

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-СО-0740/18-12 ОТ 03.12.2024 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСАМ: Г. МОСКВА, УЛ. АВИАМОТОРНАЯ, Д. 10, КОРП. 2 И Г. МОСКВА, УЛ. НОВОРЯЗАНСКАЯ, Д. 24, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ", ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ КОМБИНИРОВАННОГО ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА (ТОМ I)

Заказчик:

Акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" (далее также – АО 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 АО 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: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещение 1/1, на сайте <http://www.rwminvest.ru/>, по телефону: +7 (495) 660-70-30.

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

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	8
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	11
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	13
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
3.1. Общие сведения об объекте оценки	18
3.2. Местоположение объекта оценки	24
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	33
3.4. Классификация недвижимого имущества	37
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	37
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки	39
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	43
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	45
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	48
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2024 г.....	51
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки	59
5.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам I квартала 2024 г.....	61
5.5. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам I квартала 2024 г.	79
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	88
6.1. Основные положения и терминология	88
6.2. Классификация основных средств	91
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	93
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	94
6.5. Этапы проведения оценки.....	96
6.6. Характеристика подходов к оценке	97
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	103
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	106
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	106
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	107
7.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	126
7.4. Описание последовательности определения стоимости права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки.....	133

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	152
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	152
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	152
8.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках доходного подхода	159
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	161
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	161
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	163
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	168
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	169
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, включая права на объект оценки Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 3 219,1 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, пом. 1/6; кадастровый №77:04:0001005:5456. 2. Право аренды земельного участка площадью 1 733 кв. м, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2. Кадастровый номер:77:04:0001005:77. 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: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 2/2; кадастровый №77:01:0003018:2775. 4. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 806,6 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 2/3; кадастровый № 77:01:0003018:2776. 5. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 804,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 2/4; кадастровый №77:01:0003018:2777. 6. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,7 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 2/1; кадастровый №77:01:0003018:4047. 7. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 86,4 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 280/1П; кадастровый №77:01:0003018:4181. 8. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 39,4 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 4П; кадастровый №77:01:0003018:4192. 9. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 77,6 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 173/1П; кадастровый №77:01:0003018:4202. 10. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 48,5 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 3П; кадастровый №77:01:0003018:4182. 11. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 207,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 157/1П; кадастровый №77:01:0003018:4197. 12. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 83,1 кв. м,

	<p>расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 155/1П; кадастровый №77:01:0003018:4178.</p> <p>13. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4180.</p> <p>14. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 151,4 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 179/1П; кадастровый №77:01:0003018:4190.</p> <p>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>
	<p>Права на объект оценки:</p> <p>Помещения - право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный".</p> <p>Право аренды земельного участка – правомочия арендатора.</p> <p>Ограничения (обременения) прав:</p> <p>Доверительное управление, аренда.</p> <p>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку.</p>
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №12 от 15.11.2024 г. к Договору на проведение оценки №ОКНИП-СО-0740/18 от 11.10.2018 г. между АО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" и АО "НЭО Центр" в редакции Дополнительного соглашения №1 от 03.12.2024 г.
Дата составления Отчета	03.12.2024 г.
Порядковый номер Отчета	№ОКНИП-СО-0740/18-12
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%)	1 492 928 000 (Один миллиард четыреста девяносто два миллиона девятьсот двадцать восемь тысяч) руб.
Результат оценки объекта оценки, полученные при применении доходного подхода (без учета НДС 20%)	1 987 403 500 (Один миллиард девятьсот восемьдесят семь миллионов четыреста три тысячи пятсот) руб.
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (округленно) (без учета НДС 20%)¹	1 740 166 000 (Один миллиард семьсот сорок миллионов сто шестьдесят шесть тысяч) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей расчета стоимости чистых активов фондов в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IAS/IFRS). Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

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

Таблица 1.1. Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки пообъектно

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Правообладатель объекта недвижимости	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: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, пом. 1/6; кадастровый №77:04:0001005:5456	3 219,10	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288697696 от 28.11.2024 г.	77:04:0001005:5456	631 205 000
2	Право аренды земельного участка площадью 1 733 кв. м, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2. Кадастровый номер: 77:04:0001005:77. Доля в праве: 296/1 733	1 733,00	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288720392 от 28.11.2024 г.	77:04:0001005:77	10 388 000
3	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 807,8 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 2/2; кадастровый №77:01:0003018:2775	1 807,80	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288699631 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:2775	325 003 000
4	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 806,6 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 2/3; кадастровый №77:01:0003018:2776	1 806,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288704569 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:2776	324 787 000
5	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 804,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 2/4; кадастровый №77:01:0003018:2777	1 804,90	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288705130 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:2777	324 481 000
6	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,7 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 2/1/1; кадастровый №77:01:0003018:4047	11,70	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288705754 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:4047	1 111 000
7	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 86,4 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 280/1П; кадастровый №77:01:0003018:4181	86,40	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288708850 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:4181	8 204 000
8	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 39,4 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 4П; кадастровый №77:01:0003018:4192	39,40	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288718191 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:4192	3 741 000
9	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 77,6 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 173/1П; кадастровый №77:01:0003018:4202	77,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288699116 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:4202	7 369 000

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Правообладатель объекта недвижимости	Правоустанавливающий документ	Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	Итоговая справедливая стоимость, руб., без НДС (округленно)
10	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 48,5 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. ЗП; кадастровый №77:01:0003018:4182	48,50	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288709536 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:4182	4 606 000
11	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 207,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 157/1П; кадастровый №77:01:0003018:4197	207,30	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288698465 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:4197	19 685 000
12	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 83,1 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 155/1П; кадастровый №77:01:0003018:4178	83,10	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288707497 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:4178	7 891 000
13	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4180	11,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288707918 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:4180	1 102 000
14	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 151,4 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 179/1П; кадастровый №77:01:0003018:4190	151,40	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288710363 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:4190	14 377 000
15	Право аренды земельного участка площадью 9 562 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24. Кадастровый номер 77:01:0003018:100. Доля в праве: 1 756,68/9 562	9 562,00	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288718616 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:100	56 216 000
Итого:						1 740 166 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

1.2. Задание на оценку

<p>Объект оценки, включая права на объект оценки</p>	<p>1. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 3 219,1 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, пом. 1/6; кадастровый №77:04:0001005:5456.</p>
<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</p>	<p>2. Право аренды земельного участка площадью 1 733 кв. м, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2. Кадастровый номер:77:04:0001005:77. Доля в праве: 296/1 733.</p>
<p>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>3. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 807,8 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 2/2; кадастровый №77:01:0003018:2775.</p>
	<p>4. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 806,6 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 2/3; кадастровый № 77:01:0003018:2776.</p>
	<p>5. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 804,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 2/4; кадастровый №77:01:0003018:2777.</p>
	<p>6. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,7 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 2/1; кадастровый №77:01:0003018:4047.</p>
	<p>7. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 86,4 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 280/1П; кадастровый №77:01:0003018:4181.</p>
	<p>8. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 39,4 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 4П; кадастровый №77:01:0003018:4192.</p>
	<p>9. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 77,6 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 173/1П; кадастровый №77:01:0003018:4202.</p>
	<p>10. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 48,5 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 3П; кадастровый №77:01:0003018:4182.</p>
	<p>11. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 207,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 157/1П; кадастровый №77:01:0003018:4197.</p>
<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>	<p>12. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 83,1 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация,</p>

г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 155/1П; кадастровый №77:01:0003018:4178.

13. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4180.
14. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 151,4 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 179/1П; кадастровый №77:01:0003018:4190.
15. Право аренды земельного участка площадью 9 590 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24. Кадастровый номер 77:01:0003018:100. Доля в праве: 1 756,68/9 590.

Права на объект оценки:

Помещения - право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный".

Право аренды земельного участка – правомочия арендатора.

Ограничения (обременения) прав:

Доверительное управление, аренда.

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку.

Цель оценки

Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для целей определения стоимости чистых активов комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда.

Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" ² .
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости: <ol style="list-style-type: none"> 1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 29.11.2024 г.; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	Вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".).
Дата оценки	29.11.2024 г.
Специальные допущения	<ol style="list-style-type: none"> 1. В соответствии с выписками из ЕГРН на помещения, входящие в состав объекта оценки, зарегистрировано обременение в виде аренды. Оценка справедливой стоимости оцениваемых помещений, будет производиться с учетом обременения долгосрочными договорами аренды. 2. По состоянию на дату оценки согласно выпискам из ЕГРН на оцениваемые помещения зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости оцениваемых объектов будет осуществляться без учета данного обременения.

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

Иные существенные допущения

1. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Исполнитель не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты.
2. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Исполнитель освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.
3. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
4. Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Исполнителю Заказчиком, являются достоверными, и Исполнитель не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Исполнителем не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам.
5. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
7. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.
9. Исполнитель обязуется предоставить заказчику информационное письмо с подтверждением размещения Оценщиком, осуществившим оценку Объекта оценки, данных Отчета на официальном сайте саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит Оценщик, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня размещения такой информации. Информационное письмо предоставляется один раз в квартал по всем Отчетам выпущенных оценочной компанией для заказчика в предыдущем квартале.

Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Ни заказчик, ни исполнитель, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Задаaniem на оценку №12 от 15.11.2024 г. в редакции Дополнительного соглашения №1 от 03.12.2024 г. к Договору на проведение оценки №ОКНИП-СО-0740/18 от 11.10.2018 г. между АО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" и АО "НЭО Центр"
Указание на форму составления отчета об оценке	Письменный документ на бумажном носителе либо электронный документ (файл), подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации.
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется
Границы интервала, в которых может находиться стоимость	Определять не требуется
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
Срок оказания услуг Оценщиком	До 03.12.2024 г.

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, пом. 4-1а 119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
Место нахождения Исполнителя	Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
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:

	123112, г. Москва, внутригородская территория города федерального значения Муниципальный Округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/50014/23 от 06.12.2023 г. Срок действия полиса: с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма по страховым случаям 2 000 000 000 (Два миллиарда) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Окунев Сергей Сергеевич (СНИЛС 132-597-570 78, ИНН 504013895871)
Контактная информация оценщика	Контактная информация: т. +7 (495) 739-39-77, s.okunev@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), место нахождения: 123112, г. Москва, внутригородская территория города федерального значения Муниципальный Округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53, включен в реестр оценщиков от 08.02.2019 г. за регистрационным номером №3956
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика выдан АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000001/21-01 от 13.12.2021 г. Срок действия полиса: с 21.01.2021 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании с отличием, Государственный университет управления, ВСА 1023169, рег. №НМ-3071, 2010 г., квалификация "Менеджер" по специальности "Менеджмент организации". Удостоверение о повышении квалификации, НОУ ДПО "Институт профессионального образования", №772406518210, рег. №000739/2018 от 05.10.2018 г., программа "Оценка стоимости недвижимости и земли".
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №044534-1 от 04.10.2024 г. по направлению "Оценка недвижимости" Действует до 04.10.2027 г. включительно
Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Окуневым С. С. и АО "НЭО Центр" №92/10 от 01.11.2010 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Окунева Сергея Сергеевича со стороны Ассоциации "Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 16 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	АО 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	Место нахождения: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещение 1/1 Почтовый адрес: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещение 1/1

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

**Оценщик,
Старший менеджер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



С. С. Окунев

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. 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.
3. В расчетах использовано значение безрисковой ставки по состоянию на дату максимально близкую к дате проведения оценки 27.11.2024 г.: 15,18%³. Исполнитель исходит из допущения, что с 27.11.2024 г. по 29.11.2024 г. данный показатель существенно не изменился и не может оказать влияние на величину справедливой стоимости.
4. Согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. №109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации" в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС. Гл. 21 НК РФ рассматривает аренду как услуги по предоставлению имущества в пользование. Если земельные участки находятся в частной собственности организации или предпринимателя, не применяющего спецрежимы, услуги по предоставлению земли в аренду (арендная плата) облагаются НДС. Также в соответствии с пп. 17 п. 2 ст. 149 НК РФ арендная плата, взимаемая с организаций, заключивших с уполномоченными органами договоры аренды земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности, освобождается от налогообложения НДС. При определении рыночной стоимости оцениваемого земельного участка цены предложений объектов-аналогов, на основании которых определялась стоимость оцениваемого участка, принадлежащих правообладателю на праве собственности, НДС (20%) не облагаются.
5. 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.

³ <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

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.

6. Исполнитель не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории объекта оценки или около него, и для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории объекта оценки или около него. Однако если впоследствии будет установлено наличие на территории объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это может существенно повлиять на заключение Исполнителя, включая оценку.
7. 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.
8. 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.
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. Осмотр оцениваемых объектов был произведен представителем Исполнителя 27.11.2024 г. и 28.11.2024 г. При определении справедливой стоимости оцениваемых объектов Исполнитель исходил из допущения, что оцениваемые объекты находятся в состоянии как на момент осмотра, и что с момента осмотра до даты оценки (29.11.2024 г.) не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.
18. 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).
19. В соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком, на дату оценки оцениваемые помещения имеют обременение в виде доверительного управления в пользу АО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" (ИНН:7722563196). В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости производилось без учета данного обременения.
20. На оцениваемые помещения зарегистрировано обременение — аренда. Общая информация из договоров аренды помещений, сдаваемых в аренду на дату оценки, с указанием площади и величины арендной ставки приведена в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.5). Определение справедливой стоимости проводилось с учетом данного обременения.
21. 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).
22. Заказчиком было предоставлено информационное письмо о величине дохода от сдачи в аренду оцениваемых помещений. На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы⁴, арендные ставки по договорам аренды соответствуют рыночным значениям для данного типа объектов, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.
23. Учитывая тот факт, что информация, указанная в договорах аренды (сведения о юридических лицах, условия аренды и т. д.) по своему характеру является конфиденциальной информацией,

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

Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии действующих договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны.

24. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость оцениваемых объектов определялась исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость объекта оценки.
25. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости оцениваемых земельных участков превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемых объектов ограничен в силу их площади, характеристик местоположения, составу передаваемых прав. Ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I-VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.
26. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости оцениваемых единых объектов недвижимости по части объектов-аналогов превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемых объектов ограничен в силу их площади, характеристик местоположения, состоянием отделки. Ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I-VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.
27. 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 Задаaniem на оценку №12 от 15.11.2024 г. к Договору на проведение оценки №ОКНИП-СО-0740/18 от 11.10.2018 г. в редакции Дополнительного соглашения №1 от 03.12.2024 г., заключенным между АО "НЭО Центр" и АО 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: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, пом. 1/6; кадастровый №77:04:0001005:5456.
- Право аренды земельного участка площадью 1 733 кв. м, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2. Кадастровый номер:77:04:0001005:77. Доля в праве: 296/1 733.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 807,8 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 2/2; кадастровый №77:01:0003018:2775.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 806,6 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 2/3; кадастровый № 77:01:0003018:2776.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 804,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 2/4; кадастровый №77:01:0003018:2777.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,7 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 2/1; кадастровый №77:01:0003018:4047.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 86,4 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 280/1П; кадастровый №77:01:0003018:4181.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 39,4 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 4П; кадастровый №77:01:0003018:4192.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 77,6 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 173/1П; кадастровый №77:01:0003018:4202.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 48,5 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 3П; кадастровый №77:01:0003018:4182.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 207,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 157/1П; кадастровый №77:01:0003018:4197.

- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 83,1 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 155/1П; кадастровый №77:01:0003018:4178.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4180.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 151,4 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 179/1П; кадастровый №77:01:0003018:4190.
- 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	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24
	ЮВАО, р-н Лефортово	ЦАО, р-н Басманный
	м. "Авиамоторная"	м. "Бауманская"
Площадь земельного участка, кв. м	1 733,00	9 562,00
Площадь земельного участка, соток	17,33	95,62
Площадь земельного участка, га	0,1733	0,9562
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 95,62 сот. многоугольной изрезанной неправильной формы, предназначенный для объектов общественно-делового значения, на правах долгосрочной аренды, доля в праве: 1 756,68/9 562
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением 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 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	1 756,68/9 562
Правоустанавливающий документ	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-04-032423 от 18.01.2007 г. Дополнительное соглашение №М-04-032423 от 09.10.2020 г.	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-056734 от 28.05.2021 г. Соглашение о вступлении №М-01-056734 от 05.07.2021 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Для эксплуатации помещений в здании под административные цели	Для объектов общественно-делового значения
Функциональная зона	Многофункциональные общественные зоны	Многофункциональные общественные зоны
Существующие ограничения (обременения) права	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации
Кадастровый номер земельного участка	77:04:0001005:77	77:01:0003018:100
Кадастровая стоимость, руб.	86 640 485,83	858 226 696,18

Наименование	Характеристика	
Кадастровая стоимость, руб./сот	4 999 451,00	8 949 183,48
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	Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, пом. 1/6	77:04:0001005:5456	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288697696 от 28.11.2024 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, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 2/2	77:01:0003018:2775	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288720392 от 28.11.2024 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	Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 2/3	77:01:0003018:2776	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288699631 от 28.11.2024 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	Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 2/4	77:01:0003018:2777	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288704569 от 28.11.2024 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	Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 2/1/1	77:01:0003018:4047	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288705130 от 28.11.2024 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	Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 280/1П	77:01:0003018:4181	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288705754 от 28.11.2024 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	Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 4П	77:01:0003018:4192	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288708850 от 28.11.2024 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	Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 173/1П	77:01:0003018:4202	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288718191 от 28.11.2024 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	Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 3П	77:01:0003018:4182	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288699116 от 28.11.2024 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	Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 157/1П	77:01:0003018:4197	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288709536 от 28.11.2024 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	11 321 811,02	машино-место	Подвал №0	207,30	14

№ 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.
11	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 155, 159, 162, 165, 166, 167	Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 155/1П	77:01:0003018:4178	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288698465 от 28.11.2024 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	4 852 204,72	машино-место	Подвал №0	83,10	6
12	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 150	г. Москва, Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4180	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288707497 от 28.11.2024 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	Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 179/1П	77:01:0003018:4190	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288707918 от 28.11.2024 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	Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, пом. 1/6	77:04:0001005:5456	3 219,10	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	301 356 529,37	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, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 2/2	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	272 711 529,14	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	Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 2/3	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	272 541 363,55	Доверительное управление, аренда	№77:01:0003018:2776-77/011/2019-9 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление) №77-77-11/001/2014-117 от 27.02.2014 г. (Аренда)
4	Нежилое помещение	Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 2/4	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	272 300 281,48	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	Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 2/1/1	77:01:0003018:4047	11,70	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	2 388 254,66	Доверительное управление	№77:01:0003018:4047-77/011/2019-6 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)

№ 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)
6	Нежилое помещение	Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 280/1П	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	10 480 503,17	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	Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 4П	77:01:0003018:4192	39,40	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	5 009 867,60	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	Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 173/1П	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	9 473 911,62	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	Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 3П	77:01:0003018:4182	48,50	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	6 090 555,31	Доверительное управление, аренда	№77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) №77:01:0003018:4182-77/011/2019-4 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
10	Нежилое помещение	Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 157/1П	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	23 859 531,40	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	Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 155/1П	77:01:0003018:4178	83,10	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	10 103 787,46	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, Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4180	11,60	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	1 587 271,62	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	Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 179/1П	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	17 757 307,82	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			1 205 660 694,20		

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

3.2. Местоположение объекта оценки

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

Краткая характеристика Юго-Восточного административного округа⁵

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

Он занимает территорию в 11 755,97 га (4,7% территории города). Численность населения округа составляет более 1,5 млн человек (11,53% населения Москвы).

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

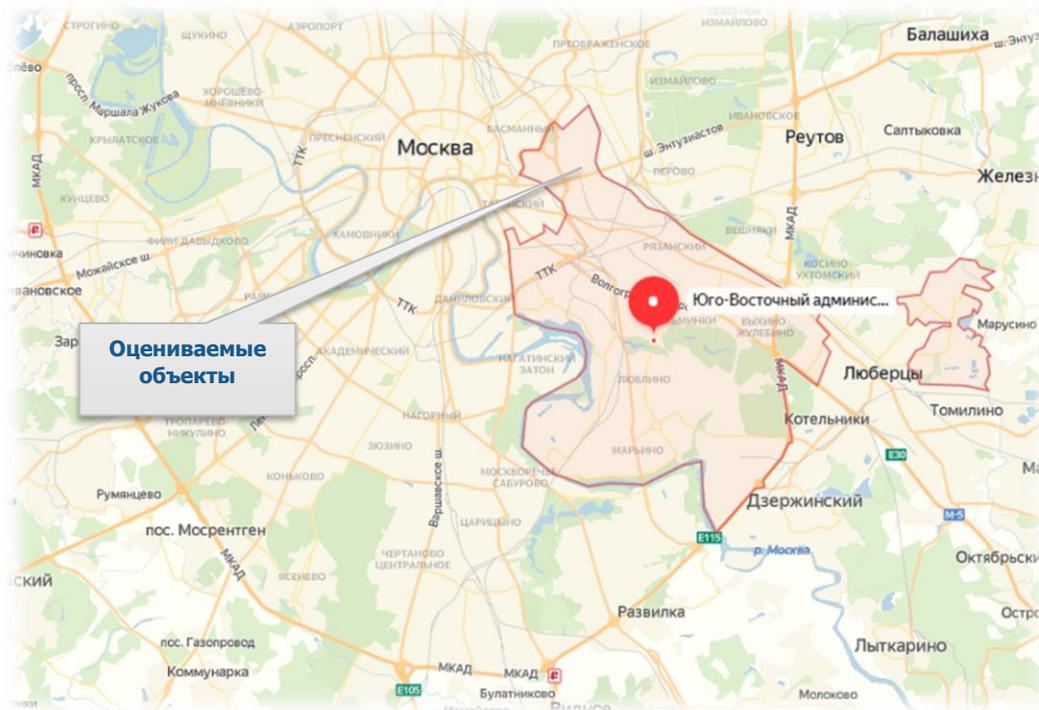
Юго-восток Москвы исторически был рабочей окраиной. Здесь сосредоточен большой промышленный потенциал. На территории ЮВАО расположено 9 промышленно-коммунальных зон, занимающих порядка 29% его территории: №23 "Серп и Молот", №24 "Карачарово", №25 "Волгоградский проспект", №26 "Южный порт", №56 "Грайвороново",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

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

Крупнейший по площади — Печатники, а наименьший — Южнопортовый.

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

⁵ https://ru.wikipedia.org/wiki/Юго-Восточный_административный_округ; <http://uvaо.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 109 711 человек (на 01.01.2024 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 переулочек и Боровую улицу.

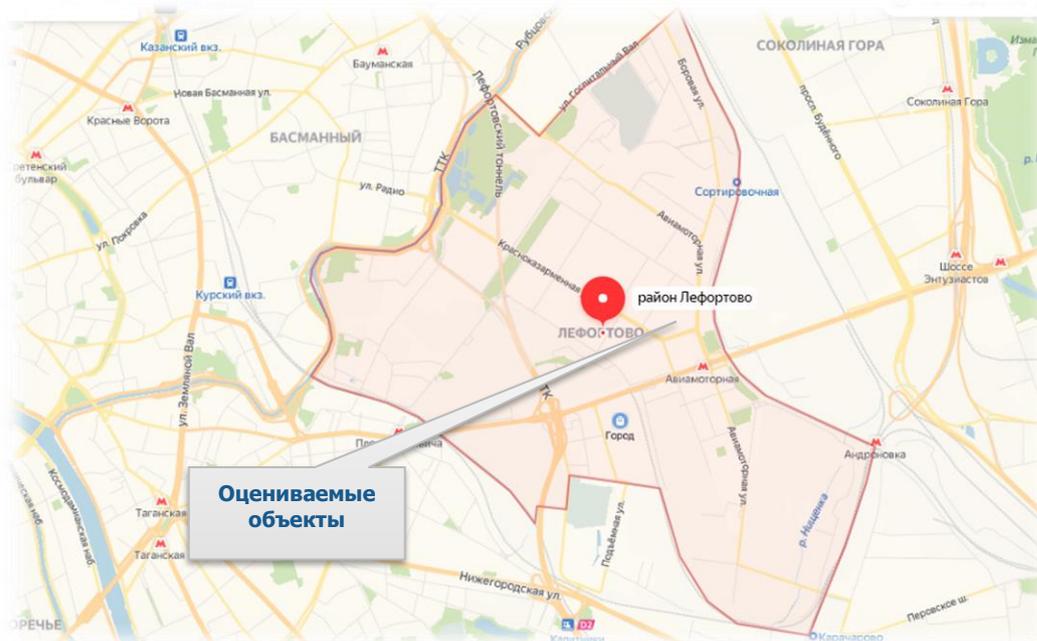
В районе Лефортово находится одна станция метрополитена "Авиамоторная" Калининской линии и четыре железнодорожных станций Московской железной дороги — платформа "Сортировочная", платформа "Новая" Казанского направления; станция "Андроновка" Малого кольца и платформа "Серп и Молот" Горьковского направления. 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/yuva0/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 774 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, АО "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/okrug/cao.html>; <http://street-moscow.ru/czentralnyj-okrug.html>; <http://cao.mos.ru/about/history/>

