00%	0,00%	0,00%

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 данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве (Компания "Московский ремонтник", "Рем Проект"; "Ремонт В") (Таблица 7.29). Анализируя рыночную информацию, Исполнитель принял следующую градацию вида и состояния уровня отделки:

- Без отделки/Требуется капитальный ремонт;
- Стандарт/требуется ремонт;
- Стандарт;
- Комфорт.

Расчет стоимости ремонта по полу представлен в таблице ниже.

Таблица 7.29. Расчет стоимости ремонта 1 кв. м по полу

Тип состояния внутренней отделки	Источник информации	Стоимость работы, руб.	Материалы, руб.	Итого, руб. с НДС	Среднее значение, руб. с НДС
Комфорт	https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php	7 000	5 000	12 000	12 117
	https://moscowremontnik.info/	8 900	5 750	14 650	
	https://remont-b.ru/prajs-list/	4 200	5 500	9 700	
Стандарт	https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php	5 000	4 000	9 000	8 650
	https://moscowremontnik.info/	4 950	4 000	8 950	
	https://remont-b.ru/prajs-list/	3 500	4 500	8 000	
Стандарт, требует ремонта	https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php	2 500	1 000	3 500	4 700
	https://moscowremontnik.info/	2 950	2 150	5 100	
	https://remont-b.ru/prajs-list/	2 500	3 000	5 500	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

где:

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

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

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

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

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

Таблица 7.30. Корректировки на уровень отделки коммерческих помещений (руб./кв. м с НДС)

Объект оценки/Объект-аналог	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт/требуется ремонт	Стандарт	Комфорт
Без отделки/Требуется капитальный ремонт	0	-4 700	-8 650	-12 117
Стандарт/требуется ремонт	4 700	0	-3 950	-7 417
Стандарт	8 650	3 950	0	-3 467
Комфорт	12 117	7 417	3 467	0

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.31. 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	Аналог 4
Состояние/уровень отделки	Стандарт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Стандарт
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	—	8 650	8 650	0	0

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.32. 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	Аналог 4
Состояние/уровень отделки	Стандарт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	—	8 650	0	0	0

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 7.33-Таблица 7.34).

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 №1, №2, №3 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:

1 304 108 000 (Один миллиард триста четыре миллиона сто восемь тысяч) руб.

Таблица 7.33. 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	-	212 000	218 800	238 920	140 004
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
2	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	212 000	218 800	238 920	140 004
	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
3	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	212 000	218 800	238 920	140 004
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
4	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	212 000	218 800	238 920	140 004
	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
5	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	192 920	199 108	217 417	127 404
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021
6	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	-	192 920	199 108	217 417	127 404
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Одесская, д. 2, корп. А	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, корп. 5	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, Научный проезд, д. 17
		ЮВАО, р-н Лефортово	ЮЗАО, р-н Зюзино	ЮАО, р-н Даниловский	ЮВАО, р-н Лефортово	ЮЗАО, р-н Черемушки
7		м. "Авиамоторная"	м. "Нахимовский проспект"	м. "Технопарк"	м. "Авиамоторная"	м. "Калужская"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	-5,77%	-16,24%	0,00%	18,07%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	181 790	166 774	217 417	150 428
	Линия домов	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)
8	Корректировка на домов, %	-	-13,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	158 157	166 774	217 417	150 428
	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
9	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	5,26%	0,00%	0,00%	14,29%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		166 481	166 774	217 417	171 918
10	Класс объекта недвижимости	A	A	A	A	B+
	Корректировка на класс объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	23,69%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		166 481	166 774	217 417	212 646
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		166 481	166 774	217 417	212 646
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	3 219,10	5 720,00	2 036,00	911,00	1 065,00
	Корректировка на размер общей площади, %	-	9,63%	-7,07%	-18,29%	-16,22%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		182 520	154 987	177 656	178 154
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		182 520	154 987	177 656	178 154
14	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Многоуровневый паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
	Корректировка на подземного паринга (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		182 520	154 987	177 656	178 154
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		182 520	154 987	177 656	178 154
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		182 520	154 987	177 656	178 154
17	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	8 650	8 650	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		191 170	163 637	177 656	178 154
18	Сумма абсолютных величин корректировок	-	47,41%	37,89%	27,29%	81,27%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,11	2,64	3,66	1,23
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	21,87%	27,37%	38,00%	12,76%
21	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м					176 839
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					176 839

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м					3 219,10
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					569 262 000
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.					474 385 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.34. 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	222 700	234 353	238 853
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	222 700	234 353	238 853
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 (без НДС), руб./кв. м	-	210 000	222 700	234 353	238 853
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	222 700	234 353	238 853
5	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	191 100	202 657	213 261	217 356
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021
	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	-	191 100	202 657	213 261	217 356
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9	г. Москва, ул. Бауманская, д. 6, стр. 2	г. Москва, пер. Денисовский, д. 26	г. Москва, Большой Демидовский пер., д. 12
		ЦАО, р-н Басманный м. "Бауманская"	ЦАО, р-н Басманный м. "Бауманская"	ЦАО, р-н Басманный м. "Бауманская"	ЦАО, р-н Басманный м. "Бауманская"	ЦАО, р-н Басманный м. "Бауманская"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	191 100	202 657	213 261	217 356

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Линия домов	1-я линия (внутриквартально)	2-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)
8	Корректировка на домов, %		3,57%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		197 925	202 657	213 261	217 356
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		187 508	191 991	202 037	205 916
10	Класс объекта недвижимости	В+	В+	В+	В+	А
	Корректировка на класс объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	-19,03%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		187 508	191 991	202 037	166 726
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%	-10,00%	-10,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		187 508	191 991	181 833	150 053
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	6 136,30	1 567,00	1 034,00	4 040,00	6 280,00
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-19,62%	-24,79%	-6,47%	0,37%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	150 718	144 391	170 071	150 610
	доля подвальных помещений, %	11,49%	0,00%	0,00%	16,67%	25,00%
	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	доля помещений на 1 этаже, %	0,19%	0,00%	0,00%	16,67%	12,50%
	доля помещений на 2 этаже, %	29,46%	0,00%	0,00%	16,67%	12,50%
13	доля помещений на 3 этаже и выше, %	58,85%	100,00%	100,00%	50,00%	50,00%
	Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням) (%)		-0,20%	-0,20%	0,99%	2,25%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		150 415	144 100	171 753	154 002
14	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Наземный крытый паркинг	Наземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
	Корректировка на подземного паринга (%)	-	0,00%	11,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	150 415	159 951	171 753	154 002
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	-	150 415	159 951	171 753	154 002
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	-	150 415	159 951	171 753	154 002
17	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	8 650	0	0	0

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	159 065	159 951	171 753	154 002
18	Сумма абсолютных величин корректировок	-	43,41%	50,26%	31,72%	45,92%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,30	1,99	3,15	2,18
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	23,94%	20,68%	32,76%	22,63%
21	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м					162 259
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					162 259
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м					6 136,30
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					995 668 000
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.					829 723 000

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 центруЮ 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 июне 2021 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 7.35).

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.

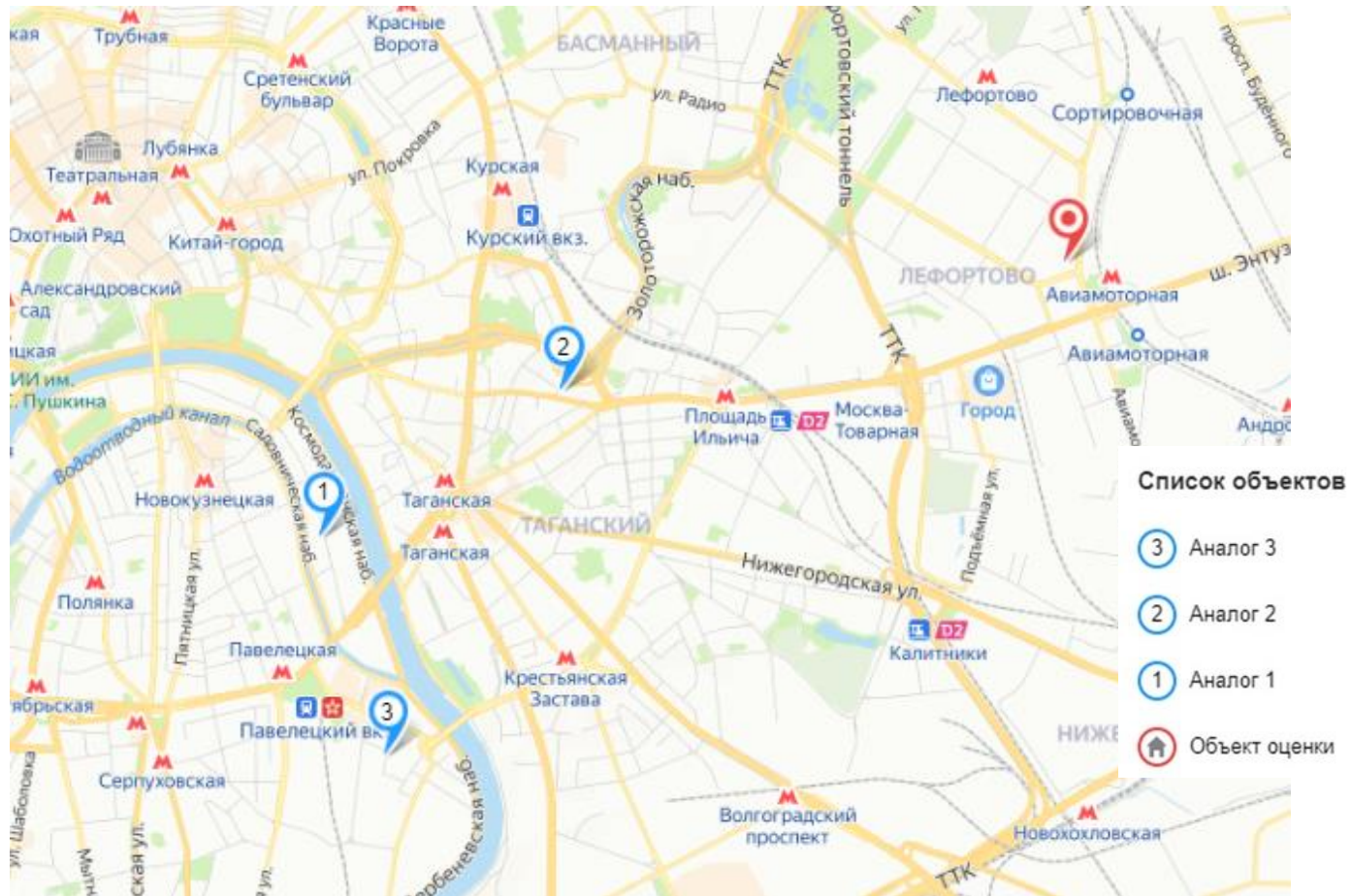
Таблица 7.35. Выборка объектов, используемых для выделения стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

№ 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, Садовническая ул., д. 72, стр. 1	Часть нежилого здания административного назначения общей площадью 720,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0002014:1164 на земельном участке общей площадью 440,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0002014:112 (участок в аренде). Здания 1889 года постройки, реконструкция в 2006 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет 127,5 млн руб. с НДС		1889	2006	720,0	373,1 ⁹²	127 500 000	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/259151388/ , +7 966 061-58-71
3	г. Москва, Николаямская ул., д. 49, стр. 1	Нежилое здание административного назначения с кадастровым номером 77:01:0006028:1028 общей площадью 1 847,4 кв. м на земельных участках общей площадью 833,0 с кадастровым номером 77:01:0006028:29, 77:01:0006028:31 (участки в аренде). Здание 1890 года постройки, полная реконструкция в 2000 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет 249,0 млн. руб.		1890	2000	1 847,4	833,0	249 000 000	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/217163527/ , +7 912 099-07-22
3	г. Москва, пер. Кожевнический 1-й, д. 8	Нежилое здание административного назначения с кадастровым номером 77:05:0001001:1017 общей площадью 2 563,1 кв. м на земельном участке общей площадью 1 727,0 с кадастровым номером 77:05:0001001:53 (участок в долгосрочной аренде). Здание 1885 года постройки, полная реконструкция в 2004 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет 390,0 млн руб.		1897	2004	2 563,1	1 727,0	390 000 000	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/257807352/ , +7 962 369-33-82, +7 985 253-38-70

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

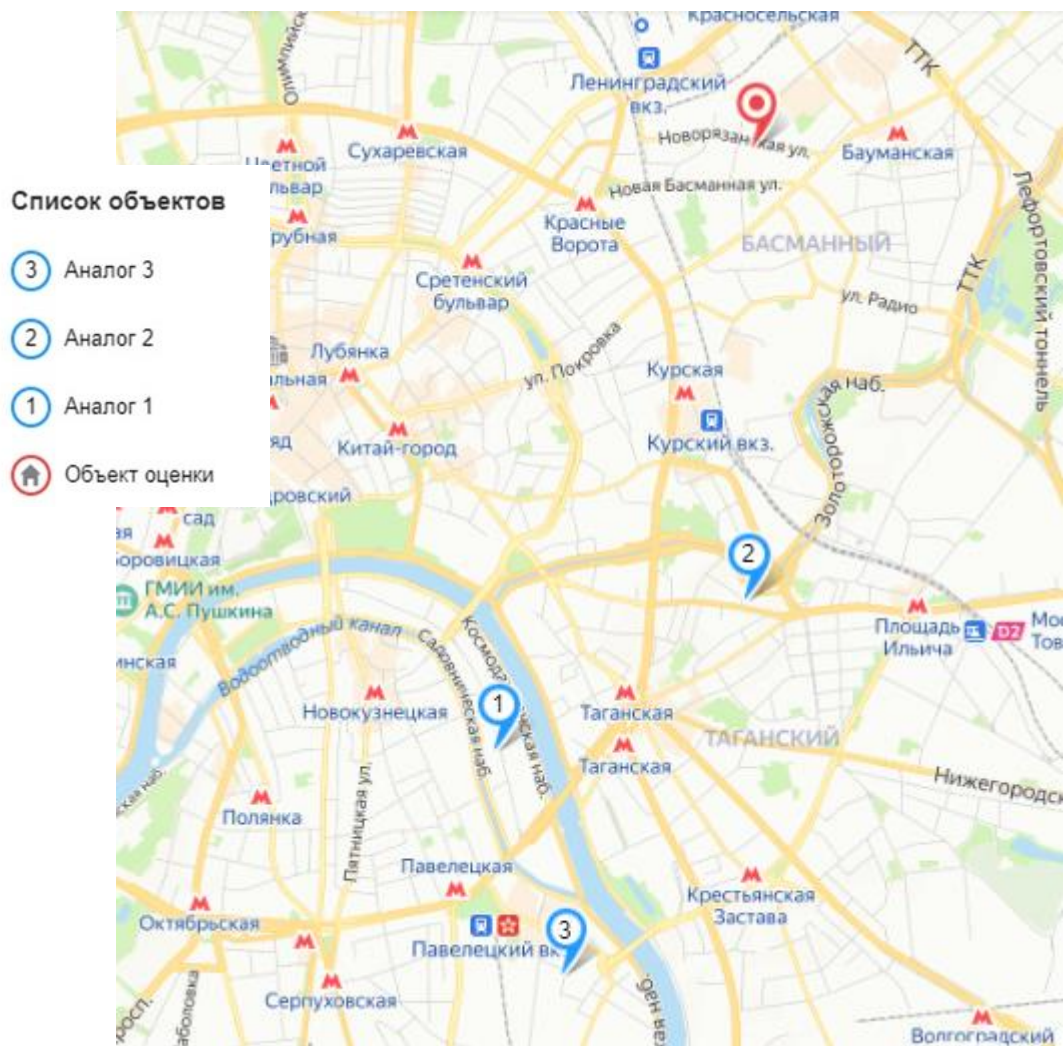
⁹² Поскольку реализуется только часть здания общей площадью 849,1 кв. м, к расчету принимается площадь земельного участка, приходящегося на реализуемое помещение площадью 720,0 кв. м. Площадь земельного участка рассчитывается прямо пропорционально площади реализуемого помещения: $440,00 \text{ кв. м} \cdot (720,0 \text{ кв. м} / 849,1 \text{ кв. м}) = 373,1 \text{ кв. м}$

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 специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры могут привести к положительному результату для покупателя. 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 участков, 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 81-02-02-2021 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 11 марта 2021 г.⁹³ Данные опубликованы по состоянию на январь 2021 г., соответственно Исполнителем стоимость строительства была проиндексирована на дату оценки через рост инфляции. Расчет себестоимости строительства представлен в таблице ниже (Таблица 7.36).

Таблица 7.36. Коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации

Период	Средний региональный индекс для г. Москвы
01.01.2021	11,782
25.06.2021	11,885
Корректирующий коэффициент	1,0087

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 114, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

Таблица 7.37. Расчет себестоимости строительства⁹⁴

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость на 450 кв. м	Офисная недвижимость на 1 850 кв. м	Источник
Себестоимость строительства на 01.01.2021 год для Московской области	руб. /кв. м без НДС	60 700	53 610	Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2021 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 11 марта 2021 г. (https://rccs.ru/files/ncs2021/NTSS-

⁹³ https://rccs.ru/files/ncs2021/NTSS-81_02_02_2021.-Administrativnye-zdaniya.pdf

⁹⁴ **Примечание.** Оцениваемые помещения из состава объекта оценки находятся в высококлассных бизнес-центрах. Для расчета справедливой стоимости оцениваемых земельных участков были подобраны небольшие административные здания. На основании данных фактов расчет себестоимости строительства определялся по разным источникам для разного типа зданий.

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость на 450 кв. м	Офисная недвижимость на 1 850 кв. м	Источник
				81_02_02_2021.-Administrativnyezdaniya.pdf)
Коэффициент, учитывающий строительство объектов в условиях стесненной городской застройки		1,060	1,060	п. 26 https://rccs.ru/files/ncs2021/NTSS-81_02_02_2021.-Administrativnyezdaniya.pdf
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве		1,0087	1,0087	Расчеты АО "НЭО Центр"
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для Московской области	руб./кв. м без НДС	64 902	57 322	
Региональный коэффициент			1,0400	п. 27, Таблица 1 https://rccs.ru/files/ncs2021/NTSS-81_02_02_2021.-Administrativnyezdaniya.pdf
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	руб./кв. м без НДС	67 498	59 614	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	руб./кв. м с НДС	80 998	71 537	

Источник: анализ информации и расчеты АО "НЭО Центр"

В рамках настоящего Отчета себестоимость строительства объекта-аналога №1 принята на уровне — 80 998 руб. за 1 кв. м с учетом НДС (20%), для объектов-аналогов №2 и №3 — 71 537 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 (P_n) – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект⁹⁵.

Прибыль предпринимателя (P_n) 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 улучшений⁹⁶.

Величина прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство офисных объектов определялась на основании Справочника расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №27) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2020 г. Использовано значение для офисов класса В, расположенных в центре и на основных магистралях.

Таким образом, прибыль предпринимателя составляет **58,00%, или 1,58 в долях.**

⁹⁵ Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. — СПб.: Издательство СПбГТУ, 1997. — С. 151

⁹⁶ Распоряжение Минимущества № 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению справедливой стоимости земельных участков".

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.⁹⁷

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:

$$И_{ф} = ХВ / СПЖ * 100\%,$$

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 год⁹⁸.

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.⁹⁹

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:

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

где:

И_{физ} — физический износ;

⁹⁷ Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. — М: КРОНУС, 2008.

⁹⁸ 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.

⁹⁹ Глоссарий Международных стандартов оценки (МСО), восьмое издание, 2017 г. (стр. 392).

И_{функ} — функциональный износ;

И_{экон} — экономический (внешний) износ.

Таким образом, величина совокупного износа составляет:

- для аналога №1 — 18,52%;
- для аналога №2 — 25,93%;
- для аналога №3 — 20,99%.

Исполнитель определял затраты на замещение здания по следующей формуле:

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

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:

$$\mathbf{С_{з\ y}} = \mathbf{С_{общ}} - \mathbf{ЗЗ},$$

где:

С_{з\ y} — 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 7.38).

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-аналогам по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);

- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)¹⁰⁰;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- категория земель;
- разрешенное использование земельного участка;
- 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.

- местоположение объекта недвижимости;
- удаленность от метро;
- линия домов;
- площадь земельного участка.

¹⁰⁰ Данная корректировка учитывается для каждого единого объекта недвижимости (объекта-аналога) в рамках метода выделения (Таблица 7.38).

Таблица 7.38. 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, Садовническая ул., д. 72, стр. 1	127 500 000	-9,00%	116 025 000	80 998	1,58	18,52%
2	г. Москва, Николоямская ул., д. 49, стр. 1	249 000 000	-9,00%	226 590 000	71 537	1,58	25,93%
3	г. Москва, пер. Кожевнический 1-й, д. 8	390 000 000	-9,00%	354 900 000	71 537	1,58	20,99%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.20. 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, Садовническая ул., д. 72, стр. 1	104 278	75 079 873	40 945 127	10 974 276
2	г. Москва, Николоямская ул., д. 49, стр. 1	83 725	154 673 674	71 916 326	8 633 413
3	г. Москва, пер. Кожевнический 1-й, д. 8	89 307	228 902 078	125 997 922	7 295 768

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости

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).

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

Также права на объекты могут быть не полными, а долевыми. Корректировка на состав передаваемых прав (доля в праве на неделимый участок) принималась на основании информационно-аналитического портала СтатРиелт. Расчет представлен в таблице ниже, в расчетах использовалось среднее значение.

Таблица 7.39. 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 собственников			1
Доля в праве на неделимый участок	0,76	0,92	0,85
Корректировка на состав передаваемых прав (доля в праве на неделимый участок)			-15,00%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2470-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>; 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.

При расчете корректировки на местоположение для земельных участков применяются средние значения арендных ставок офисных помещений класса В.

Результаты расчета корректировки на местоположение представлены в таблице ниже.

Таблица 7.40. Расчет корректировки на местоположение

Метро	Минимальное значение, руб./ кв. м/год	Максимальное значение, руб./ кв. м/год	Арендная ставка, руб./ кв. м/год	Значение корректировки относительно м. "Авиамоторная", %	Значение корректировки относительно м. "Бауманская", %
м. "Авиамоторная"	12 500	14 500	13 500	0,00%	35,19%
м. "Бауманская"	17 000	19 500	18 250	-26,03%	0,00%
м. "Павелецкая"	21 500	24 500	23 000	-41,30%	-20,65%
м. "Площадь Ильича"	20 000	22 500	21 250	-36,47%	-14,12%

Источник: <https://fortexgroup.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. Расчет корректировки на местоположение для объектов- аналогов земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Характеристика местоположения	г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2	г. Москва, Садовническая ул., д. 72, стр. 1	г. Москва, Николаямская ул., д. 49, стр. 1	г. Москва, пер. Кожевнический 1-й, д. 8
	ЮВАО, р-н Лефортово	ЦАО, р-н Замоскворечье	ЦАО, р-н Таганский	ЮАО, р-н Даниловский
	м. "Авиамоторная"	м. "Павелецкая"	м. "Площадь Ильича"	м. "Павелецкая"
Корректировка на местоположение (%)	-	-41,30%	-36,47%	-41,30%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Характеристика местоположения	г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24	г. Москва, Садовническая ул., д. 72, стр. 1	г. Москва, Николаямская ул., д. 49, стр. 1	г. Москва, пер. Кожевнический 1-й, д. 8
	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Замоскворечье	ЦАО, р-н Таганский	ЮАО, р-н Даниловский
	м. "Бауманская"	м. "Павелецкая"	м. "Площадь Ильича"	м. "Павелецкая"
Корректировка на местоположение (%)	-	-20,65%	-14,12%	-20,65%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка на удаленность от метро представлена выше по тесту Отчета (Таблица 7.14).

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. Расчет 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 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро, %	-	11,11%	11,11%	11,11%

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 7.44. Величина корректировки на линию домов

Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка (объект оценки на 1 линии (внутриквартально), аналог на 1 линии), %	Корректировка (объект оценки на 1 линии (внутриквартально), аналог на 2 линии), %
Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные здания коммерческого назначения	0,74	0,87	0,80	-13,00%	8,75%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2474-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

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

Таблица 7.45. Расчет корректировки на линию домов

Параметр	Оцениваемые объекты	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Линия домов	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)
Корректировка на линию домов, %	-	-13,00%	0,00%	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.

Корректировка принималась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Функциональную зависимость стоимости земельного участка от общей площади может быть описана следующей функцией:

$$Y = 2,564 \times S^{-0,134}$$

где:

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

S — общая площадь земельного участка, кв. м.

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

$$K_{уд} = [(2,564 \times S_{оц}^{-0,134}) / (2,564 \times S_{ан}^{-0,134}) - 1] * 100\%,$$

где:

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

S_{оц} – общая площадь оцениваемого земельного участка, кв. м;

S_{ан} – общая площадь объекта-аналога земельного участка, кв. м.

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 7.46. Величина 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	373,10	833,00	1 727,00
$y=f(x)$	—	0,9439	1,1596	1,0412	0,9443
Корректировка на общую площадь, %	%	-	-18,60%	-9,35%	-0,05%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.47. Величина 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	373,10	833,00	1 727,00
$y=f(x)$	—	0,7505	1,1596	1,0412	0,9443
Корректировка на общую площадь, %	%	-	-35,28%	-27,92%	-20,52%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

7.4.7. Результаты определения стоимости права аренды земельных участков

Введение последовательных корректировок к полученным удельным стоимостям земельных участков, приходящихся на объекты-аналоги и определение стоимости права аренды земельных участков, входящих в состав объект оценки, представлены в таблицах ниже (Таблица 7.48, Таблица 7.49).

Таблица 7.48. 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	-	10 974 276	8 633 413	7 295 768
3	Состав передаваемых прав на объект	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	10 974 276	8 633 413	7 295 768
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	-	10 974 276	8 633 413	7 295 768
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	-	10 974 276	8 633 413	7 295 768
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	10 974 276	8 633 413	7 295 768
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	10 974 276	8 633 413	7 295 768
8	Характеристики местоположения земельного участка	г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2	г. Москва, Садовническая ул., д. 72, стр. 1	г. Москва, Николаямская ул., д. 49, стр. 1	г. Москва, пер. Кожевнический 1-й, д. 8
		ЮВАО, р-н Лефортово м. "Авиамоторная"	ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Павелецкая"	ЦАО, р-н Таганский м. "Площадь Ильича"	ЮАО, р-н Даниловский м. "Павелецкая"
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	-41,30%	-36,47%	-41,30%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	6 441 423	5 484 756	4 282 299
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	11,11%	11,11%	11,11%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-	7 157 137	6 094 174	4 758 110
10	Линия дома	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)
	Корректировка на линию домов, %	-	-13,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	6 226 709	6 094 174	4 758 110
11	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	6 226 709	6 094 174	4 758 110
	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
12	Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (с НДС), руб./сотка	-	6 226 709	6 094 174	4 758 110
	Площадь земельного участка, сот.	17,33	3,73	8,33	17,27
13	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	-18,60%	-9,35%	-0,05%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 068 556	5 524 363	4 755 899
	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
14	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 068 556	5 524 363	4 755 899
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 068 556	5 524 363	4 755 899
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 068 556	5 524 363	4 755 899
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
17	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 068 556	5 524 363	4 755 899
	Показатель совокупной корректировки	-	84,02%	56,93%	52,46%
18	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,2	1,8	1,9
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	24,5%	36,2%	39,3%
19	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС				5 110 727
	Справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./сотка				5 110 727
	Общая площадь земельного участка, сотка				17,33
	Справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.				88 569 000
	Корректировка на состав передаваемых прав (доля в праве на неделимый участок)				-15,00%
	Справедливая стоимость права общей долевой аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.				75 284 000
	Справедливая стоимость права общей долевой аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб., доля в праве 296/1 733				12 859 000
	Справедливая стоимость права общей долевой аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб., доля в праве 296/1 733				10 716 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.49. 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	-	10 974 276	8 633 413	7 295 768
3	Состав передаваемых прав на объект	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	10 974 276	8 633 413	7 295 768
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	-	10 974 276	8 633 413	7 295 768
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	-	10 974 276	8 633 413	7 295 768
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	10 974 276	8 633 413	7 295 768
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	10 974 276	8 633 413	7 295 768
8	Характеристики местоположения земельного участка	г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24 ЦАО, р-н Басманный м. "Бауманская"	г. Москва, Садовническая ул., д. 72, стр. 1 ЦАО, р-н Замоскворечье м. "Павелецкая"	г. Москва, Николаямская ул., д. 49, стр. 1 ЦАО, р-н Таганский м. "Площадь Ильича"	г. Москва, пер. Кожевнический 1-й, д. 8 ЮАО, р-н Даниловский м. "Павелецкая"
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	-20,65%	-14,12%	-20,65%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	8 707 850	7 414 578	5 789 034
9	Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-	8 707 850	7 414 578	5 789 034
10	Линия дома	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)
	Корректировка на линию домов, %	-	-13,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	7 575 829	7 414 578	5 789 034
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	-	7 575 829	7 414 578	5 789 034
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%
	Скорректированная стоимость земельного участка (с НДС), руб./сотка	-	7 575 829	7 414 578	5 789 034
13	Площадь земельного участка, сот.	95,90	3,73	8,33	17,27
	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	-35,28%	-27,92%	-20,52%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 903 331	5 344 280	4 600 866
13	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 903 331	5 344 280	4 600 866
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	-	4 903 331	5 344 280	4 600 866
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 903 331	5 344 280	4 600 866
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	-	4 903 331	5 344 280	4 600 866
17	Показатель совокупной корректировки	-	68,93%	42,04%	41,18%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,5	2,4	2,4
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	23,2%	38,0%	38,8%
18	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС				4 953 559
	Справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./сотка				4 953 559
	Общая площадь земельного участка, сотка				95,90
	Справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.				475 046 000
	Корректировка на состав передаваемых прав (доля в праве на неделимый участок)				-15,00%
	Справедливая стоимость права общей долевой аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.				403 789 000
	Справедливая стоимость права общей долевой аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб., доля в праве 1 756,68/9 590				73 965 000
	Справедливая стоимость права общей долевой аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб., доля в праве 1 756,68/9 590				61 638 000

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 расходов¹⁰¹.

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

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

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.

¹⁰¹ 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 информации¹⁰² 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.

Расчет величины потенциального валового дохода на основании предоставленного реестра арендаторов приведен в таблице ниже.

¹⁰² Анализ рынка объекта оценки приведен в разделе 5 Отчета.

Таблица 8.1. Расчет потенциального валового дохода на основании заключенных договоров

Объект	Площадь, кв. м (ВОМА)	Формат	№ ДА	Выручка, руб./год (без НДС) ¹⁰³ , на прогнозируемый период	Июль 2021	Август 2021	Сентябрь 2021	Октябрь 2021	Ноябрь 2021	Декабрь 2021	Январь 2022	Февраль 2022	Март 2022	Апрель 2022	Май 2022	Июнь 2022
ДЦ "Авиа Плаза", ул. Авиамоторная, д. 10к2																
6, 7, 8, 9 этажи	3 219,10	Офис	7144 от 24.07.2012	81 058 923,5	6 644 174,1	6 644 174,1	6 644 174,1	6 644 174,1	6 644 174,1	6 644 174,1	6 644 174,1	6 909 941,0	6 909 941,0	6 909 941,0	6 909 941,0	6 909 941,0
Итого	3 219,10			81 058 923,5	6 644 174,1	6 644 174,1	6 644 174,1	6 644 174,1	6 644 174,1	6 644 174,1	6 644 174,1	6 909 941,0	6 909 941,0	6 909 941,0	6 909 941,0	6 909 941,0
ДЦ, Новорязанская, д. 24																
2, 3, 4 этажи	5 419,3	Офис	8155 от 30.12.2013	136 461 316,5	11 185 353,8	11 185 353,8	11 185 353,8	11 185 353,8	11 185 353,8	11 185 353,8	11 185 353,8	11 632 768,0	11 632 768,0	11 632 768,0	11 632 768,0	11 632 768,0
Подвал	705,30	М/м	8654 от 09.09.2014	10 315 858,0	838 687,6	838 687,6	838 687,6	838 687,6	838 687,6	838 687,6	880 622,0	880 622,0	880 622,0	880 622,0	880 622,0	880 622,0
Итого	9 343,7			146 777 174,5	12 024 041,5	12 024 041,5	12 024 041,5	12 024 041,5	12 024 041,5	12 024 041,5	12 065 975,8	12 513 390,0	12 513 390,0	12 513 390,0	12 513 390,0	12 513 390,0

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

¹⁰³ По договору №7144 и №8155 с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных расходов, по договору №8654 без учета эксплуатационных и коммунальных расходов

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:

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

Па — потери при сборе арендной платы;

Пнд — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

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.

На основе анализа открытых источников Исполнителем был получен средний уровень недозагрузки бизнес-центров класса В+. Данные приведены в таблице ниже.

Таблица 8.2. Расчет величины недозагрузки офисных помещений

Источник	Офисы класс А	Офисы класс В+	Офисы класс В	Ссылка на источник информации
JLL	12,80%	10,10%		https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTgxZTUzYTUyTjc1OC00NzE2LWE4ZDUtNjQ4NmEzZmJg5Nzc3IiwidCI6ImJmZWYyYjA2LWQyNTYtNGY4ZS1iZDAzLThkMzY4Nzk4NzA2MyIsImMiOiJN9
Ricci	11,70%	10,50%		https://ricci.ru/wp-content/uploads/2021/06/s.a.ricci-office-market-report_-1q2021.pdf
ILM	13,10%	9,00%		https://www.ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-i-kvartal-2021-goda
Cushman&Wakefield	14,00%		10,50%	https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/
Colliers	13,00%		7,00%	https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q1-office-2021
Knight Frank	12,00%		6,00%	https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/326/report.pdf
Среднее значение	12,77%	9,87%	7,83%	

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 8.12, Таблица 8.13).

8.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁰⁴. 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"¹⁰⁵ 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.

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 8.3. 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.

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

¹⁰⁵ 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.

Структура операционных расходов в соответствии с данными Сборника рыночных корректировок СРК-2021 под ред. Е. Е. Яскевича приведена в таблице ниже.

Таблица 8.4. 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)	6 188,00	5 156,67	4 908,00	4 090,00
2	Постоянная часть (не облагается НДС)	2 954,00	2 954,00	1 894,00	1 894,00
Итого		9 142,00	8 110,67	6 802,00	5 984,00

Источник: Сборник рыночных корректировок" СРК-2020, 2020 г. (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков")

В таблице ниже (Таблица 8.5) рассчитана величина операционных расходов в структурной разбивке с учетом доли эксплуатационных и коммунальных платежей, определенных на основании данных в таблице выше (Таблица 8.3).

Таблица 8.5. 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	4 309,00	3 417,67
2	Коммунальные платежи	847,67	672,33
3	Постоянные расходы	2 954,00	1 894,00
Итого		8 110,67	5 984,00

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина эксплуатационных расходов принималась равной для класса А: 4 309,00 руб./кв. м/год без НДС, для класса В+: 3 417,67 руб./кв. м/год без НДС (по среднему между величиной эксплуатационных расходов для классов А и В). Расчет эксплуатационных расходов осуществлялся исходя из площади оцениваемых объектов (Таблица 8.12, Таблица 8.13). Коммунальные платежи оплачиваются арендатором отдельно, в расчете не учитывались.

В рамках данного Отчета **налог на имущество** принимается в размере 1,8% до конца 2021 г. и в размере 1,9% в 2022 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"¹⁰⁶.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "СК ГАЙДЕ", "АльфаСтрахование", "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,05–0,30% от страховой стоимости (Таблица 8.6). В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принимается равной среднему значению, что составляет 0,18% от остаточной балансовой стоимости объекта.

¹⁰⁶ <http://docs.cntd.ru/document/3648902>

Таблица 8.6. Расчет затрат на страхование

Компания	Тариф, в % от страховой суммы		
	мин.	макс	среднее значение
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05%	0,35%	0,20%
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07%	0,32%	0,20%
ЗАО "ГУТА-Страхование"	0,04%	0,23%	0,13%
Среднее значение	0,05%	0,30%	0,18%

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

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 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 ($K_{ув}$) основывался на прогнозе инфляции, при составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2026 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции (Таблица 8.7), расчет первоначальной стоимости СМР (Таблица 8.8), а также расчет затрат на замещение объекта оценки (Таблица 8.10) приведены в таблицах выше и ниже по тексту Отчета.

Таблица 8.7. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2021	2022	2023
Инфляция	4,18%	3,88%	3,94%
Прогнозный период	0,52	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,02	1,04	1,04
Наименование показателя	2024	2025	2026
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2027	2028	2029
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2030	2031	2032
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2033	2034	2035
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2036	2037	2038
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2039	2040	2041
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,48
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,02
Кув			2,1894

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 8.8. Расчет себестоимости строительства офисной недвижимости в г. Москве¹⁰⁷

Характеристика	Ед. измерения	Минимальное значение	Минимальное значение	Источник
Себестоимость строительства	долл. США/кв. м без НДС	731	1 135	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №273, декабрь 2017 г. (стр. 95)
Курс долл. США на дату определения себестоимости строительства (2016 г.)	руб./долл. США		66,8335	https://ratestats.com/dollar/2016/
Себестоимость строительства по состоянию на дату публикации Источника	руб./кв. м без НДС	48 855	75 856	Расчеты АО "НЭО Центр"
Корректирующий коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации			1,1617	Таблица 8.9"
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	руб./кв. м без НДС	56 757	88 125	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее)	руб./кв. м без НДС		72 441	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.9. Корректирующий коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации

Период	Средний региональный индекс для г. Москвы
31.12.2016	10,230
25.12.2020	11,885
Корректирующий коэффициент	1,1617

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". - М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 107-114, Табл. 2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

На основании полученного значения стоимости строительства Исполнителем была рассчитана величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 8.10. 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	25.06.21	25.06.21
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	7,26%	7,26%
Площадь объекта оценки, кв. м	3 219,1	6 136,3
Себестоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	233 195 189	444 520 407
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, % ¹⁰⁸	83,0%	83,0%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	193 552 007	368 951 937
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5	0,5
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20	20

¹⁰⁷ **Примечание.** Оцениваемые помещения из состава объекта оценки находятся в высококласных бизнес-центрах. Для расчета справедливой стоимости оцениваемых земельных участков были подобраны небольшие административные здания. На основании данных фактов расчет себестоимости строительства определялся по разным источникам для разного типа зданий.

¹⁰⁸ http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montaz_hnykh_rabot/3-1-0-17

Наименование показателя	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	29 032 801	55 342 791
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,1894	2,1894
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	63 563 679	121 166 103
Фактор фонда возмещения	0,0237	0,0237
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	1 507 021	2 872 708

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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%¹⁰⁹ от их кадастровой стоимости, соответствующей доле земельного участка, приходящегося на оцениваемые помещения, на основании данных Заказчика. Расчет земельного налога приведен в таблицах ниже (Таблица 8.12, Таблица 8.13).

Определение величины операционных расходов приведено в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.12, Таблица 8.13).

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 8.12, Таблица 8.13).

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 максимальное значение ставки капитализации, учитывая особенности рынка офисной недвижимости г. Москвы, а также характеристики оцениваемых объектов, равное **10,00%**. Результат расчета величины ставки капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 8.11. Расчет коэффициента капитализации

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
JLL	8,50%	10,00%	9,25%	https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjo1YTdhYmMwZTQ0MGQ4OC00MGQ2LTkzM2UtMjk4Yjk5YmNkMDA2IiwidCI6ImJmZWYyYjA2LWQyNTYtNGY4ZS1iZDAzLThkMzY4Nzk4NzA2MyIsImMiOjN9&_cldee=di5wbG90bm1rb3ZhQG5lb2NvbnN1bHQuU%3d&recipientid=contact-e76b399ce9a0e61180f35065f38a7be1-9aad35f0905640c29d28c7a28d99414f&esid=3b20d48c-bdac-eb11-8236-000d3a8bcf67
Knight Frank	9,00%	10,00%	9,50%	https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/318/report.pdf
Среднее значение	8,75%	10,00%	9,38%	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

¹⁰⁹ В соответствии с решением Совета народных депутатов Таловского городского поселения Таловского муниципального района Воронежской области "О введении в действие земельного налога, установлении ставок и сроков его уплаты" (с изменениями от 11.11.2016 № 21).

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:

1 612 573 000 (Один миллиард шестьсот двенадцать миллионов пятьсот семьдесят три тысячи) руб.

Таблица 8.12. 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	25 181
6	ПВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)	руб./год без НДС	81 058 923
7	ПВД от помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	81 058 923
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	81 058 923
11	ДВД от помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	81 058 923
12	База для расчета расходов на страхование	руб. без НДС	591 340 000
13	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	(13 871 087)
14	Коммунальные расходы, не возмещаемые арендаторами	руб./год без НДС	-
15	Налог на имущество (от кадастровой стоимости)	руб./год	(5 354 043)
16	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(1 034 845)
17	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(1 507 021)
18	Плата за пользование земельным участком (НДС не облагается)	руб./год	(157 926)
19	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	-
20	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(21 924 923)
21	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	59 134 000
22	Коэффициент капитализации	%	10,00%
23	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	591 340 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.13. 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 недозагрузки для офисных помещений	%	0,19%
5	Рыночный уровень недозагрузки офисной недвижимости	%	9,87%
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	25 181
7	Величина арендной ставки за 1 машиноместо по действующим договорам аренды (без учета КП и эксплуатационных расходов)	руб./м/год без НДС	191 034
8	ПВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)	руб./год без НДС	147 071 788
9	ПВД от офисных помещений, по которым на дату оценки заключен договор аренды	руб./год без НДС	136 461 316
10	ПВД от машиномест по которым на дату оценки заключен договор аренды	руб./год без НДС	10 315 858
11	ПВД от вакантных помещений	руб./год без НДС	294 613
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	146 777 174
14	ДВД от офисных помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	136 461 316
15	ДВД от машиномест по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	10 315 858
16	База для расчета расходов на страхование	руб. без НДС	1 021 233 000
17	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	(23 706 572)
18	Коммунальные расходы, не возмещаемые арендаторами	руб./год без НДС	-
19	Налог на имущество (от кадастровой стоимости)	руб./год	(13 460 618)
20	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(1 787 158)
21	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(2 872 708)
22	Плата за пользование земельным участком (НДС не облагается)	руб./год	(2 826 805)
23	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	-
24	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(44 653 861)
25	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	102 123 314
26	Коэффициент капитализации	%	10,00%
27	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	1 021 233 000

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.

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

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 и типу объекта и характеру его использования	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать действительные намерения покупателя	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
7	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере	1	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	474 385 000	0,5	237 192 500
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	591 340 000	0,5	295 670 000
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, в том числе				532 863 000
3	Стоимость права аренды земельного участка	10 716 000	1,0	10 716 000
4	Стоимость нежилых помещений			522 147 000

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	829 723 000	0,5	414 861 000
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	1 021 233 000	0,5	510 616 500
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, в том числе				925 478 000
3	Стоимость права аренды земельного участка	61 638 000	1,0	61 638 000
4	Стоимость нежилых помещений			863 840 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

1 458 341 000 (Один миллиард четыреста пятьдесят восемь миллионов триста сорок одна тысяча) руб.

Пообъектное распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки представлено в таблице ниже. Распределение производилось в соответствии с площадью оцениваемых объектов.