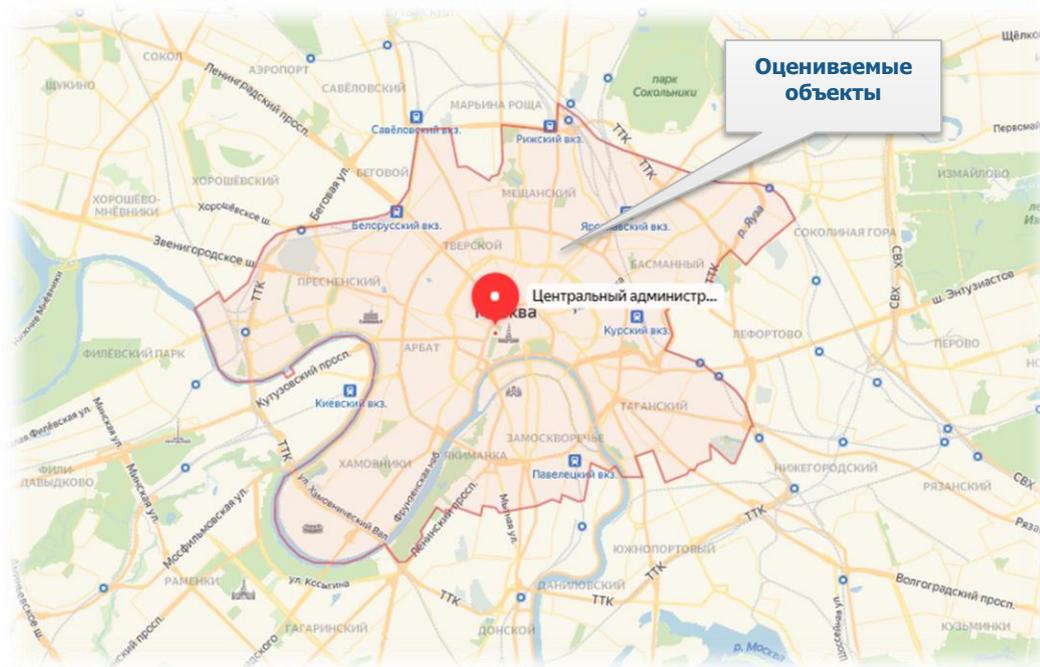
Экологическая ситуация в округе неблагоприятная, а в отдельных районах крайне неблагоприятная (южный участок Садового кольца, просп. Мира, Тверская ул., Охотный ряд).

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

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/>

Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" (Том I)

Соколиная гора и Лефортово. На территории района протекает река Яуза и ее притоки — Ольховка, Чечера и Черногрязка.

Численность проживающего здесь населения составляет 111 289 человек (на 01.01.2024 г.). Площадь территории района составляет 816 га. На территории Басманного района расположены четырнадцать станций метро, а также Курский вокзал и платформа Электрозаводская Казанского направления.

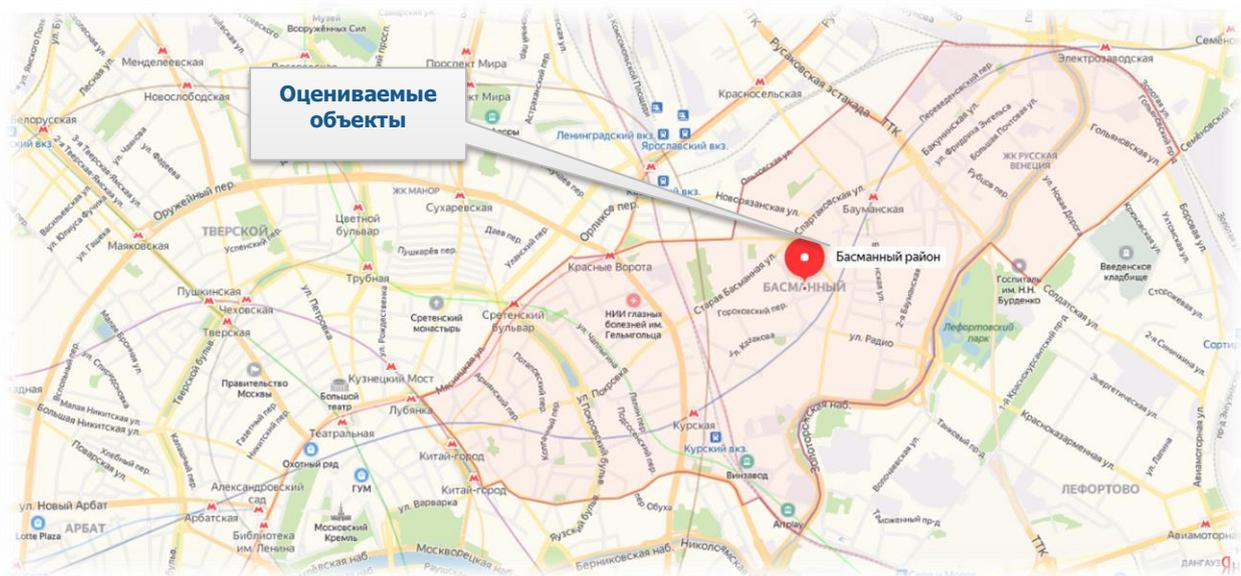
Территория Басманного района имеет много архитектурных памятников истории, из них можно выделить такие: Иоанно-Предтеченский монастырь, Храм Покрова Пресвятой Богородицы в Красном селе, Московская хоральная синагога, Лефортовский дворец, Гараж на Новорязанской улице, Московский государственный технический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

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

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

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

Рисунок 3.4. Карта Басманного района



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

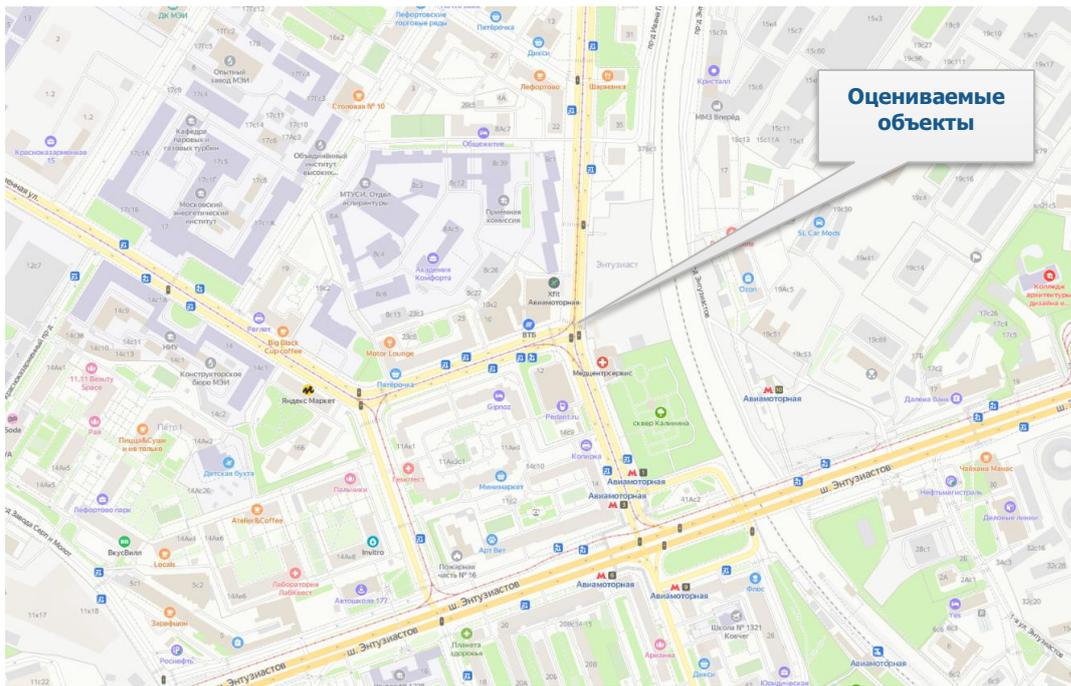
Наименование	Характеристика	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
	ЮВАО, р-н Лефортово	ЦАО, р-н Басманный
	м. "Авиамоторная"	м. "Бауманская"
Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
Линия домов	1-я линия второстепенной улицы ⁹	1-я линия второстепенной улицы ¹⁰
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая	Жилая и коммерческая
Форма участка, рельеф	Форма участка неправильная многоугольная, рельеф участка спокойный	Форма участка неправильная многоугольная, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми коммуникациями	Участок обеспечен всеми необходимыми коммуникациями
Транспортная доступность	Хорошая: близость к основным транспортным магистралям — ТТК (1 700 м); 4 минуты пешком до станции м. "Авиамоторная"; 1-2 мин. пешком до остановок общественного транспорта "Метро Авиамоторная (ул. Красноказарменная)" и "Лефортовский рынок"; удобный подъезд и транспортное сообщение.	Хорошая: близость к основным транспортным магистралям — Садовое кольцо (1 700 м); 13 минут пешком до станции м. "Бауманская"; 2 мин. пешком до остановки общественного транспорта "2-й троллейбусный парк"; удобный подъезд и транспортное сообщение.
Плотность и тип застройки	Высокая плотность застройки, точечная	Высокая плотность застройки, точечная
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве, уровень шума допустимый	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве, уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район отличается высоким уровнем спроса на офисные здания и помещения	Район отличается высоким уровнем спроса на офисные здания и помещения
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

⁹ Визуализация объекта с перекрестка улиц Авиамоторная и Красноказарменная затруднена, поскольку непосредственно на углу улиц (перед оцениваемым объектом) по адресу: ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 1, расположено нежилое здание. Вход в здание осуществляется с улицы Красноказарменная, которая относится к улицам и дорогам местного значения (второстепенная улица), поскольку не имеет прямых выездов на магистральные улицы (ш. Энтузиастов, ТТК), двухполосное движение в каждом направлении.

¹⁰ Улица Новорязанская относится к улицам и дорогам местного значения (второстепенная улица), поскольку не имеет прямых выездов на магистральные улицы (Краснопрудная ул., ТТК), одно-двухполосное движение в каждом направлении, пешеходные переходы через проезжую часть без светофорного регулирования.

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



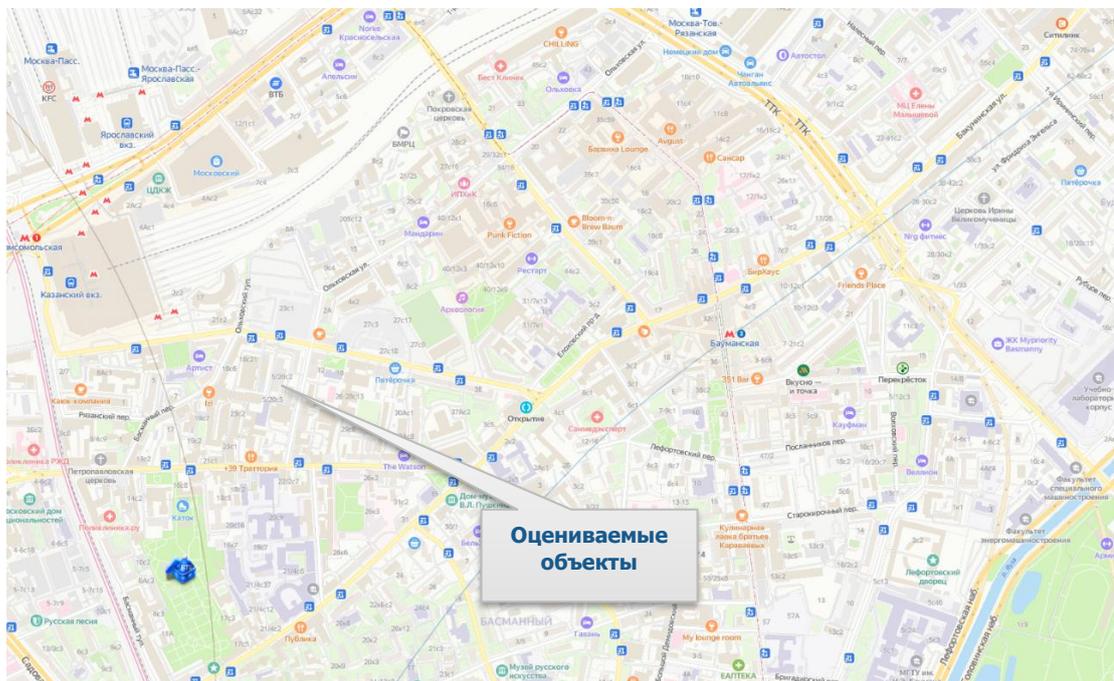
Источник: <http://maps.yandex.ru>

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



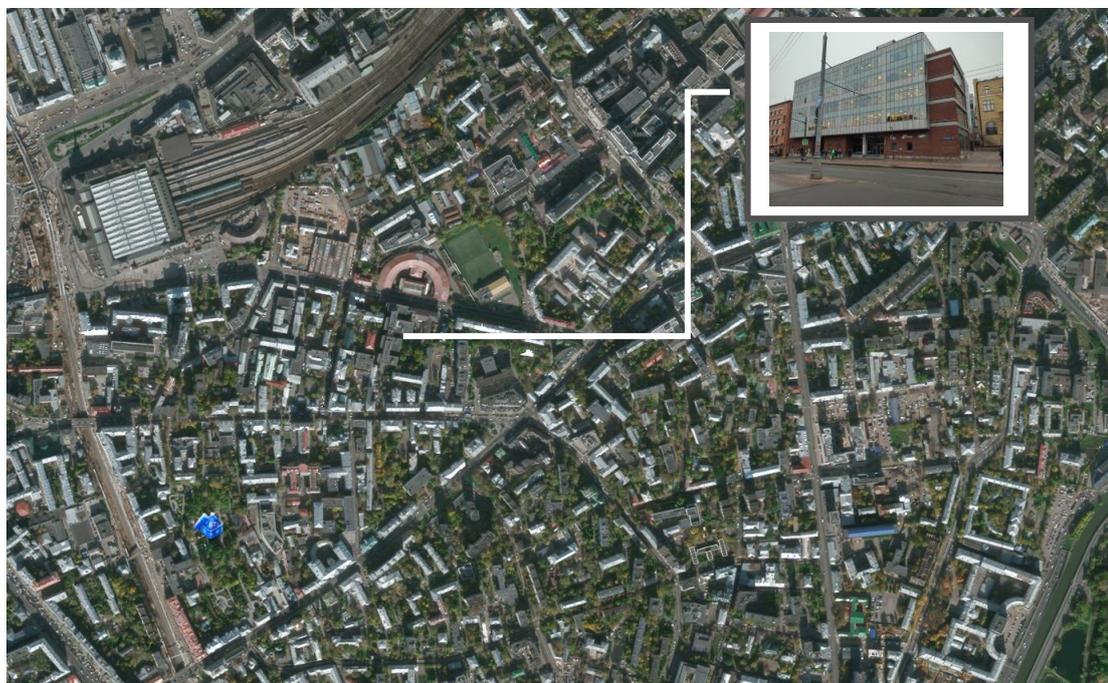
Источник: <http://maps.yandex.ru>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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