Таблица 9.4. 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 б/н от 29.10.2019 г.	3 219,10	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 29.10.2019 г.	77:04:0001005:5456	522 147 000
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	10 716 000
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 Мегполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 13.11.2019 г.	77:01:0003018:2775	267 334 000
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 Мегполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:2776	267 157 000
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 Мегполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:2777	266 905 000
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	1 730 000
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	7 437 000
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	3 392 000

№ 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)
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	6 680 000
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	4 175 000
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	17 845 000
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	7 153 000
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	999 000
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	13 033 000
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	61 638 000
Итого:						1 458 341 000

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 predetermined 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 №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, №298, №299 (соответственно) Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.; ФСО №7, утвержденного приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н;
- 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 ответственного Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

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

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т.А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- 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, исх. №6/н от 25.06.2021 г.;
- справка б/н от 25.06.2021 г. с перечнем арендуемых помещений с указанием ставок аренды и величины расходов на содержание имущества;
- копия уведомлений об индексации 2018-2020 гг.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты оценки;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда"; 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.cbonds.ru
- www.cbr.ru
- www.avito.ru
- www.mian.ru
- www.miel.ru
- www.incom.ru
- www.rieltor.ru
- www.paulsyard.ru
- www.zdanie.info
- www.blackwood.ru
- www.cian.ru
- www.realto.ru
- www.ners.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"





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

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

Страхователь: Наименование: **АО «НЭО Центр»**
Местонахождение: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр.1, офис 160
ИНН 7706793139

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей, возникшим в результате непреднамеренных ошибок сотрудников Страхователя в ходе осуществления ими оценочной деятельности, в том числе обязанностью Страхователя в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, возместить ущерб, нанесенный Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам в связи с наступлением указанных выше обстоятельств;
б) риском наступления ответственности за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу (имущественным интересам) третьих лиц (Выгодоприобретателей) в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, связанных с наступлением ответственности Страхователя по указанным в п. а) и п. б) п. 2.1 Договора страхования.

Страховой случай: события, указанные в п. 2.2.1 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такой вред (реальный ущерб) компенсировать.

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

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

Полис № 08305/776/0000025/20



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

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

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан.

Срок действия Договора страхования:

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

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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/ Горин А. Э. /

Страхователь:
АО «НЭО Центр»



/ Плотникова В. В. /

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

Полис № 08305/776/0000025/20



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: 27 сентября 2021 г.

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

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Суслова С. В.



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

ДОВЕРЕННОСТЬ №11/21**Первое февраля две тысячи двадцать первого года
город Москва**

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

гражданку Матвееву Арину Фаназиловну (паспорт серия 45 15 №9508186, выдан 12.01.2016 г. отделением УФМС России по г. Москве по району Красносельский, код подразделения 770-006, адрес регистрации: г. Москва, 3-й Красносельский пер., д. 6, кв. 22)

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

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

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

Генеральный директор

В. В. Плотникова

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





Некоммерческое партнерство
 «Саморегулируемая организация оценщиков
 «Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова
 Татьяна Алексеевна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

002775

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



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/0000009/21**

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

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

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

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

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

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

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

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

Безусловная франшиза не установлена.



Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2021 г. и действует по 24 часа 00 минут 04 июня 2022 г.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

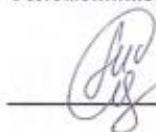
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/ Орлов Д. А. /

Страхователь:
Соломенникова Татьяна Алексеевна



/ Соломенникова Т. А. /

Место и дата выдачи полиса:
 г. Москва
 «25» мая 2021 г.

Полис №08305/776/0000009/21



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

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

**Выписка № 32200
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

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

АО "НЭО Центр"

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

о том, что **Соломенникова Татьяна Алексеевна**

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №008346-1 от 29.03.2017 г. по направлению "Оценка недвижимости".

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 15.10.2019 г.

Дата составления выписки 15.10.2019 г.

Специалист отдела реестра



Д.А. Сладкова



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

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 отчете¹¹⁰.

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

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

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

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

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹¹¹.

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей¹¹².

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 инвестиций¹¹³.

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

¹¹⁰ П. 10.1 МСО 2020

¹¹¹ П. 30.1 МСО 2020

¹¹² П. 60.1, 60.1 МСО 2020

¹¹³ П. 60.1, 60.2 МСО 2020

реализации. Ликвидационную стоимость можно определять на основании двух различных предпосылок при определении стоимости:

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга¹¹⁴.

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 оценки¹¹⁵, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком¹¹⁶

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих¹¹⁷.

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатели стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна¹¹⁸.

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, денежного¹¹⁹.

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 устаревания¹²⁰.

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 принуждения¹²¹.

Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

¹¹⁴ П. 80.1 МСО 2020

¹¹⁵ П. 200.2 (а) МСО 2020

¹¹⁶ П. 200.3 МСО 2020

¹¹⁷ П. 200.4 МСО 2020

¹¹⁸ П. 20.1 МСО 2020

¹¹⁹ П. 40.1 МСО 2020

¹²⁰ П. 60.1 МСО 2020

¹²¹ П. 40.1 МСО 2020

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 дохода¹²².

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹²³.

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 дохода¹²⁴.

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 дату¹²⁵.

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 перепродаже¹²⁶.

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 риска¹²⁷.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹²⁸.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹²⁹

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

¹²² Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹²³ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

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

¹²⁵ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹²⁶ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹²⁷ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹²⁸ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹²⁹ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), раздел VI п. 12-21.

руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

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

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS);
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS);

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- MCO 101 "Составление задания на оценку";
- MCO 102 "Проведение оценочных исследований и соблюдение требований";
- MCO 103 "Составление отчетов";
- MCO 104 "База оценки";
- MCO 105 "Подходы и методы к оценке";
- MCO 400 "Права на недвижимое имущество";
- MCO 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹³⁰.

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 цен¹³¹.

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 выгоды¹³².

Основные средства¹³³ 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;

¹³⁰ IFRS 1, п. 3.

¹³¹ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹³² IAS 38, п. 8.

¹³³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

- 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 услуги¹³⁴.

Балансовая стоимость¹³⁵ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹³⁶ — 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 актива¹³⁷.

Инвестиционное имущество¹³⁸ – 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 целях¹³⁹.

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 факторами¹⁴⁰.

¹³⁴ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹³⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹³⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹³⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹³⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹³⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁴⁰ IAS 1, п. 7.

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете¹⁴¹.

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 принуждения¹⁴².

Справедливая стоимость — это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон¹⁴³.

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка¹⁴⁴.

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 заинтересованностью¹⁴⁵.

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 нормы 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;

¹⁴¹ П. 10.1 МСО 2020

¹⁴² П. 30.1 МСО 2020

¹⁴³ П. 50.1 МСО 2020

¹⁴⁴ П. 50.2 МСО 2020

¹⁴⁵ П. 50.3 МСО 2020

- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование¹⁴⁶.

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 актив¹⁴⁷.

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

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

Аренда

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

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

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться¹⁴⁸.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹⁴⁹.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹⁵⁰:

- 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.

¹⁴⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹⁴⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹⁴⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁴⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁵⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой¹⁵¹:

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

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

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

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

Инвестиционное имущество

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

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества¹⁵²:

- 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

¹⁵¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

¹⁵² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

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 стандарта¹⁵³:

- 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 целях¹⁵⁴.

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

¹⁵³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

¹⁵⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами¹⁵⁵.

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 актива¹⁵⁶.

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 стоимости¹⁵⁷ 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.

¹⁵⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁵⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁵⁷ Фонд МСФО.

"Справедливая стоимость" — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения¹⁵⁸.

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)¹⁵⁹.

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 стоимости¹⁶⁰.

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 таковых¹⁶¹.

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 условиях¹⁶².

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 обязательства¹⁶³.

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 образом¹⁶⁴.

¹⁵⁸ Фонд МСФО.

¹⁵⁹ IFRS 13, п. 2.

¹⁶⁰ IFRS 13, п. 3.

¹⁶¹ IFRS 13, п. 11.

¹⁶² IFRS 13, п. 15.

¹⁶³ IFRS 13, п. 16.

¹⁶⁴ IFRS 13, п. 27.

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 обязательства¹⁶⁵.

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

- используя котировку на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котировка 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 котировку на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).¹⁶⁶

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 дохода¹⁶⁷.

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.

¹⁶⁵ IFRS 13, п. 32.

¹⁶⁶ IFRS 13, п. 38.

¹⁶⁷ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

Этапы проведения оценки

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

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

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

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

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний¹⁶⁸.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки¹⁶⁹.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения¹⁷⁰:

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

¹⁶⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 18.

¹⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 19.

¹⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

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

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

$$C_{зп} = 33 (ЗВ) + ПП - НИ + C_{зем.уч.}$$

где:

СЗП — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

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

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непроектного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)¹⁷¹);

НИ — накопленный износ;

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

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей¹⁷².

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся¹⁷³:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);

¹⁷¹ 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.

¹⁷² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 20.

¹⁷³ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

- 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 целом¹⁷⁴.

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

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

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

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

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

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

Метод сравнительной единицы

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;

¹⁷⁴ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

- 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 стоимость¹⁷⁵ 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.

¹⁷⁵ Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

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

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

где:

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

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

К₁ — регионально-климатический коэффициент;

К₂ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

К₃ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

К₄ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

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

К₆ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

Ппр% — прибыль предпринимателя, %;

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

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

Регионально-климатический коэффициент (**К₁**) 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 **К₁** приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К₂)

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 **К₂** приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (К₃)

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 (К₄)

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® (К₅)

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

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

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (K_6)

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

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

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

где:

C_o — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

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

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

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

Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

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

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

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.¹⁷⁶

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

$$ZB = C_6 \times K,$$

где:

C_6 – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

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

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

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

Показатель первоначальной балансовой стоимости **C_6** , 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

¹⁷⁶Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

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 проект¹⁷⁷.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами¹⁷⁸:

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

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

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

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

Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров¹⁷⁹.

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

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

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

$$ЗЗ = (Ип + Ик) \times (1 + Иф\%),$$

где:

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

Ип — прямые издержки на строительство;

¹⁷⁷ Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

¹⁷⁸ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

¹⁷⁹ <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

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:

$$ЗЗ = (И_n + И_k) \times (1 + И_{ф\%})^n,$$

где:

n — период привлечения заемных средств.

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

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

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

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

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

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

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

$$R = R_{cc} \times D_{cc} + R_{zc} \times D_{zc},$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

R_{cc} — доходность собственных средств;

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

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

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

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

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

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

$$D_{zc} = 0,6.$$

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

При определении стоимости заемного капитала R_{zc} 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_z 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_{cc})

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

$$R_{cc} = BC + P,$$

где:

BC — безрисковая ставка дохода,

P — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (BC)

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

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

Премия за риск строительства объекта (P)

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"¹⁸⁰. "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

¹⁸⁰ 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.

экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"¹⁸¹.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**¹⁸².

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков¹⁸³:

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

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

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

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

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									

¹⁸¹ Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

¹⁸² 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.

¹⁸³ 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
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	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									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итого:										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:		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, относятся¹⁸⁴:

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

¹⁸⁴ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

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

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

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

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

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$НИ = ДВ/СЭС \times (СУ-УФИ),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного 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:

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

где:

НИ — накопленный износ;

И_{физ.} — физический износ;

И_{функ.устар.} — функциональное устаревание;

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

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят¹⁸⁵:

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

Методы определения физического износа¹⁸⁶:

- метод экономического возраста;

¹⁸⁵ 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

¹⁸⁶ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

- 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:

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

где:

И_{физ.} – физический износ, %

ХВ – хронологический возраст, лет.

СПС – срок полезной службы, лет.

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

Срок полезной службы (срок полезного использования) — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива¹⁸⁷.

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 фондов¹⁸⁸. 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.

¹⁸⁷ 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)

¹⁸⁸ 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 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г., (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Дополнительный источник информации / Экспертное мнение Исполнителя	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	95	85
Здания	КС-2	80	83	55	80	75
Здания	КС-3	65	59	50	60	59
Здания	КС-4	65	—	45	50	53
Здания	КС-5	—	—	40	50	45
Здания	КС-6	—	—	35	45	40
Здания	КС-7	20	20	30	35	26
Здания	КС-11	20	20	30	35	26
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	20	35	30	26

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурального осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12.1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

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

Таблица 3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости

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

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

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят¹⁸⁹:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания¹⁹⁰:

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

¹⁸⁹ 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

¹⁹⁰ Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях¹⁹¹.

Методы определения **неустраняемого** функционального устаревания¹⁹²:

- 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 изданиях¹⁹³.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются¹⁹⁴:

- 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 изданиях¹⁹⁵. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

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.

¹⁹¹ 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.

¹⁹² 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.

¹⁹³ 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.

¹⁹⁴ 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.

¹⁹⁵ 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.

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 простаивающих 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**¹⁹⁶ определения стоимости земли.

¹⁹⁶ "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹⁹⁷. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость¹⁹⁸.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений¹⁹⁹.

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.²⁰⁰

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения²⁰¹:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка

¹⁹⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

¹⁹⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

¹⁹⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

²⁰⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

²⁰¹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

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 методы²⁰²:

- 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 цену²⁰³.

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.

²⁰² Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

²⁰³ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов²⁰⁴.

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.

²⁰⁴ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

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

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} \times (1 + P\%),$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$P\%$ — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} + П_{\text{ст.}},$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$П_{\text{ст.}}$ — 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 стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки²⁰⁵.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы²⁰⁶.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода²⁰⁷.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения²⁰⁸:

- 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;

²⁰⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

²⁰⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

²⁰⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

²⁰⁸ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации дохода

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если²⁰⁹:

- 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 расходов²¹⁰. Расчет производится по формуле:

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

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

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

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

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

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

Па — потери при сборе арендной платы;

²⁰⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

²¹⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

П_{нд} — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь²¹¹:

- 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 дохода²¹².

Операционные расходы делятся²¹³:

- 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;

²¹¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

²¹² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

²¹³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"²¹⁴. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

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

Закону г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 25.11.2015 г.), налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 3 000 кв. м. и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;
- отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 2 000 кв. м и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- расположенных в многоквартирных домах нежилых помещений, площадь каждого из которых свыше 3 000 кв. м, принадлежащих одному или нескольким собственникам, фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
- жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, по истечении двух лет со дня принятия указанных объектов к бухгалтерскому учету.

Ставки налога на имущества для Москвы и Московской области представлены в таблице ниже.

Таблица 4. Ставки налога на имущество

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2019	1,60%	1,50%
2020	1,70%	1,70%
2021	1,80%	1,80%
2022	1,90%	1,90%
2023 и далее	2,00%	2,00%

Источник: Закон г. Москвы №64 от 05.11.2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20.11.2019 г.), Законом Московской области N 199/2019-ОЗ от 22 октября 2019 года "О внесении изменений в Закон Московской области "О налоге на имущество организаций в Московской области", Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) N 117-ФЗ от 05.08.2000

²¹⁴ 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.

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 участок²¹⁵

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

Земельный налог уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

²¹⁵ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
 - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
 - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
 - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

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

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

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

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

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

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости²¹⁶. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 5. 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.

²¹⁶ 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.

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 оборудования²¹⁷.

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 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"²¹⁸.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (таблица ниже).

²¹⁷ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

²¹⁸ http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Таблица 6. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
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 средства²¹⁹.

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 проводиться²²⁰ 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 (Дкз);

²¹⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

²²⁰ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

- 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;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Дкэ \times Дкв,$$

где:

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

Дкэ — доля короткоживущих элементов;

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

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times Kув,$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

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

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

Расходы на управление объектом

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки/заполняемости и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка²²¹, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

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

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

Таблица 7. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

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

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

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

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

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

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

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

²²¹ "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".

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **K** определяется по следующей формуле:

$$K = (ДВД - ОР) / Ц,$$

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 рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **K** предполагает определение ставки дохода (**On**) и нормы возврата капитала (**Of**).

$$K = On + Of$$

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" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 8. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Систематический риск											
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
	Несистематический риск											
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		n_i									

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов	k										
	Количество факторов	10										
	Средневзвешенное значение балла	k/10										
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)												

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

Определение премии за низкую ликвидность

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

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

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

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

Определение премии за инвестиционный менеджмент

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

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

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

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное репрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 9. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу,	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье,	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,

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
составленному рейтинговому агентством "Эксперт-Ра")	небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	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%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не возможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

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

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а следовательно, и ставки капитализации (K), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ($i = O_n$), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{BC}{(1 + BC)^n - 1},$$

где:

BC — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна $1/n$.

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

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

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования,

соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода *n*;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода *n*;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если²²²:

- 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.

Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.

Определение величины потенциального валового дохода в прогнозируемом периоде.

Определение величины действительного валового дохода в прогнозируемом периоде.

Определение величины операционных расходов в прогнозируемом периоде.

Определение величины чистого операционного дохода в прогнозируемом периоде.

Расчет ставки дисконтирования.

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозируемом и постпрогнозируемых периодах.

Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величины чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе 1.9.1 (метод прямой капитализации дохода).

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозируемом и постпрогнозируемых периодах

Прогнозный период

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

²²² http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

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

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

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

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

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

где:

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

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

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в 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:

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

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

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

O_n — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

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

$$C = \frac{ЧОД}{K},$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если²²³:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации описанные выше.

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

Методы, использующие другие формализованные модели

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем. В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода. Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации описанные выше.

²²³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов"²²⁴.

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов²²⁵.

Согласно п. 25 ФСО №1: "В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)".

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное²²⁶.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации²²⁷.

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются

²²⁴ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

²²⁵ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

²²⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

²²⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп²²⁸:

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

Прямое экспертное назначение весов

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

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

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

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

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

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

²²⁸ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

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

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

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

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

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

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

Для этого разработаны специальные анкеты:

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

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

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

Рисунок 11.1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	A1	A2	...	An
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n
...
An	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	...	An		
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$БЕС(A_1) = X_1 / \text{Сумма}$
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
An	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$БЕС(A_n) = X_n / \text{Сумма}$
					Сумма	$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 10. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	...	Вес критерия An	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1 .n	$Вес(Альт1) = Альт.1.1 \times Вес(A_1) + \dots + Альт.1.n \times Вес(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$Вес(Альт2) = Альт.2.1 \times Вес(A_1) + \dots + Альт.2.n \times Вес(A_n)$
...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$Вес(Альт.k.) = Альт.k.1 \times Вес(A_1) + \dots + Альт.k.n \times Вес(A_n)$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

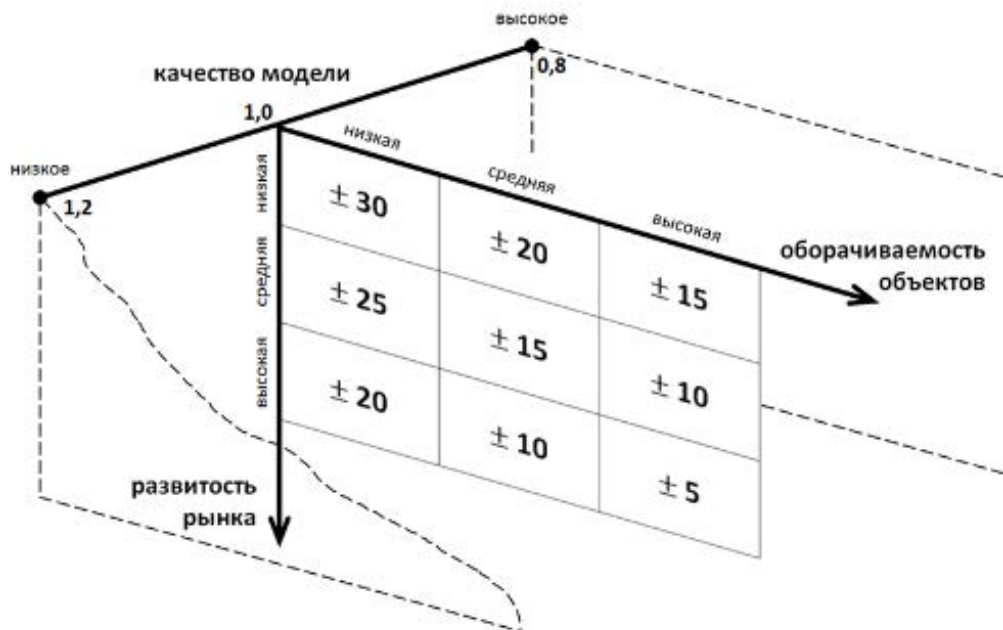
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"229 и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²³⁰



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

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

²²⁹ <http://srosomet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

²³⁰ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 11. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – $d_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

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

Таблица 12. Показатель качества модели (k), ед.

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

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

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

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

где:

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), % (табл. 1.9);

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min (\max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

$C_{\min (\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d\%$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

**КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК,
ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ**

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный"

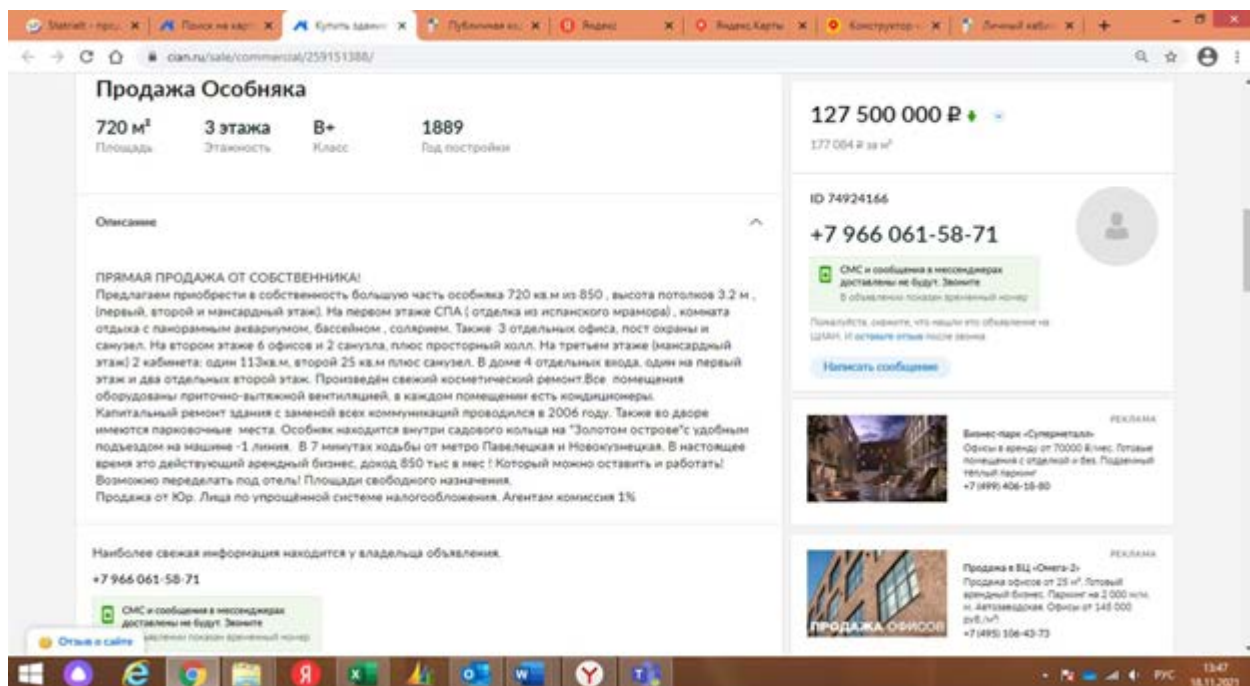
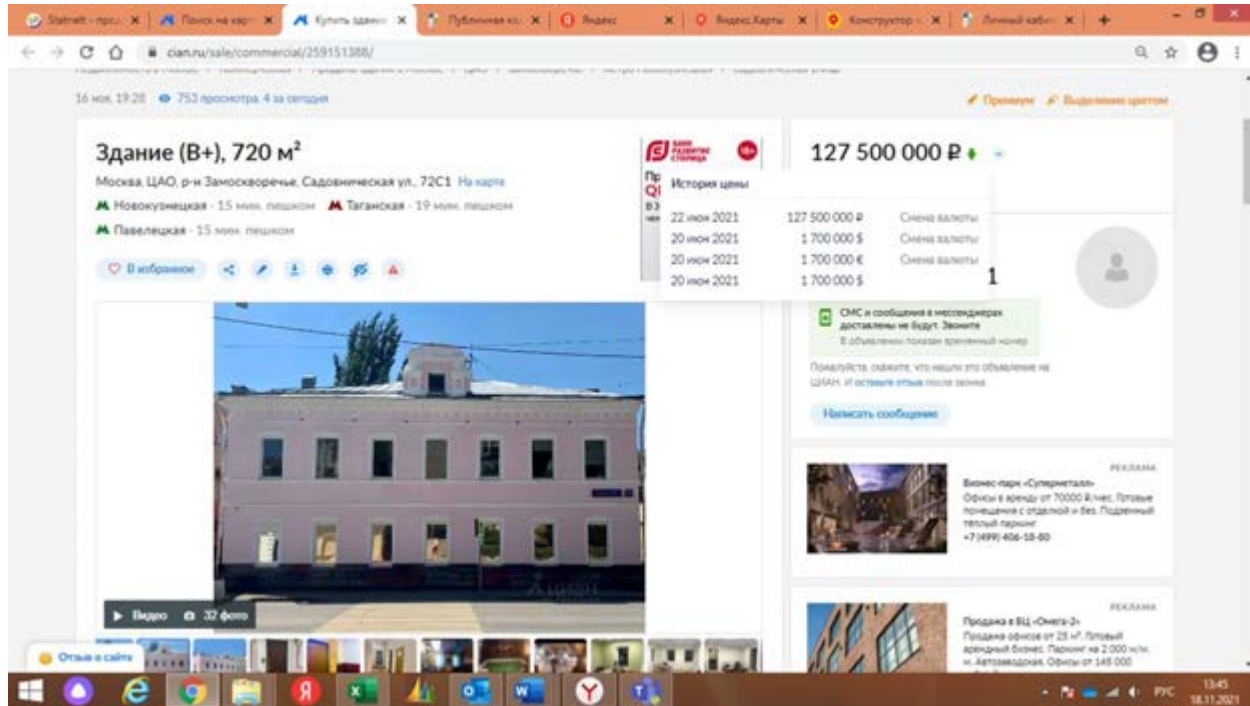
Исполнитель:

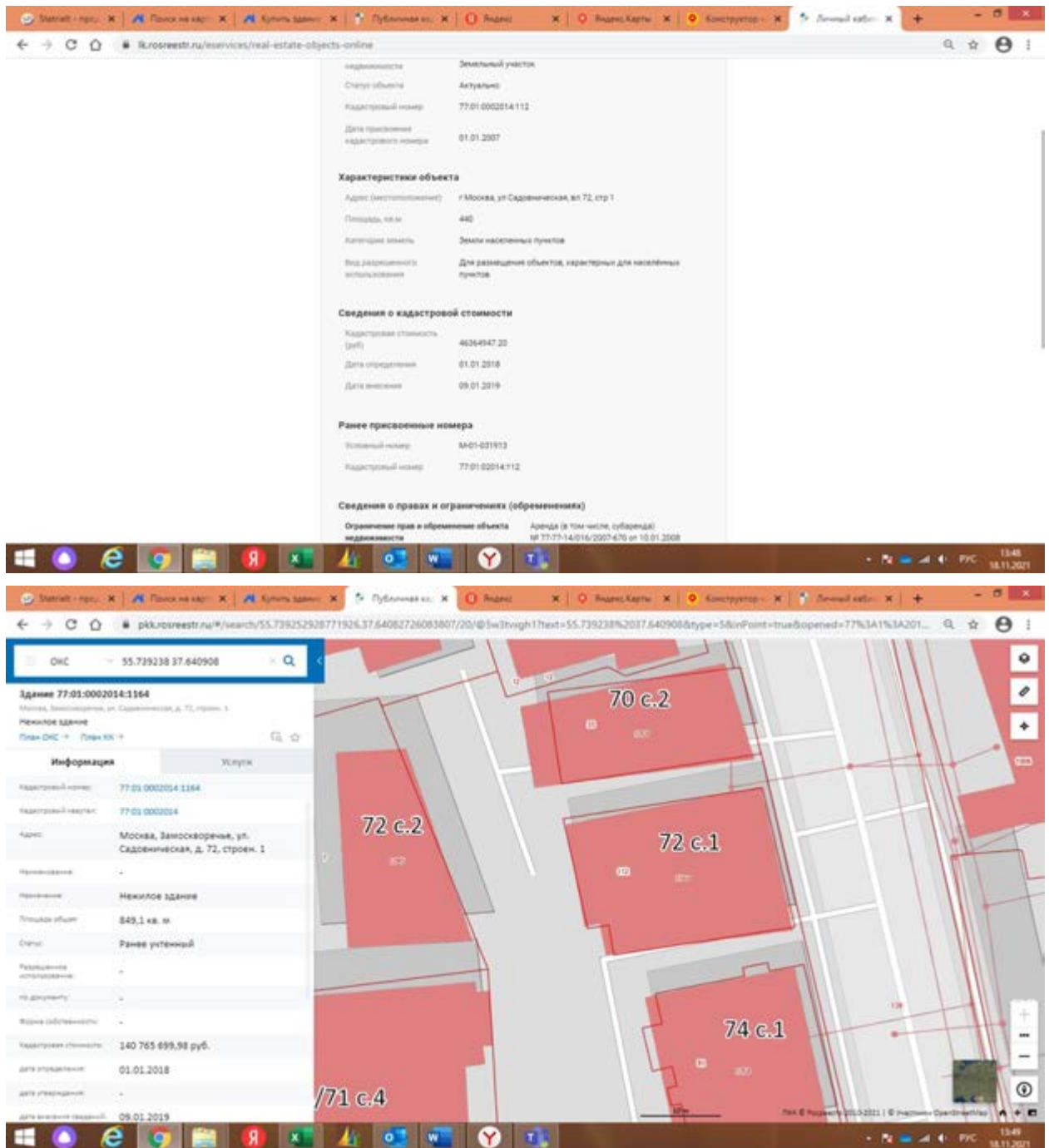
АО "НЭО Центр"

Объекты-аналоги, используемые для определения справедливой стоимости оцениваемых земельных участков, в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/259151388/>





The screenshot displays a web browser window with two pages from the website [pk.krovvestr.ru](http://pk.krovvestr.ru/services/real-estate-objects-online). The top page shows the details of a land plot, and the bottom page shows a map of the area with several plots highlighted in red.

Details of the object (top page):

недвижимость	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0002014:112
Дата присвоения кадастрового номера	01.01.2007

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г Москва, ул Садовническая, вл 72, стр 1
Площадь, кв.м	440
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	40364947.20
Дата определения	01.01.2018
Дата вношения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Условно-номер	5401-031912
Кадастровый номер	77:01:00014:112

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение права и обременение объекта недвижимости	Аренда (в том числе, субаренда) от 17.11.14:016/2007470 от 10.01.2008
--	---

Map details (bottom page):

The map shows several plots highlighted in red, labeled with their cadastral numbers: 70 с.2, 72 с.2, 72 с.1, 74 с.1, and 71 с.4. A search bar on the left shows the ONS number 55.739238 37.640908. The search results for the object 77:01:0002014:1164 are displayed below the search bar.

Search results for 77:01:0002014:1164:

Кадастровый номер	77:01:0002014:1164
Кадастровый квартал	77:01:0002014
Адрес	Москва, Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 72, строен. 1
Назначение	-
Назначение	Нежилое здание
Площадь общей	849,1 кв. м
Статус	Ранее утвѐнный
Категория земель	-
Использование	-
Ид. документа	-
Вид собственности	-
Кадастровая стоимость	140 765 699,98 руб.
дата определения	01.01.2018
дата утверждения	-
дата вношения сведений	09.01.2019

Аналог 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/217163527/>

Здание (С), 1 847,4 м²
Москва, ЦАО, р-н Таганский, Николоямская ул., 49С1 [На карте](#)
▲ Таганская - 13 мин. пешком ▲ Маркистская - 14 мин. пешком
▲ Римская - 14 мин. пешком

245 000 000 Р

История цены	Цена	Изменение
1 окт 2021	245 000 000 Р	+ 30 000 000 Р
13 сен 2021	225 000 000 Р	+ 30 000 000 Р
1 сен 2021	245 000 000 Р	+ 6 000 000 Р
30 авг 2021	239 000 000 Р	+ 30 000 000 Р
4 авг 2021	229 000 000 Р	+ 30 000 000 Р
24 июл 2021	249 000 000 Р	- 29 000 000 Р
6 апр 2021	220 000 000 Р	

Продажа Здания (ЦАО)
1 847,4 м² 6 этажей С
Площадь Этажность Класс

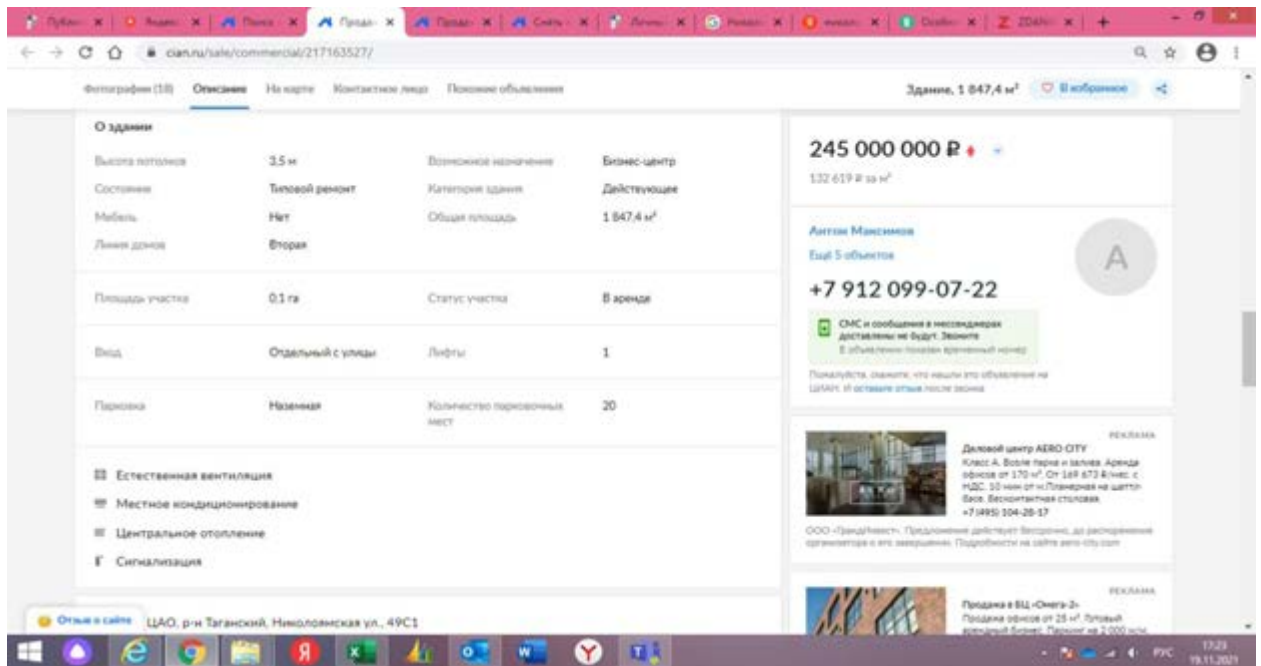
245 000 000 Р
132 619 Р за м²

Антон Максимов
Еще 5 объектов
+7 912 099-07-22

ОМС и сообщения в нестолбчатая доставлены не будут. Заменить в объявлении. Показан архивный вариант.



Показать/скрыть. Скрытие, что вышло из объявления на ЦИАН, и оставил отзыв после записи.

Продается офисное здание в ЦАО, по адресу: г. Москва, ул. Николоямская д. 49 стр.1. Здание располагается в Таганском районе в тихом, историческом месте с зеленым двором, окружено усадьбами и доходными домами 19-го и начала 20-го веков, в легкой доступности от нескольких станций метро: Таганская (980 м.), Маркистская (1 км.), Площадь Ильича (960 м.), Римская (1 км.), расстояние до Красной площади 3 км. Удобный подъезд с Садового кольца, набережной реки Яуза и с ш. Энтузиастов, напротив здания расположена остановка общественного транспорта. 6-этажное кирпичное здание имеет общую площадь 1847,4 м² с цокольным этажом и мансардой. Кабинетно-коридорная планировка, площадь этажа 310 м², высота потолков 3,5-3,8 м., земельный участок 1052 м², огороженная территория, видеонаблюдение, стоянка (внутренний двор) на 20 м.м., прямые договоры с коммунальными организациями, интернет, телефония, электричество (2 отдельных кабеля 155 кВт), система пожарной сигнализации и оповещения. На сегодняшний день Здание используется как офисное, степень наполненна 98 %. Существует проект реконструкции здания с различными вариантами дальнейшего использования (офисы, отдельный особняк, апартаменты). Продажа от СОБСТВЕННИКА !!!




Фотографии (18) Описание На карте Контактное лицо Показать объявление

Этажность: 5 этажей

Здание, 1 847,4 м²  


О здании			
Высота потолка	3,5 м	Возможное назначение	Бизнес-центр
Состояние	Тыловой ремонт	Категория здания	Действующее
Мебель	Нет	Общая площадь	1 847,4 м ²
Линия домов	Флорак		
Площадь участка	0,1 га	Статус участка	В аренде
Вид	Отдельный с улицей	Лифты	1
Парковка	Наземная	Количество парковочных мест	20
<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Естественная вентиляция <input checked="" type="checkbox"/> Местное кондиционирование <input checked="" type="checkbox"/> Центральное отопление <input checked="" type="checkbox"/> Сигнализация 			

245 000 000 Р 

132 619 Р за м²

Антон Максимов
Ещё 5 объектов

+7 912 099-07-22

 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан архаичный номер.

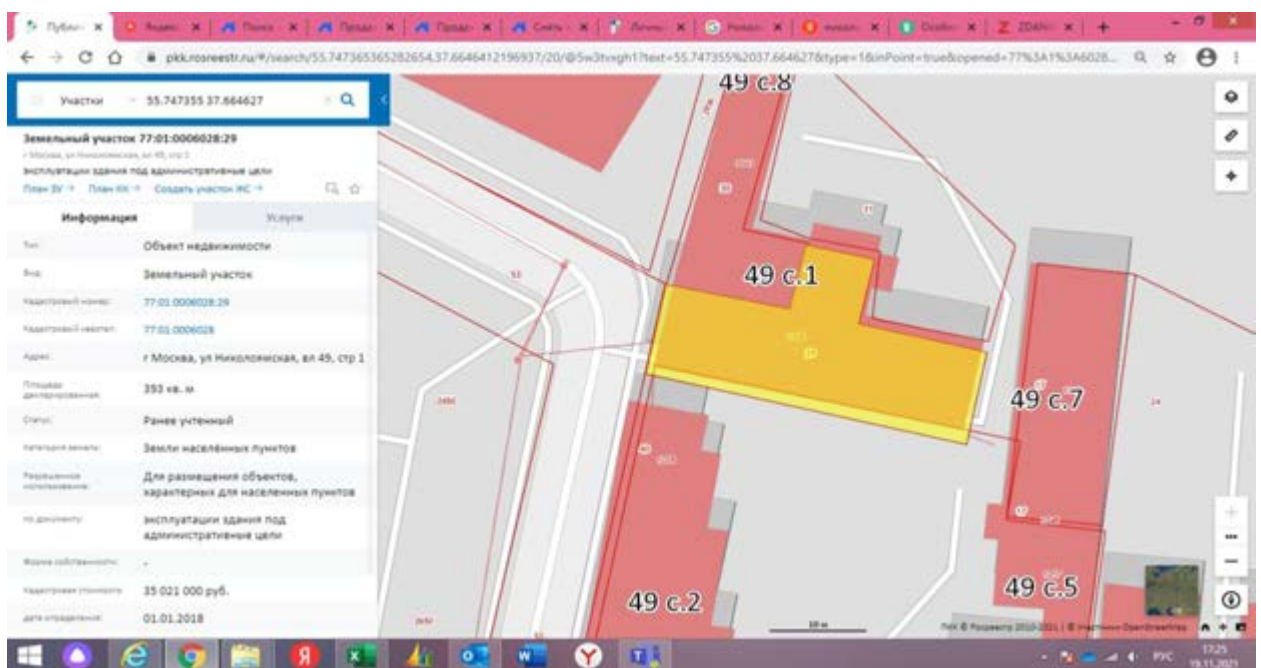
Пожалуйста, обратите внимание, что вы видите это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Деловой центр AERO CITY РЕКЛАМА
Класс А. Восточная парковка и заловая. Аренда офиса от 170 м². От 169 473 ₽/мес. с НДС. 20 мин от м.Площадь на Щепкиной. Бесплатная стоянка. +7 (495) 104-28-17

ООО «ГрандВест». Предложение действует безвозвратно до расширения организации в его завершении. Подробности на сайте zero-city.com

Продажа в БЦ «Омега-2» РЕКЛАМА
Продажа офиса от 25 м². Потолок евро-тип. Высота. Площадь от 2400 кв.м.

Открыть в скане ЦАО, р-н Таганский, Николаевская ул., 49С1



Участки 55.747355 37.664627

Земельный участок 77:01:006028:29
г. Москва, ул. Николаевская, вл. 49, стр. 1
используется здание под административные цели
План ВУ → План КК → Создать участок ИС →

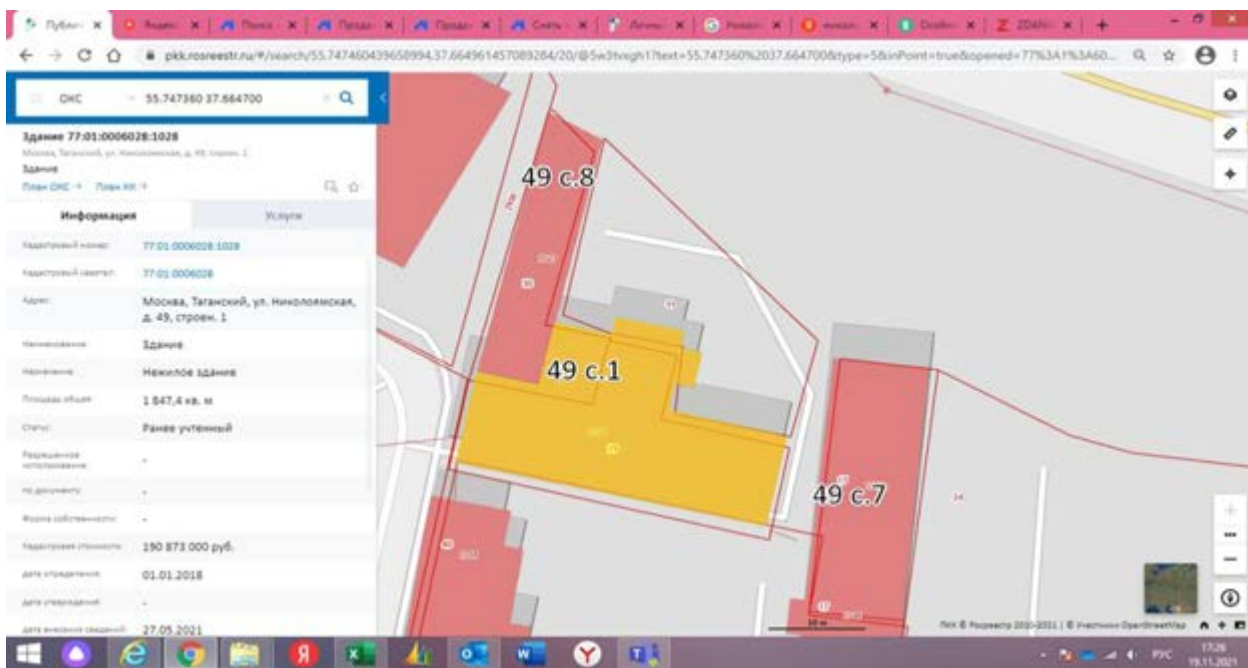
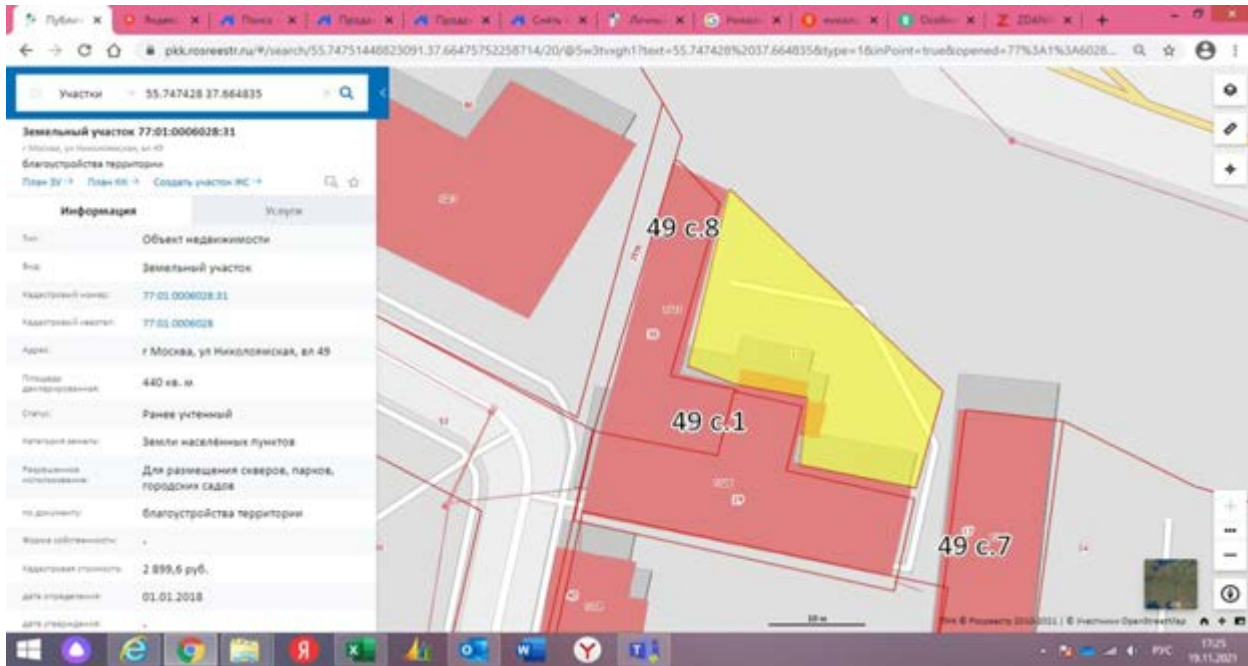
Информация Участки

Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	77:01:006028:29
Кадастровый квартал	77:01:006028
Адрес	г. Москва, ул. Николаевская, вл. 49, стр. 1
Площадь деловой застройки	353 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Назначение земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Исходный документ	эксплуатации здания под административные цели
Вид собственности	-
Кадастровая стоимость	35 021 000 руб.
дата образования	01.01.2018

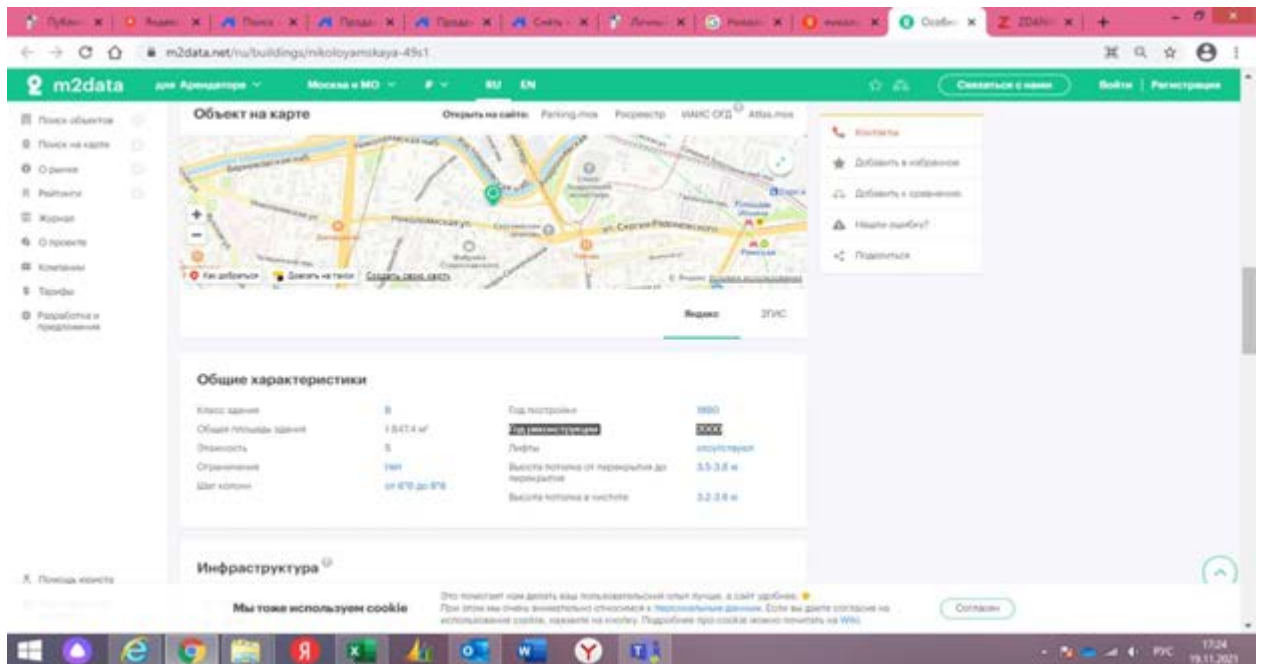
49 с.8
49 с.1
49 с.7
49 с.5
49 с.2

10 м

План © Росреестр 2021 © Яндекс OpenStreetMap

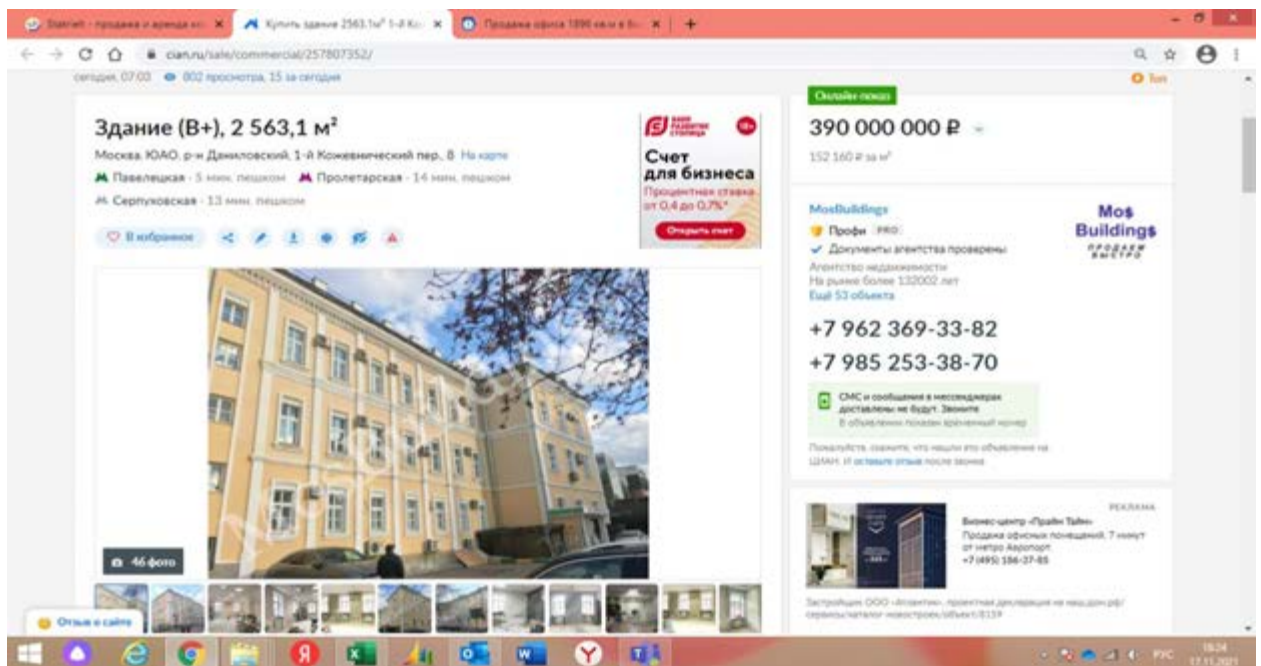


<https://m2data.net/ru/buildings/nikoloyamskaya-49s1>



Аналог 3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/257807352/>



Здание, 2 563,1 м²

390 000 000 Р

152 160 Р за м²

О здании			
Высота потолка	3,9 м	Возможное назначение	Административное здание
Состояние	Тепловой ремонт	Категория здания	Действующее
Общая площадь	2 563,1 м²	Линей домов	Пирекан
Площадь участка	0,17 га	Статус участка	В аренде
Вход	Отдельный с улицы		
Парковка	Наземная	Количество парковочных мест	25

Естественная вентиляция

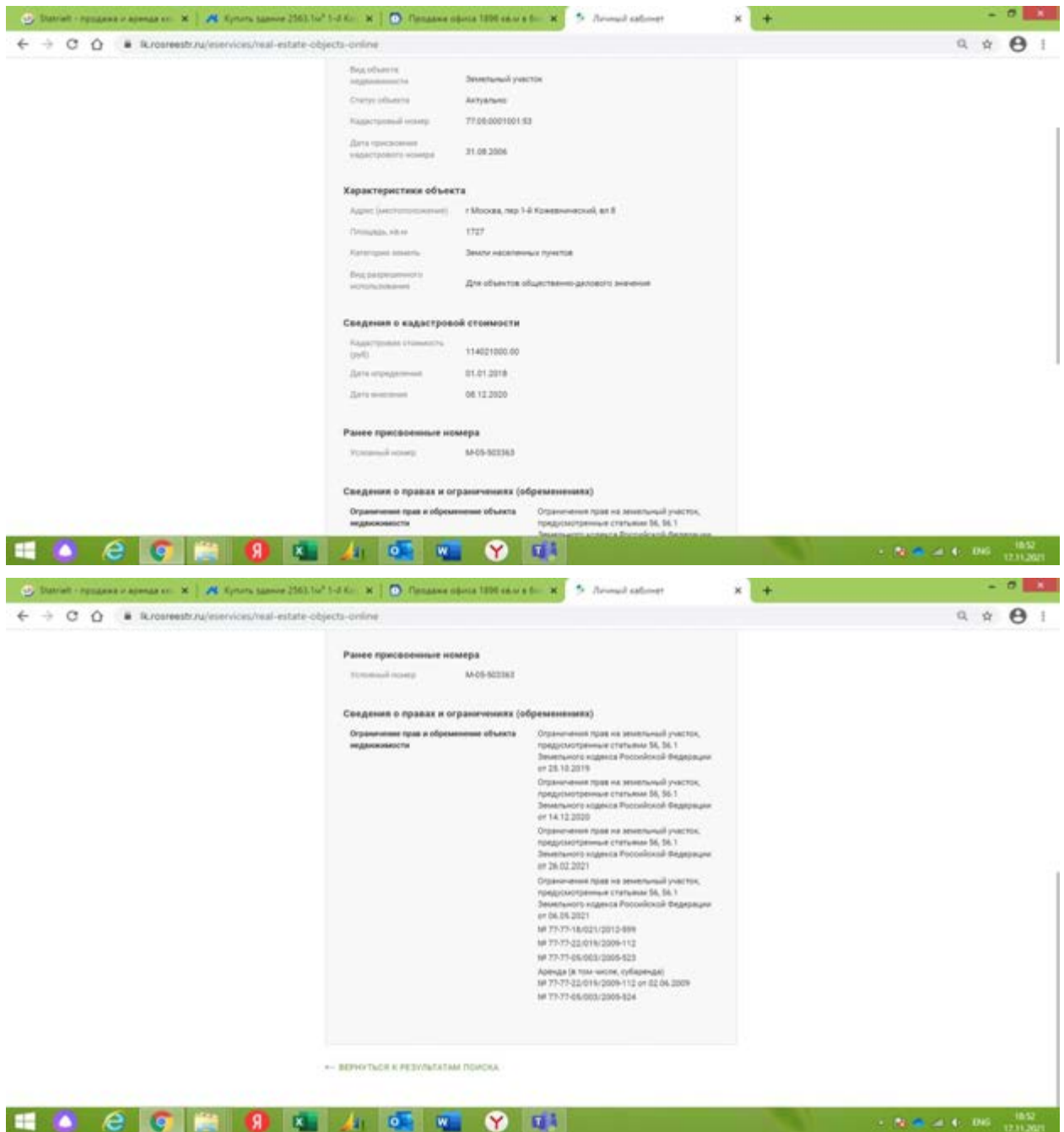
Грелое кондиционирование

Бизнес-центр «Графин Таун»
Продажа офисных помещений. 7 минут от центра Аэропорт
+7 495 156-37-85

Статистика просмотров за последние 10 дней

803 просмотра с даты создания объявления 28.05.2021
67 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
08.11	8
09.11	4
10.11	4
11.11	4
12.11	4
13.11	5
14.11	3
15.11	5
16.11	3
17.11	5
18.11	19
19.11	16



The screenshot shows a web browser window displaying the real estate portal rosreestr.ru/services/real-estate-objects-online. The page displays detailed information for a land plot (Земельный участок).

Объект недвижимости: Земельный участок

Статус объекта: Актуально

Кадастровый номер: 77:08:0001001:53

Дата присвоения кадастрового номера: 31.08.2006

Характеристики объекта:

- Адрес (местоположение): г Москва, пер 1-й Ковенский, вл 8
- Площадь, кв.м: 1727
- Категория земель: Земли населенных пунктов
- Вид разрешенного использования: Для объектов общественно-делового назначения

Сведения о кадастровой стоимости:

- Кадастровая стоимость (руб): 114021000.00
- Дата определения: 01.01.2019
- Дата выноса: 06.12.2020

Ранее присвоенные номера:

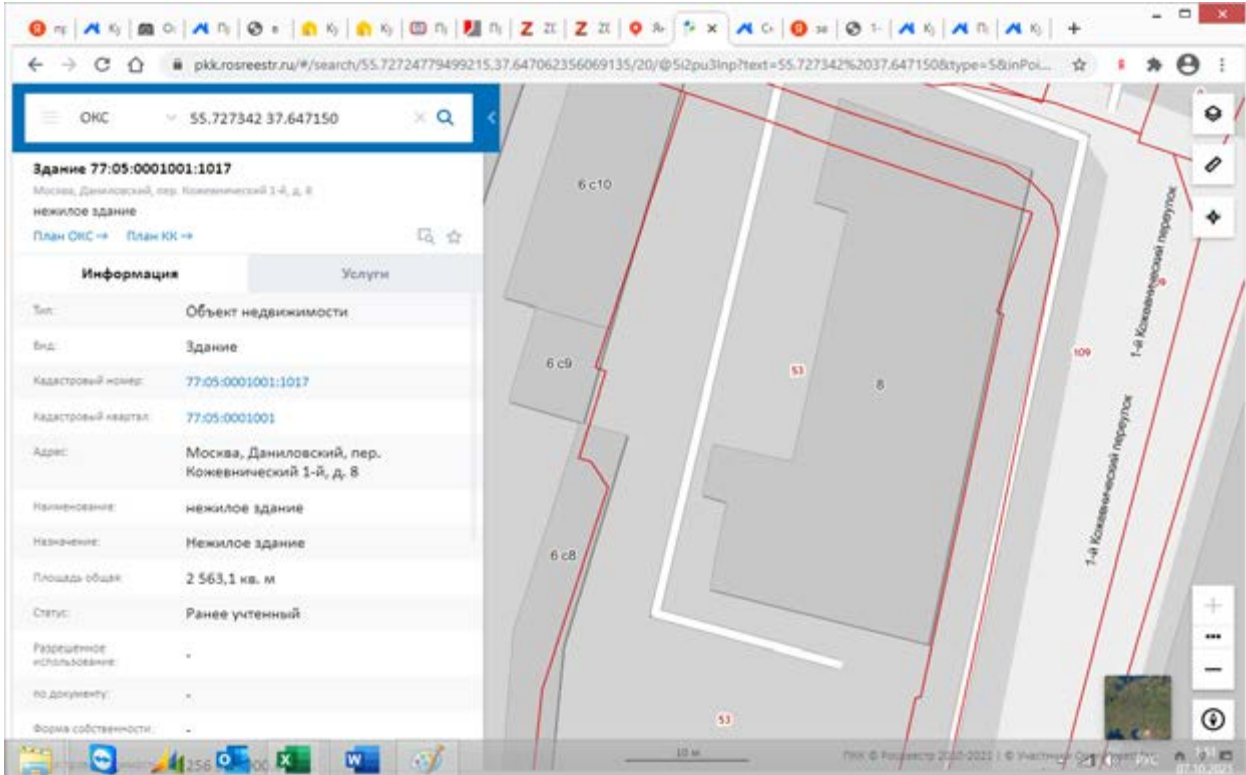
- Условно-номер: М05-02383

Сведения о правах и ограничениях (обременениях):

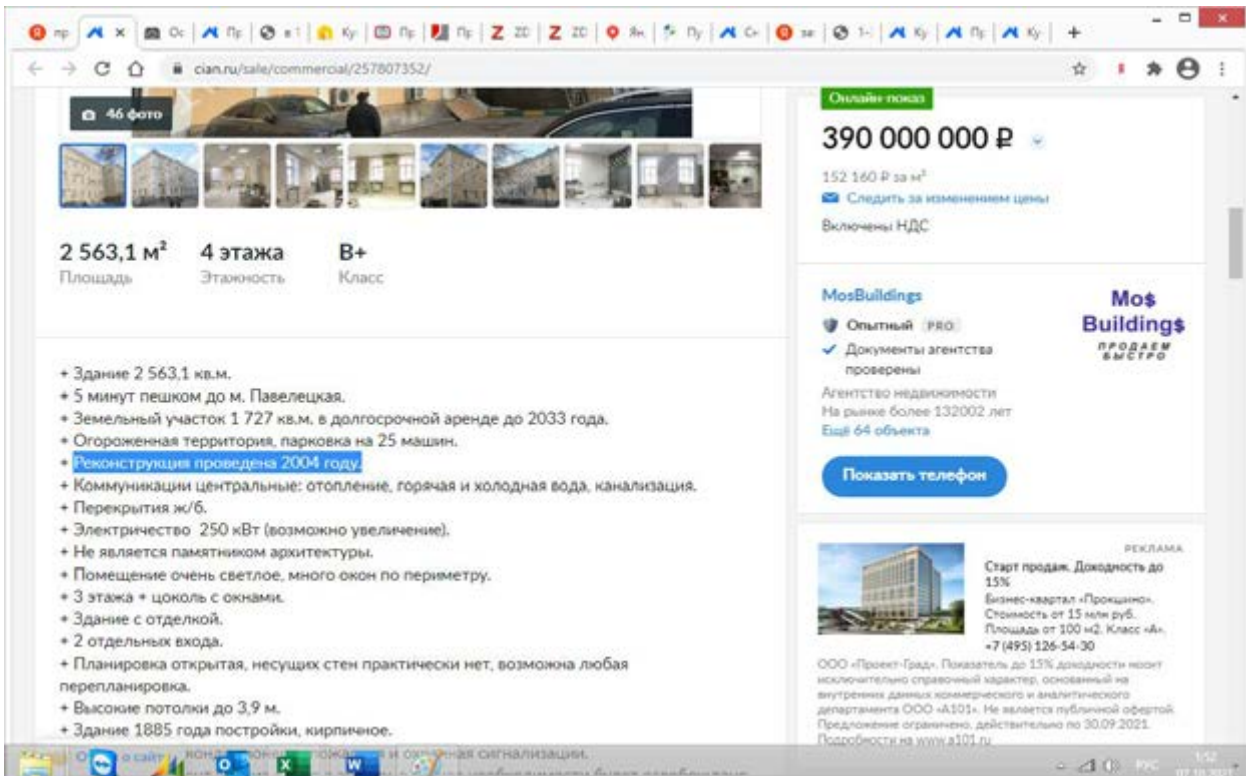
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

- Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 28.10.2019
- Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 14.12.2020
- Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.02.2021
- Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 06.04.2021
- № 77-77-18/021/2012-899
- № 77-77-22/014/2009-112
- № 77-77-05/003/2005-823
- Аренда (в том числе, субаренда)
- № 77-77-22/014/2009-112 от 02.04.2009
- № 77-77-05/003/2005-824

At the bottom of the page, there is a link: [← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)



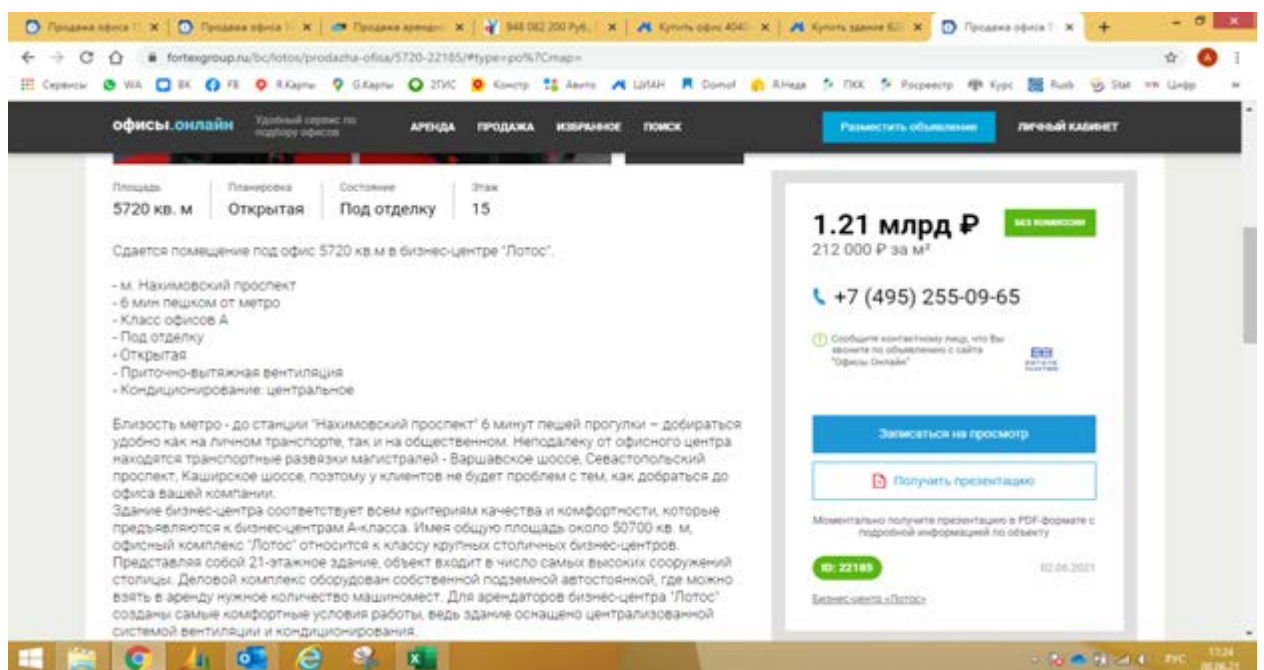
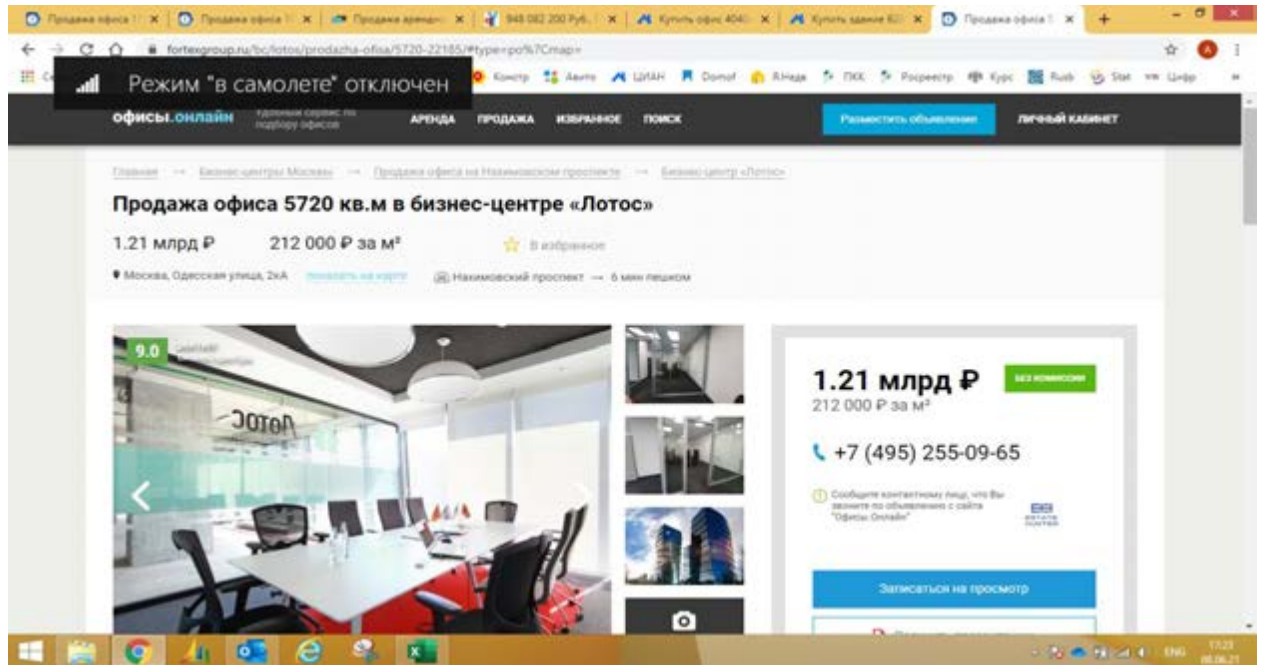
<https://www.cian.ru/sale/commercial/257807352/>

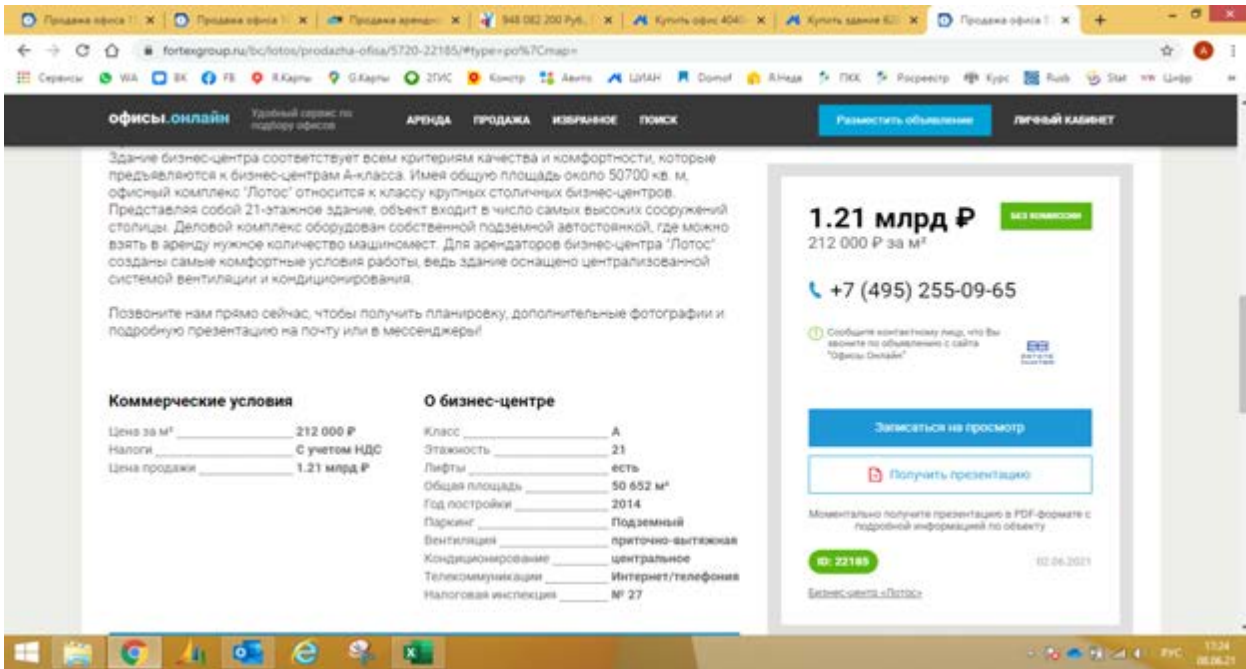


Объекты-аналоги, используемые для определения справедливой стоимости оцениваемого нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

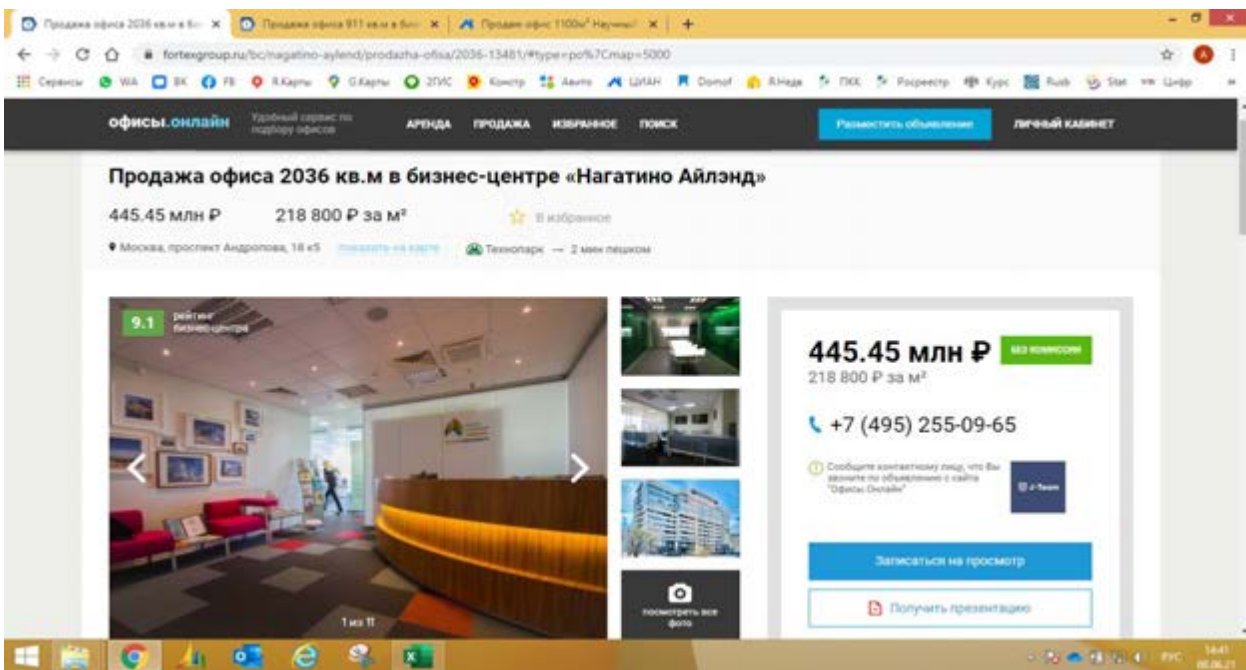
<https://fortexgroup.ru/bc/lotos/prodazha-ofisa/5720-22185/#type=po%7Cmap=>





Аналог 2

<https://fortexgroup.ru/bc/nagatino-aylend/prodazha-ofisa/2036-13481/#type=po%7Cmap=5000>



офисы.онлайн Удобный сервис по подбору офиса

2036 кв. м Открытая Под отделку 4

Сдается офис 2036 кв.м в бизнес-центре «Нагатино Айленд».

- м. Технопарк
- 2 мин пешком от метро
- Здание класса А
- Под отделку
- Открытая
- Приточно-вытяжная вентиляция
- Кондиционирование: центральное

Аренда офиса в офисном центре, расположенном в сотне метров от метро «Технопарк» (не более 2 минут ходьбы), значительно повысит престиж вашей компании. Наличие поблизости от бизнес-центра крупных городских магистралей (Третье Транспортное Кольцо, Проспект Андропова) гарантирует, что у клиентов не будет проблем с тем, как добраться до офиса вашей компании.

Офисному комплексу «Нагатино Айленд» присущи все преимущества бизнес-центров класса А: расширенная инфраструктура, комплексное обеспечение арендаторов инженерными коммуникациями, связью, системами безопасности и жизнеобеспечения. Объект считается зданием средних размеров, так как его площадь равняется 32600 кв. м. С верхних этажей делового комплекса, высота которого составляет 20 этажей, прекрасно видна практически вся Москва. Для стоянки автотранспорта в бизнес-центре «Нагатино Айленд» предусмотрен многоуровневый охраняемый паркинг. Для арендаторов офисного центра созданы самые комфортные условия работы, ведь здание оснащено централизованной системой вентиляции и кондиционирования.

445.45 млн Р без комиссии
218 800 Р за м²

+7 (495) 255-09-65

Сообщите контактным лицам, что Вы смотрите по объявлению с сайта «Офисы.Онлайн»

Записаться на просмотр

Получить презентацию

Моментально получите презентацию в PDF-формате с подробной информацией по объекту

ID: 13481 17.05.2021

Бизнес-центр «Нагатино Айленд»

офисы.онлайн Удобный сервис по подбору офиса

комфортные условия работы, ведь здание оснащено централизованной системой вентиляции и кондиционирования.

Позвоните нам прямо сейчас, чтобы получить планировку, дополнительные фотографии и подробную презентацию на почту или в мессенджеры!

Коммерческие условия

Цена за м²	218 800 Р
Налоги	с учетом НДС
Цена продажи	445.45 млн Р

О бизнес-центре

Класс	A
Этажность	20
Лифты	есть
Общая площадь	32 600 м²
Год постройки	2009
Паркинг	Наземный крытый
Вентиляция	приточно-вытяжная
Кондиционирование	центральное
Телекоммуникации	Интернет/телефония
Налоговая инспекция	№ 25

Подберем для вас оптимальный вариант в бизнес-центре «Нагатино Айленд» и похожих бизнес-центрах по вашим критериям

445.45 млн Р без комиссии
218 800 Р за м²

+7 (495) 255-09-65

Сообщите контактным лицам, что Вы смотрите по объявлению с сайта «Офисы.Онлайн»

Записаться на просмотр

Получить презентацию

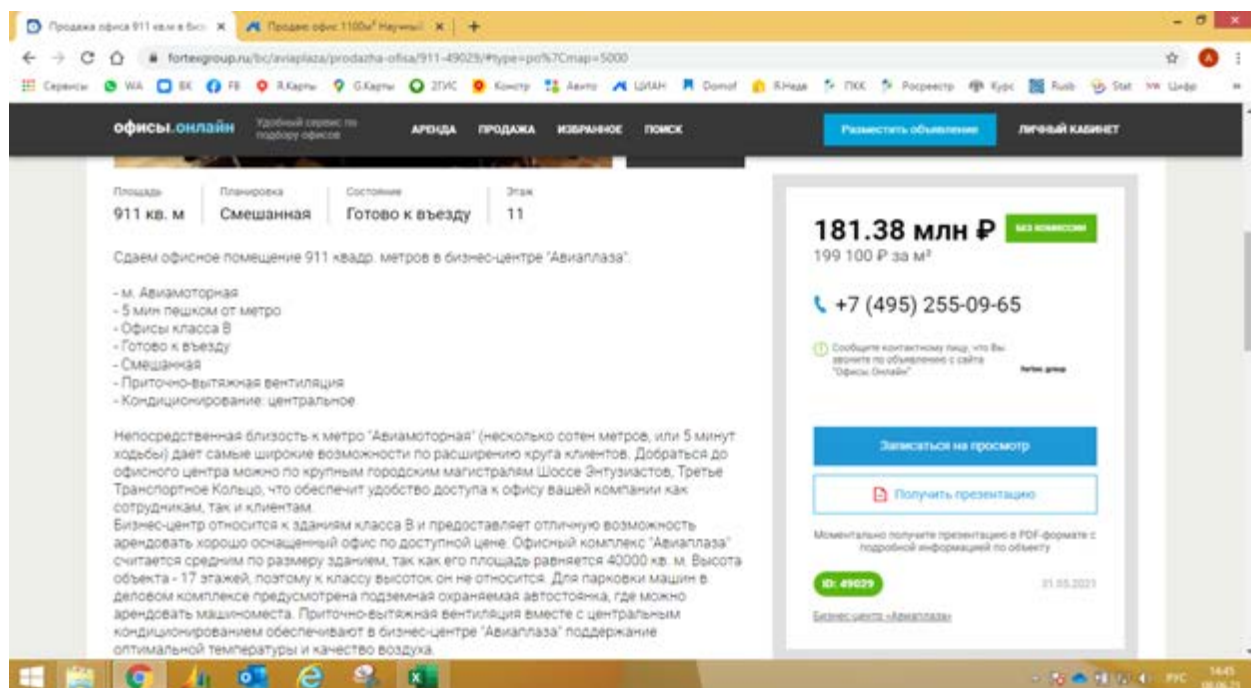
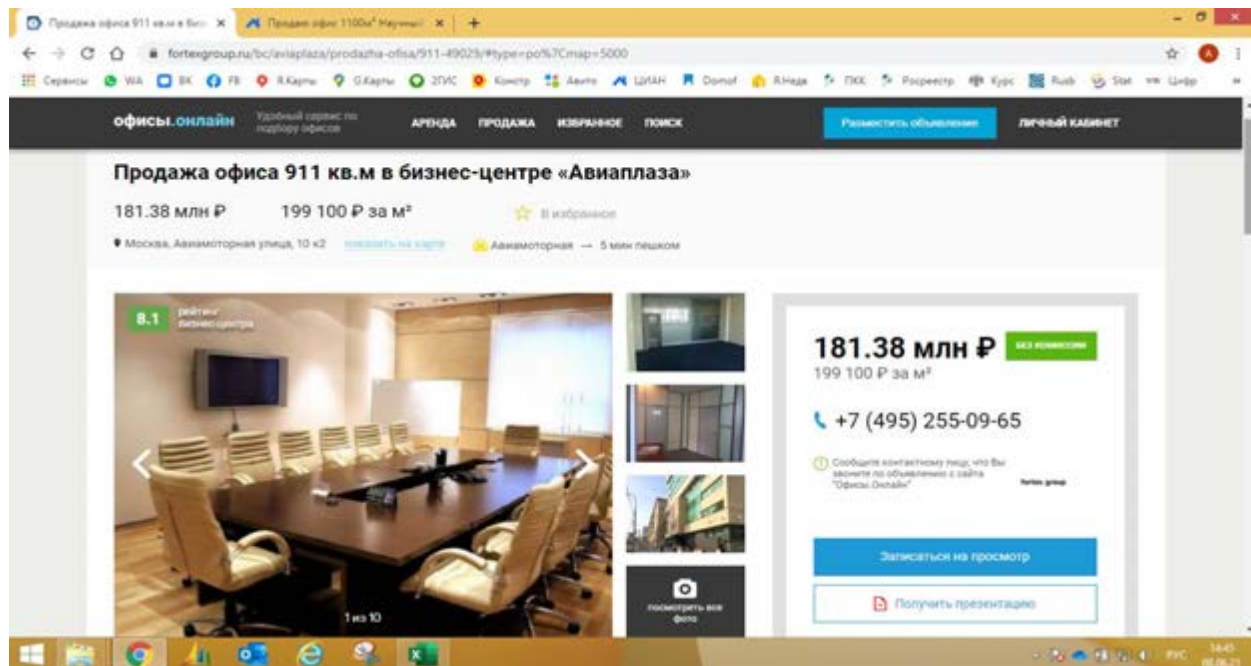
Моментально получите презентацию в PDF-формате с подробной информацией по объекту

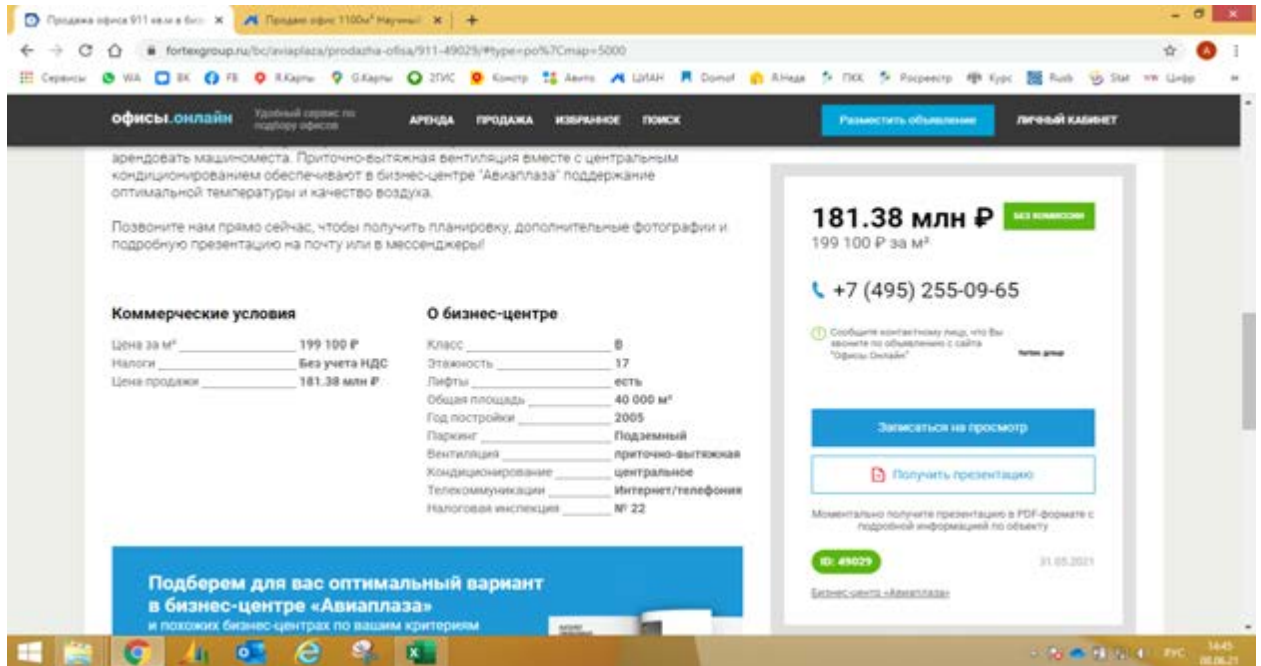
ID: 13481 17.05.2021

Бизнес-центр «Нагатино Айленд»

Аналог 3

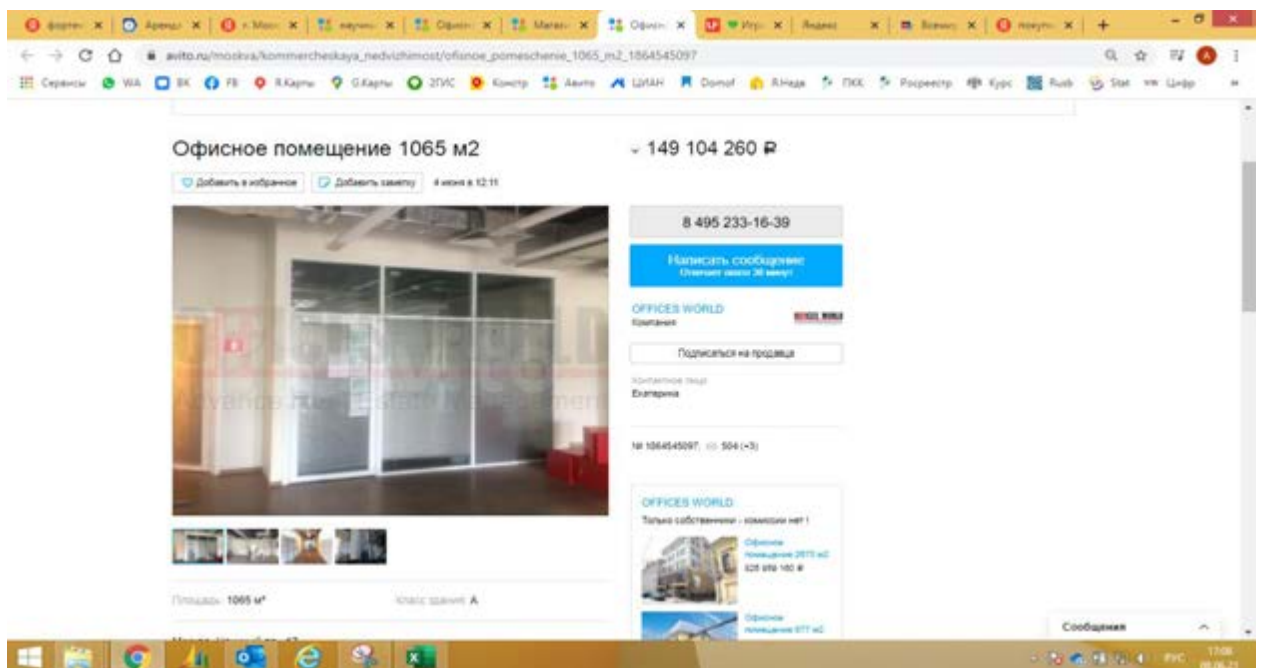
<https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/prodazha-ofisa/911-49029/#type=po%7Cmap=5000>