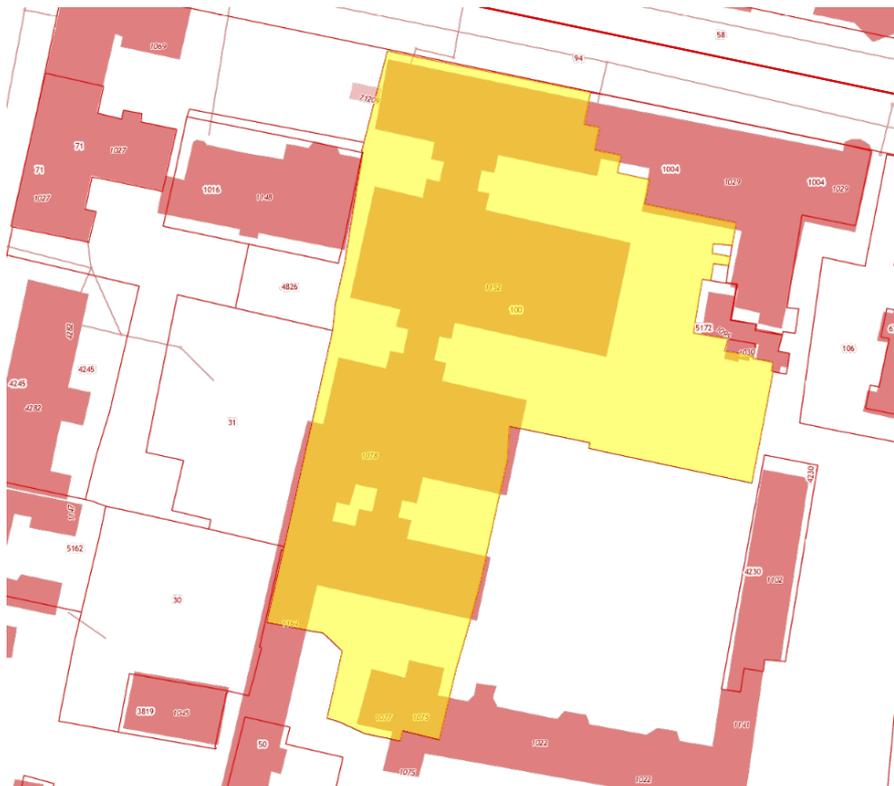
Источник: <http://maps.yandex.ru>

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



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

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



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Локальное местоположение

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

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, б/н от 29.11.2024 г.;
- информационное письмо б/н от 29.11.2024 г. с перечнем арендуемых помещений с указанием ставок аренды и величины расходов на содержание имущества;
- информационное письмо Исх.№150/08 от 24.03.2022 г. о целях использования объектов недвижимости, по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

Анализ показал, что предоставленных копий документов и информации достаточно для проведения оценки.

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

Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на оцениваемые помещения зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъект права: собственниками

оцениваемых помещений являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

На оцениваемые земельные участки зарегистрированы права долгосрочной аренды с множественностью лиц на стороне арендатора. Доля в праве на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2, составляет 296/1 733, на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24, - 1 756,68/9 562. 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 АО 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. Москвы¹¹, арендная ставка по договору аренды соответствует рыночным значениям для данного типа объектов, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

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

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

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	Согласно назначению	Согласно назначению
Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
Год постройки	2005	2011
Срок полезной службы, лет	53	53

¹¹ 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
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	Гипсокартонные, кирпичные	Гипсокартонные, 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 метлахская плитка
Проемы	Оконные - алюминиевые с однокамерными стеклопакетами, дверные - заводского изготовления	Оконные - алюминиевые с однокамерными стеклопакетами, дверные - заводского изготовления
Отделочные работы	Наружная отделка - облицовка стеновыми панелями; внутренняя отделка - повышенного качества	Наружная отделка - кирпич, витражная алюминиевая система, цоколь и крыльца - гранит; внутренняя отделка - цементная метлахская плитка
Разные работы	лестницы железобетонные, отмостка	лестницы железобетонные, отмостка
Общее техническое состояние	Нет данных	Нет данных
Физический износ по БТИ	Нет данных	Нет данных
Объемно-планировочные решения объекта оценки		
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	3 219,10	6 136,30
Расположение помещений в здании	Этаж №6, 7, 8, 9	Этаж №1, 2, 3, 4, Подвал №0
Планировка этажа	Свободная	Свободная
Высота потолка, м	Нет данных	3,34 м - 4,14 м
Внутренняя отделка	Улучшенная	Улучшенная
Функциональное использование площадей объекта оценки		
- площадь административно-офисных помещений, кв. м	3 219,10	5 419,30
- площадь бытовых помещений, кв. м	0,00	11,70
- площадь машино-мест, кв. м	0,00	705,30
Наличие (отсутствие) организованной парковки	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Внутреннее инженерное оборудование		
Отопление	+	+
Водоснабжение	+	+
Канализация	+	+
Электроосвещение	+	+
Система пожарной сигнализации	+	+
Радио	+	+
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. Москвы¹², арендная ставка по договорам аренды соответствует рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости проводилось с учетом данной информации. Общая информация из договоров аренды представлена в таблице ниже.

Примечание. Договоры аренды не приведены в Отчете в полном объеме согласно п. 20 Раздела 2 "Допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки". Учитывая соответствие финансовых условий договоров аренды рыночным значениям (выводы представлены в п. 5.4 Отчета), а также длительный срок заключения договоров аренды (15 лет), Исполнитель приходит к выводу об отсутствии оснований для расторжения договоров, а также отсутствии существенного влияния условий договоров на итоговую справедливую стоимость объектов в ту или иную сторону.

Таблица 3.5. Реестр арендаторов

№ п/п	Адрес	Этаж	Арендуемые площади по Договору, кв. м	Ставка АП договора руб./кв. м (м/м)/год (без НДС) на период 29.11.2024-28.11.2025 г., с учетом эксплуатационных платежей	ВЫРУЧКА за период 29.11.2024-28.11.2025 г, руб./год с учетом эксплуатационных расходов (без НДС)
1	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	6, 7, 8, 9 этажи	3 219,1	33 646,76	108 312 290
2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	2, 3, 4 этажи	5 419,3	33 646,76	182 341 894
		Подвал	717,0	235 979,19	12 742 876

Источник: данные Заказчика

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

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:

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

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

X_в — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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

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 г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	Нежилое здание г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
Местоположение объекта		
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	3 219,10	6 136,30
Год постройки/реконструкции	2005	2011
Хронологический возраст	19	13
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	45	45
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	26	32
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"	46	52
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах	—	—

Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание
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	36	42

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 улучшенный ремонт. На оцениваемые земельные участки, на которых расположены здания с оцениваемыми помещениями, заведены все центральные коммуникации

Таблица 3.7. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий	Комментарий
Оцениваемый объект	Нежилые помещения офисного назначения, расположенные на земельном участке, по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	Нежилые помещения офисного назначения, расположенные на земельном участке, по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
Дата проведения визуального осмотра	27.11.2024 г.	28.11.2024 г.
Представитель Исполнителя	Крестина Е. А. — представитель АО "НЭО Центр"	Крестина Е. А. — представитель АО "НЭО Центр"
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 оцениваемых объектов был произведен представителем Исполнителя 27.11.2024 г. и 28.11.2024 г. При определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходил из допущения, что оцениваемые объекты находятся в состоянии как на момент осмотра, и что с момента осмотра до даты оценки (29.11.2024 г.) не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.