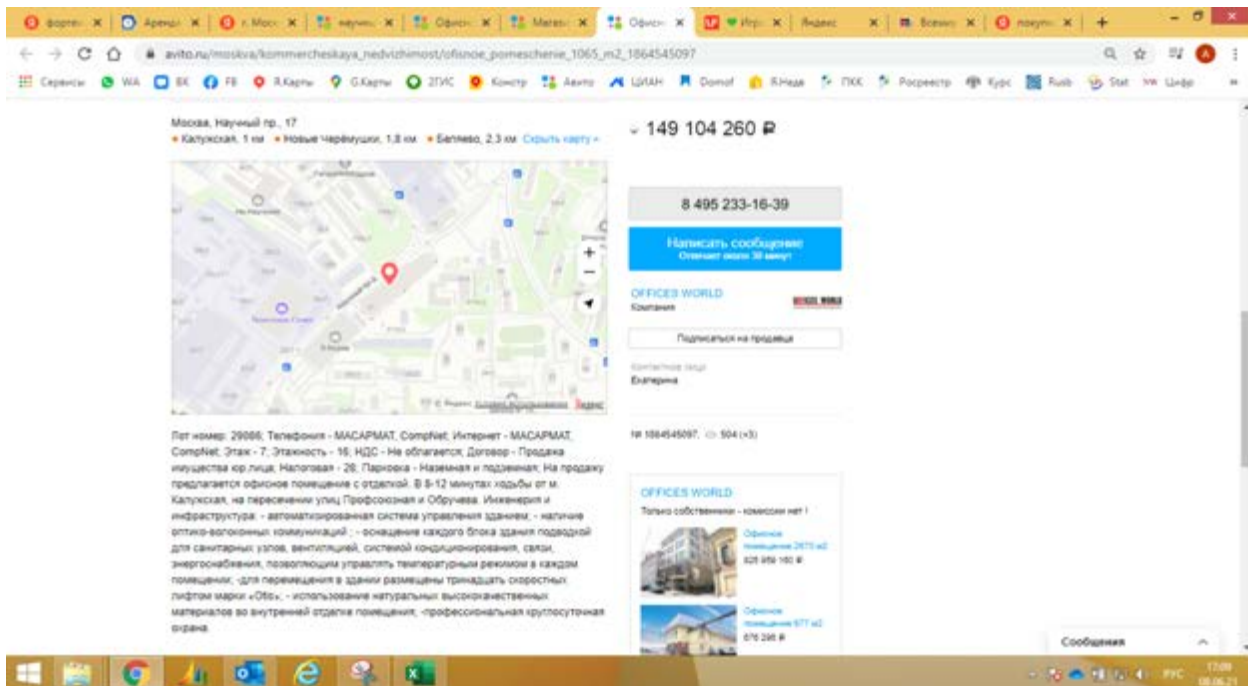




Аналог 4

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1065_m2_186454507

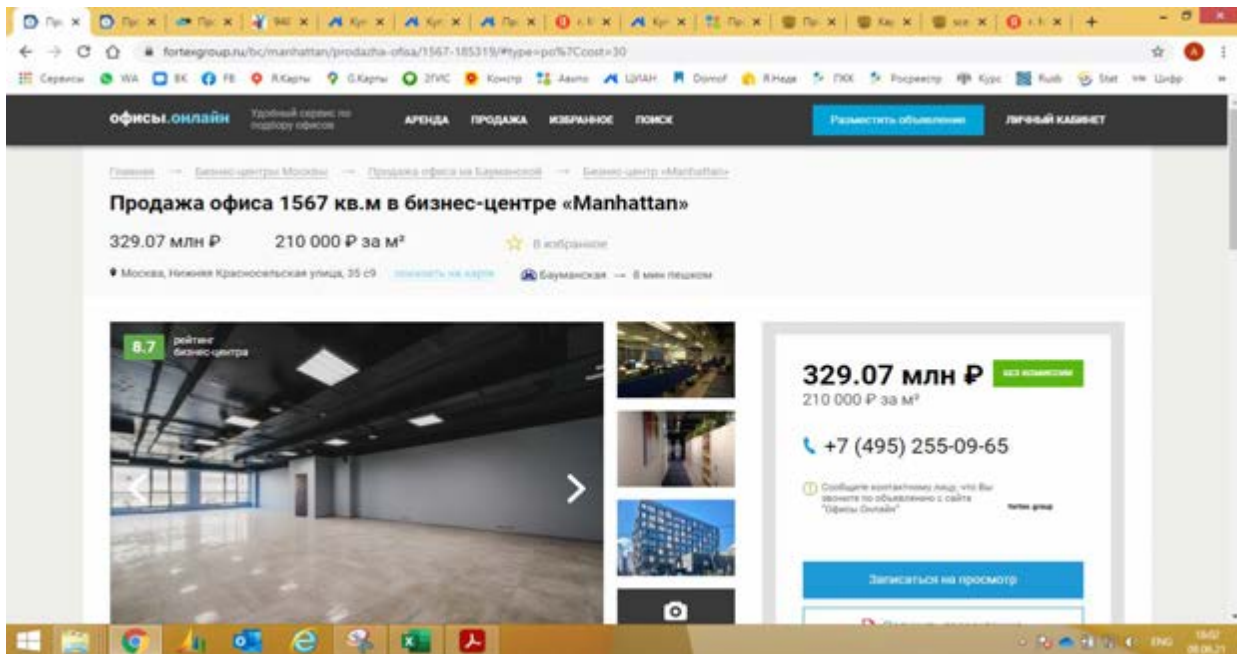


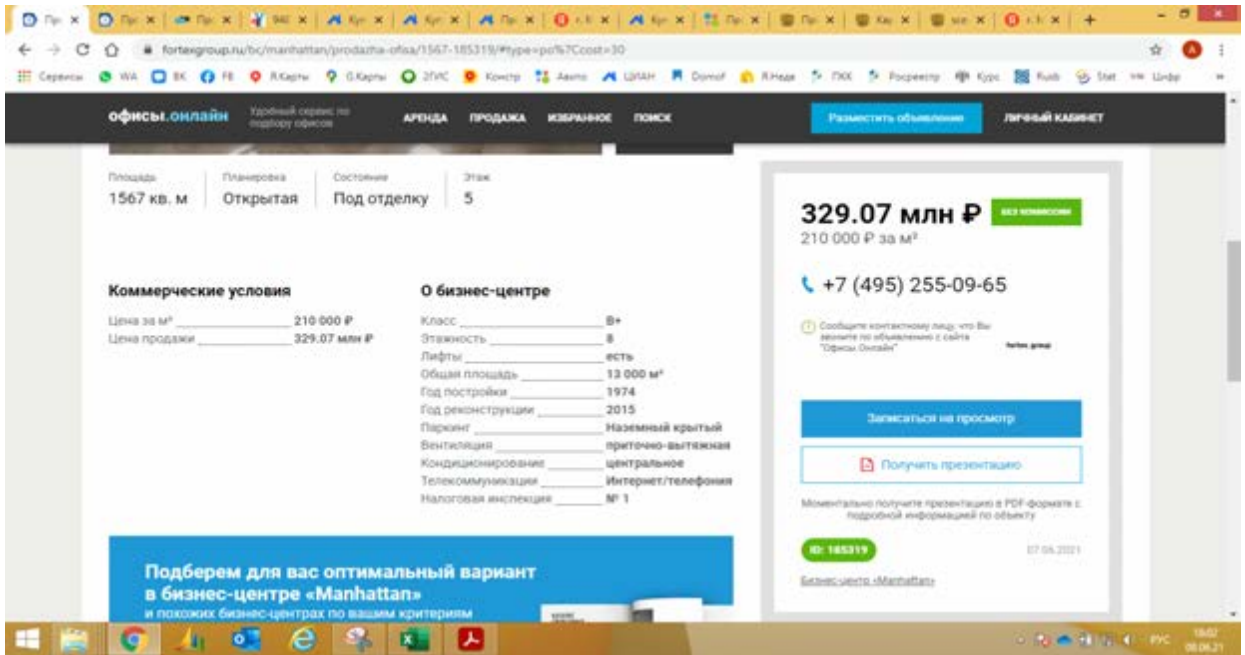


Объекты-аналоги, используемые для определения справедливой стоимости оцениваемого нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

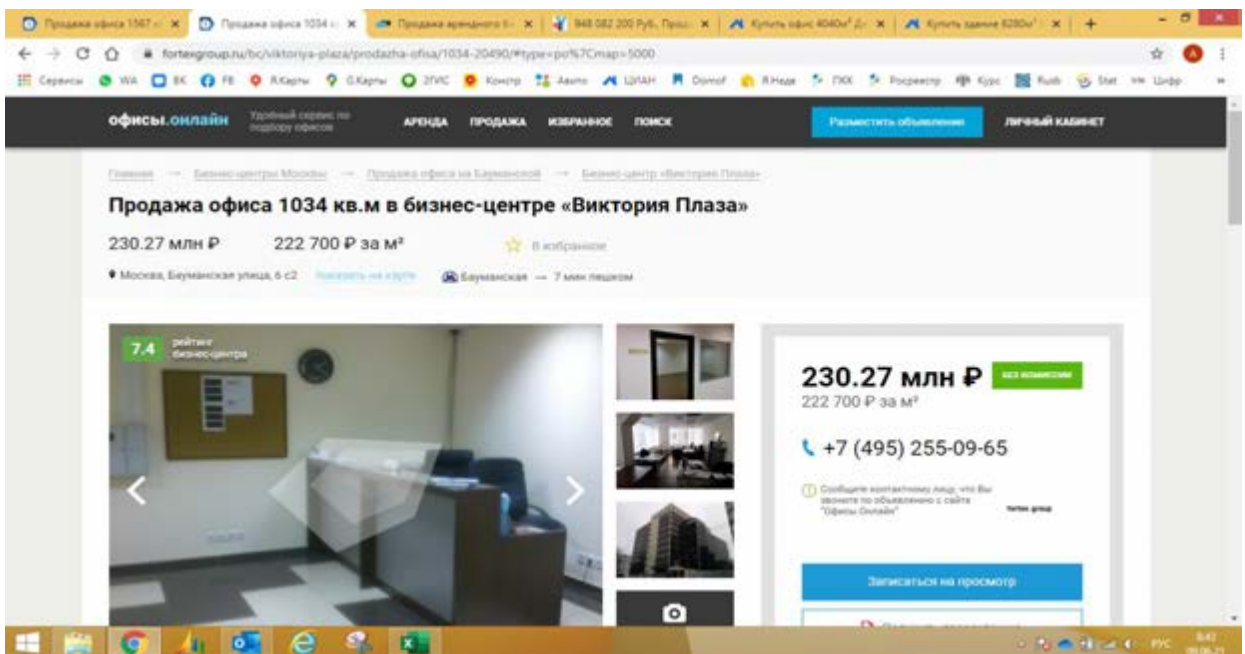
<https://fortexgroup.ru/bc/manhattan/prodazha-ofisa/1567-185319/#type=po%7Ccost=30>





Аналог 2

<https://fortexgroup.ru/bc/viktoriya-plaza/prodazha-ofisa/1034-20490/#type=po%7Cmap=5000>



офисы.онлайн Удобный сервис по подбору офисов

АРЕНДА ПРОДАЖА ИЗБРАННОЕ ПОИСК

Разместить объявление Личный кабинет

Площадь: 1034 кв. м | Планировка: Смешанная | Состояние: Готово к въезду | Этаж: 8

Сдается офисное помещение 1034 кв. м в бизнес-центре "Виктория Плаза".

- м. Бауманская
- 7 мин пешком от метро
- Класс офисов В
- Готово к въезду
- Смешанная
- Приточно-вытяжная вентиляция
- Кондиционирование центральное

Поскольку офисный центр расположен неподалеку от метро "Бауманская" (около 7 минут пешком), ваши сотрудники и клиенты смогут пользоваться не только личным, но и городским транспортом для того, чтобы добраться до офиса компании. Хорошая транспортная доступность бизнес-центра обусловлена расположенными рядом крупными магистралями - Третье Транспортное Кольцо, Русаковская улица.

По критериям международной классификации офисный комплекс "Виктория Плаза" относится к зданиям класса В, что свидетельствует о наличии в нем всего необходимого для эффективной работы. Объект имеет общую площадь около 26500 кв. м, и относится к категории средних по размеру. Здание делового комплекса имеет не слишком большую высоту - 10 этажей, поэтому к классу высоток оно не относится. Возле бизнес-центра "Виктория Плаза" оборудован отдельный наземный паркинг для работников бизнес-центра. Приточно-вытяжная вентиляция вместе с центральным кондиционированием обеспечивают в офисном центре поддержание оптимальной температуры и качество воздуха.

230.27 млн ₽ БЕЗ КОМИССИИ
222 700 ₽ за м²

+7 (495) 255-09-65

Сообщите контактной особе, что Вы смотрите по объявлению с сайта "Офисы.Онлайн"

Записаться на просмотр

Получить презентацию

Моментально получите презентацию в PDF-формате с подробной информацией по объекту

№: 20490 21.08.2019

Бизнес-центр "Виктория Плаза"

офисы.онлайн Удобный сервис по подбору офисов

АРЕНДА ПРОДАЖА ИЗБРАННОЕ ПОИСК

Разместить объявление Личный кабинет

По критериям международной классификации офисный комплекс "Виктория Плаза" относится к зданиям класса В, что свидетельствует о наличии в нем всего необходимого для эффективной работы. Объект имеет общую площадь около 26500 кв. м, и относится к категории средних по размеру. Здание делового комплекса имеет не слишком большую высоту - 10 этажей, поэтому к классу высоток оно не относится. Возле бизнес-центра "Виктория Плаза" оборудован отдельный наземный паркинг для работников бизнес-центра. Приточно-вытяжная вентиляция вместе с центральным кондиционированием обеспечивают в офисном центре поддержание оптимальной температуры и качество воздуха.

Позвоните нам прямо сейчас, чтобы получить планировку, дополнительные фотографии и подробную презентацию на почту или в мессенджерах!

Коммерческие условия

Цена за м² _____ 222 700 ₽
Цена продажи _____ 230.27 млн ₽

О бизнес-центре

Класс _____ В
Этажность _____ 10
Лифты _____ есть
Общая площадь _____ 26 500 м²
Год реконструкции _____ 2008
Паркинг _____ Наземный
Вентиляция _____ приточно-вытяжная
Кондиционирование _____ центральное
Телекоммуникации _____ Интернет, телефония
Налоговая инспекция _____ № 1

230.27 млн ₽ БЕЗ КОМИССИИ
222 700 ₽ за м²

+7 (495) 255-09-65

Сообщите контактной особе, что Вы смотрите по объявлению с сайта "Офисы.Онлайн"

Записаться на просмотр

Получить презентацию

Моментально получите презентацию в PDF-формате с подробной информацией по объекту

№: 20490 21.08.2019

Бизнес-центр "Виктория Плаза"

Аналог 3

<http://office.realtor.ru/detail/7847/>

PENNY LANE REALTY
+7 (495) 150-60-20

Офисная недвижимость · Продажа офисов · ЦАО · Лот 7847

Лот № 7847, Бизнес-центр Денисовский, Продажа офисов в ЦАО

Лот 7847 ПЕЧАТЬ ОТПРАВИТЬ

Продажа в ЦАО

Улица: Денисовский проезд 2в
Метро: Багратиона 10 мин. пешком
Класс: B

Бизнес-центр Денисовский Другие предложения

4040 м²
\$ 3'218 за 1 м²
234'353 руб. за 1 м² € 2'644 за 1 м²

234'353 руб. за 1 м² € 2'644 за 1 м²

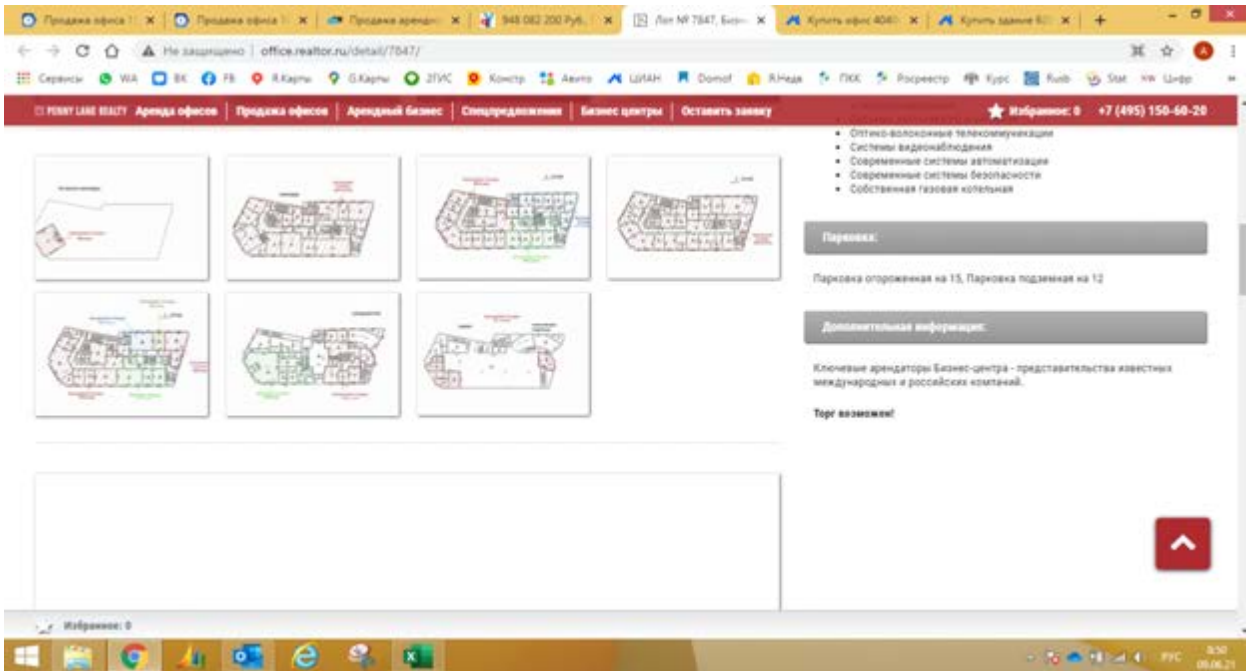
Звоните: +7 (495) 150-60-20 Черешкин Адам

Площадь на продажу: 4040 кв. м

Местоположение: Здание Бизнес-центра расположено в Басманном районе центрального административного округа Москвы. Мгновенно близлежащие улицы и перекрестки обеспечивают быстрый выезд на Садовое кольцо, ТТК, набережную реки Яуза.

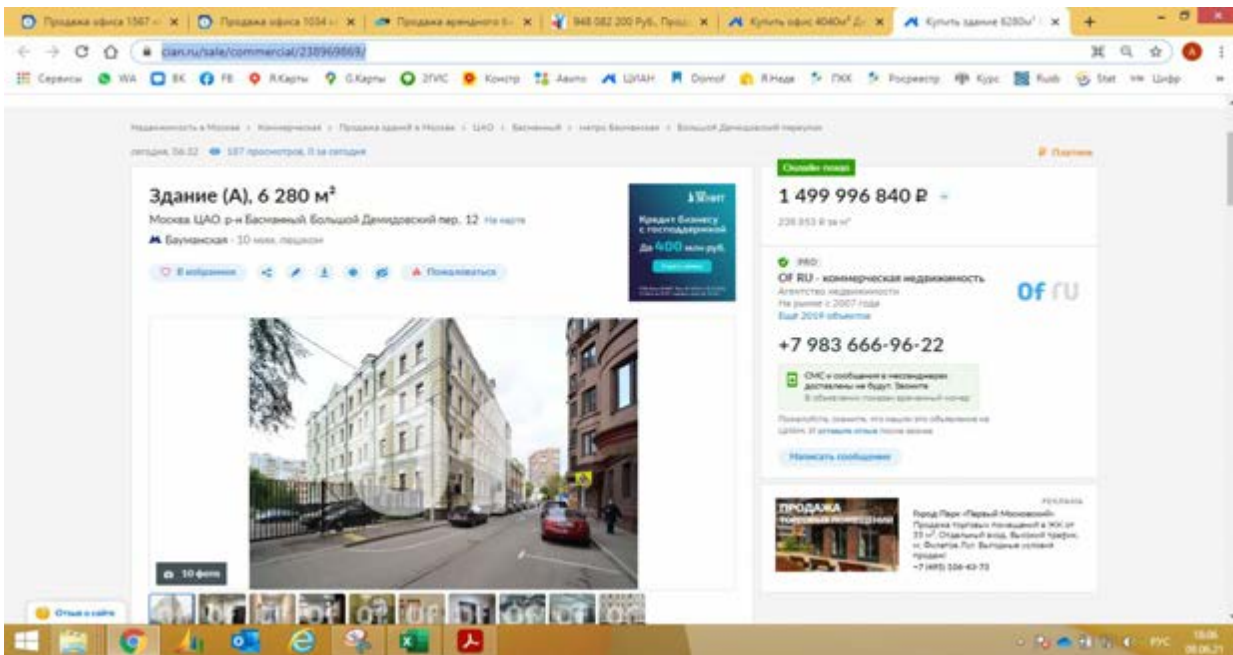
Назначение:

- Современные лифты
- Система центральной приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования
- Система автономного отопления
- Оптико-волоконная телекоммуникация
- Системы видеонаблюдения
- Современные системы автоматизации
- Современный дизайн интерьера



Аналог 4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/238969869/>



6 280 м²
Площадь

4 этажа
Этажность

A
Класс

Продается здание класса "А" ЦЕЛИКОМ по адресу: г. Москва, Большой Денидовский переулок, д.12с1 в ЦДМН Двор класса "А"

Общая площадь - 6280 кв. м. Готовность - готово к въезду. Всего этажей - 4. Цена 238 853 руб. за кв. м. Цена за помещение - 1 499 996 840 руб. Налог - УСН.

О здании
Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Пожарная сигнализация, охранная система. Охрана: круглосуточная охрана здания. Инфраструктура: Салон красоты, Магазины, Кафе, Медицинский центр, Аптека. Парковка: наземная охраняемая.

Расположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью как личным, так и общественным транспортом Бауманская (10 минут пешком).

Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. БЕЗ комиссий и скрытых платежей, прямая продажа от собственника. Объявление актуально. Назовите ID 27635.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Позвонить по телефону](#)

Условия сделки

Цена: 1 499 996 840 руб. Налог: УСН

1 499 996 840 руб

238 853 руб за м²

OF RU - коммерческая недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Есть 2019 объявлений

+7 983 666-96-22

ОМС и объявления в недвижимости доступны не будут. Закрыть

В объявлении показан фрагмент карты

Посмотреть, сколько это место стоило объявлению на ЦДМН. И сделать более точное значение

[Написать сообщение](#)

ПРОДАЖА
Коммерческая недвижимость

Продажа торговых помещений в ЖК от 33 м². Стационарный вход. Высокий торговый зал. Фасадная ЛЭП. Выделенные условия аренды!
+7 (495) 336-43-73

Фотопанорама (10) Описание На карте Контактные лица Показать объявление

Здание, 6 280 м²

1 499 996 840 руб

238 853 руб за м²

OF RU - коммерческая недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Есть 2019 объявлений

+7 983 666-96-22

ОМС и объявления в недвижимости доступны не будут. Закрыть

В объявлении показан фрагмент карты

Посмотреть, сколько это место стоило объявлению на ЦДМН. И сделать более точное значение

[Написать сообщение](#)

ПРОДАЖА
Коммерческая недвижимость

Продажа торговых помещений в ЖК от 33 м². Стационарный вход. Высокий торговый зал. Фасадная ЛЭП. Выделенные условия аренды!
+7 (495) 336-43-73

Условия сделки

Цена	1 499 996 840 руб	Налог	УСН
Ставка	238 853 руб за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Позвонить](#)

О здании

Возможное назначение	Бизнес-центр	Общая площадь	6 280 м ²
Управляющая компания	Система собственника		

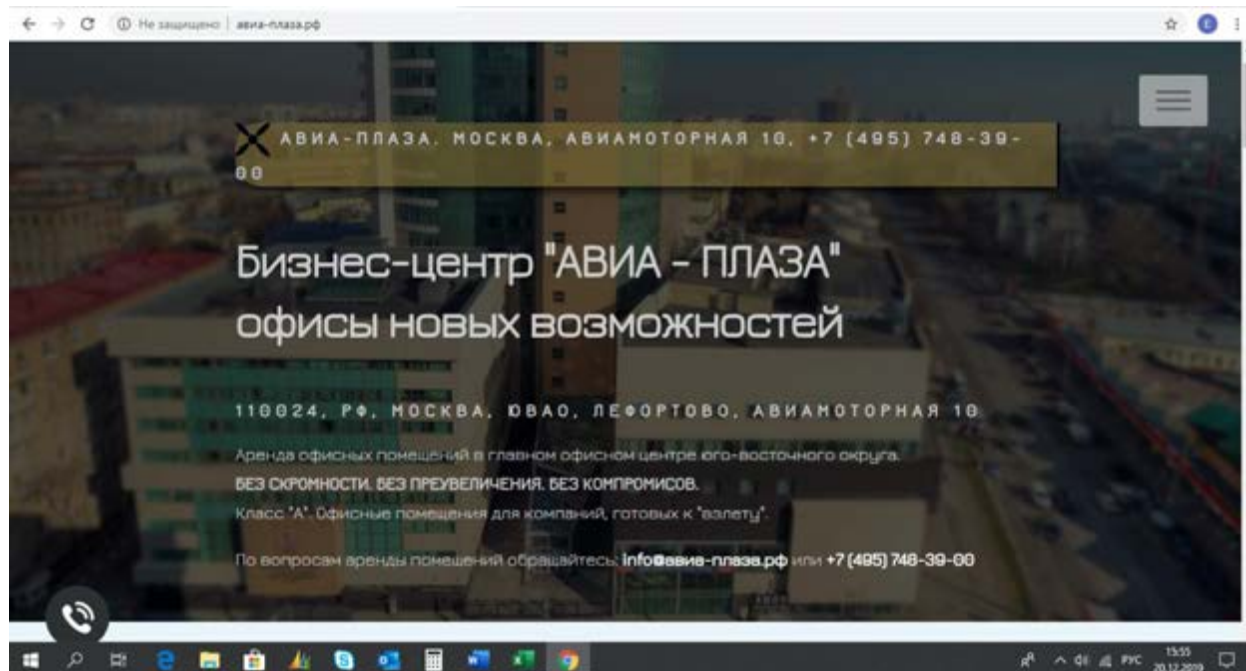
Приточная вентиляция
 Центральное кондиционирование
 Сигнализация

Москва, ЦАО, р-н Бауманский, Большой Денидовский пер., 12
 Бауманская 10 минут пешком

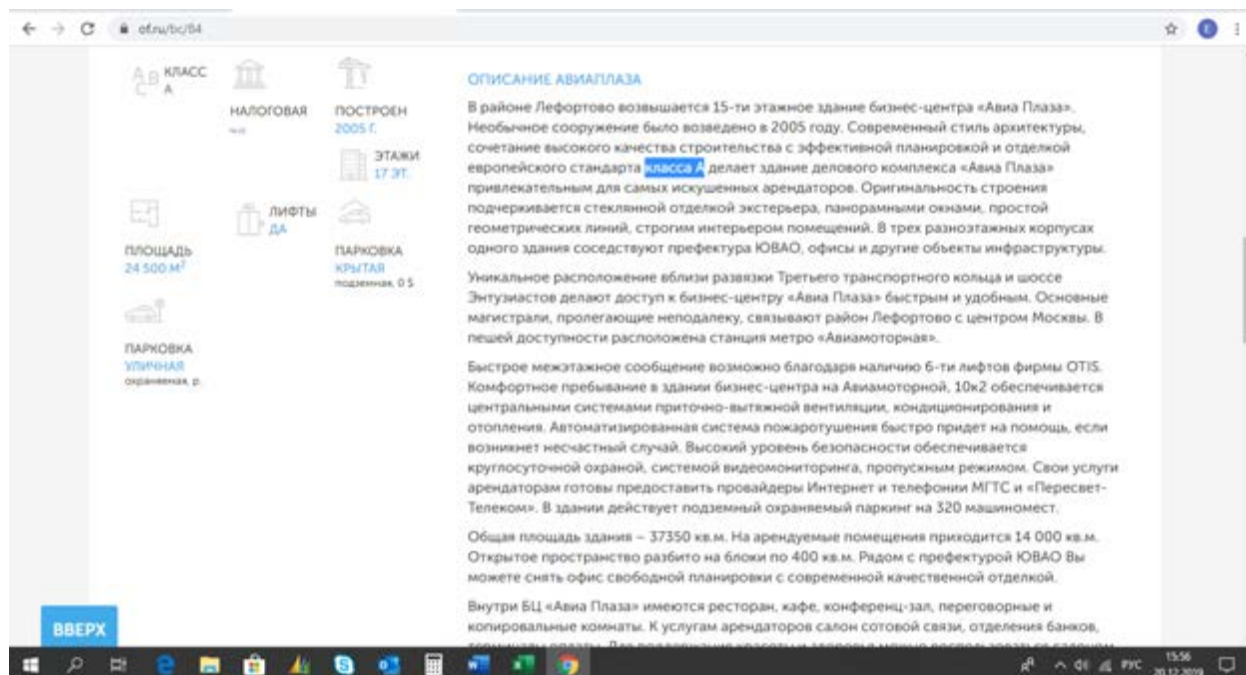
Копии информационно-аналитического материала

Подтверждение класса объекта оценки

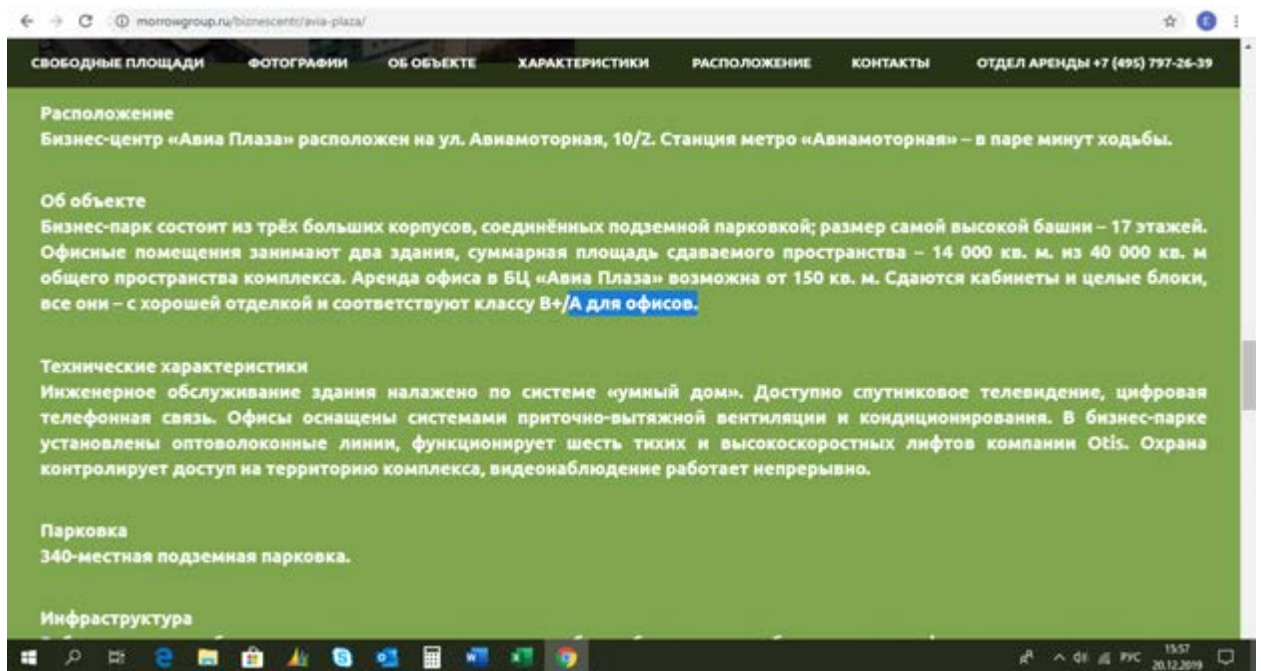
Данные открытых источников: <http://xn----7sbabai2be3a3b.xn--p1ai/>



Данные открытых источников: <https://of.ru/bc/84>



Данные открытых источников: <https://morrowgroup.ru/biznescentr/avia-plaza/>



СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ ФОТОГРАФИИ ОБ ОБЪЕКТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РАСПОЛОЖЕНИЕ КОНТАКТЫ ОТДЕЛ АРЕНДЫ +7 (495) 797-26-39

Расположение
Бизнес-центр «Авиа Плаза» расположен на ул. Авиамоторная, 10/2. Станция метро «Авиамоторная» – в паре минут ходьбы.

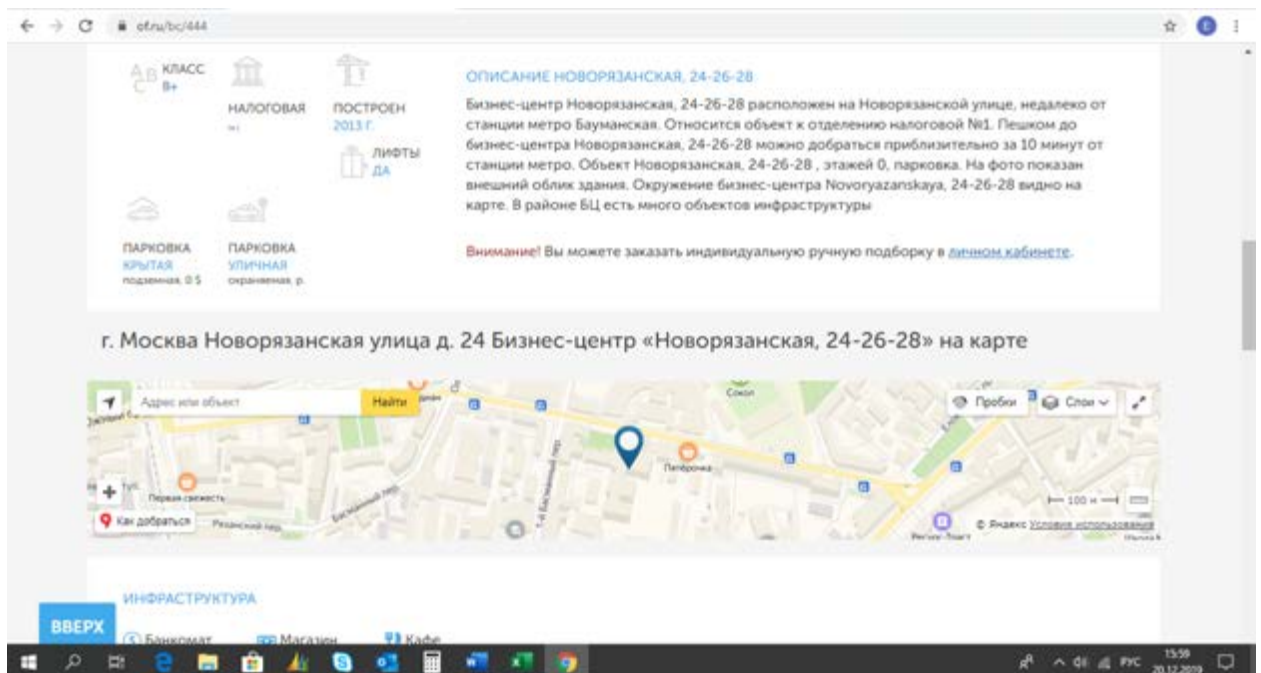
Об объекте
Бизнес-парк состоит из трёх больших корпусов, соединённых подземной парковкой; размер самой высокой башни – 17 этажей. Офисные помещения занимают два здания, суммарная площадь сдаваемого пространства – 14 000 кв. м. из 40 000 кв. м общего пространства комплекса. Аренда офиса в БЦ «Авиа Плаза» возможна от 150 кв. м. Сдаются кабинеты и целые блоки, все они – с хорошей отделкой и соответствуют классу **V+/A для офисов**.

Технические характеристики
Инженерное обслуживание здания налажено по системе «умный дом». Доступно спутниковое телевидение, цифровая телефонная связь. Офисы оснащены системами приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования. В бизнес-парке установлены оптоволоконные линии, функционирует шесть тихих и высокоскоростных лифтов компании Otis. Охрана контролирует доступ на территорию комплекса, видеонаблюдение работает непрерывно.

Парковка
340-местная подземная парковка.

Инфраструктура

Данные открытых источников: <https://of.ru/bc/444>



← → C of.ru/bc/444

КЛАСС **B+** НАЛОГОВАЯ **№1** ПОСТРОЕН **2013 г.** ЛИФТЫ **ДА**

ПАРКОВКА **КРЫТАЯ** подземная, 35 ПАРКОВКА **УЛИЧНАЯ** охраняемая, р.

ОПИСАНИЕ НОВОРЯЗАНСКАЯ, 24-26-28
Бизнес-центр Новорязанская, 24-26-28 расположен на Новорязанской улице, недалеко от станции метро Бауманская. Относится объект к отделению налоговой №1. Пешком до бизнес-центра Новорязанская, 24-26-28 можно добраться приблизительно за 10 минут от станции метро. Объект Новорязанская, 24-26-28, этажей 0, парковка. На фото показан внешний облик здания. Окружение бизнес-центра Novoryazanskaya, 24-26-28 видно на карте. В районе БЦ есть много объектов инфраструктуры

Внимание! Вы можете заказать индивидуальную ручную подборку в [личном кабинете](#).

г. Москва Новорязанская улица д. 24 Бизнес-центр «Новорязанская, 24-26-28» на карте

ИНФРАСТРУКТУРА

ВВЕРХ

Данные открытых источников: https://www.mega-realty.ru/novoryazanskaya_ulitsa_24_b26478.htm

Новорязанская ул., 24
бизнес-центр класса В+

Москва, Новорязанская улица, дом 24

7 минут пешком от метро Комсомольская

юридический адрес относится к ИФНС №1

бизнес-центр класса В+, 5 этажей
1-я линия домов

Продажа помещений на Новорязанской улице, 24

Помещение на первом этаже 6124 м² на Новорязанской улице, 24

№ 167390	6124 м²	1-й этаж	163 200 руб./м² 999 437 000 руб.
----------	---------	----------	-------------------------------------

Продаётся офисный блок с собственным санузлом площадью 6124 квадратных метра. На 1-м этаже. Офис готов к продаже. В помещении сделана хорошая офисная отделка. Круглосуточная охрана. Цена офиса составляет 999 437 000 рублей (163 200 руб. за квадратный метр). Новорязанская улица, д. 24, БЦ класса В+. 7 минут пешком от метро Комсомольская.

Данные открытых источников: https://www.praedium.ru/catalog/offices/novoryazanskaya_ul_d_24_moskva-52/

PRÆDIUM
ОПЕРЕЖАЕМ ВРЕМЯ, СОЗДАЕМ ЦЕННОСТИ, СОВЕРШЕНСТВУЕМ БИЗНЕС.

+7 (495) 287-76-63

О КОМПАНИИ | ЭКСПОЗИЦИИ | ОФИСЫ | ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ | СКЛАДЫ | ЗЕМЛЯ ДЛЯ БИЗНЕСА | КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ | КОНТАКТЫ

Отправьте запрос, и мы оповестим вас, как только помещения станут доступны.

ОТПРАВИТЬ ЗАПРОС НА АРЕНДУ ОФИСА

ОТПРАВИТЬ ЗАПРОС НА ПОКУПКУ ОФИСА

О бизнес-центре

Описание: Шести этажный бизнес-центр. Учитывая открытую планировку, в ходе строительства предпочтению в отделке отдавались материалы с высоким уровнем экологичности. Отдельного упоминания заслуживает оригинальное расположение линейных светильников и балок из гипсокартона на потолке в зоне орен эрасс, интегрирующая железнодорожное полотно. Потолок переговорных комнат украшает встроенные светильники сложной формы. В кабинетах реализованы многослойные потолки для достижения равномерного освещения пространства в любой точке помещения. В зонах ресепции стены отделаны натуральным сланцем – экологически чистым материалом, который отличается неповторимым узором с прожилками на каждом элементе. Помимо основной рабочей зоны, кабинетов и переговорных комнат, офисное пространство предусматривает большое количество кофе-пойнтов и мягких зон в орен эрасс. Такая планировка офиса способствует созданию функционального и удобного пространства для работы и отдыха сотрудников.

Округ	Центральный
Класс	В+
Общая площадь	3499
Этажность	6
Провайдер	комерческий

Продажа офиса 1437 кв.м.

Клиент: ЛЮБИТ-СЕНТРАЙ Технопарк
Технопарк
Бизнес-центр
"Логос"/ Башня С
Площадь **29450** м²

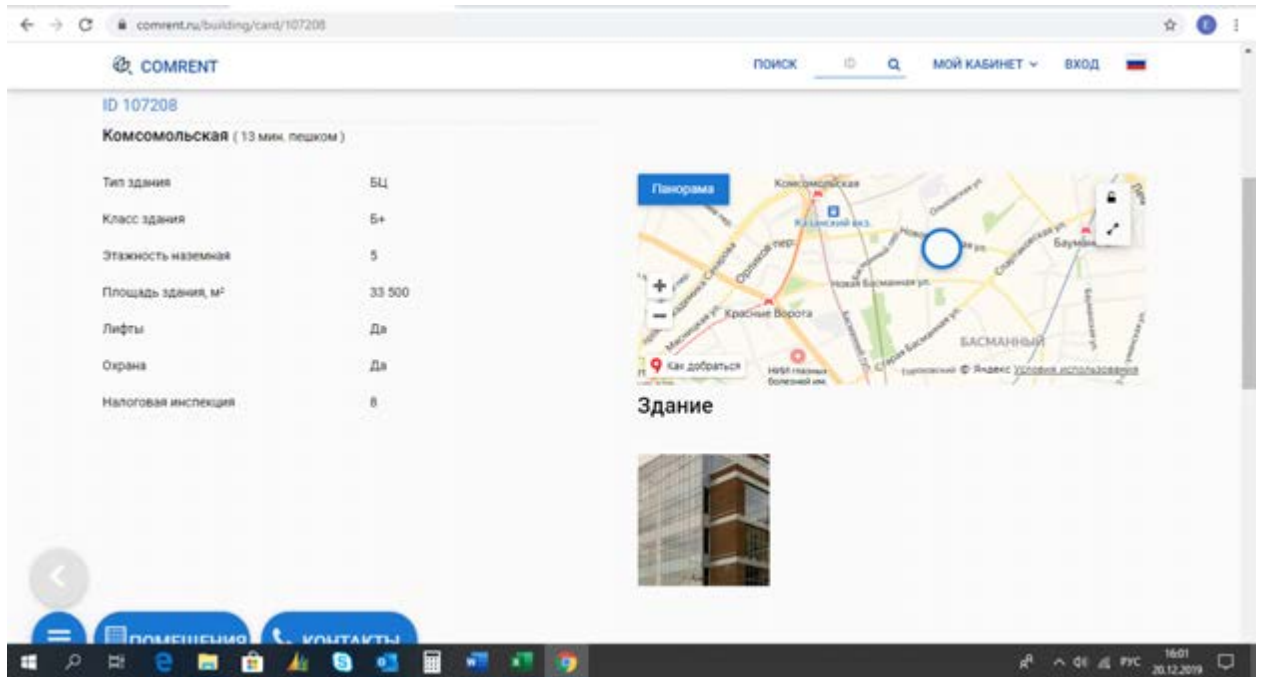
Нарине Давулова
Заместитель директора

Аренда офиса 2456 кв.м.

Клиент: World Class
Бизнес-центр "Бань Плаза"
Площадь **5446,9** м²

Роман Шершак
Директор департамента

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. Исааковская, д. 77А9, оф. 25, Сайт: <http://statrealt.ru/>, E-mail: statrealt@tk.ru
расчетный № 40703810642000000862, Доходные налоговый офис № 90420610 ПАО «Сбербанк России» РФ 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 1, кор. с/ет № 30101810900000000603 в Волго-Вятском ГУ Банка России, БИК: 042202603 г. 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.statrealt.ru.

Информация, представленная в разделе «Статистика рынка» сайта www.statrealt.ru, в том числе корректировки и другие данные статистики, основана на значительном объеме опубликованных на открытых интернет-площадках объявлений о продаже и о покупке конкретных объектов недвижимости всех регионов Российской Федерации, опубликованных за истекший квартал года на сайтах: www.avito.ru/, <https://realty.yandex.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, [Statrealt](http://statrealt.ru/), <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.statrealt.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

Расчет корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2470-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

на Долевою собственность земельного участка - корректировки на 01.04.2021 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2021 г.)

Корректировки удельной стоимости земельного участка на долевою собственность (общую собственность) и полную собственность - определены как отношение удельной рыночной цен доли участка, находящейся в долевою собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью. К расчету приняты рыночные цены предложенной пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделка, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь), отличающихся правом собственности (долевой 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 <i>одна из собственников передала по желанию всех собственников</i>			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или допустимо делить *	0,91	1,00	0,96
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,79	0,92	0,85

При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения).
* - Если площадь, соответствующая продаваемой доле, не менее минимально допустимого размера для данного назначения и разрешенного использования участка, а также возможен отдельный выход и проезд к земле общего пользования, дороге общего пользования.
** - Если площадь, соответствующая продаваемой доле, меньше минимально допустимого размера для данного назначения и разрешенного 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»).

Корректировка на местоположение земельных участков

Данные открытых источников: <https://fortexgroup.ru/>

Аренда офиса на Бауманской

Аренда офиса

Площадь: от до м² | Арендная плата: от до руб./м² в месяц | Выбрано 1 | Показать

Дополнительные параметры

В районе станции метро **Бауманская** найдено **1873** варианта по аренде офисных помещений:

- Офисы класса «В+» (от метро 1,27 км)
- Офисы класса «В+» (от метро 2,23 км)
- Офисы класса «В» (от метро 2,01 км)
- Офисы класса «В» (от метро 1,41 км)
- Офисы класса «В» (от метро 900 м)

Для получения консультации по вопросам

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
м. Бауманская | 1873 офиса - 279 единиц

Востребованность: -10%

Средняя ставка аренды:

- A: 22500 - 25500 руб.
- B: 17000 - 19500 руб.
- C: 20500 - 29500 руб.

Характеристики района:

- Автомобильный транспорт: Серьезные пробки в течение дня
- Общественный транспорт: Много пассажиров весь день
- Экология: Относительная загрязненность воздуха

Аренда офиса на Павелецкой

В районе станции метро **Павелецкая** найдено **2404 варианта** по аренде офисных помещений:

- Офисы класса «А» (от метро 1.5 км)
- Офисы класса «В+» (от метро 1.88 км)
- Офисы класса «В» (от метро 2.48 км)
- Офисы класса «А+» (от метро 2.60 км)
- Офисы класса «В+» (от метро 2.11 км)

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
м. Павелецкая **2404 офиса - 340 зданий**

Востребованность: **-6%**

Средняя ставка аренды:

- A: 53000 - 59000 руб.
- B: 21500 - 24500 руб.
- C: 17500 - 20000 руб.

Характеристики района:

- Автомобильный транспорт:** Высокая загруженность в часы пик
- Общественный транспорт:** Много пассажиров ежедневно
- Экология:** Опасная загрязненность воздуха

Аренда офиса на Площади Ильича

В районе станции метро **Площадь Ильича** найдено **1534 варианта** по аренде офисных помещений:

- Офисы класса «В» (от метро 1.81 км)
- Офисы класса «В+» (от метро 2.66 км)
- Офисы класса «В» (от метро 4.7 км)
- Офисы класса «А+» (от метро 8.0 км)
- Офисы класса «В+» (от метро 1.32 км)

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
м. Площадь Ильича **1534 офиса - 320 зданий**

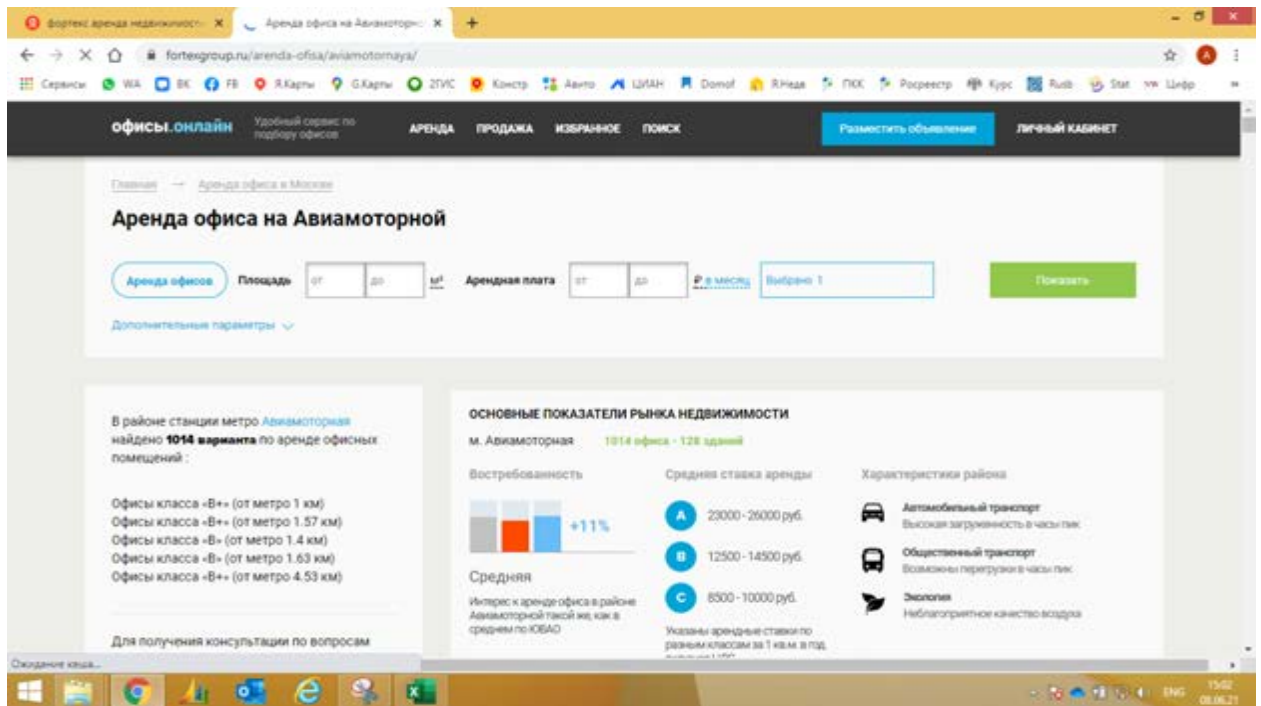
Востребованность: **-10%**

Средняя ставка аренды:

- A: 28500 - 32500 руб.
- B: 20000 - 22500 руб.
- C: 17000 - 19500 руб.

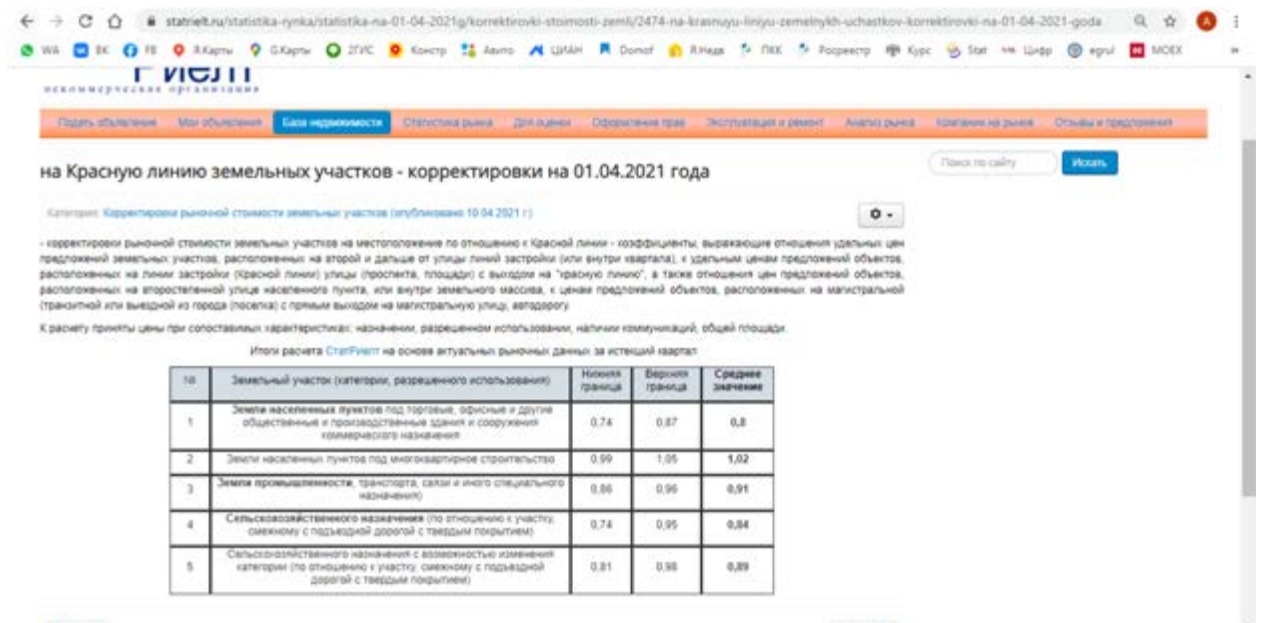
Характеристики района:

- Автомобильный транспорт:** Серьезные пробки в течение дня
- Общественный транспорт:** Волны пик-перегрузки в часы пик
- Экология:** Опасная загрязненность воздуха



Корректировка на линию домов земельного участка

<https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2474-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>



Корректировка на общую площадь для земельного участка

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.



Рис. 19

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 775 кв. м (7,75 соток)

Расчет прибыли предпринимателя

Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №27) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2020



СРД-27, ноябрь 2020 г

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний износ %	
				Ноябрь 2019 г	Ноябрь 2020 г.
8.	Кострома				
	Середина	Офисные помещения	1, «С»	15	14
	Середина	Пронзв. здания	1,4, «С»	9	12
9.	Краснодар				
	Центр	Офисные помещения	2, «С»	37	41
	Центр	Торговые помещения	1, «В»	39	37
	Центр	Торговое помещение	1, «С»	31	33
	Середина и окраина	Пронзв. помещения	4, «С»	19	23
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	25	24
10.	Курск				
	Середина	Пронзв. помещения	4, «С»	15	17
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	18	19
11.	Москва				
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»	59	53
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	48	44
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	42	41
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А, В»	72	70
	Центр	Магазины	1,4 «С»	44	48
	Середина	Торговые комплексы	1,6, «В»	69	72
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	49	54
	Середина	Пронзв. помещения	1, 4, «С»	33	34
	Окраина	Пронзв. помещения	1, 4, 3, «С»	29	30
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «А»	55	59
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «В»	55	58
	Центр и основные магистрали	Офисы	1, «С»	43	48
	Окраина	Офисы	3, 6, «В»	34	39
	Окраина	Офисы	4, 1, «С»	31	37
	Середина	Склады-терминалы	4, «В»	54	55
	Приближенно ко МКАД	Склады-терминалы	4, «В»	60	58
	Средние районы	Склады-терминалы	1, 4, «С»	43	45
	Средние районы	Гаражи метал. (3 × 6 м)	5	13	12
	Центр	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1,3	53	57
	Середина	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1,3	51	50
	Приближенно ко МКАД	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1, 3	49	47
	Середина	Гостиницы 3-4 звезды	3, 6, «В, С»	30	35

Себестоимость строительства

Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2021 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 11 марта 2021 г. (https://rccs.ru/files/ncs2021/NTSS-81_02_02_2021.-Administrativnye-zdaniya.pdf)

Отдел 1. Показатели укрупненного норматива цены строительства

Код показателя	Наименование показателя	Норматив цены строительства на 01.01.2021, тыс. руб.
----------------	-------------------------	--

РАЗДЕЛ 1. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ

Таблица 02-01-001. Административные здания

Измеритель: 1 м² общей площади

02-01-001-01	Административные здания на 450 м ²	60,70
02-01-001-02	Административные здания на 1850 м ²	53,61
02-01-001-03	Административные здания на 5750 м ²	44,58
02-01-001-04	Административные здания на 9450 м ²	39,22

и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от «11» марта 2021 г. № 13/10/21

УКРУПНЕННЫЕ НОРМАТИВЫ ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

НЦС 81-02-02-2021

СБОРНИК № 02. Административные здания

ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. Общие указания

1. Укрупненные нормативы цены строительства (далее – НЦС), приведенные в настоящем сборнике, предназначены 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 01.01.2021 для базового района (Московская область).

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 учитываются 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.

25. В городах с численностью населения более 500 тысяч человек допускается применять следующие коэффициенты:

- коэффициент, учитывающий применение противопожарных дверей и дверных блоков усиленной конструкции, обусловленное необходимостью выполнения требований нормативных документов в области пожарной безопасности зданий: 1,02 – для показателя 02-02-001-02; 1,04 - для показателя 02-02-002-02.

- коэффициент, учитывающий увеличение количества и мощности электропотребляющего оборудования, наличие дополнительных систем автоматизации объектов, относительно учтенных показателями НЦС, обусловленное требованиями действующих нормативных документов: 1,07 – для показателя 02-02-002-02; 1,11 – для показателя 02-02-001-02.

- коэффициент, учитывающий сложную конфигурацию системы вентиляции, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленную требованиями действующих нормативных документов: 1,01 – для показателя 02-02-001-02; 1,04 – для показателя 02-02-002-02; 1,01 – для показателя 02-04-001-01.

- коэффициент, учитывающий сложную систему кондиционирования в связи с нетиповой 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.

27. Переход от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации осуществляется путем применения к показателю НЦС коэффициентов, приведенных в Таблице 1.

Коэффициенты перехода от цен базового района (Московская область)
 к уровню цен субъектов Российской Федерации ($K_{пер.}$)

Таблица 1

Субъект Российской Федерации	Коэффициент
Центральный федеральный округ:	
Белгородская область	0,82
Брянская область	0,83
Владимирская область	0,85
Воронежская область	0,88
Ивановская область	0,87
Калужская область	0,85
Костромская область	0,83
Курская область	0,84
Липецкая область	0,79
Московская область	1,00
Орловская область	0,88
Рязанская область	0,89
Смоленская область	0,84
Тамбовская область	0,93
Тверская область	0,85
Тульская область	0,88
Ярославская область	0,85
г. Москва	1,04

Величина корректировки на тип объекта недвижимости

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская области". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

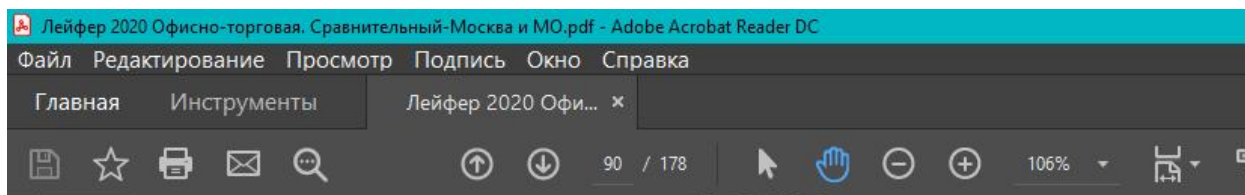


Рис. 49

Значения корректировок в г. Москва и границы расширенного интервала

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,87	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,89	0,95

Курс валют

Источник: <http://www.cbr.ru/currency>

Центральный банк Российской Федерации установил с 08.06.2021 следующие курсы иностранных валют к рублю Российской Федерации без обязательств Банка России покупать или продавать указанные валюты по данному курсу

Цифр. код	Букв. код	Единиц	Валюта	Курс
036	AUD	1	Австралийский доллар	56,4858
944	AZN	1	Азербайджанский манат	42,6338
051	AMD	100	Армянский драм	14,0243
933	BYN	1	Белорусский рубль	28,8475
975	BGN	1	Болгарский лев	45,3316
986	BRL	1	Бразильский реал	14,4512
348	HUF	100	Венгерских форинтов	26,6660
410	KRW	1000	Вон Республики Корея	66,5746
344	HKD	10	Гонконгских долларов	94,0090
208	DKK	1	Датская крона	11,9218
840	USD	1	Доллар США	72,9294
978	EUR	1	Евро	88,6530

Значение безрисковой ставки

<https://www.rusbonds.ru/>

Облигация	Дата погашения	Состояние	01.01	01.02	01.03	01.04	01.05	01.06	01.07	01.08	01.09	01.10	01.11	01.12	01.01	01.02	01.03	01.04	01.05	01.06	01.07	01.08	01.09	01.10	01.11	01.12
ОФЗ-26223-ПД	12.11.2025	В обращении	101.917	102	101.95	-0.22	103.896	101.68	103.896	101.936	6.74	6.75	232	331735	336	156	163	04.06.2021								
ОФЗ-26223-ПД	16.03.2039	В обращении	105.255	105.429	105.429	-0.07	105.788	105.101	105.788	105.319	7.28	7.29	429	197432	207	911	500	04.06.2021								
ОФЗ-26232-ПД	06.10.2027	В обращении	95.9	95.998	95.998	-0.10	96.347	95.736	96.347	95.803	6.9	6.94	229	148131	141	914	122	04.06.2021								
ОФЗ-26233-ПД	18.07.2036	В обращении	99.758	99.829	99.829	-0.10	99.927	99.601	99.927	99.706	7.27	7.27	891	243683	220	523	412	04.06.2021								
ОФЗ-26234-ПД	16.07.2025	В обращении	92.495	92.497	92.497	-0.00	92.9	92.404	92.9	92.439	6.72	6.74	264	394751	364	901	995	04.06.2021								
ОФЗ-26235-ПД	12.03.2031	В обращении	91.62	91.648	91.648	-0.05	92.079	91.49	92.079	91.548	7.22	7.24	205	930657	852	143	357	04.06.2021								
ОФЗ-26236-ПД	17.05.2028	В обращении	93.57	93.649	93.649	-0.05	93.979	93.45	93.979	93.505	6.98	7.01	93	384349	359	390	614	04.06.2021								
ОФЗ-29009-ПК	29.01.2025	В обращении	101.31	101.33	101.31	-0.01	101.319	101.102	101.344	101.296	5.03	5.04	131	150122	152	068	115	04.06.2021								
ОФЗ-29007-ПК	03.03.2027	В обращении	102.663	102.849	102.663	-0.10	102.8	102.663	102.89	102.733	4.97	4.96	41	1076	1	105	404	04.06.2021								
ОФЗ-29008-ПК	03.10.2029	В обращении	104.5	104.628	104.591	-0.03	104.511	104.47	104.64	104.49	4.96	4.97	36	3136	3	275	765	04.06.2021								
ОФЗ-29009-ПК	05.05.2032	В обращении	106.589	106.797	106.589	-0.24	106.6	106.4	106.88	106.673	5.01	5	115	1734	1	849	715	04.06.2021								
ОФЗ-29019-ПК	08.12.2034	В обращении	109.001	109.095	109.09	-0.16	109.496	108.51	109.496	109.044	4.89	4.9	46	7463	8	137	977	04.06.2021								
ОФЗ-29012-ПК	16.11.2022	В обращении	99	99.01	99		99.038	98.98	99.038	99.001	5.44	5.44	349	181213	179	403	525	04.06.2021								
ОФЗ-29013-ПК	18.09.2030	В обращении	98.271	98.449	98.448	-0.00	98.449	98.271	98.45	98.378			37	88	88	573	04.06.2021									
ОФЗ-29014-ПК	25.03.2026	В обращении	98.012	98.095	98.099	+0.05	99.999	98.727	99.999	98.899			13	83	82	806	04.06.2021									
ОФЗ-29015-ПК	18.10.2028	В обращении	98.573	98.753	98.8	-0.20	98.8	98.8	98.8	98.8			1	2000	1	972	000	04.06.2021								
ОФЗ-29016-ПК	23.12.2026	В обращении	98.85	98.99	98.85	-0.00	98.85	98.85	98.85	98.85			1	10	9	885	04.06.2021									
ОФЗ-29017-ПК	25.08.2032	В обращении	97.921	98.1	98.1	-0.00	98.1	98.1	98.1	98.1			3	13	12	753	04.06.2021									
ОФЗ-29018-ПК	26.11.2031	В обращении	98.071	98.464	98.1	-0.30	100	96.911	100	98.553			37	199	196	121	04.06.2021									
ОФЗ-29019-ПК	18.07.2029	В обращении	98.26	98.58													04.06.2021									
ОФЗ-29020-ПК	22.09.2027	В обращении	98.4	98.6													04.06.2021									
ОФЗ-46011-АД	20.08.2025	В обращении	125.067	136.898	130	-9.88	125.007	125.007	132	130.144			7	7	8	199	04.06.2021									
ОФЗ-46012-АД	05.09.2029	В обращении	105.499	105.5	105.499	-0.00	104.009	102.004	105.499	103.889	5.9	6.18	12	35	34	543	04.06.2021									
ОФЗ-46018-АД	24.11.2021	В обращении	100.525	100.587	100.587	+0.09	100.501	100.501	100.715	100.542	5.32	5.42	38	2975	1	196	451	04.06.2021								
ОФЗ-46028-АД	06.02.2036	В обращении	97.87	97.997	97.998	-0.14	97.89	97.899	98.493	97.992	6.22	6.26	69	1244	1	218	645	04.06.2021								
ОФЗ-46022-АД	19.07.2023	В обращении	99.641	99.925	99.954	+0.15	99.996	99.641	99.999	99.905	5.6	5.63	20	55	54	948	04.06.2021									
ОФЗ-46023-АД	23.07.2026	В обращении	104.603	106.928	106.928	+1.43	106.929	106	106.929	106.619	5.41	5.53	3	3	1	599	04.06.2021									
ОФЗ-52001-ИИ	16.06.2023	В обращении	101.42	101.56	101.56	+0.06	101.749	101.404	101.749	101.547	1.78	1.78	42	1153	1	518	640	04.06.2021								
ОФЗ-52002-ИИ	02.02.2028	В обращении	98.901	98.999	98.901	-0.20	100.45	98.889	100.45	98.991	2.7	2.88	76	119513	135	679	936	04.06.2021								
ОФЗ-52003-ИИ	17.07.2030	В обращении	98.49	98.5	98.5	-0.06	98.6	98.473	98.6	98.519	2.7	2.7	351	3064	3	147	502	04.06.2021								

Величина корректировки на торг

Справочник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е. Е. Яскевича



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2021 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	3-5 (4)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (10,5)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	8-10 (9)
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в марте 2021 г.	2,4	4,9	4,6	7,6	4,6	8,3	5,6	9,6	9,6

Величина корректировки на характеристики месторасположения объекта недвижимости

Данные открытых источников: <https://fortexgroup.ru/>

Аренда офиса на Авиамоторной

В районе станции метро **Авиамоторная** найдено **1014 вариантов** по аренде офисных помещений:

- Офисы класса «В+» (от метро 1 км)
- Офисы класса «В+» (от метро 1.57 км)
- Офисы класса «В» (от метро 1.4 км)
- Офисы класса «В» (от метро 1.63 км)
- Офисы класса «В+» (от метро 4.53 км)

Для получения консультации по вопросам

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
м. Авиамоторная **1014 офиса** - 128 зданий

Востребованность **+11%**

Средняя ставка аренды:

- A** 23000 - 26000 руб.
- B** 12500 - 14500 руб.
- C** 8500 - 10000 руб.

Характеристики района:

- Автомобильный транспорт**: Высокая загруженность в часы пик.
- Общественный транспорт**: Возможны перегрузки в часы пик.
- Экология**: Неблагоприятное качество воздуха.

Аренда офиса на Нахимовском проспекте

Аренда офисов | Площадь: от до м² | Арендная плата: от до руб. в месяц | Выбрано 1 | Показать

Дополнительные параметры

В районе станции метро **Нахимовский проспект** найдено **984 варианта** по аренде офисных помещений:

- Офисы класса «В+» (от метро 3.93 км)
- Офисы класса «В» (от метро 2.73 км)
- Офисы класса «В+» (от метро 3.37 км)
- Офисы класса «А» (от метро 530 м)
- Офисы класса «В» (от метро 3.31 км)

Для получения консультации по вопросам

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
м. Нахимовский проспект **984 офиса - 126 зданий**

Востребованность: **+14%**

Средняя ставка аренды:

- A: 24500 - 27500 руб.
- B: 13000 - 15000 руб.
- C: 12000 - 13500 руб.

Характеристики района:

- Автомобильный транспорт: Пробки только в часы пик
- Общественный транспорт: Много пассажиров весь день
- Экология: Удовлетворительное состояние воздуха

Аренда офиса на Технопарке

Аренда офисов | Площадь: от до м² | Арендная плата: от до руб. в месяц | Выбрано 1 | Показать

Дополнительные параметры

В районе станции метро **Технопарк** найден **561 вариант** по аренде офисных помещений:

- Офисы класса «А» (от метро 170 м)
- Офисы класса «В+» (от метро 2.37 км)
- Офисы класса «В» (от метро 4.55 км)
- Офисы класса «В+» (от метро 280 м)
- Офисы класса «В+» (от метро 3.62 км)

Для получения консультации по вопросам позвоните по телефону

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
м. Технопарк **561 офис - 83 здания**

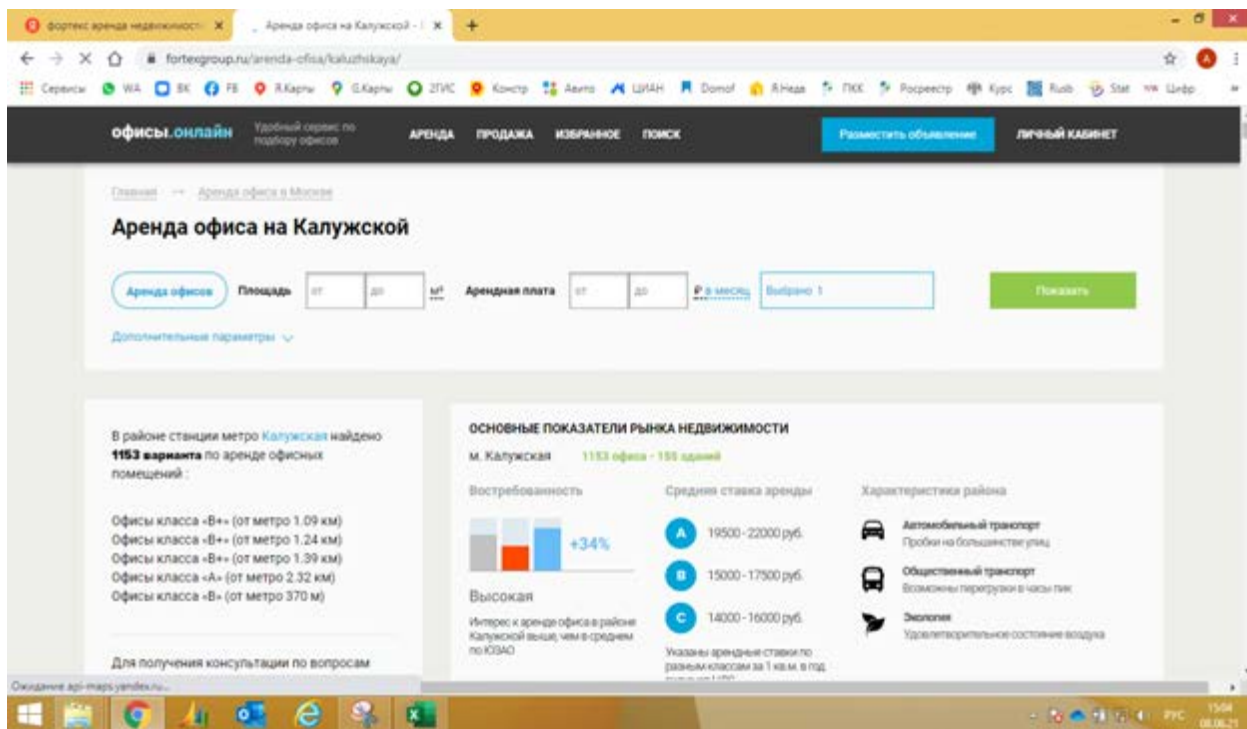
Востребованность: **+41%**

Средняя ставка аренды:

- A: 27500 - 31000 руб.
- B: 15500 - 17500 руб.
- C: 11500 - 13000 руб.

Характеристики района:

- Автомобильный транспорт: Пробки на большинстве улиц
- Общественный транспорт: Много пассажиров весь день
- Экология: Опасная загрязненность воздуха



The screenshot displays the 'офисы.онлайн' website interface. The main heading is 'Аренда офиса на Калужской'. Below the heading, there are search filters for 'Аренда офиса', 'Площадь' (with 'от' and 'до' fields), 'Арендная плата' (with 'от' and 'до' fields), and 'Р. в месяц' (set to 'Выбрано 1'). A green 'Показать' button is visible.

On the left side, a text box states: 'В районе станции метро **Калужская** найдено **1153** варианта по аренде офисных помещений:

- Офисы класса «В+» (от метро 1,09 км)
- Офисы класса «В+» (от метро 1,24 км)
- Офисы класса «В+» (от метро 1,39 км)
- Офисы класса «А» (от метро 2,32 км)
- Офисы класса «В» (от метро 370 м)

Below this list is a link: 'Для получения консультации по вопросам'.

The central section is titled 'ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ' for 'м. Калужская' with '1153 офиса - 155 зданий'. It includes a bar chart for 'Востребованность' showing a '+34%' increase, labeled as 'Высокая'. A note below the chart says: 'Интерес к аренде офиса в районе Калужской выше, чем в среднем по ЮЗАО'.

To the right of the chart is a table for 'Средняя ставка аренды' with three categories:

Категория	Средняя ставка аренды
A	19500 - 22000 руб.
B	15000 - 17500 руб.
C	14000 - 16000 руб.

Below the table is a note: 'Указаны арендные ставки по разным классам за 1 кв.м. в год'.

On the far right, under 'Характеристика района', there are three icons with descriptions:

- Автомобильный транспорт:** Пробки на большинстве улиц
- Общественный транспорт:** Возможны перегрузки в часы пик
- Экология:** Ухудшительное состояние воздуха

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 зон.

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

В общем случае корректировка на местоположение представляет собой произведение двух составляющих:

$$K_{мест} = K_{терр} \times K_{удаление}, \text{ где}$$

$K_{терр}$ – 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 $K_{терр}$ для условий г. Москвы автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в табл. 1.

Автор рекомендует выбирать ближайшую станцию метро (для этого следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станции метро в режиме построения маршрутов пешим ходом). Если объект оценки или объект аналог расположены на равнозначном удалении от нескольких станций метрополитена (что характерно для центральной части города), а их индексы значительно отличаются, то целесообразно использовать средневзвешенный индекс нескольких ближайших станций.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

1. Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. 1.
2. Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{терр} = I_{об} + I_{ст}, \text{ где}$$

$K_{терр}$ – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;

$I_{об}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;

$I_{ст}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

Корректировка на местоположение (на удаленность от станций метрополитена).

Корректировка $K_{метро}$ на удаление от метро рассчитывается с использованием данных, приведенных в табл. 2. Для определения времени пешего хода следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станций метро в режиме построения маршрутов пешим ходом, которые учитывают наличие таких препятствий на пути, как пешеходные переходы, светофоры и т.п. В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

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

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

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

*Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

Таблица 2

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005×Тдм)

Величина корректировки на линию домов

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2455-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.04.2021 года

Категория: **Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано: 10.04.2021 г.)

Характеристики поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношение удельной цены предложения коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линии застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выносом на «красную линию», в также отношение 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).

Красноту 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. СтатИрелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

г/к	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,72	0,83	0,78
2	Офисный и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,87	0,84
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,95	0,93
Б. Аренды:				
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,77	0,84	0,81
2	Офисный и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,90	0,86
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,94

Величина корректировки на класс объекта недвижимости

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 класса качества. 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 применения: г. Москва и Московская область
Область применения - для коммерческой недвижимости
Возможность модификации - допускается

Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от класса качества зданий и помещений. Средние соотношения стоимостей объектов недвижимости обладающих разными классами качества приведены в табл. 1...3. Для определения корректировки необходимо индекс класса объекта оценки разделить на индекс класса объекта аналога (таблицы между собой не взаимосвязаны).

Таблица 1

Индексы класса качества для офисных зданий и помещений

Класс качества	Индекс класса офисных зданий и помещений	
	Нижнее значение	Верхнее значение
A	1,00	1,20
B+	0,85	1,00
B	0,70	0,85
B-	0,60	0,70
C	0,50	0,60

<https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2458-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

← → ↻ 🏠 statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2458-na-klass-kachestva-vnutrennej-
Сервисы WA BK FB Я.Карты G.Карты ЗГИС Констр Арито ЦИАН Domof Я.Неда ПКК Рос
01.04.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2021 г.)

Коэффициенты, выражающие отношение цен предложенной продажи общественных зданий и помещений в зависимости от класса качества внутренней и внешней отделки.

К расчету приняты цены предложенной при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем и новом техническом состоянии, местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Итоги расчетов Statrelt на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка - ГВЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопление, пластиковые трубопроводы, оптоволокон. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,33	1,55	1,57
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,42	1,97	1,67
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,11	1,42	1,25
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,16	1,47	1,30
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - штукатуреный фасад, керамзитобет. панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска цветом красками, керам. плитка, качественный линолеум)			1,00
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях					1,00
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание, Фасады без облицовки, внутр. отделка, полы - бесшовный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажек, обои, кровля - рубероид, шифер	0,73	0,95	0,83
Офисные и другие общественные			0,74	0,95	0,84

Величина корректировки на площадь

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2454-na-mashtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2021 года

$$C = b + S^n$$

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	-0,16	0,631
Промышленные и складские здания и помещения	-0,23	0,587

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,
S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
n – коэффициент торможения.

Калькулятор расчета корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степени - со знаком "^"

Корректировка на площадь = $\left(\frac{S_{\text{об. об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{K_{\text{торм.}}}$

Величина на распределение помещений по этажам

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2460-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.04.2021 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2021 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 сопоставлении характеристик: местоположения, назначения, конструкции здания (помещения), класса качества, наличия коммуникаций, уровня износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов Статиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
A. При продаже объектов				
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,86	0,80
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,00	0,94
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,04	0,97
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,00	0,93
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	1,00	0,87
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,10	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,16	1,03
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,13	0,99
3.	Складских и производственных помещений:			

Величина на паркинг

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская области". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Лейфер 2020 Офисно-торговая. Сравнительный-Москва и МО.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Файл Редактирование Просмотр Подпись Окно Справка

Главная Инструменты Лейфер 2020 Офи... ×

69 / 178 106%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 36

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	органи- зованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	органи- зованная	1,22	1,11	1,00

Величина корректировки на состояние/уровень отделки

<https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php>

Цена ремонта с материалами за 1 кв.м.

Вид ремонта	Стоимость работ	Стоимость черного материала	Общая стоимость
Косметический	от 2 500 руб.	от 1 000 руб.	от 3 500 руб.
Капитальный	от 5 000 руб.	от 4 000 руб.	от 9 000 руб.
Евроремонт	от 7 000 руб.	от 5 000 руб.	от 12 000 руб.
Эксклюзивный	от 10 000 руб.	индивидуально	индивидуально

Выезд замерщика, консультации, составление сметы - бесплатно.

[ПОСЧИТАТЬ НА КАЛЬКУЛЯТОРЕ РЕМОНТА](#)

Особенности дизайна офисных помещений разного типа

На дизайн помещений в значительной степени будет влиять выбор типа офиса. Кабинетная система в основном предполагает классическое оформление.

Его составляющими являются:

- ✓ использование в отделке материалов из натурального дерева и камня; стеновые панели, напольные покрытия;
- ✓ на стены наносится декоративная штукатурка или они оклеиваются обоями;
- ✓ потолки в большинстве случаев имеют подвесную конструкцию.

Открытый офис предполагает использование более демократичных материалов. Основное его отличие – наличие лепих перегородок. Каждое рабочее место отделяется друг от друга обычно прозрачной

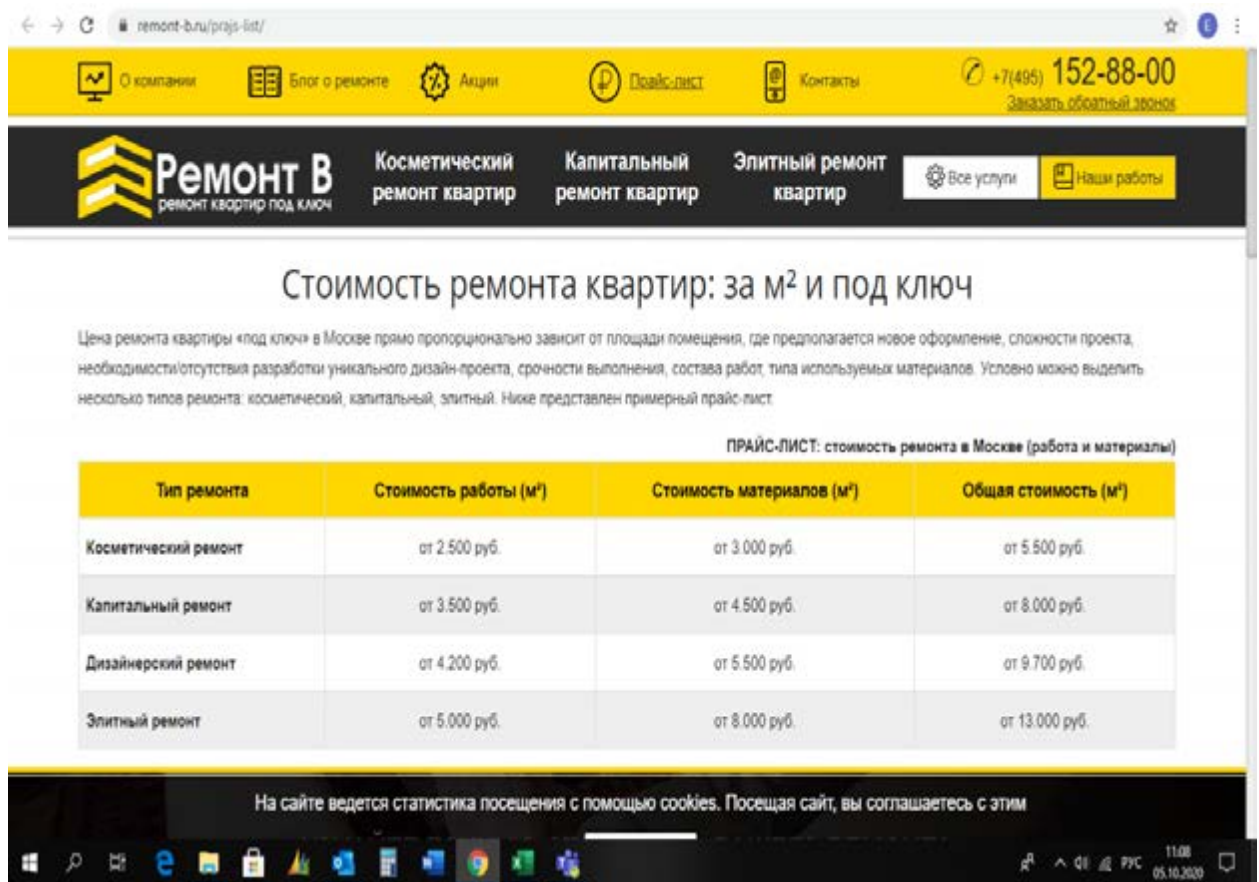
<https://moscowremontnik.info/>

Московский ремонтник | Тарифы | Портфолио | Акция | [Калькулятор](#) | +7 (495) 266-75-64

Цены на ремонт

КОСМЕТИЧЕСКИЙ	КАПИТАЛЬНЫЙ	ПОД КЛЮЧ	ДИЗАЙНЕРСКИЙ
<p>Какие работы входят в ремонт:</p> <p>Стены</p> <ul style="list-style-type: none"> Демонтаж старой отделки Шпаклевка стен Поклейка обоев <p>Весь список работ</p> <p>Цена работ с материалами: от 5 100 руб/м²</p> <p>Рассчитать стоимость</p>	<p>Какие работы входят в ремонт:</p> <p>Стены</p> <ul style="list-style-type: none"> Демонтаж старой отделки Штукатурка и шпаклевка стен Установка дверей Поклейка обоев <p>Весь список работ</p> <p>Цена работ с материалами: от 8 950 руб/м²</p> <p>Рассчитать стоимость</p>	<p>Какие работы входят в ремонт:</p> <p>Стены</p> <ul style="list-style-type: none"> Демонтаж старой отделки Штукатурка и шпаклевка стен Установка дверей Поклейка обоев <p>Весь список работ</p> <p>Цена работ с материалами: от 10 100 руб/м²</p> <p>Рассчитать стоимость</p>	<p>Какие работы входят в ремонт:</p> <p>Стены</p> <ul style="list-style-type: none"> Демонтаж старой отделки Монтаж перегородок и конструкций Шпаклевка и шпаклевка стен <p>Весь список работ</p> <p>Цена работ с материалами: от 14 650 руб/м²</p> <p>Рассчитать стоимость</p>

<https://remont-b.ru/prajs-list/>



The screenshot shows a web browser window displaying the website 'remont-b.ru/prajs-list/'. The page features a yellow header with navigation links: 'О компании', 'Блог о ремонте', 'Акции', 'Прайс-лист', and 'Контакты'. A phone number '+7(495) 152-88-00' is prominently displayed with a 'Заказать обратный звонок' button. Below the header, the main navigation includes 'Ремонт В ремонт квартир под ключ', 'Косметический ремонт квартир', 'Капитальный ремонт квартир', and 'Элитный ремонт квартир', along with buttons for 'Все услуги' and 'Наши работы'.

Стоимость ремонта квартир: за м² и под ключ

Цена ремонта квартиры «под ключ» в Москве прямо пропорционально зависит от площади помещения, где предполагается новое оформление, сложности проекта, необходимости/отсутствия разработки уникального дизайн-проекта, срочности выполнения, состава работ, типа используемых материалов. Условно можно выделить несколько типов ремонта: косметический, капитальный, элитный. Ниже представлен примерный прайс-лист.

ПРАЙС-ЛИСТ: стоимость ремонта в Москве (работа и материалы)

Тип ремонта	Стоимость работы (м ²)	Стоимость материалов (м ²)	Общая стоимость (м ²)
Косметический ремонт	от 2 500 руб.	от 3 000 руб.	от 5 500 руб.
Капитальный ремонт	от 3 500 руб.	от 4 500 руб.	от 8 000 руб.
Дизайнерский ремонт	от 4 200 руб.	от 5 500 руб.	от 9 700 руб.
Элитный ремонт	от 5 000 руб.	от 8 000 руб.	от 13 000 руб.

At the bottom of the page, there is a cookie consent banner: 'На сайте ведется статистика посещения с помощью cookies. Посещая сайт, вы соглашаетесь с этим'. The Windows taskbar at the bottom shows the date as 05.10.2020 and the time as 11:08.

Величина эксплуатационных и коммунальных расходов в ставке арендной платы

"Сборник рыночных корректировок" СРК-2021, 2021 г. (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков")

СРК-2021_AO «НЭО Центр».pdf (ЗАЩИТА) - Adobe Acrobat Reader DC (32-bit)

Файл Окно Справка

СРК-2021_AO «НЭ... ×



1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 60. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	9 142	6 802	4 870
	Эксплуатационные расходы	6 188	4 908	3 088
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 790	8 205	6 105
	Эксплуатационные расходы	6 905	5 398	4 210
1.3.	Производство - складские помещения			
	Операционные расходы	3 412	3 122	2 210
	Эксплуатационные расходы	2 580	2 310	1 660
2	Санкт-Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	7 505	6 308	4 120
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 187	6 580	5 190
2.3.	Производство - складские помещения			
	Операционные расходы	2 510	2 240	1 608
	Эксплуатационные расходы	1 950	1 740	1 105
3	Московская область			
3.1.	Производство - складские помещения			
	Операционные расходы	1950 - 3040	1634 - 2690	1170 - 2210

* Расценки для класса «В» и «С» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 12 – 16% по сравнению с Москвой.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

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%	9%	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 Cliver Estate

Базовые страховые тарифы¹ по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования – 1 год. Декабрь 2014 г.