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



Фотография 1. Подъездные пути



Фотография 2. Внешний вид здания



Фотография 3. Внешний вид здания



Фотография 4. Входная группа



Фотография 5. Внутреннее состояние помещений — 6 этаж



Фотография 6. Внутреннее состояние помещений — 6 этаж



Фотография 7. Внутреннее состояние помещений — 7 этаж



Фотография 8. Внутреннее состояние помещений — 7 этаж



Фотография 9. Внутреннее состояние помещений — 8 этаж



Фотография 10. Внутреннее состояние помещений — 8 этаж



Фотография 11. Внутреннее состояние помещений — 9 этаж



Фотография 12. Внутреннее состояние помещений — 9 этаж

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

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



Фотография 13. Подъездные пути



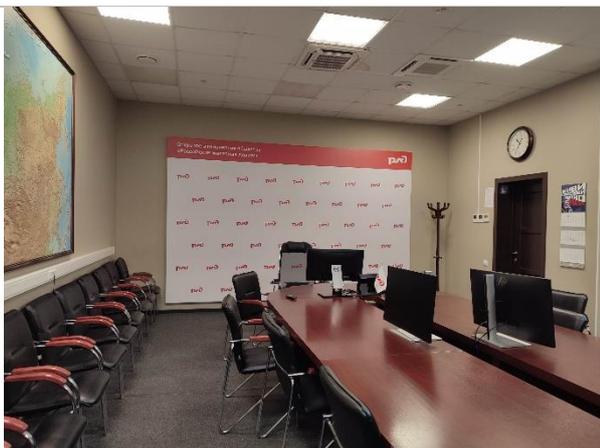
Фотография 14. Внешний вид здания



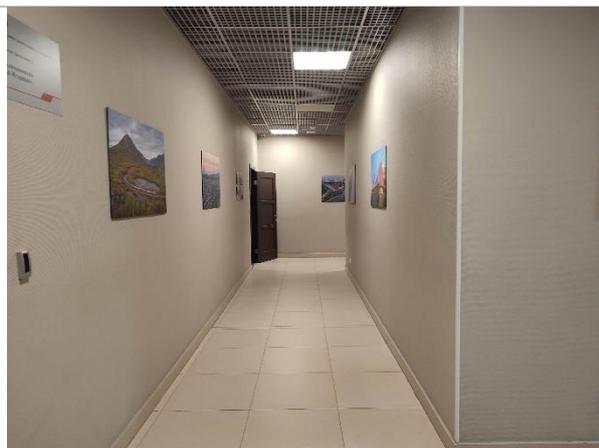
Фотография 15. Входная группа



Фотография 16. Входная группа



Фотография 17. Внутреннее состояние помещений — 2 этаж



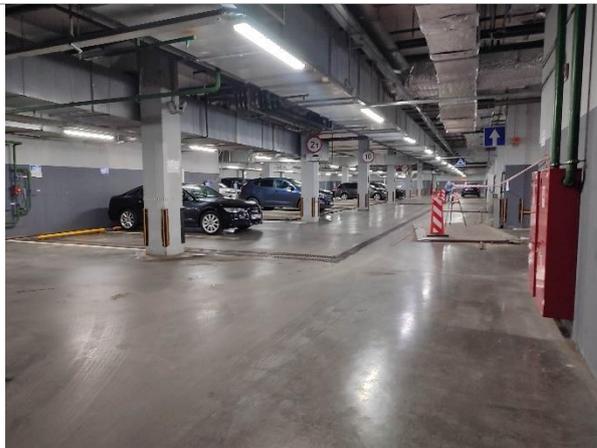
Фотография 18. Внутреннее состояние помещений — 2 этаж



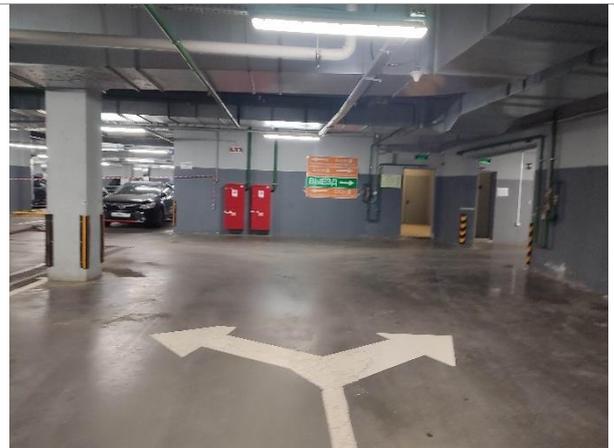
Фотография 19. Внутреннее состояние помещений — 3 этаж



Фотография 20. Внутреннее состояние помещений — 3 этаж



Фотография 21. Внутреннее состояние помещений — цокольный этаж



Фотография 22. Внутреннее состояние помещений — цокольный этаж

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с "Методическими рекомендациями по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога"¹³ в качестве количественной меры ликвидности используется временной интервал, называемый сроком экспозиции. Под сроком экспозиции понимается период времени, в течение которого объект экспонируется на рынке до достижения соглашения между продавцом и покупателем о его покупке. По срокам экспозиции ликвидность имеет следующие градации:

- низкая — более 12 мес.;
- средняя — 3–12 мес.;
- высокая — до 3 мес.

В соответствии с аналитическим порталом СтатРиелт¹⁴ срок ликвидности административных (офисных) помещений и зданий варьируется в диапазоне от 4 до 20 мес. (в зависимости от местоположения, общей площади, состояния и т. д.).

¹³ https://asros.ru/upload/iblock/209/Methodicheskie_rekomendatsii.pdf

¹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3588-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2024-goda>

Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" (Том I)

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок реализации на уровне среднего значения диапазона в размере 7 мес. (группа А¹⁵). Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке нежилых офисных помещений г. Москвы, объект оценки является среднеликвидным.

¹⁵ А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий

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 земельных участков как условно свободных

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

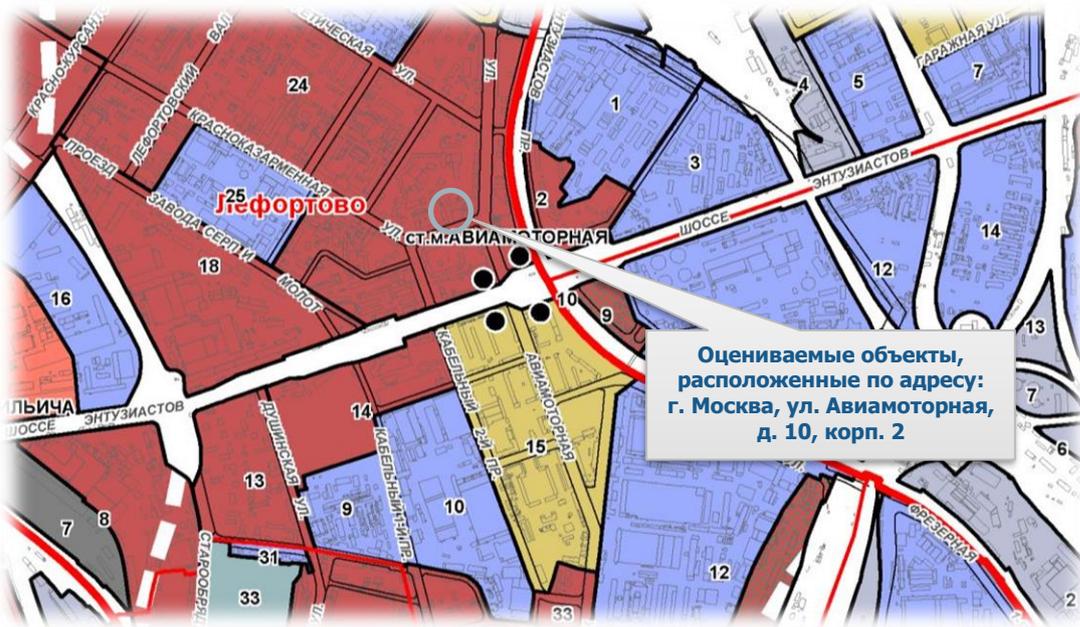
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в действующей редакции);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (в 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.</p> <p>Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.</p> <p>Согласно Генеральному плану г. Москвы, территория 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 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 объектов недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельных участков 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	<p>Наиболее эффективным использованием оцениваемых земельных участков является их текущее использование - для размещения объектов общественно-делового назначения</p>