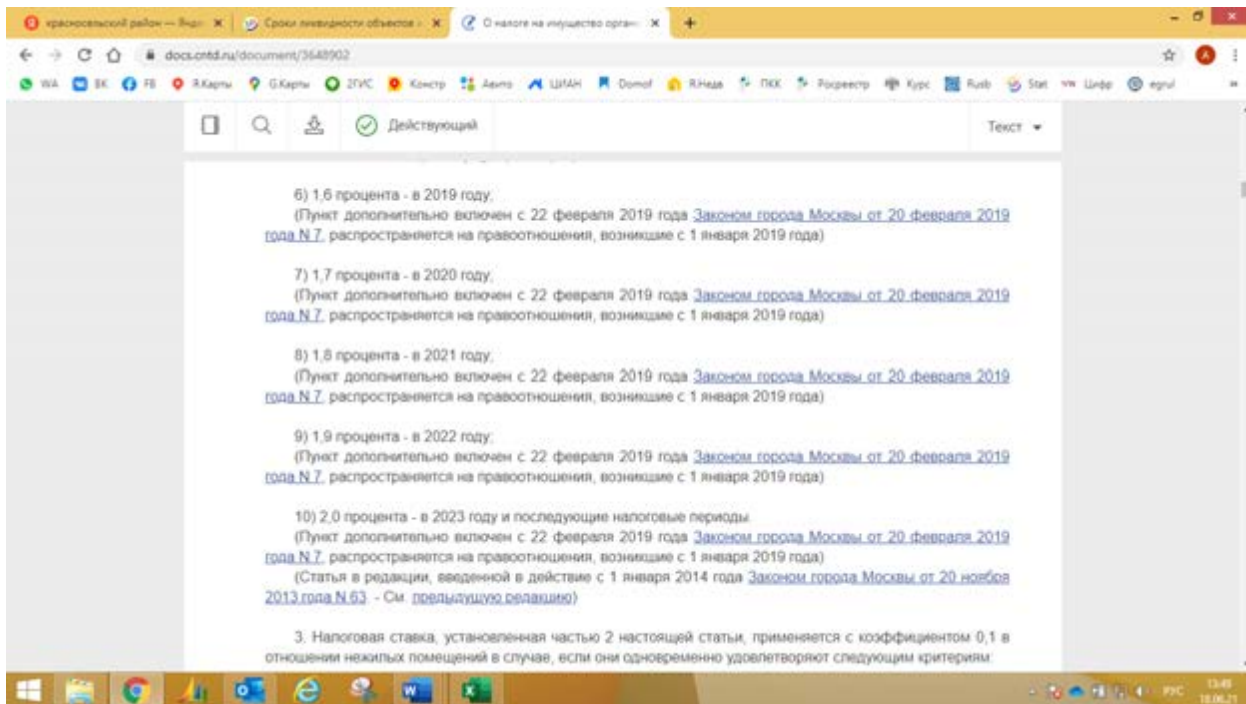
Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05 – 0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07 – 0,32 ²
ГСК «Югория»	0,09 – 1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
Производственные здания	0,05-0,3
Офисные здания	0,03-0,2
Торговые здания	0,04-0,25

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

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

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №234, сентябрь 234 (стр.123)

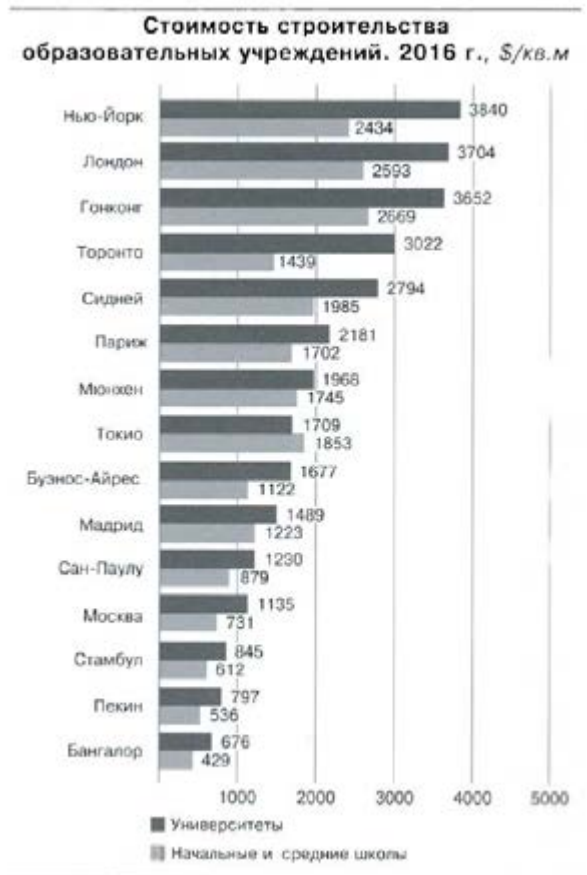
Базовые тарифы ¹ по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования 1 год. Август 2014 г.	
Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05–0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07–0,32 ²
ГСК «Югория»	0,09–1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
производственные здания	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

Расчет себестоимости строительства офисной недвижимости

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №273, декабрь 2017 г. (стр. 95)



Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып.107—114, Табл.2.1.

Выпуск 107 - апрель 2019

50

2

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,05210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,08592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,661	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г.							
январь	11,362	9,959	9,232	8,994	8,947	9,538	9,731
февраль	11,372	9,973	9,244	9,005	8,959	9,550	9,743
март	11,379	9,991	9,319	9,046	9,002	9,622	9,794
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
апрель	11,388	10,005	9,353	9,067	9,024	9,654	9,819
май	11,398	10,019	9,386	9,089	9,046	9,687	9,845
июнь	11,407	10,033	9,419	9,110	9,068	9,720	9,871

Дата введения сметных цен, период	Волго-Вятский район						
	Ярославская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	Белгородская область
01.01.1984	0,05548	0,07379	0,06365	0,06345	0,05976	0,06281	0,06727
01.01.1991	0,09012	0,12008	0,10406	0,10275	0,09789	0,10151	0,10689
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,273	1,174	1,181	1,136	1,247	1,096	1,138
2001 г.	1,656	1,413	1,425	1,370	1,538	1,258	1,370
2002 г.	1,952	1,723	1,682	1,593	1,707	1,572	1,686
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,889	1,943	1,908	2,011
2004 г.	2,636	2,412	2,360	2,210	2,234	2,240	2,330
2005 г.	2,987	2,871	2,770	2,608	2,629	2,652	2,769
2006 г.	3,600	3,587	3,425	3,233	3,235	3,280	3,451
2007 г.	4,117	4,364	3,989	3,806	3,795	3,854	4,099
2008 г.	4,851	5,082	4,685	4,530	4,523	4,597	4,898
2009 г.	5,180	5,490	5,140	4,833	5,023	4,931	5,286
2010 г.	5,669	6,124	5,237	5,005	5,017	5,081	5,950
2011 г.	5,491	6,307	5,088	5,230	5,018	5,236	6,386
2012 г.	6,036	7,654	6,055	6,773	5,860	6,171	7,641
2013 г.	7,031	8,623	6,973	8,397	6,915	7,514	8,871
2014 г.	7,460	9,105	7,418	8,740	7,187	7,734	9,565
2015 г.	7,694	9,261	7,949	8,547	7,563	7,734	9,485
2016 г.	8,009	9,542	8,443	8,519	7,945	7,868	9,708
2017 г.	8,586	9,825	8,950	8,673	8,221	8,046	10,202
2018 г.	9,085	10,251	9,473	9,124	8,604	8,317	10,857
1-й кв.	8,958	10,159	9,383	8,994	8,524	8,215	10,733
2-й кв.	9,020	10,188	9,421	9,037	8,553	8,243	10,763
3-й кв.	9,148	10,300	9,524	9,203	8,651	8,376	10,928
4-й кв.	9,214	10,356	9,566	9,260	8,689	8,432	11,003
2019 г.							
январь	9,241	10,383	9,590	9,288	8,711	8,454	11,036
февраль	9,253	10,395	9,602	9,300	8,722	8,465	11,050
март	9,293	10,405	9,600	9,361	8,773	8,510	11,108
1-й кв.	9,262	10,394	9,597	9,316	8,735	8,476	11,065
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
апрель	9,315	10,416	9,607	9,390	8,798	8,533	11,137
май	9,337	10,428	9,614	9,419	8,822	8,555	11,166
июнь	9,358	10,440	9,621	9,447	8,847	8,578	11,195

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,793	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,209	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г.							
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
апрель	11,390	10,004	9,331	9,057	9,013	9,635	9,806
май	11,400	10,016	9,343	9,068	9,024	9,648	9,819
июнь	11,439	10,072	9,339	9,113	9,067	9,720	9,831
2-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,667	9,819
3-й кв.							
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
июль	11,465	10,100	9,364	9,130	9,083	9,740	9,846
август	11,490	10,129	9,389	9,148	9,100	9,761	9,860
сентябрь	11,516	10,157	9,414	9,165	9,116	9,782	9,875

Дата введения сметных цен, период	Волго-Ватский район						
	Владимирская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	Белгородская область
01.01.1984	0,05548	0,07379	0,06365	0,06345	0,05976	0,06281	0,06727
01.01.1991	0,09912	0,12008	0,10406	0,10275	0,09789	0,10151	0,10889
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,273	1,174	1,181	1,136	1,247	1,096	1,138
2001 г.	1,656	1,413	1,425	1,370	1,538	1,258	1,370
2002 г.	1,952	1,723	1,662	1,593	1,707	1,572	1,686
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,889	1,943	1,908	2,011
2004 г.	2,636	2,412	2,360	2,210	2,234	2,240	2,330
2005 г.	2,987	2,871	2,770	2,608	2,629	2,652	2,769
2006 г.	3,600	3,587	3,425	3,233	3,235	3,260	3,451
2007 г.	4,117	4,364	3,989	3,806	3,795	3,854	4,099
2008 г.	4,851	5,082	4,685	4,530	4,523	4,597	4,898
2009 г.	5,190	5,490	5,140	4,833	5,023	4,931	5,285
2010 г.	5,669	6,124	5,237	5,005	5,017	5,081	5,950
2011 г.	5,491	6,307	5,088	5,230	5,018	5,236	6,386
2012 г.	6,036	7,654	6,055	6,773	5,860	6,171	7,641
2013 г.	7,031	8,623	6,973	8,397	6,915	7,514	8,871
2014 г.	7,460	9,105	7,418	8,740	7,187	7,734	9,565
2015 г.	7,694	9,261	7,949	8,547	7,563	7,734	9,485
2016 г.	8,009	9,542	8,443	8,519	7,945	7,868	9,708
2017 г.	8,586	9,825	8,950	8,673	8,221	8,046	10,202
2018 г.	9,085	10,251	9,473	9,124	8,604	8,317	10,857
1-й кв.	8,958	10,159	9,383	8,994	8,524	8,215	10,733
2-й кв.	9,020	10,188	9,421	9,037	8,553	8,243	10,763
3-й кв.	9,148	10,300	9,524	9,203	8,651	8,376	10,928
4-й кв.	9,214	10,356	9,566	9,260	8,689	8,432	11,003
2019 г.							
1-й кв.	9,262	10,394	9,597	9,316	8,735	8,476	11,065
апрель	9,305	10,417	9,609	9,373	8,784	8,521	11,122
май	9,316	10,429	9,618	9,385	8,795	8,531	11,136
июнь	9,289	10,461	9,573	9,344	8,776	8,602	11,176
2-й кв.	9,303	10,442	9,600	9,367	8,785	8,551	11,145
3-й кв.							
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
июль	9,314	10,509	9,596	9,378	8,800	8,626	11,190
август	9,339	10,538	9,619	9,412	8,824	8,650	11,204
сентябрь	9,364	10,566	9,642	9,446	8,848	8,674	11,219

Выпуск 109 - октябрь 2019

50

2
Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г. Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05085	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,176	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,499	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,783	4,582	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,018	6,208	5,444	6,037	6,010	6,489
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,468	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г.							
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
2-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,667	9,819
июль	11,452	10,086	9,351	9,125	9,079	9,733	9,844
август	11,463	10,100	9,362	9,136	9,091	9,747	9,856
сентябрь	11,469	10,221	9,480	9,239	9,197	9,878	9,989
3-й кв.	11,461	10,136	9,398	9,167	9,122	9,786	9,896
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	11,488	10,253	9,511	9,270	9,230	9,917	10,032
ноябрь	11,506	10,284	9,543	9,300	9,263	9,957	10,076
декабрь	11,524	10,316	9,574	9,331	9,296	9,997	10,119

Дата введения сметных цен, период	Волго-Витский район						
	Ярославская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	Болгoродская область
01.01.1984	0,09548	0,07379	0,06365	0,06345	0,05976	0,06281	0,06727
01.01.1991	0,09012	0,12008	0,10406	0,10275	0,09789	0,10151	0,10889
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,273	1,174	1,181	1,136	1,247	1,096	1,138
2001 г.	1,656	1,413	1,425	1,370	1,638	1,268	1,370
2002 г.	1,952	1,723	1,682	1,593	1,707	1,572	1,686
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,889	1,943	1,908	2,011
2004 г.	2,636	2,412	2,360	2,210	2,234	2,240	2,330
2005 г.	2,987	2,871	2,770	2,608	2,629	2,652	2,769
2006 г.	3,600	3,587	3,425	3,233	3,235	3,280	3,451
2007 г.	4,117	4,364	3,999	3,806	3,795	3,854	4,099
2008 г.	4,851	5,082	4,688	4,530	4,523	4,587	4,898
2009 г.	5,180	5,490	5,140	4,833	5,023	4,931	5,286
2010 г.	5,669	6,124	5,237	5,005	5,017	5,081	5,950
2011 г.	5,491	6,307	5,088	5,230	5,018	5,236	6,386
2012 г.	6,036	7,654	6,055	6,773	5,860	6,171	7,641
2013 г.	7,031	8,623	6,973	8,387	6,915	7,514	8,871
2014 г.	7,460	9,105	7,418	8,740	7,187	7,734	9,565
2015 г.	7,694	9,261	7,949	8,547	7,563	7,734	9,485
2016 г.	8,009	9,542	8,443	8,519	7,945	7,868	9,708
2017 г.	8,586	9,825	8,950	8,673	8,221	8,046	10,202
2018 г.	9,085	10,251	9,473	9,124	8,604	8,317	10,957
1-й кв.	8,958	10,159	9,383	8,994	8,524	8,215	10,733
2-й кв.	9,020	10,188	9,421	9,037	8,553	8,243	10,763
3-й кв.	9,148	10,300	9,524	9,203	8,651	8,376	10,928
4-й кв.	9,214	10,356	9,568	9,260	8,689	8,432	11,003
2019 г.							
1-й кв.	9,262	10,394	9,597	9,316	8,735	8,476	11,065
2-й кв.	9,303	10,442	9,600	9,367	8,785	8,551	11,145
июль	9,301	10,494	9,579	9,356	8,787	8,613	11,190
август	9,312	10,507	9,585	9,368	8,798	8,624	11,205
сентябрь	9,451	10,625	9,761	9,534	8,945	8,723	11,365
3-й кв.	9,355	10,542	9,642	9,419	8,843	8,653	11,253
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	9,488	10,654	9,809	9,575	8,986	8,748	11,419
ноябрь	9,526	10,684	9,857	9,617	9,027	8,772	11,473
декабрь	9,564	10,713	9,906	9,659	9,058	8,797	11,526

50		БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район								
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область		
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,06812	0,06210	0,05903		
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633		
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000		
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169		
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,499	1,400	1,472	1,389		
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707		
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038		
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386		
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814		
2006 г.	3,427	3,255	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475		
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008		
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737		
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181		
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469		
2011 г.	7,535	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281		
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082		
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523		
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915		
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233		
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483		
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107		
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590		
2019 г.	11,434	10,097	9,377	9,131	9,087	9,732	9,871		
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756		
2-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,657	9,819		
3-й кв.	11,461	10,136	9,398	9,167	9,122	9,786	9,896		
4-й кв.	11,494	10,248	9,505	9,263	9,221	9,906	10,015		
2020 г.	11,532	10,311	9,555	9,307	9,263	9,967	10,061		
1-й кв.	11,562	10,375	9,604	9,345	9,300	10,031	10,099		
апрель	11,575	10,390	9,617	9,358	9,312	10,045	10,113		
май	11,593	10,511	9,711	9,441	9,369	10,173	10,209		
2-й кв.	11,610	10,425	9,644	9,381	9,327	10,083	10,140		
3-й кв.									
4-й кв.									
2020 г. ПРОГНОЗ									
июль	11,731	10,546	9,734	9,464	9,383	10,210	10,238		
август	11,770	10,581	9,757	9,487	9,398	10,246	10,266		
сентябрь	11,809	10,616	9,781	9,510	9,413	10,286	10,295		

Выпуск 111 • апрель 2020

50		БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район								
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область		
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,06812	0,06210	0,05903		
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633		
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000		
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169		
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,499	1,400	1,472	1,389		
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707		
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038		
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386		
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814		
2006 г.	3,427	3,255	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475		
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008		
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737		
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181		
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469		
2011 г.	7,535	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281		
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082		
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523		
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915		
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233		
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483		
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107		
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590		
2019 г.	11,434	10,097	9,377	9,131	9,087	9,732	9,871		
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756		
2-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,657	9,819		
3-й кв.	11,461	10,136	9,398	9,167	9,122	9,786	9,896		
4-й кв.	11,494	10,248	9,505	9,263	9,221	9,906	10,015		
2020 г.	11,532	10,311	9,555	9,307	9,263	9,967	10,061		
1-й кв.	11,562	10,375	9,604	9,345	9,300	10,031	10,099		
апрель	11,575	10,390	9,617	9,358	9,312	10,045	10,113		
май	11,593	10,511	9,711	9,441	9,369	10,173	10,209		
июнь	11,582	10,430	9,666	9,392	9,343	10,083	10,144		

50		Волго-Вятский район						
Дата введения сметных цен, период	Ярославская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	Волгоградская область	
	01.01.1984	0,05648	0,07379	0,06365	0,06345	0,05978	0,06281	0,06727
01.01.1991	0,09012	0,12008	0,10406	0,10275	0,09789	0,10151	0,10889	
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
2000 г.	1,273	1,174	1,181	1,136	1,247	1,096	1,138	
2001 г.	1,856	1,413	1,425	1,370	1,538	1,258	1,370	
2002 г.	1,952	1,723	1,682	1,593	1,707	1,572	1,686	
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,889	1,943	1,908	2,011	
2004 г.	2,636	2,412	2,360	2,210	2,234	2,240	2,330	

Выпуск 112 - июль 2020

50

БЕЗ НДС		Центральный район						
Дата введения сметных цен, период	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область	
01.01.1994	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903	
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633	
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169	
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389	
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707	
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038	
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386	
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814	
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475	
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008	
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737	
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181	
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469	
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281	
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082	
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523	
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915	
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233	
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483	
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107	
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590	
2019 г.	11,434	10,097	9,377	9,131	9,087	9,732	9,871	
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756	
2-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,667	9,819	
3-й кв.	11,461	10,136	9,398	9,167	9,122	9,786	9,896	
4-й кв.	11,494	10,248	9,505	9,263	9,221	9,906	10,015	
2020 г.	11,532	10,311	9,555	9,307	9,263	9,967	10,061	
1-й кв.	11,562	10,375	9,604	9,345	9,300	10,031	10,099	
апрель	11,575	10,390	9,617	9,358	9,312	10,045	10,113	
июнь	11,693	10,511	9,711	9,441	9,369	10,173	10,209	
2-й кв.	11,610	10,425	9,644	9,381	9,327	10,083	10,140	
3-й кв.								
4-й кв.								
2020 г. ПРОГНОЗ								
июль	11,731	10,546	9,734	9,464	9,383	10,210	10,238	
август	11,770	10,581	9,757	9,487	9,398	10,248	10,266	
сентябрь	11,809	10,616	9,781	9,510	9,413	10,286	10,295	

2
Строительно-монтажные работы

Ко-инвест 2020 выпуск 113.pdf - Adobe Acrobat Reader DC (32-bit)

Окно Справка

Ко-инвест 2020 в... x

56 / 211 | 100% | [Navigation icons]

Выпуск 113 - октябрь 2020

50

БЕЗ НДС		Центральный район						
Дата введения сметных цен, период	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область	
01.01.1994	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903	
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633	
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169	
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389	
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707	
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038	
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386	
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814	
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475	
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008	
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737	
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181	
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469	
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281	
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082	
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523	
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915	
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233	
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483	
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107	
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590	
2019 г.	11,434	10,097	9,377	9,131	9,087	9,732	9,871	
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756	
2-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,667	9,819	
3-й кв.	11,461	10,136	9,398	9,167	9,122	9,786	9,896	
4-й кв.	11,494	10,248	9,505	9,263	9,221	9,906	10,015	
2020 г.	11,532	10,311	9,555	9,307	9,263	9,967	10,061	
1-й кв.	11,562	10,375	9,604	9,345	9,300	10,031	10,099	
2-й кв.	11,610	10,425	9,644	9,381	9,327	10,083	10,140	
июль	11,707	10,526	9,723	9,453	9,381	10,187	10,223	
август	11,722	10,540	9,736	9,465	9,393	10,202	10,236	
сентябрь	11,737	10,555	9,749	9,478	9,406	10,216	10,244	
3-й кв.	11,722	10,540	9,736	9,465	9,393	10,202	10,234	
4-й кв.								
2020 г. ПРОГНОЗ								
октябрь	11,760	10,574	9,761	9,490	9,417	10,237	10,261	
ноябрь	11,783	10,593	9,774	9,503	9,429	10,258	10,279	
декабрь	11,805	10,612	9,787	9,515	9,441	10,279	10,297	

2
Строительно-монтажные работы

Ко-инвест 2020 выпуск 114.pdf - Adobe Acrobat Reader DC (32-bit)

мтр Подпись Окно Справка

К-инвест 2020 в...

62 / 220 22%

Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,06903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,389	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,682
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,815
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,733	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,131	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590
2019 г.	11,434	10,097	9,377	9,131	9,087	9,732	9,871
1-й кв.	11,571	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
2-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,667	9,619
3-й кв.	11,461	10,136	9,398	9,157	9,122	9,786	9,696
4-й кв.	11,494	10,248	9,505	9,253	9,221	9,906	10,015
2020 г.	11,532	10,311	9,555	9,307	9,263	9,967	10,061
1-й кв.	11,610	10,425	9,644	9,381	9,327	10,083	10,140
2-й кв.	11,722	10,540	9,736	9,465	9,393	10,202	10,234
3-й кв.	11,752	10,569	9,762	9,490	9,417	10,231	10,257
октябрь	11,770	10,588	9,778	9,505	9,433	10,249	10,273
ноябрь	11,782	10,598	9,787	9,515	9,442	10,259	10,284
декабрь	11,768	10,585	9,775	9,503	9,431	10,246	10,271
4-й кв.							
2021 г. ПРОГНОЗ							
январь	11,797	10,613	9,800	9,527	9,465	10,273	10,297
февраль	11,812	10,628	9,813	9,540	9,467	10,288	10,310
март	11,827	10,642	9,826	9,552	9,479	10,302	10,323

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_montaznykh_rabot/3-1-0-17

НОВЫЙ ГРУЗОВОЙ УАЗ ПРОФИ С ВЫГОДОЙ ДО 180 000 Р

СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

Под сметной стоимостью строительства понимается денежная сумма на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов - смет, а денежные затраты, выраженные сметной стоимостью.

Поль смет в строительстве велика, на основании сметной стоимости определяется объем капитальных вложений, осуществляется финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительной организации (ОИ).

Полноту правильного определения сметной стоимости строительной продукции имеет важное значение для успешного проведения инвестиционно-строительной деятельности.

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ($C_{\text{полн}}$) складывается из затрат: на строительные работы ($C_{\text{стр}}$); монтажные работы ($C_{\text{монтаж}}$); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($C_{\text{обор}}$); прочие капитальные работы и затраты ($C_{\text{пр}}$).

$$C_{\text{полн}} = C_{\text{стр}} + C_{\text{монтаж}} + C_{\text{обор}} + C_{\text{пр}} \quad (1.1)$$

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	30 - 25
3	Прочие капитальные работы и затраты	10 - 5	10 - 15
4	Всего	100	100

Основной частью стоимости строительства является сметная стоимость строительно-монтажных работ ($C_{\text{стр}}$), которая по своему количественному содержанию делится на прямые затраты (ПЗ), накладные расходы (НР) и сметную прибыль (СП):

$$C_{\text{стр}} = ПЗ + НР + СП \quad (1.2)$$

Прямые затраты непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтажом оборудования. Они являются прямыми пропорционально объему выполняемых работ и включаются в работ:

- стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ($C_{\text{мат}}$). Она включает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на строительный объект (строительство);
- расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($C_{\text{т}}$);
- стоимость эксплуатации строительных машин и инвентаря, находящихся в производстве строительных и монтажных работ ($C_{\text{маш}}$). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на переоборудование машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом:

$$ПЗ = C_{\text{мат}} + C_{\text{т}} + C_{\text{маш}} \quad (1.3)$$

Накладные расходы подразделяются в смете на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (СНРП) и деятельности подрядной организации.

Согласно методическим указаниям по определению накладных расходов в строительстве (МДС 80-31.2004) в составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

Плата за пользование земельным участком

Данные открытых источников: https://www.nalog.ru/rn77/yul/organization_pays_taxes/land_tax/

ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
О ФНС России Деятельность Сервисы и госуслуги Документы Открытое ведомство Контакты

- (с налогового периода 2020 года) 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 приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства (за исключением земельных участков, приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства, используемых в предпринимательской деятельности);
- (до налогового периода 2020 года) приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;
- (с налогового периода 2020 года) не используемых в предпринимательской деятельности, приобретенных (предоставленных) для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, а также земельных участков общего назначения, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд (ст. 27 Земельного Кодекса Российской Федерации);

1,5% в отношении прочих земельных участков.

Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка (п. 2 ст. 394 НК РФ).

ОТВЕЧЬ О САЙТЕ
ВАШ КОНТРОЛЬ

Уровень вакантности для офисной недвижимости

<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTgxZTUzYTUyYUc1OC00NzE2LWE4ZDUtNjQ4NmEzMjg5Nzc3IiwidCI6ImJmZlYyYjA2LWQyNTYtNGY4ZS1iZDAzLThkMzY4Nzk4NzA2MyIsImMiOiJ9>

Обзор рынка офисной недвижимости Москвы. 1 кв. 2021

Введение

Уважаемые коллеги!

Мы рады представить вам обзор рынка офисной недвижимости Москвы. На следующих страницах вы сможете найти основные показатели, тренды и прогнозы этого сегмента рынка недвижимости.

Совокупный объем нового предложения на офисном рынке Москвы по итогам 1 кв. 2021 года составил 309 тыс. кв. м, превышая на 38% годовую показатель предыдущего года. Стоит отметить, что по итогам первых 3-х месяцев было введено более половины от ожидаемого ввода 2021-го года. Кроме того, ввод в 1-м квартале 2021 года оказался максимальным для соответствующих периодов последних 10 лет.

Что касается доли вакантных площадей в целом по Москве, по итогам квартала во всех классах наблюдался рост. Наибольшее изменение было зафиксировано в классе В+, показатель достиг отметки в 10,1% (+1,1 п.п.). В классе А и В- доля свободных площадей была более стабильной и увеличилась только на 0,2 п.п. до 12,8% и 16,9% соответственно. Общая доля свободных площадей за три месяца выросла на 0,6 п.п. и составила 12,5%.

Охлаждение на рынке офисной недвижимости в начале 2021 было отмечено не только среди девелоперов, но и среди компаний, которым необходимы новые офисы. Так по итогам 1-го квартала объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных на офисном рынке Москвы, составил 279 тыс. кв. м, что на 37% выше показателя прошлого года за аналогичный период.

Полную версию отчета в интерактивной форме вы сможете найти по [ссылке](#).

Основные показатели
Предложения
Ввод
Будущее предложение
Вакантность
Спрос
Структура спроса
Карта сделок
Чистое поглощение
Индекс вакантности
Ставки аренды
Межквартальное сравнение

https://ricci.ru/wp-content/uploads/2021/06/s.a.ricci-office-market-report_-1q2021.pdf

ricci.ru/wp-content/uploads/2021/06/s.a.ricci-office-market-report_-1q2021.pdf

БК FB Я.Карты G.Карты 2ГИС Констр Авито ЦИАН Domof Я.Недв ПКК Росреестр Курс

3-2021.cdr 2 / 8 100%

аренды сохраняет сдержанный рост третий квартал подряд. По итогам I квартала 2021 г. показатель увеличился на 3% по сравнению с результатом 2020 г. и составил 19 700 руб./кв. м/год.

Показатель по итогам I квартала, 2021 г.	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем нового предложения, тыс. кв. м	278	-	-
Объем сделок, тыс. кв. м	67	41	20
Доля вакантных площадей	11,7%	10,5%	8,8%
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	25 900	16 000	13 300

* для помещений в состоянии под чистовую отделку, без учета НДС и эксплуатационных расходов

Источник: S.A. Ricci

- По итогам I квартала 2021 г. показатель объема нового предложения на рынке офисной недвижимости был рекордно высоким — 278 тыс. кв. м, что почти в 3 раза больше результата I квартала 2020 г. (85 тыс. кв. м). Однако стоит отметить, что 83% нового предложения было сформировано за счет ввода в эксплуатацию двух офисных объектов формата built-to-suit, которые будут использоваться под размещение государственных организаций.
- Совокупный объем офисных площадей по итогам I квартала 2021 г. составил 16,7 млн, что на 2% больше результата 2020 г.
- Качественные объекты класса А преобладали в структуре нового строительства.
- Рассматривая новое предложение в территориальном разрезе, доля новых объектов в зоне МКАД составила 83% от общего объема, что в абсолютном выражении — 232 тыс. кв. м. Объем новых офисных помещений в зоне Третьего транспортного кольца (ТТК) составил 46 тыс. кв. м.

01 | Обзор рынка офисной недвижимости

<https://www.ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-i-kvartal-2021-goda>

Обзор рынка офисной недвижимости | квартал 2021 года.pdf 2 / 11 84%

Основные показатели

Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию за 1 кв. 2021 г. *

А	241 000 м ²
Б+	53 000 м ²
Б-	0 м ²
А+*	294 000 м ²

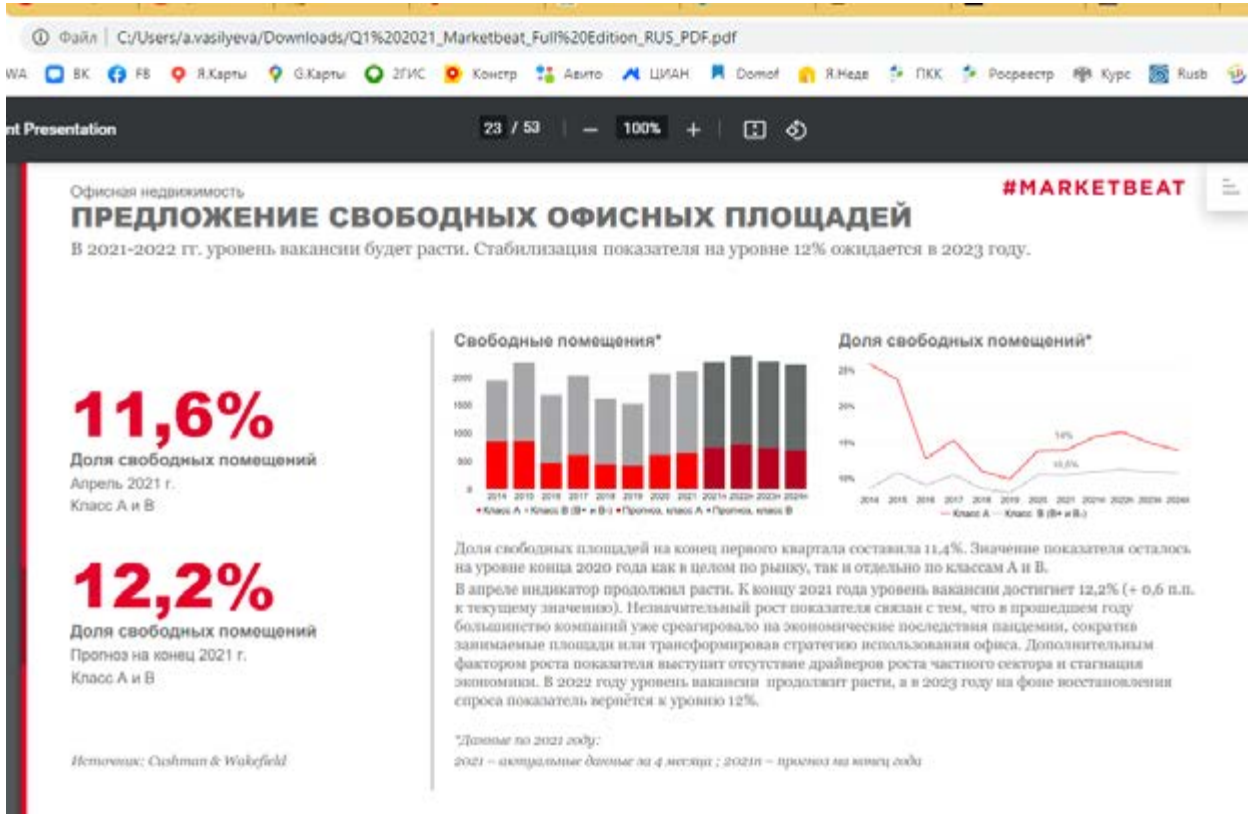
Поглощение офисных площадей за 1 кв. 2021 г. *

А	215 000 м ²
Б+	157 000 м ²
Б-	-20 000 м ²
А+*	343 000 м ²

Уровень вакантных площадей на конец 1 кв. 2021 г.**

А	13,1%
Б+	8,0%
Б-	7,0%
А+*	8,2%

<https://www.cwruussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/>



<https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q1-office-2021>

Офисная недвижимость | кв. 2021 г. | Москва

Основные показатели офисного рынка Москвы

Таблица 1
Основные индикаторы рынка
Источник: Colliers

	I кв. 2019	I кв. 2020	I кв. 2021
Общий объем предложения, млн м²	18,3	18,8	19,3
Класс А	4,2	4,4	4,7
Класс В+/-	14,1	14,4	14,5
Объем ввода, тыс. м²	27,5	55,8	310
Класс А	0	15,4	207,6
Класс В+/-	27,5	40,4	101,8
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м²	313	294	300
Доля вакантных площадей, %	7,9	5,5	8,5
Класс А	11,6	8,9	13,0
Класс В+/-	6,8	4,5	7,0
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./м²/год	18 400	18 506	21 532
Класс А	26 515	23 740	27 365
Класс В+/-	13 899	14 293	16 240


*Ставки аренды не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%).

https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/326/report.pdf

media.kf.expert/lenta_analytics/0/326/report.pdf

VA VK FB Я.Карты G.Карты 2ГИС Констр Авито ЦИАН Domof Я.Недв ПИК Росреестр Курс

2 / 10 100%



Марина Золотарева
Директор департамента
офисной недвижимости,
Knight Frank

«Несмотря на постепенные снижение уровня рынка относительно результатов 2020 года, сейчас намечается постепенное восстановление строительной активности и спроса. Результат ввода I квартала 2021 года превзошел совокупный результат не только кризисного 2020 года, но также 2018 года, который в целом был стабильным для рынка. Волна переклассификации и оптимизации пространства арендаторов фактически прекратилась в конце прошлого года, что вылилось в преобладание таких сделок в общей структуре спроса – их доля составила около 65–70%. В 2021 году мы ожидаем увеличение объема новых сделок, однако устойчивая тенденция к уменьшению потребности в площадях, поскольку офисов может оказаться на минимальном уровне прошлого года. Более того, арендаторам все еще предлагаются площадки, которые в прошлом году вышли на рынок субаренды, что дополнительно влияет на низкие показатели вывозимых площадей.

- Совокупный объем ввода офисов в I кв. 2021 г. составил 309,5 тыс. м², на 38% больше совокупного результата 2020 года.
- Доля вакантных площадей на конец I кв. 2021 г. достигла уровня 12,0% в офисах класса А и 6,0% в офисах класса В.
- Запрашиваемые ставки аренды по итогам I кв. 2021 г. составили 25 911 руб./м²/год в классе А и 16 998 руб./м²/год в классе В.

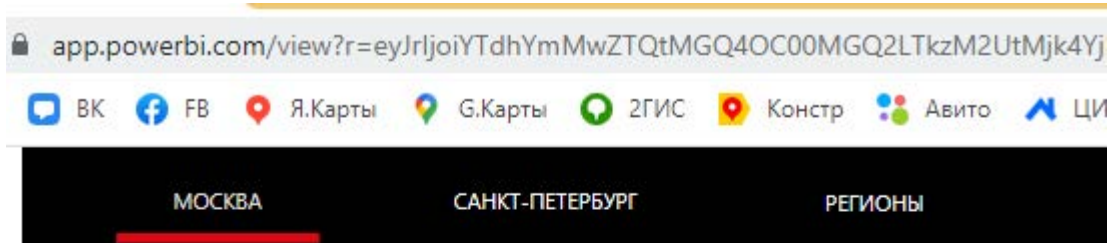
Основные показатели. Динамика*

	2020	I кв. 2021
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²	16 998	17 307
в том числе:		
Класс А	4 594	4 802
Класс В	12 404	12 505
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м ²	224	309,5
в том числе:		
Класс А	129,7	207,7
Класс В	94,7	101,8
Доля свободных площадей	11,2	12,0
	Класс А	Класс В
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	25 391	25 911
	Класс А	Класс В
	16 854	16 998
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год**	7 100	7 100
	Класс А	Класс В
	4 800	4 800

* По сравнению со IV кварталом 2020
** Без учета операционных расходов и НДС (20%)
Источник: Knight Frank Research, 2021

Величина коэффициента капитализации для офисной недвижимости

https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoieYjYhYmMwZTQtMGQ4OC00MGQ2LTkzM2UtMjk4Yjk5YmNkMDA2IiwidCI6ImJmZWYyYjA2LWQyNTYtNGY4ZS1iZDAzLThkMzY4Nzk4NzA2MyIsImMiOiJN9&_cldee=di5wbG90bmlrb3ZhQG5lb2NvbnN1bHQucnU%3d&recipientid=contact-e76b399ce9a0e61180f35065f38a7be1-9aad35f0905640c29d28c7a28d99414f&esid=3b20d48c-bdac-eb11-8236-000d3a8bcf67



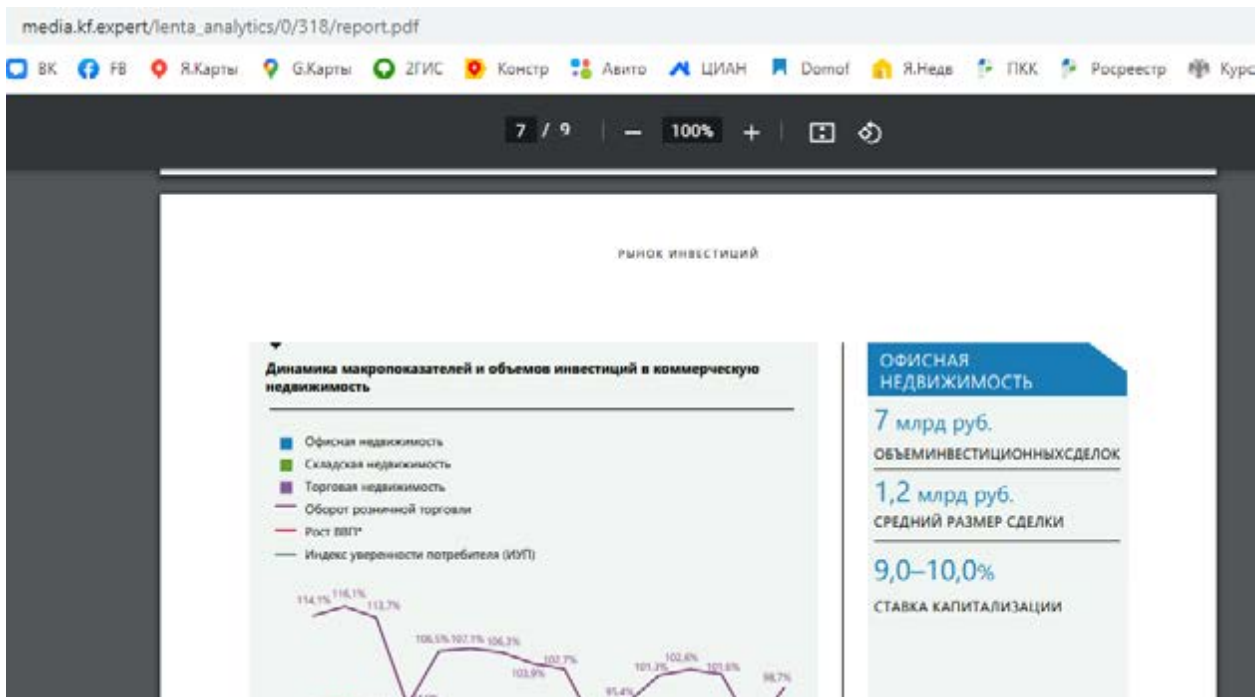
Обзоры рынка недвижимости Москвы

Инвестиционный рынок России

[Открыть отчет](#)

<p>Объем сделок с начала года, млн долл.</p> <h1 style="text-align: center; margin: 0;">613</h1> <p style="text-align: center; color: red;">↓ -27% к прошлому году</p>	<p>Ставки капитализации в Москве</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">Офисы</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">8.50 - 10.00%</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Торговые центры</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">9.25 - 10.50%</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Склады</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">10.00 - 11.50%</td> </tr> </table>	Офисы	8.50 - 10.00%	Торговые центры	9.25 - 10.50%	Склады	10.00 - 11.50%
Офисы	8.50 - 10.00%						
Торговые центры	9.25 - 10.50%						
Склады	10.00 - 11.50%						

https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/318/report.pdf



Сроки экспозиции типичные для рынка коммерческой недвижимости

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2451-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2021-goda>

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2021 года

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
вспомогательного назначения, продаваемые совместно																								
Объекты общественного назначения																								
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	13	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)	5	15	10	8	11	13																	
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	12	7	6	8	9																	
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	4	11	7	6	8	9																	
20	Базы отдыха, санатории	8	15	11	9	12	14																	
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	12	8	7	9	10																	
22	Автосервисные и авторемонтные работы помещений	5	12	8	7	9	10																	
Вспомогательные здания																								
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, гаражи и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения																							по срокам зданий основного назначения

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

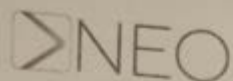
АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

«11» 06 2021 г.

В соответствии с Заданием на оценку №4 от 07.06.2021 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, Крестьянин Э 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.

Стороны:

Представитель на объекте

Алексин А.А.

Представитель АО "НЭО Центр"

Крестьянин Э А

NEO

Дата проведения осмотра: 11.06 2021 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.

Окружающая застройка: многоэтажка, офисы

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	гор
Водоснабжение	гор
Канализация	гор
Лифт	гор
Кондиционирование	у
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	+

Внешнее благоустройство: отлично

Наличие парковки (организованная/стихийная) платная

Дополнительные примечания: _____

Наличие коммуникаций:

Наименование	Показатель
Электроснабжение	
Газоснабжение	гор
Водоснабжение	нет
Канализация	гор
Лифт	гор
Кондиционирование	+
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	+

Внешнее благоустройство: отлично

Наличие парковки (организованная/стихийная) подземные парковки

Дополнительные примечания:



Дата проведения осмотра: "9" 06 2021 г.

Объект оценки представляет собой:

1. 807,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2775.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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.

Окружающая застройка: жилище здания, офис

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): _____

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): _____

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"9" 06 2021 г.

В соответствии с Задаaniem на оценку №4 от 07.06.2021 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, Крестина Елена Александровна
(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, общая площадь 6 136,30 кв. м. Полный перечень объектов представлен на странице 2.

Стороны:

Представитель на объекте

Представитель АО "НЭО Центр"

Ч Крестина ЕА

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. 6 этаж.



Фото 2. 6 этаж.



Фото 3. 6 этаж.



Фото 4. 6 этаж.



Фото 5. 6 этаж.



Фото 6. 6 этаж.



Фото 7. 6 этаж.



Фото 8. 6 этаж.



Фото 9. 6 этаж.



Фото 10. 6 этаж.



Фото 11. 6 этаж.



Фото 12. 6 этаж.



Фото 13. 6 этаж.



Фото 14. 6 этаж.



Фото 15. 6 этаж.



Фото 16. 6 этаж.

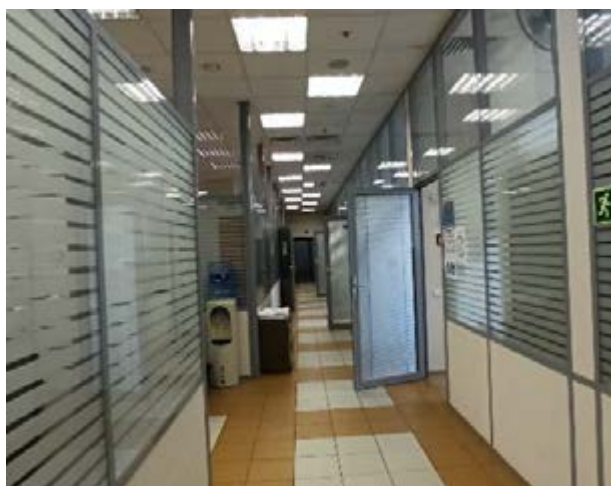


Фото 17. 6 этаж.



Фото 18. 6 этаж.



Фото 19. 6 этаж.



Фото 20. 6 этаж.



Фото 21. 6 этаж.



Фото 22. 6 этаж.



Фото 23. 6 этаж.



Фото 24. 6 этаж.



Фото 25. 6 этаж.



Фото 26. 6 этаж.



Фото 27. 6 этаж.



Фото 28. 6 этаж.



Фото 29. 6 этаж.



Фото 30. 6 этаж.



Фото 31. 6 этаж.



Фото 32. 6 этаж.



Фото 33. 6 этаж.



Фото 34. 6 этаж.



Фото 35. 6 этаж.



Фото 36. 6 этаж.



Фото 37. 7 этаж.



Фото 38. 7 этаж.



Фото 39. 7 этаж.



Фото 40. 7 этаж.



Фото 41. 7 этаж.

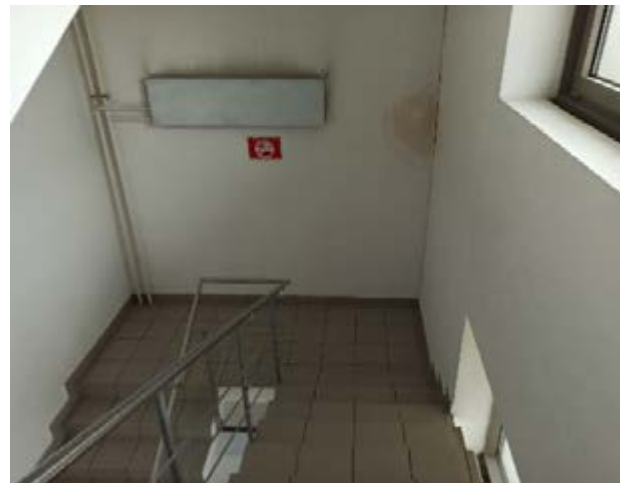


Фото 42. 7 этаж.



Фото 43. 7 этаж.



Фото 44. 7 этаж.



Фото 45. 7 этаж.



Фото 46. 7 этаж.



Фото 47. 7 этаж.



Фото 48. 7 этаж.



Фото 49. 7 этаж.



Фото 50. 7 этаж.

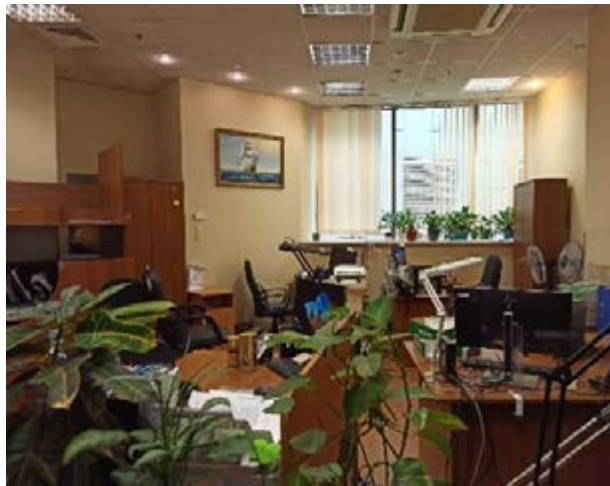


Фото 51. 7 этаж.



Фото 52. 7 этаж.



Фото 53. 7 этаж.



Фото 54. 7 этаж.



Фото 55. 7 этаж.

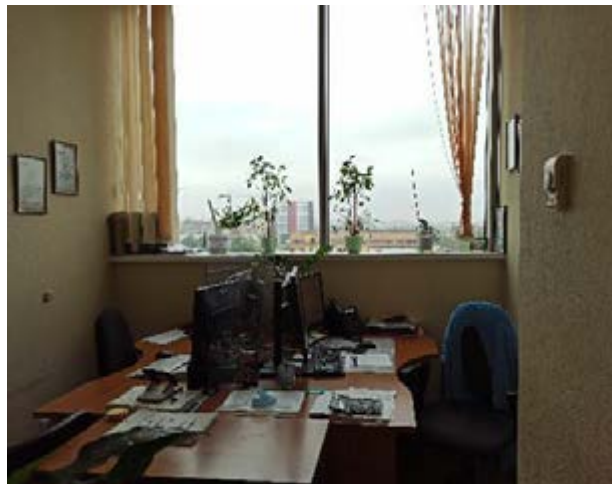


Фото 56. 7 этаж.



Фото 57. 7 этаж.



Фото 58. 7 этаж.

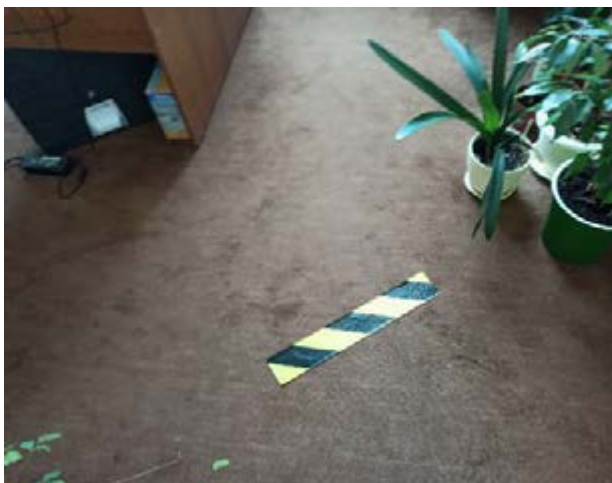


Фото 59. 7 этаж.



Фото 60. 7 этаж.



Фото 61. 7 этаж.



Фото 62. 7 этаж.



Фото 63. 7 этаж.



Фото 64. 7 этаж.

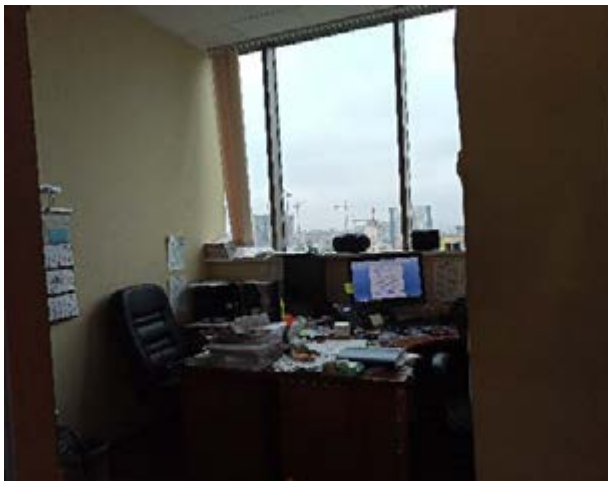


Фото 65. 7 этаж.



Фото 66. 7 этаж.

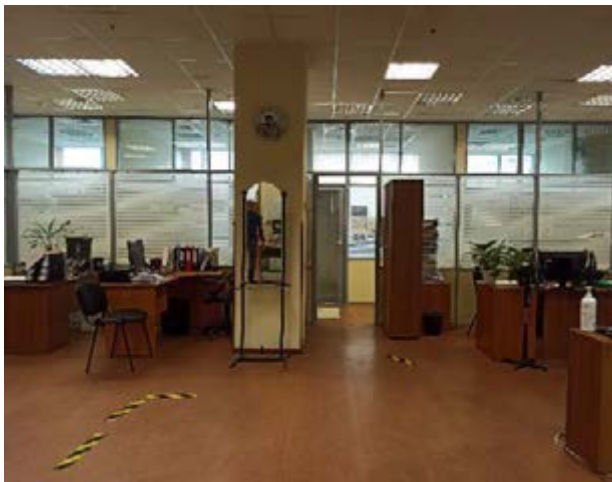


Фото 67. 7 этаж.



Фото 68. 7 этаж.

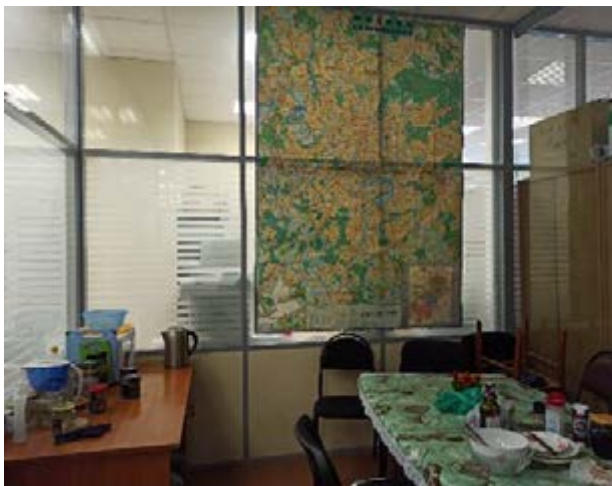


Фото 69. 7 этаж.



Фото 70. 7 этаж.

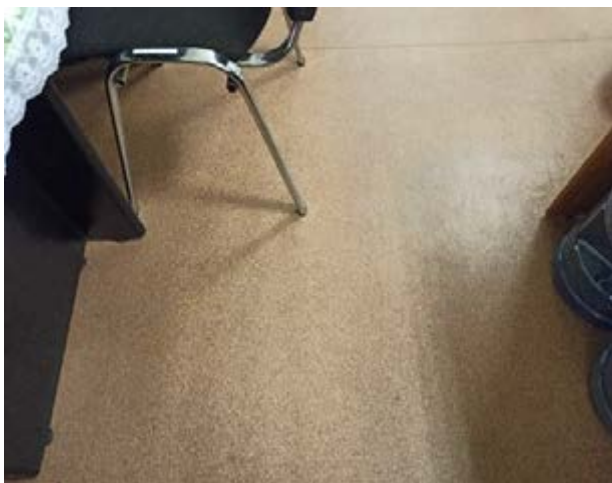


Фото 71. 7 этаж.



Фото 72. 7 этаж.



Фото 73. 7 этаж.



Фото 74. 7 этаж.



Фото 75. 7 этаж.



Фото 76. 7 этаж.



Фото 77. 7 этаж.



Фото 78. 7 этаж.



Фото 79. 8 этаж.



Фото 80. 8 этаж.



Фото 81. 8 этаж.



Фото 82. 8 этаж.



Фото 83. 8 этаж.



Фото 84. 8 этаж.

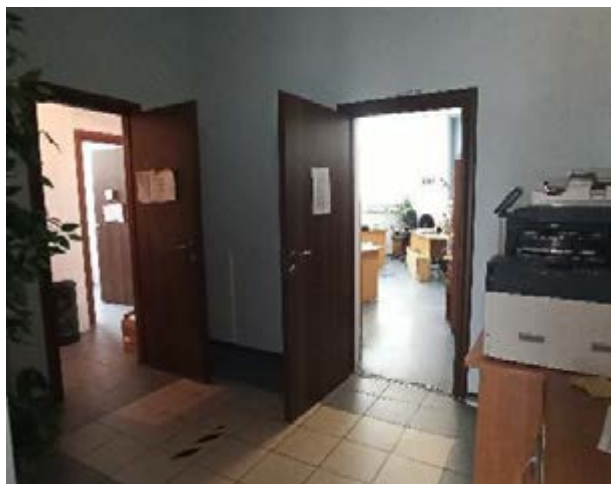


Фото 85. 8 этаж.



Фото 86. 8 этаж.



Фото 87. 8 этаж.

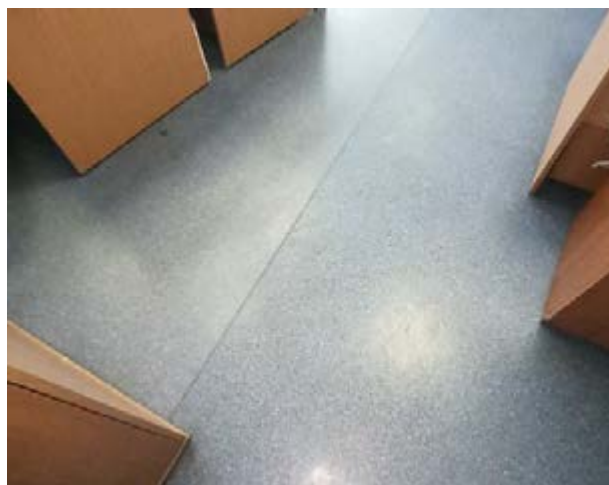


Фото 88. 8 этаж.



Фото 89. 8 этаж.



Фото 90. 8 этаж.



Фото 91. 8 этаж.



Фото 92. 8 этаж.

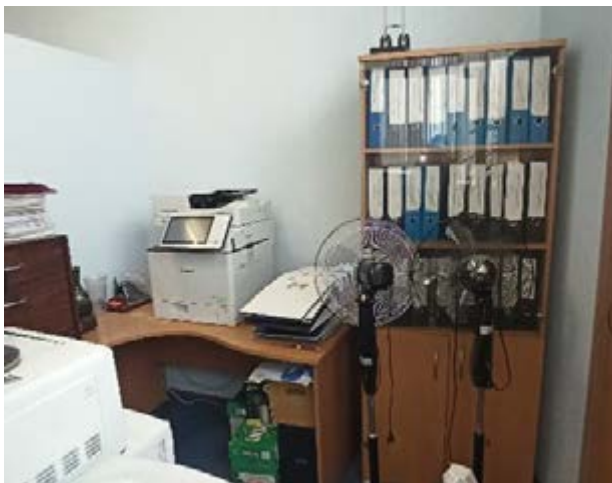


Фото 93. 8 этаж.



Фото 94. 8 этаж.



Фото 95. 8 этаж.



Фото 96. 8 этаж.



Фото 97. 8 этаж.



Фото 98. 8 этаж.



Фото 99. 8 этаж.



Фото 100. 8 этаж.



Фото 101. 8 этаж.



Фото 102. 8 этаж.



Фото 103. 8 этаж.



Фото 104. 8 этаж.

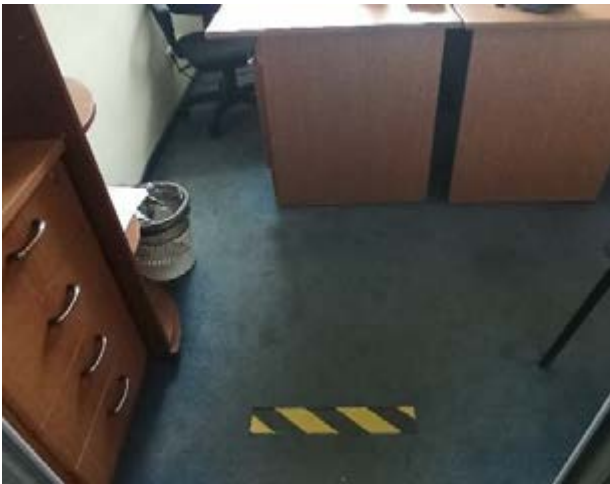


Фото 105. 8 этаж.



Фото 106. 8 этаж.



Фото 107. 8 этаж.



Фото 108. 8 этаж.



Фото 109. 8 этаж.



Фото 110. 8 этаж.



Фото 111. 8 этаж.



Фото 112. 8 этаж.



Фото 113. 8 этаж.

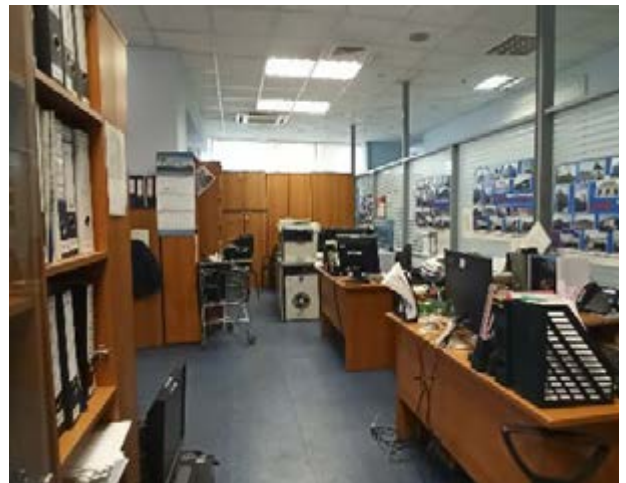


Фото 114. 8 этаж.



Фото 115. 8 этаж.



Фото 116. 8 этаж.

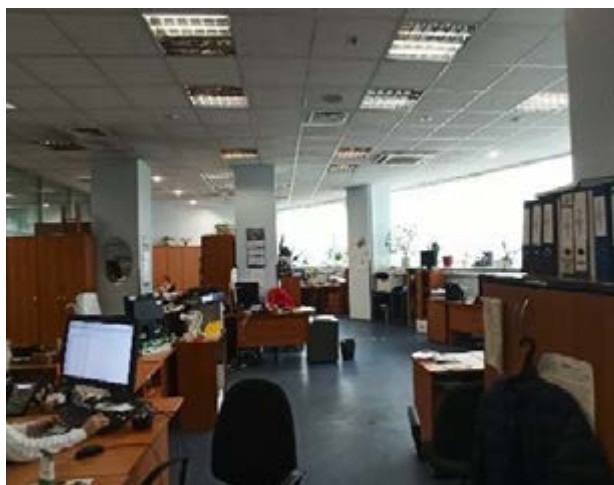


Фото 117. 8 этаж.



Фото 118. 8 этаж.



Фото 119. 8 этаж.



Фото 120. 8 этаж.



Фото 121. 8 этаж.



Фото 122. 8 этаж.



Фото 123. 8 этаж.



Фото 124. 8 этаж.



Фото 125. 8 этаж.



Фото 126. 8 этаж.



Фото 127. 8 этаж.



Фото 128. 8 этаж.

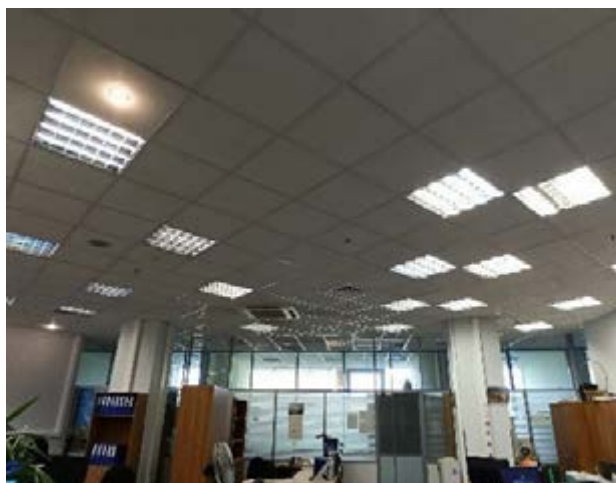


Фото 129. 8 этаж.



Фото 130. 8 этаж.



Фото 131. 8 этаж.



Фото 132. 8 этаж.



Фото 133. 8 этаж.



Фото 134. 8 этаж.



Фото 135. 9 этаж.



Фото 136. 9 этаж.



Фото 137. 9 этаж.



Фото 138. 9 этаж.

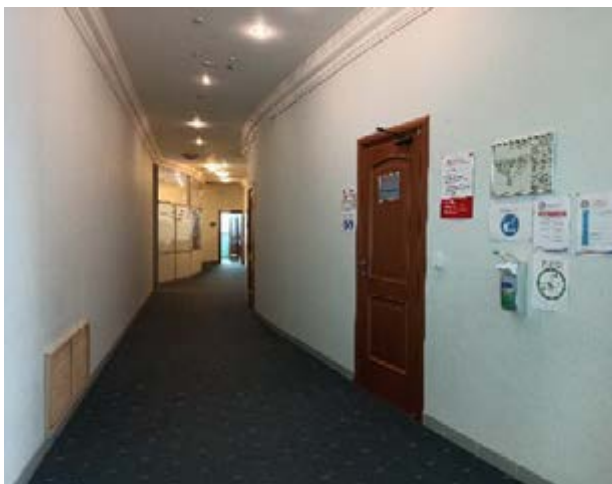


Фото 139. 9 этаж.

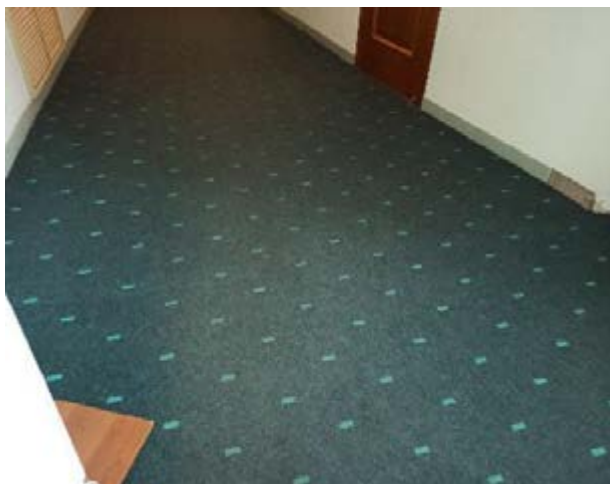


Фото 140. 9 этаж.



Фото 141. 9 этаж.



Фото 142. 9 этаж.

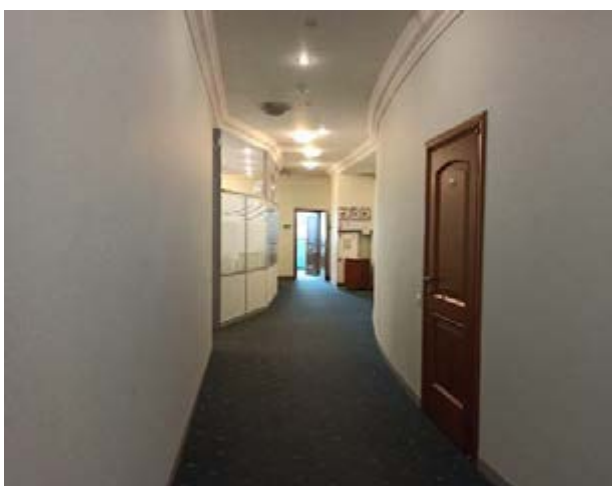


Фото 143. 9 этаж.



Фото 144. 9 этаж.



Фото 145. 9 этаж.



Фото 146. 9 этаж.



Фото 147. 9 этаж.



Фото 148. 9 этаж.

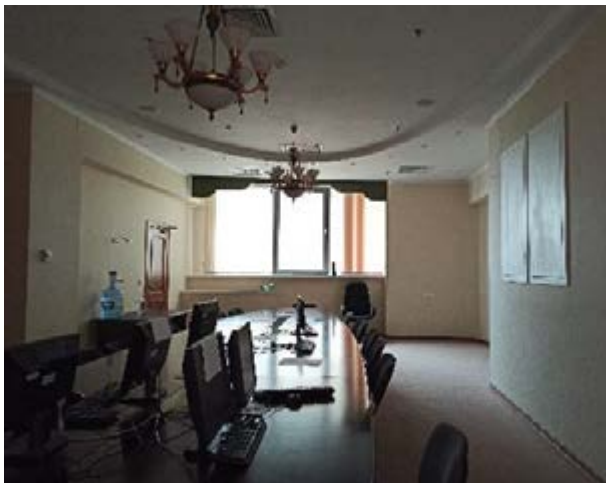


Фото 149. 9 этаж.

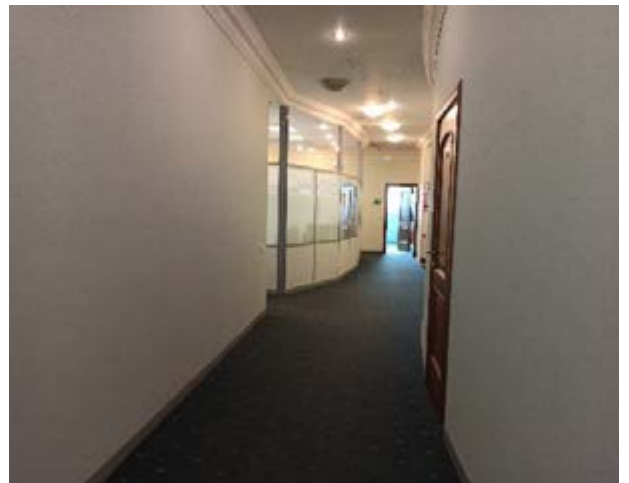


Фото 150. 9 этаж.



Фото 151. 9 этаж.

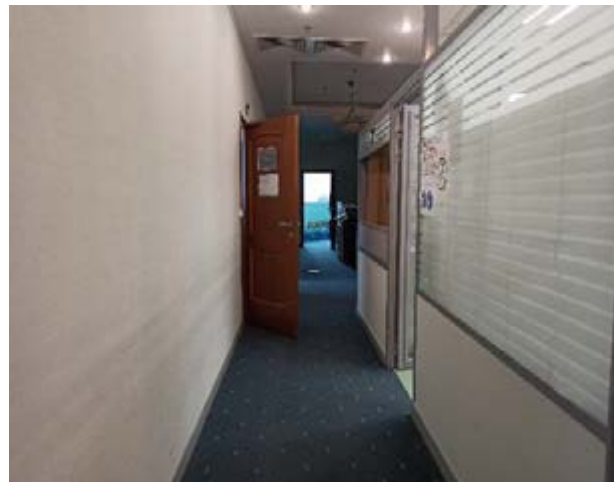


Фото 152. 9 этаж.

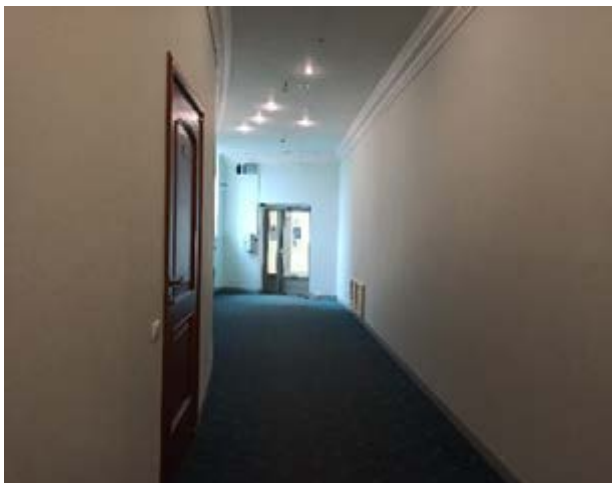


Фото 153. 9 этаж.

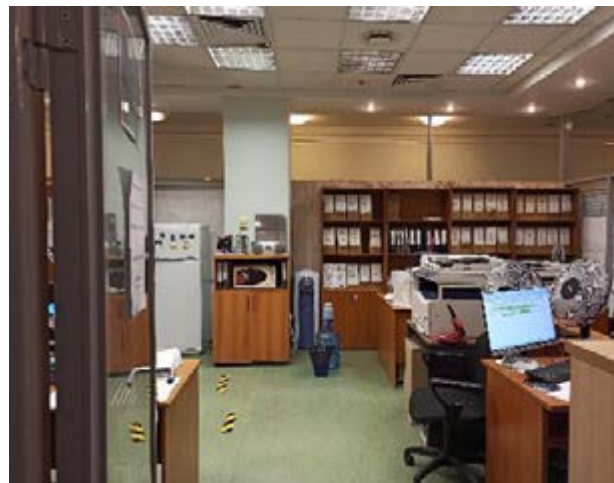


Фото 154. 9 этаж.

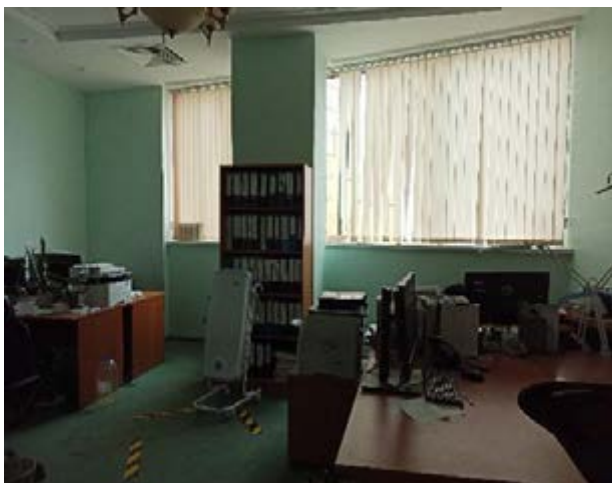


Фото 155. 9 этаж.



Фото 156. 9 этаж.



Фото 157. 9 этаж.



Фото 158. 9 этаж.



Фото 159. 9 этаж.



Фото 160. 9 этаж.



Фото 161. 9 этаж.



Фото 162. 9 этаж.



Фото 163. 9 этаж.

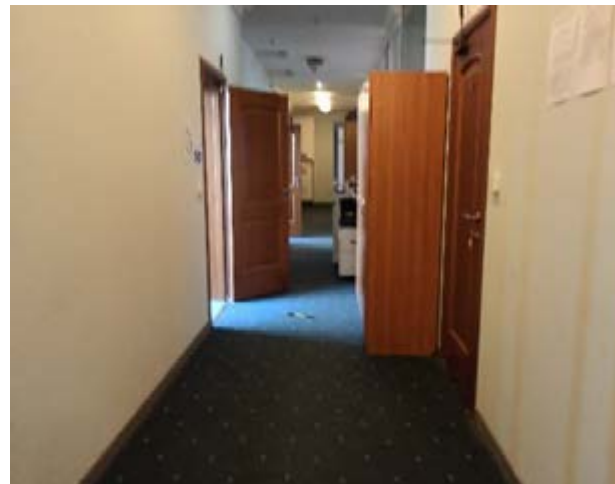


Фото 164. 9 этаж.



Фото 165. 9 этаж.



Фото 166. 9 этаж.

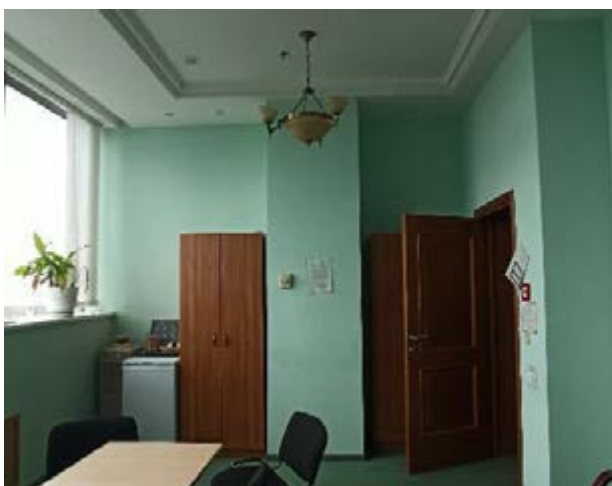


Фото 167. 9 этаж.



Фото 168. 9 этаж.



Фото 169. 9 этаж.



Фото 170. 9 этаж.



Фото 171. 9 этаж.



Фото 172. 9 этаж.



Фото 173. 9 этаж.



Фото 174. 9 этаж.



Фото 175. 9 этаж.



Фото 176. 9 этаж.



Фото 177. 9 этаж.



Фото 178. 9 этаж.



Фото 179. 9 этаж.



Фото 180. 9 этаж.



Фото 181. 9 этаж.



Фото 182. 9 этаж.



Фото 183. 9 этаж.



Фото 184. 9 этаж.



Фото 185. 9 этаж.



Фото 186. 9 этаж.



Фото 187. 9 этаж.



Фото 188. 9 этаж.



Фото 189. 9 этаж.



Фото 190. 9 этаж.



Фото 191. 9 этаж.



Фото 192. 9 этаж.



Фото 193. 9 этаж.



Фото 194. 9 этаж.



Фото 195. 9 этаж.



Фото 196. 9 этаж.



Фото 197. 9 этаж.



Фото 198. 9 этаж.



Фото 199. 9 этаж.



Фото 200. 9 этаж.

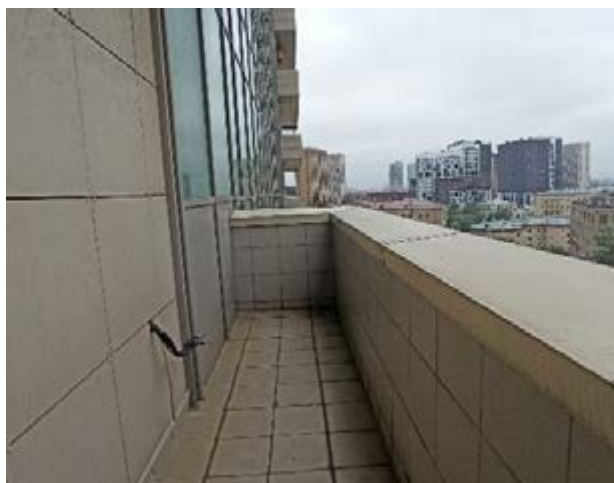


Фото 201. 9 этаж.



Фото 202. 9 этаж.

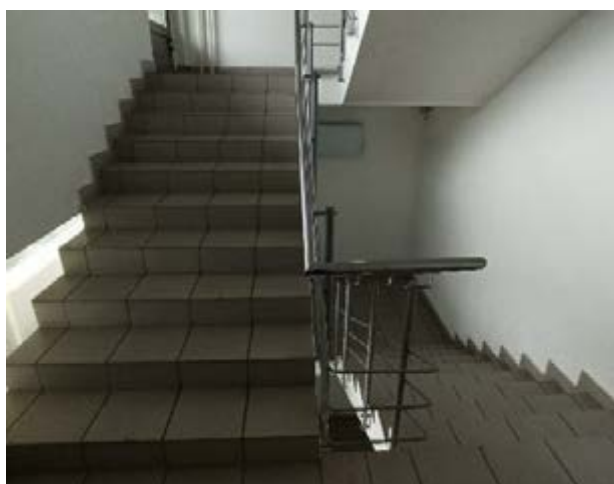


Фото 203. 9 этаж.

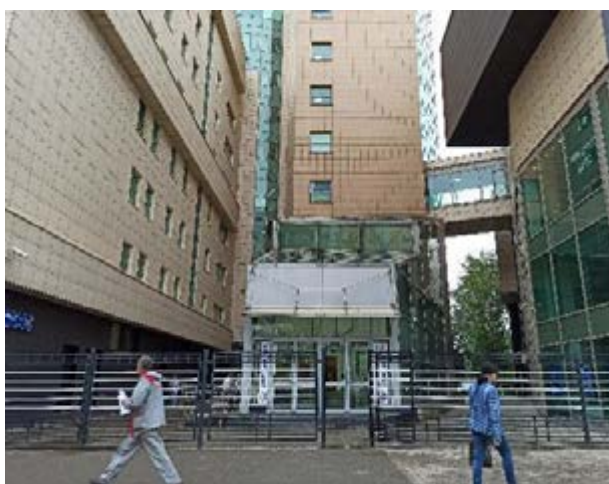


Фото 204. Входная группа.



Фото 205. Входная группа.



Фото 206. Входная группа.

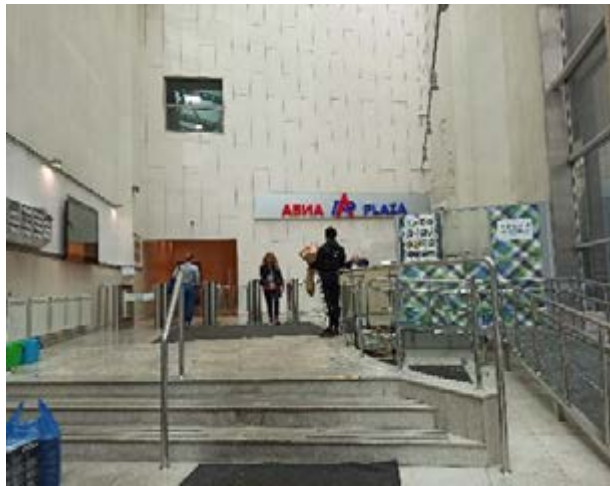


Фото 207. Входная группа.

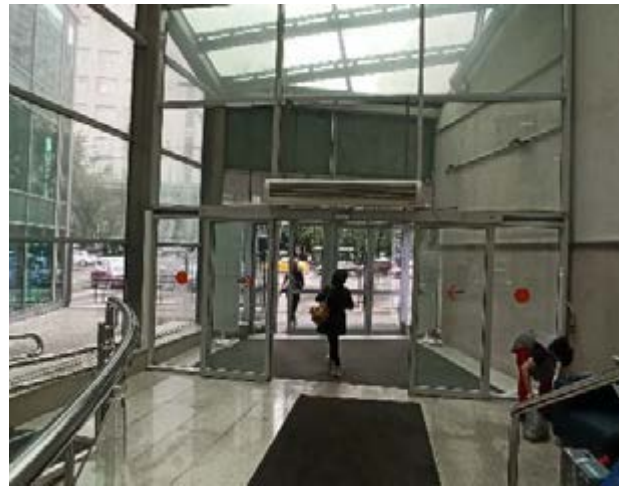


Фото 208. Входная группа.



Фото 209. Подъездные пути.



Фото 210. Подъездные пути.



Фото 211. Фасад.



Фото 212. Фасад.

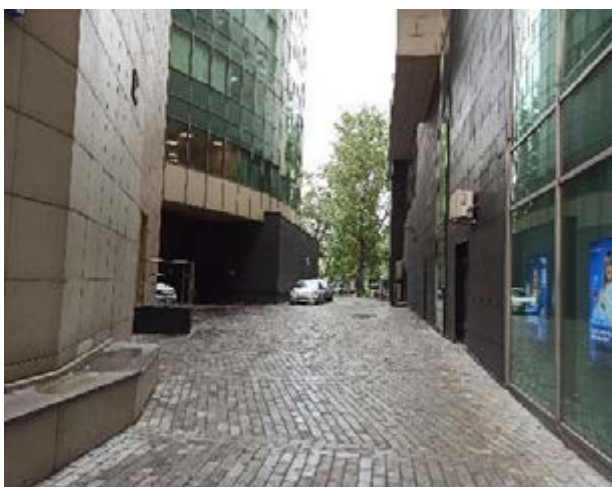


Фото 213. Фасад.



Фото 214. Фасад.



Фото 215. Фасад.



Фото 216. Фасад.

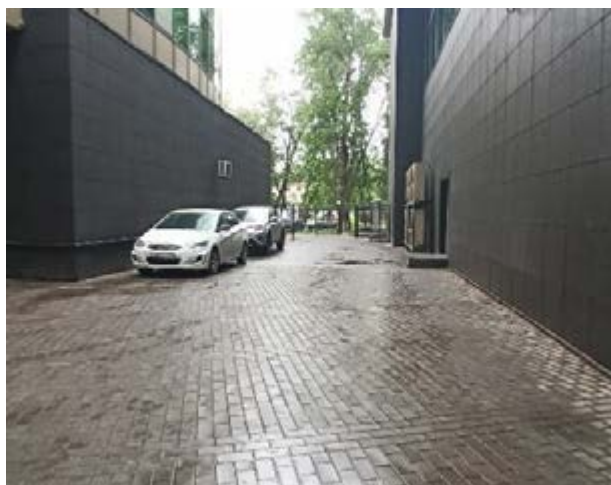


Фото 217. Фасад.



Фото 218. Фасад.



Фото 219. Фасад.



Фото 220. Фасад.



Фото 221. Фасад.

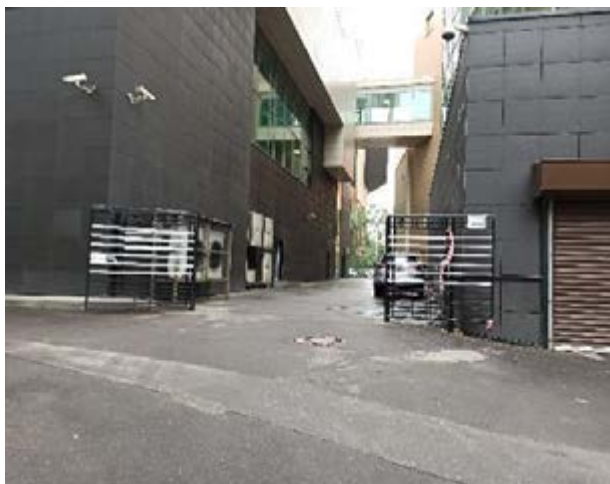


Фото 222. Фасад.

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

Оцениваемые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24



Фото 1. 1 этаж, контроль доступа.

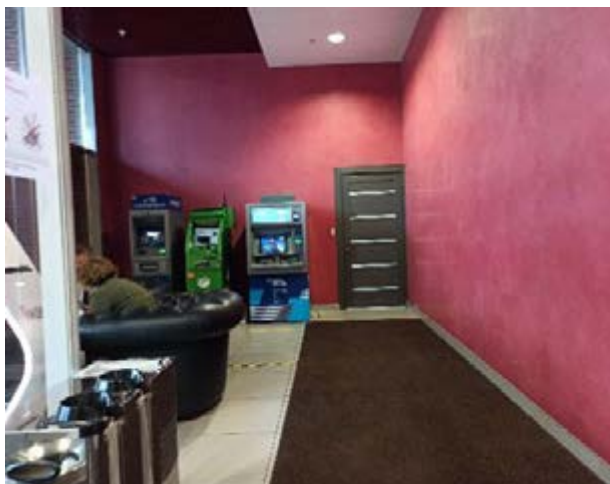


Фото 2. 1 этаж, контроль доступа.

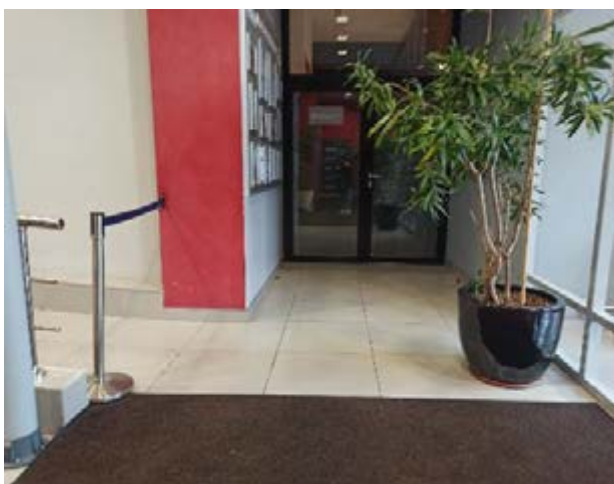


Фото 3. 1 этаж, контроль доступа.



Фото 4. 1 этаж, контроль доступа.



Фото 5. 1 этаж, контроль доступа.



Фото 6. 1 этаж, контроль доступа.

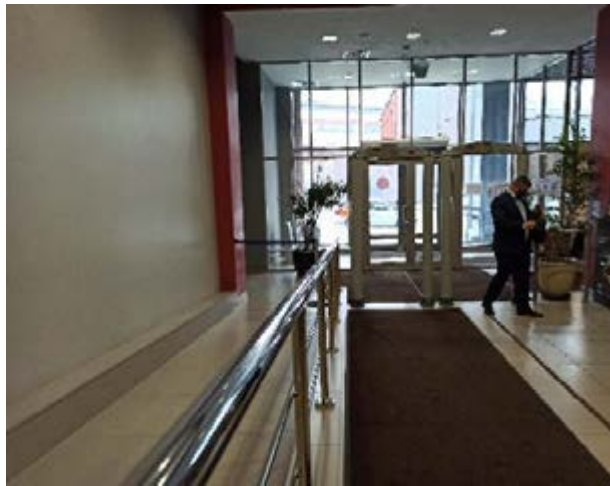


Фото 7. 1 этаж, контроль доступа.

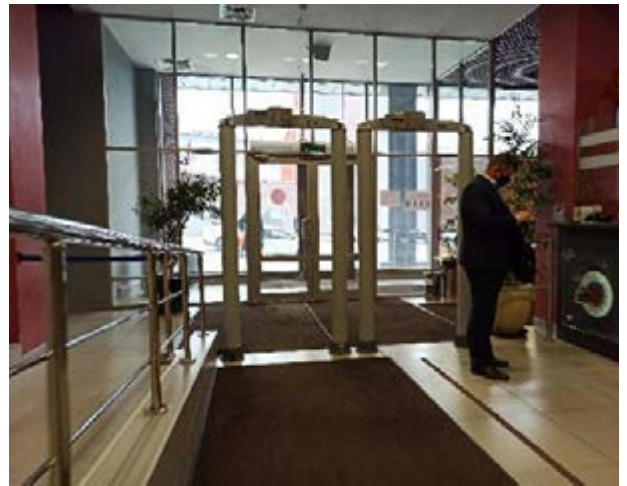


Фото 8. 1 этаж, контроль доступа.

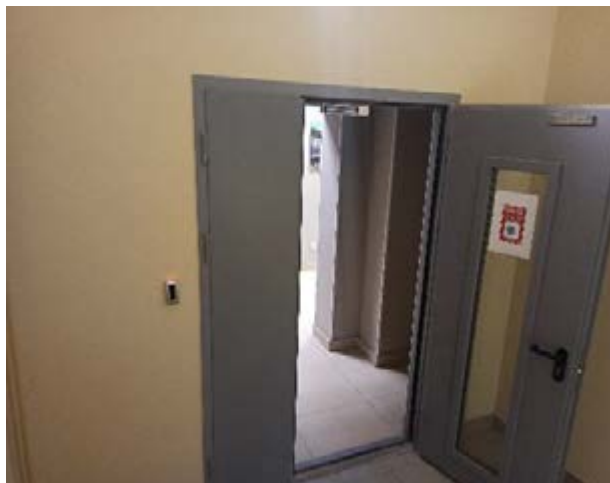


Фото 9. 2 этаж.



Фото 10. 2 этаж.



Фото 11. 2 этаж.



Фото 12. 2 этаж.



Фото 13. 2 этаж.

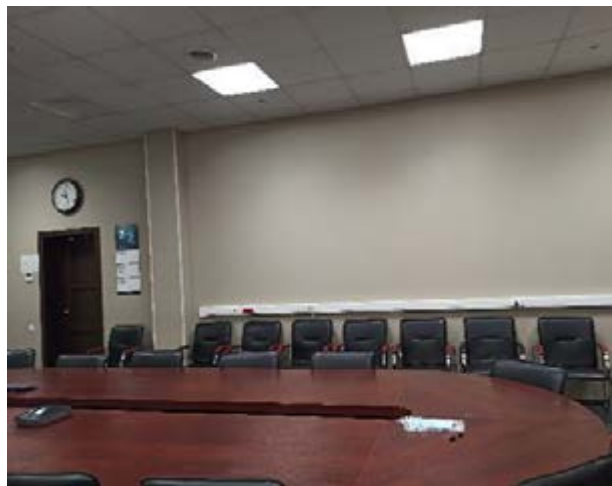


Фото 14. 2 этаж.

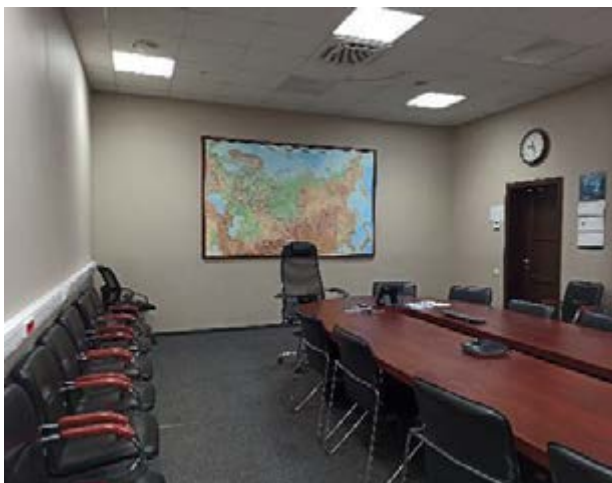


Фото 15. 2 этаж.



Фото 16. 2 этаж.



Фото 17. 2 этаж.

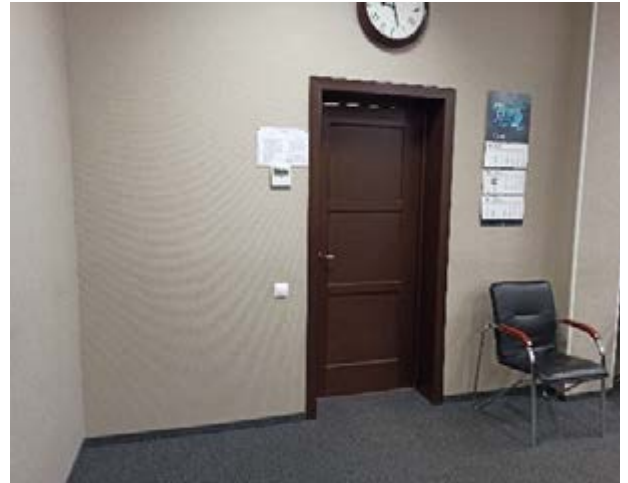


Фото 18. 2 этаж.



Фото 19. 2 этаж.



Фото 20. 2 этаж.



Фото 21. 2 этаж.



Фото 22. 2 этаж.



Фото 23. 2 этаж.



Фото 24. 2 этаж.



Фото 25. 2 этаж.



Фото 26. 2 этаж.



Фото 27. 2 этаж.

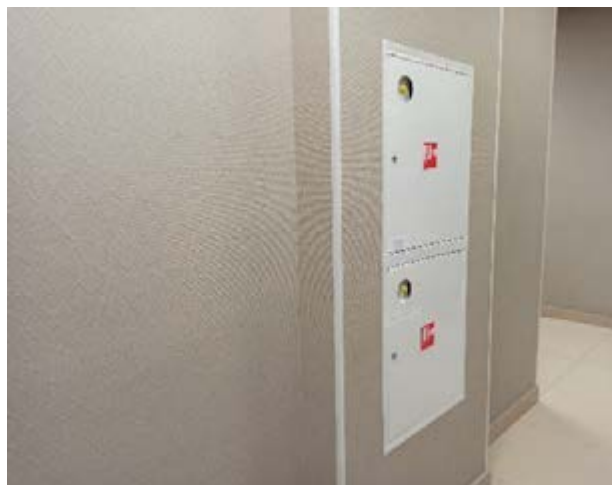


Фото 28. 2 этаж.



Фото 29. 2 этаж.

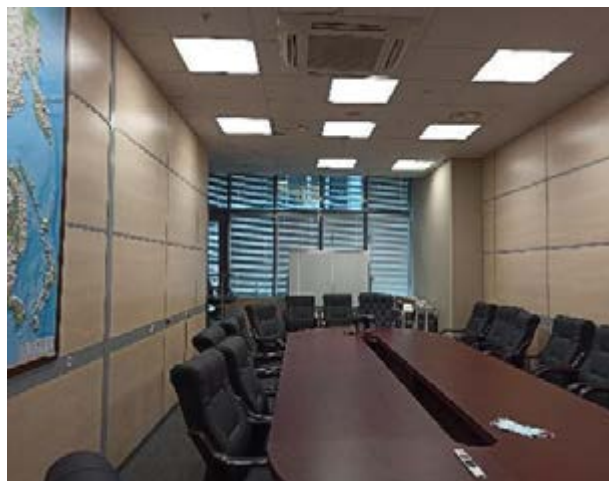


Фото 30. 2 этаж.

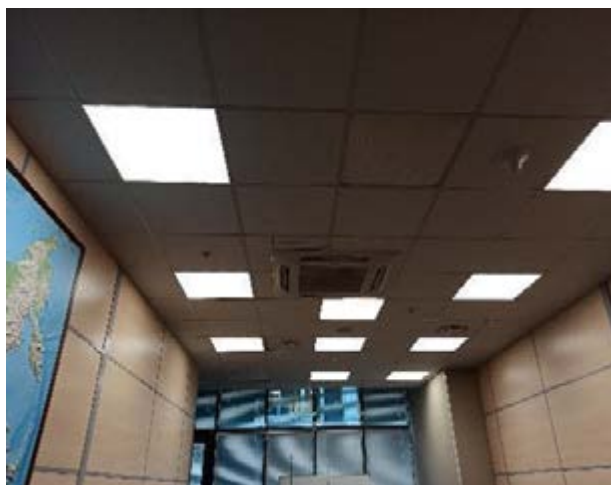


Фото 31. 2 этаж.



Фото 32. 2 этаж.



Фото 33. 2 этаж.



Фото 34. 2 этаж.

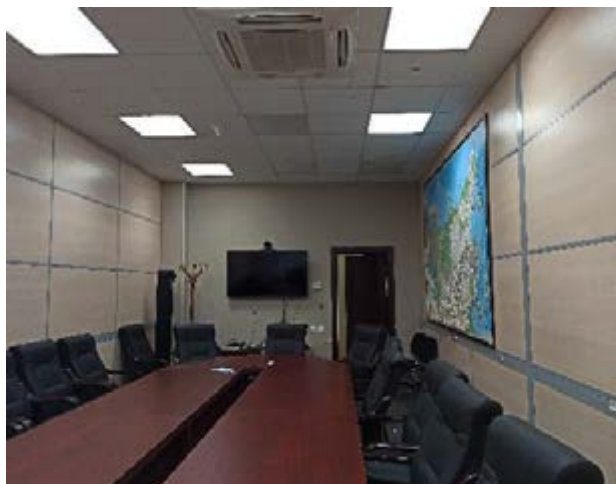


Фото 35. 2 этаж.

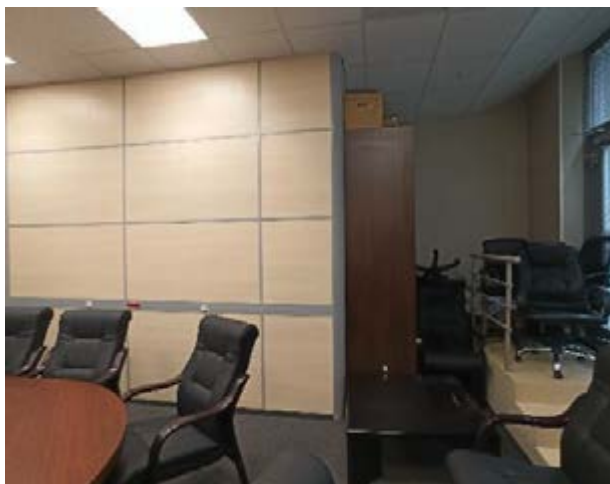


Фото 36. 2 этаж.

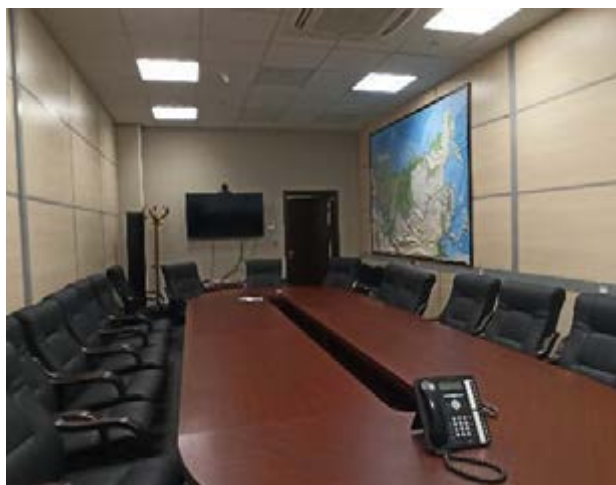


Фото 37. 2 этаж.



Фото 38. 3 этаж.

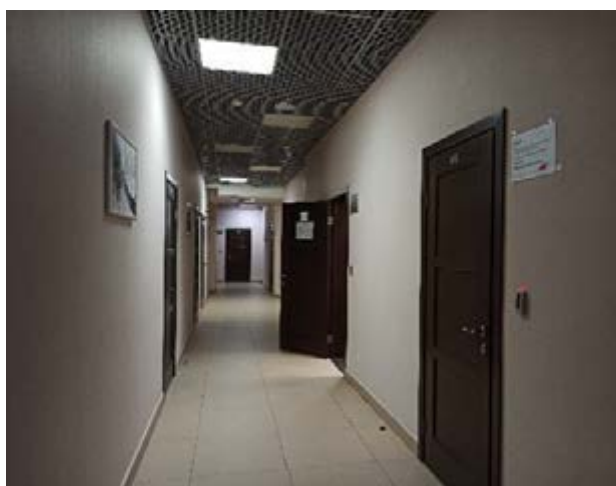


Фото 39. 3 этаж.



Фото 40. 3 этаж.

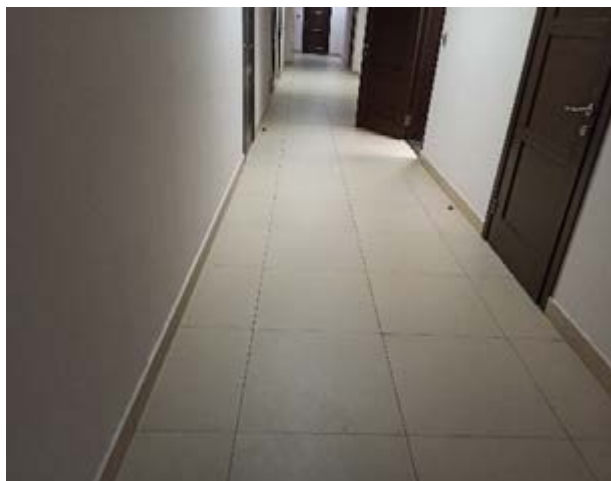


Фото 41. 3 этаж.

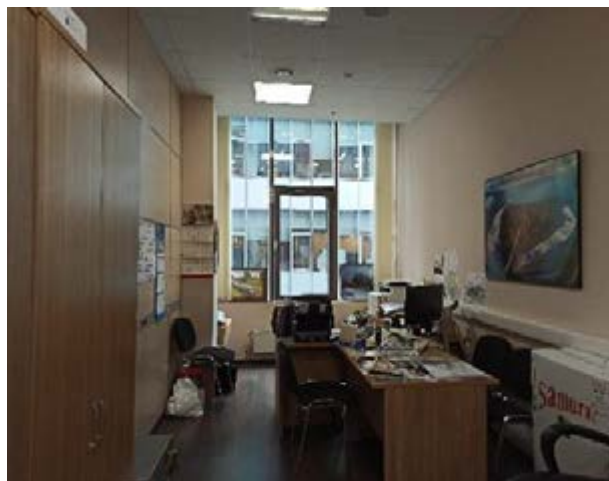


Фото 42. 3 этаж.



Фото 43. 3 этаж.

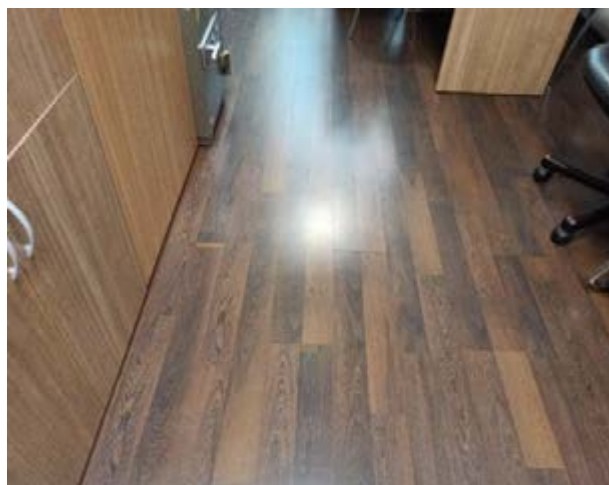


Фото 44. 3 этаж.



Фото 45. 3 этаж.

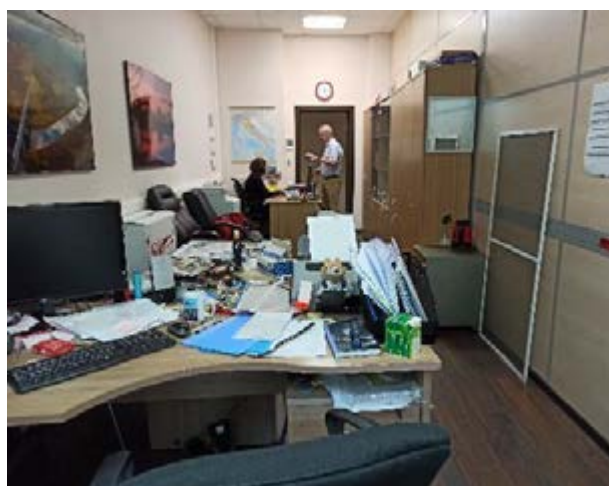


Фото 46. 3 этаж.

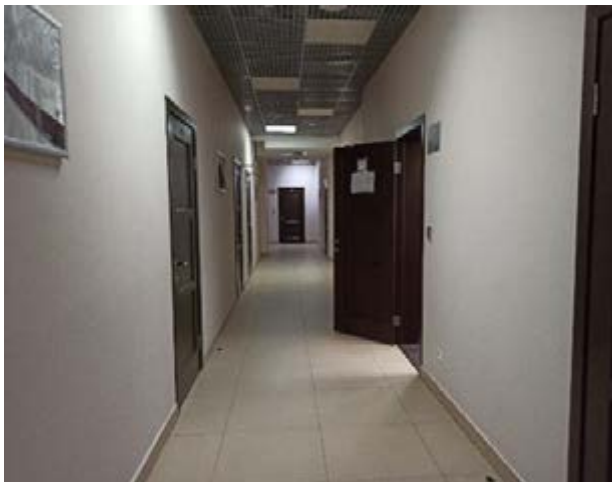


Фото 47. 3 этаж.

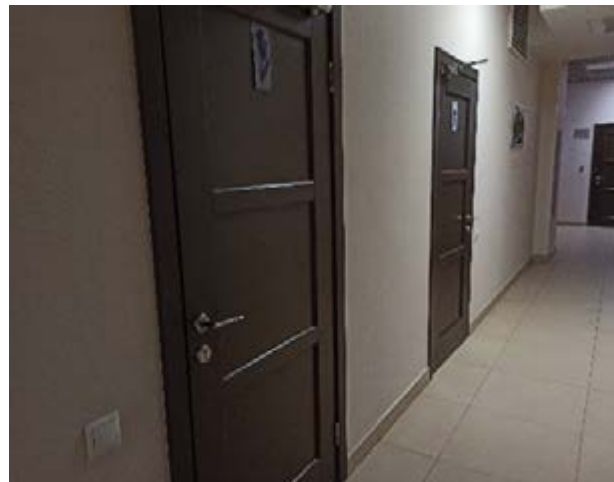


Фото 48. 3 этаж.

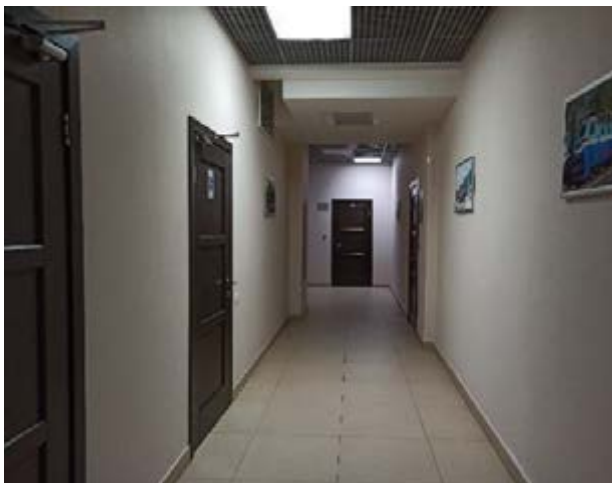


Фото 49. 3 этаж.



Фото 50. 3 этаж.



Фото 51. 3 этаж.



Фото 52. 3 этаж.



Фото 53. 3 этаж.



Фото 54. 3 этаж.

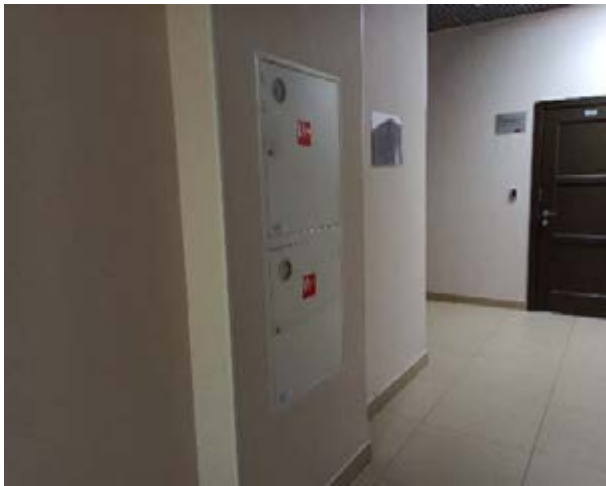


Фото 55. 3 этаж.



Фото 56. 3 этаж.

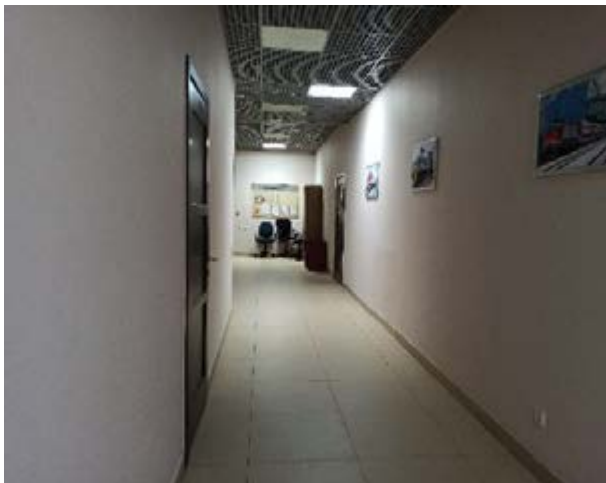


Фото 57. 3 этаж.



Фото 58. 3 этаж.



Фото 59. 3 этаж.

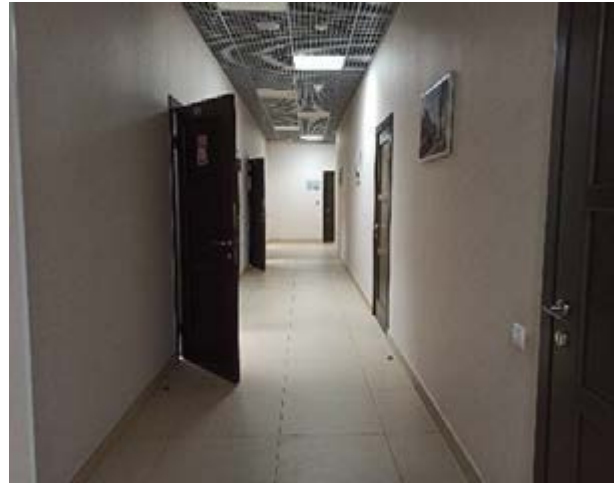


Фото 60. 3 этаж.



Фото 61. 3 этаж.



Фото 62. 3 этаж.



Фото 63. 3 этаж.



Фото 64. 3 этаж.



Фото 65. 3 этаж.



Фото 66. 3 этаж.



Фото 67. 3 этаж.



Фото 68. 3 этаж.



Фото 69. 3 этаж.



Фото 70. 3 этаж.

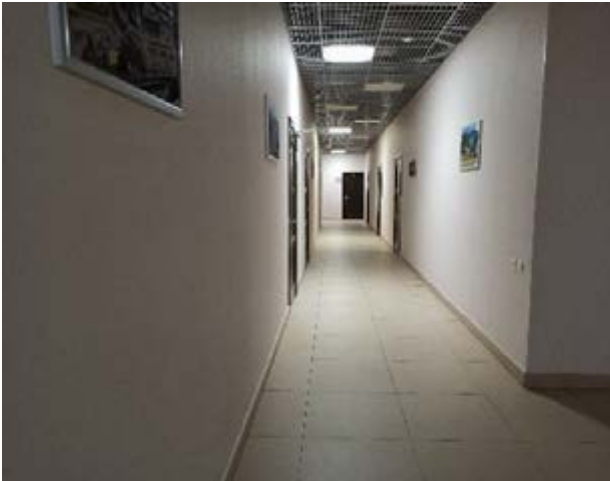


Фото 71. 3 этаж.

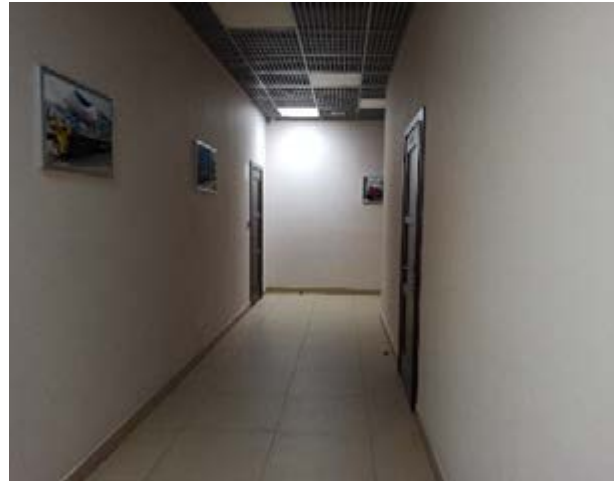


Фото 72. 3 этаж.

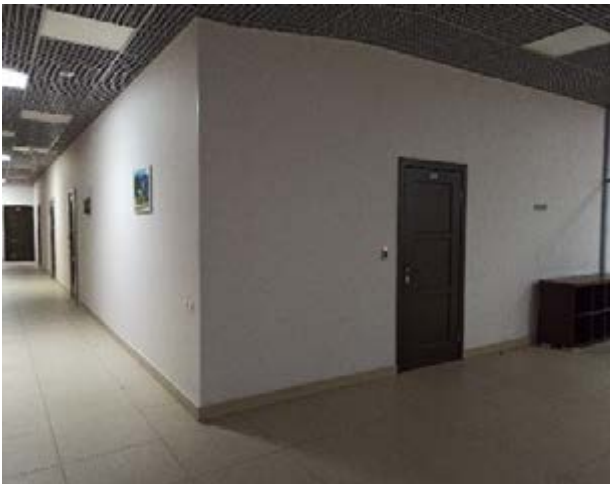


Фото 73. 3 этаж.



Фото 74. 3 этаж.



Фото 75. 3 этаж.



Фото 76. 3 этаж.



Фото 77. 3 этаж.



Фото 78. 3 этаж.



Фото 79. 3 этаж.



Фото 80. 3 этаж.



Фото 81. 3 этаж.

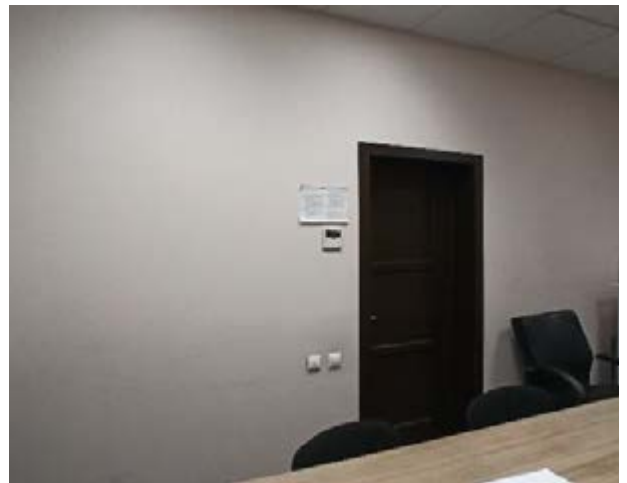


Фото 82. 3 этаж.



Фото 83. 3 этаж.

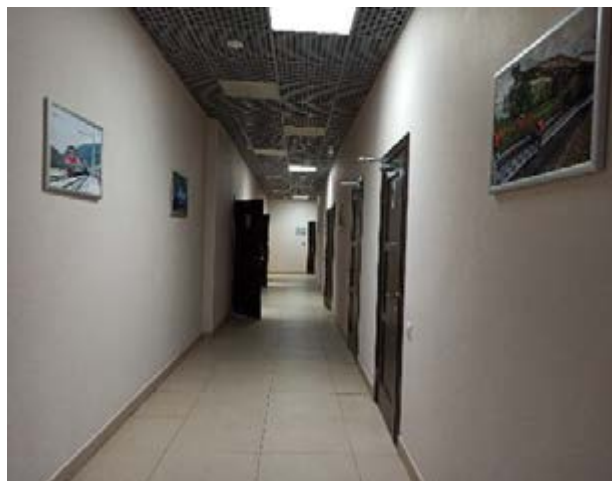


Фото 84. 3 этаж.

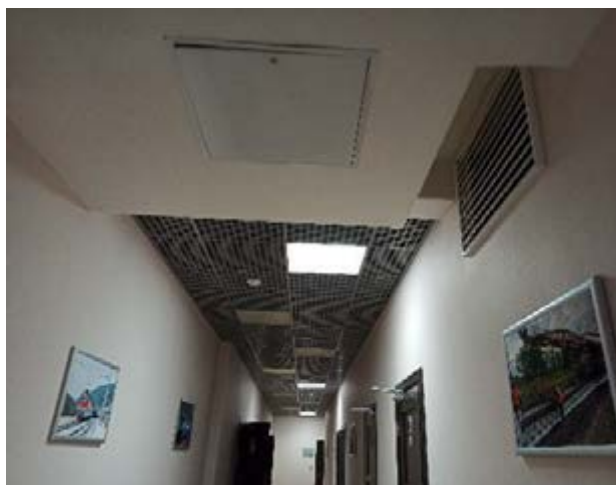


Фото 85. 3 этаж.



Фото 86. 3 этаж.

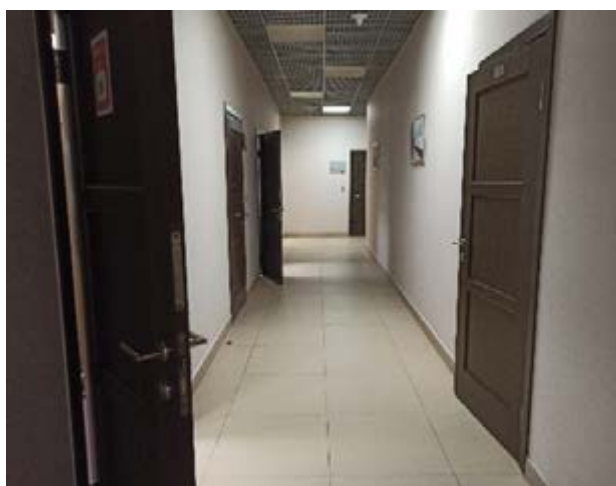


Фото 87. 3 этаж.



Фото 88. 3 этаж.



Фото 89. 3 этаж.



Фото 90. 3 этаж.

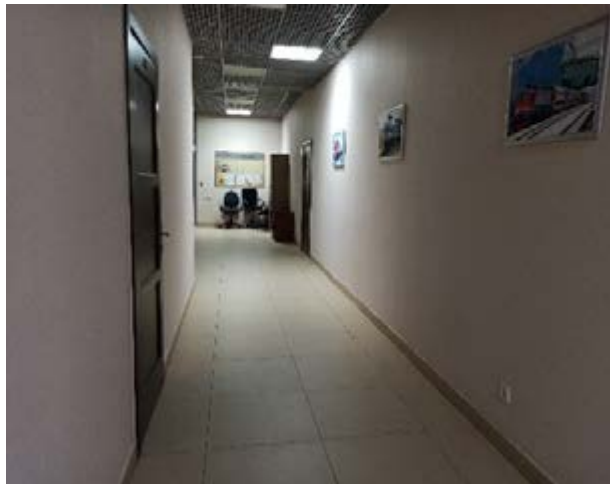


Фото 91. 3 этаж.



Фото 92. 4 этаж.



Фото 93. 4 этаж.



Фото 94. 4 этаж.



Фото 95. 4 этаж.

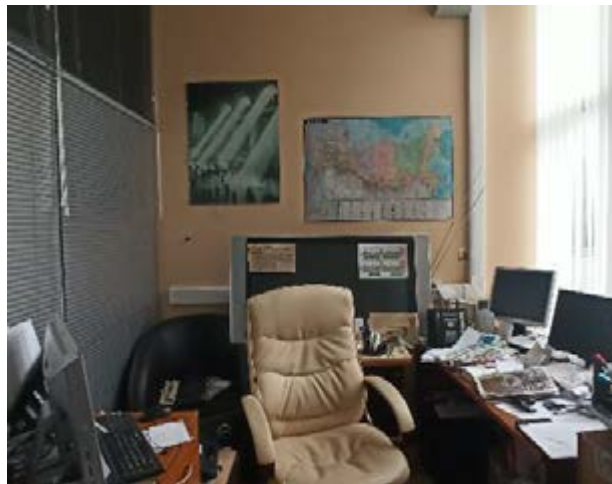


Фото 96. 4 этаж.



Фото 97. 4 этаж.



Фото 98. 4 этаж.

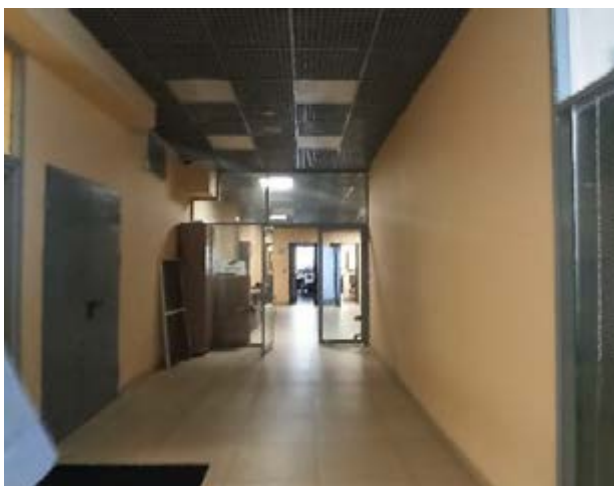


Фото 99. 4 этаж.



Фото 100. 4 этаж.



Фото 101. 4 этаж.

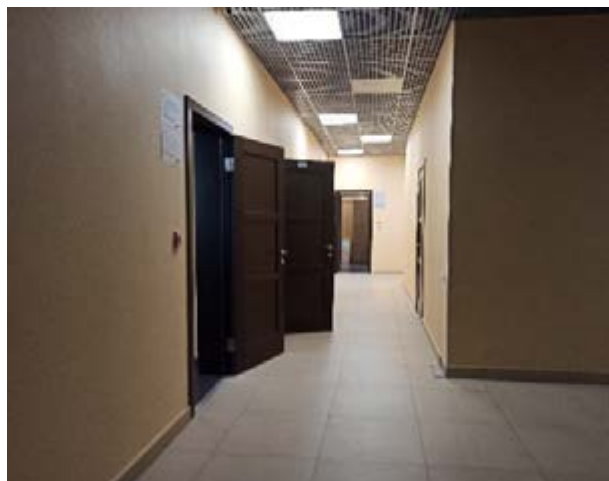


Фото 102. 4 этаж.

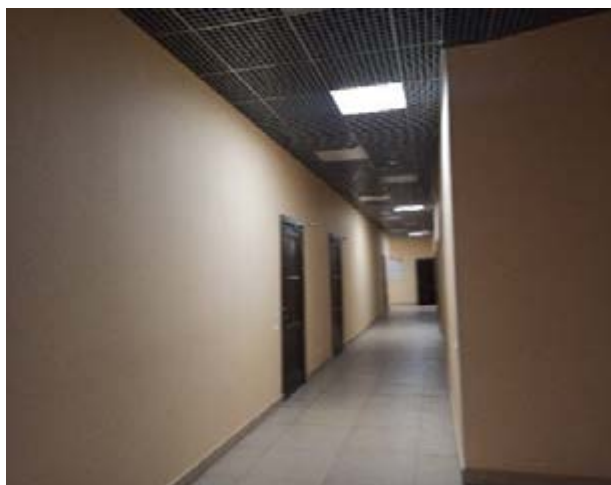


Фото 103. 4 этаж.

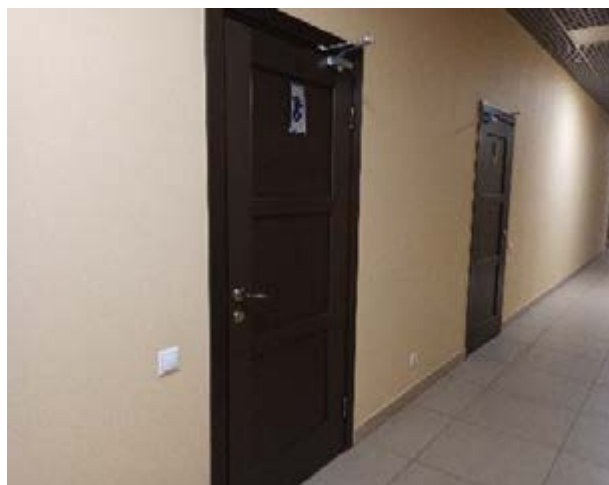


Фото 104. 4 этаж.



Фото 105. 4 этаж.



Фото 106. 4 этаж.



Фото 107. 4 этаж.



Фото 108. 4 этаж.

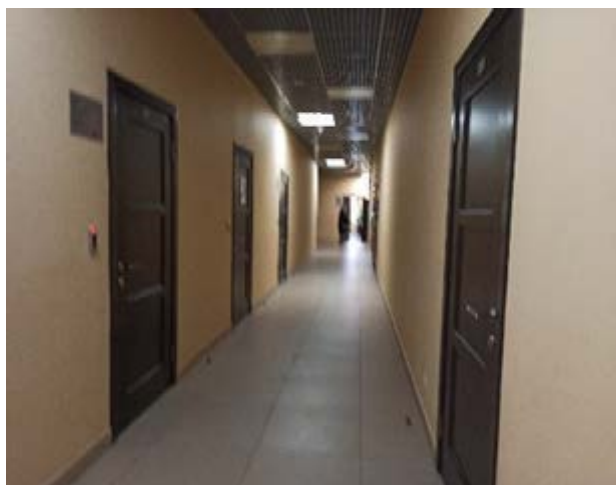


Фото 109. 4 этаж.

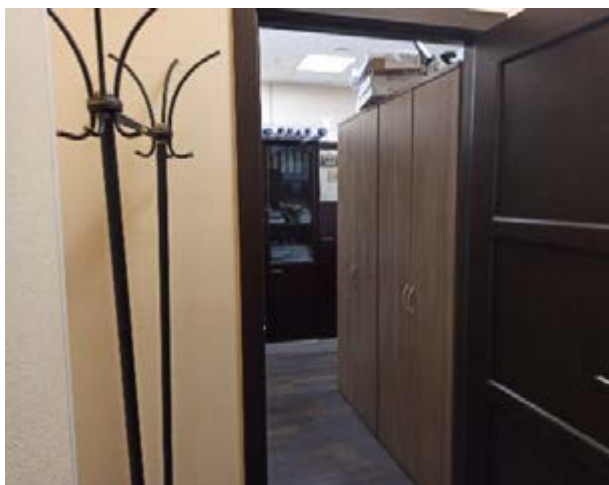


Фото 110. 4 этаж.



Фото 111. 4 этаж.



Фото 112. 4 этаж.



Фото 113. 4 этаж.



Фото 114. 4 этаж.

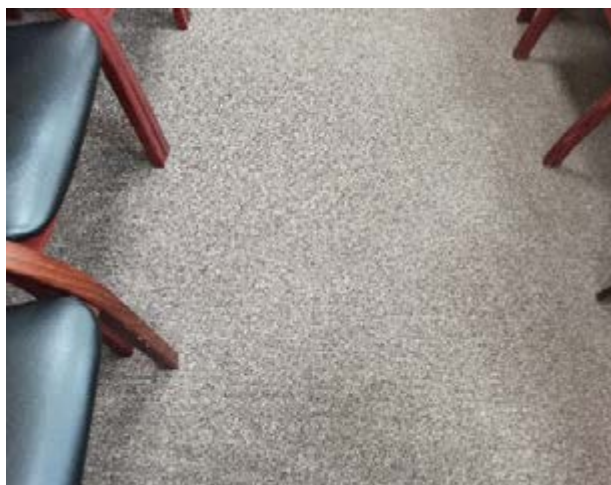


Фото 115. 4 этаж.



Фото 116. 4 этаж.



Фото 117. 4 этаж.



Фото 118. 4 этаж.



Фото 119. 4 этаж.

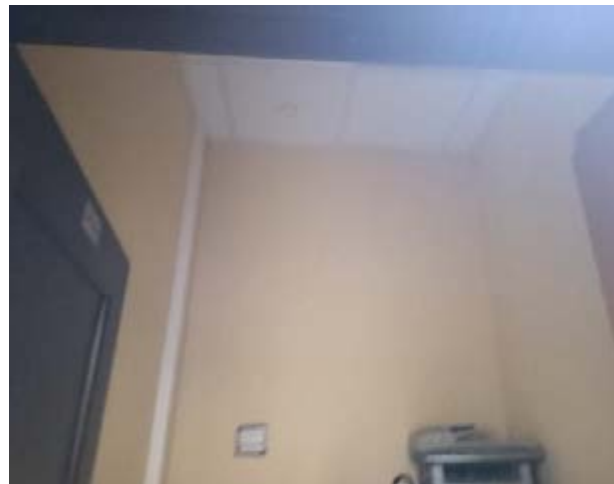


Фото 120. 4 этаж.



Фото 121. 4 этаж.



Фото 122. 4 этаж.

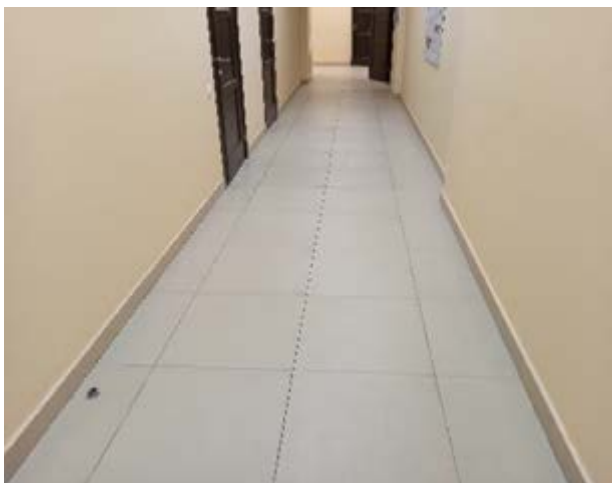


Фото 123. 4 этаж.

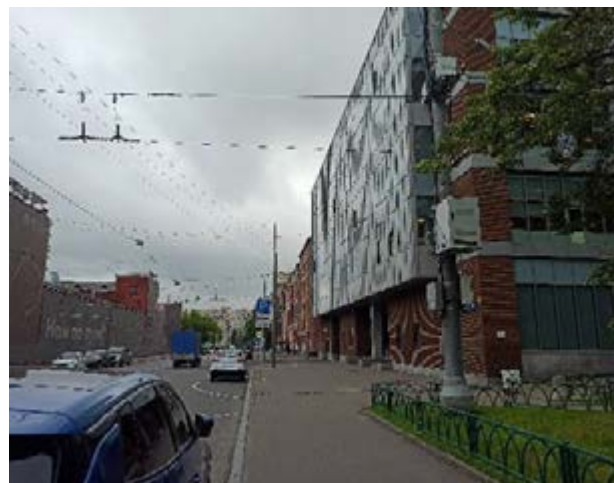


Фото 124. Подъездные пути.



Фото 125. Подъездные пути.



Фото 126. Подъездные пути.



Фото 127. Фасад.



Фото 128. Фасад.



Фото 129. Фасад.



Фото 130. Фасад.



Фото 131. Фасад.



Фото 132. Фасад.



Фото 133. Фасад.



Фото 134. Фасад.

Источник: визуальный осмотр объекта оценки