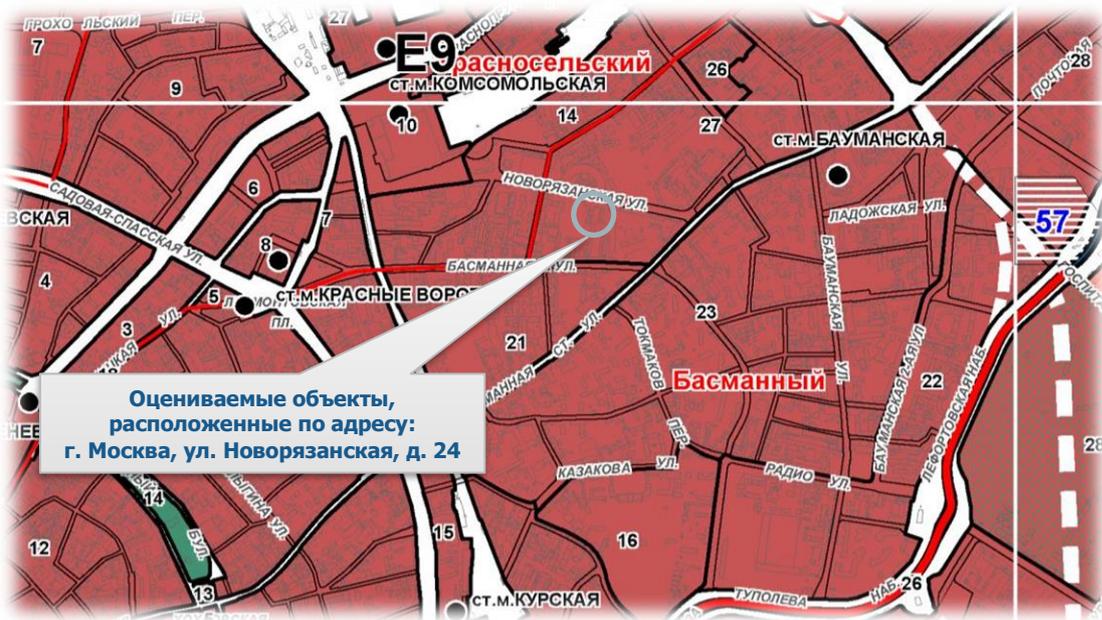
Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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.

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

Оцениваемые нежилые помещения расположены в бизнес-центрах с нежилыми помещениями на различных этажах, все остальные помещения, расположенные в бизнес-центре, имеют аналогичное функциональное назначение, соответственно, финансово-оправданным и максимально эффективным является использование оцениваемых помещений в качестве нежилых помещений - помещений офисного назначения.

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

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе¹⁶

- По оценке Минэкономразвития России в сентябре 2024 г. рост ВВП увеличился до +2,9% г/г после +2,4% г/г в августе. С исключением сезонного фактора рост на +0,5% м/м SA после -0,4% м/м SA месяцем ранее. В целом за 1–3 кв. 2024 г., по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,0% г/г.
- Рост промышленного производства в сентябре 2024 г. увеличился до +3,2% г/г после +2,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности также ускорение: +9,9% после +9,4% месяцем ранее. С исключением сезонности в сентябре промышленность выросла на +0,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в августе. По итогам 1–3 кв. 2024 г. рост промышленности в целом составил +4,4% г/г.
- Обрабатывающая промышленность в сентябре 2024 г. показала ускорение темпов роста до +6,6% г/г после +4,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохранился: +20,4% после +17,9% месяцем ранее. С устранением сезонности прирост выпуска в сентябре 2024 г. увеличился до +1,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в августе. В целом за 1–3 кв. 2024 г. рост обрабатывающего сектора составил +7,9% г/г.
- Рост объема строительных работ в сентябре 2024 г. в годовом выражении был околонулевым после +0,1% г/г в августе. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +7,2% после +6,9% месяцем ранее. В целом же за 1–3 кв. 2024 г. объем строительных работ вырос на +2,5% г/г.
- Рост объемов оптовой торговли в сентябре 2024 г. ускорился до +2,7% г/г после +0,8% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +22,3% после +23,7% месяцем ранее. В целом за 1–3 кв. 2024 г. объем оптовой торговли вырос на +7,9% г/г.
- В сентябре 2024 г. наблюдался прирост выпуска продукции сельского хозяйства к уровню прошлого года на +0,2% г/г после -14,2% г/г в августе, обусловленных в основном сдвигом "вправо" уборки зерновых и зернобобовых культур. При этом к уровню двухлетней давности рост в сентябре 2024 г. составил +11,7%. В целом за 1–3 кв. 2024 г. объем выпуска продукции сельского хозяйства составил -2,3% г/г.

¹⁶

https://www.economy.gov.ru/material/file/9c427e4d80303881e8831ea4a4f6e3eb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_fevral_2024_goda.pdf;

https://www.economy.gov.ru/material/file/54d81384745187eac3d4cb51156def98/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_fevral_2024_goda.pdf

- В сентябре 2024 г. динамика грузооборота транспорта в годовом выражении составила -0,4% г/г после +1,4% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,6% месяцем ранее. При этом отмечается увеличение темпов роста грузооборота по автомобильному транспорту до +9,3% г/г в сентябре против +8,7% в августе. В целом же за 1–3 кв. 2024 г. грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г.
- Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре 2024 г. вырос на +5,5% г/г в реальном выражении после +4,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – +18,1%, как и месяцем ранее. С учетом сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 1–3 кв. 2024 г. потребительская активность в целом увеличилась на +6,8% г/г.
- Инфляция в сентябре 2024 г. замедлилась до 8,63% г/г после 9,05% г/г в августе.
- Уровень безработицы по состоянию на конец сентября 2024 г. оценивается в 2,4% от рабочей силы.
- Темпы роста заработной платы в августе 2024 г. (по последним оперативным данным) остаются высокими. В номинальном выражении рост составил +17,4% г/г после +18,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,7% г/г после +8,1% г/г. По итогам янв.-авг. 2024 г. рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,1% г/г, а ее размер 83 629 руб.
- Рост реальных денежных доходов по итогам 3 кв. 2024 г. составил +8,5% г/г после +8,8% г/г во 2 кв. 2024 г. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,4% г/г после +9,8% г/г кварталом ранее. По итогам 1–3 кв. 2024 г. рост на +8,2% г/г и +8,6 г/г соответственно.
- По данным Банка России на 30.09.2024 г. курс доллара США составил 92,71 руб., курс евро — 103,46 руб.
- Согласно данным Министерства финансов РФ средняя цена на нефть марки Urals в сентябре 2024 г. сложилась в размере 63,57 долл. США за баррель.
- На фоне высокого инфляционного давления в российской экономике Совет директоров Банка России неоднократно принимал решение о повышении ключевой ставки в 2024 г. 13.09.2024 г. Совет директоров Банка России принял решение поднять ставку с 18% до 19%. По состоянию на 30.09.2024 г. ключевая ставка составила 19%.

Перспективы развития экономики с учетом влияния текущей ситуации

Исполнитель проанализировал опубликованные макроэкономические прогнозы Банка России, Минэкономразвития России, Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, Международного Валютного Фонда (IMF) и прогнозы аналитиков Bloomberg.

Все аналитики ожидают по итогам 2024 г.:

- рост среднегодовой инфляции — прогнозы инфляции рубля варьируются от 7,6% до 8,3%;
- в среднем рост показателя реального ВВП может составить 3,4% — прогнозы по темпам прироста ВВП варьируются от 2,5% до 3,9%.
- рост ключевой ставки — прогнозы варьируются в границах от 16,9% до 19,4%;
- рост курса доллара по отношению к рублю — прогнозы приводятся в диапазоне от 90,38 руб. за долл. США до 95,1 руб. за долл. США.

В таблице ниже приведены данные ЦБ РФ, макроэкономического опроса Банка России, проведенного в сентябре 2024 г., данные опроса независимых экспертов Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, базовый макроэкономический прогноз от Минэкономразвития России, прогноз развития российской экономики от Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, прогноз IMF и консенсус-прогноз аналитиков Bloomberg.

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

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2024	2025	2026	2027	2028
Инфляция рубля							
ЦБ РФ	% годовых, в среднем за год	октябрь 2024	8,3%	5,0%	4,0%	4,0%	—
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	сентябрь 2024	8,0%	5,9%	4,4%	4,0%	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	% годовых, в среднем за год	сентябрь 2024	8,0%	5,8%	4,3%	4,0%	—
IMF	% годовых, в среднем за год	октябрь 2024	7,9%	5,9%	4,0%	4,0%	4,0%
Bloomberg	% годовых, в среднем за год	сентябрь 2024	7,6%	5,4%	4,2%	—	—
Реальный ВВП РФ							
ЦБ РФ	%, дек. к дек. пред. года	октябрь 2024	2,5%	1,0%	1,5%	2,0%	—
Макроэкономический опрос Банка России	%, дек. к дек. пред. года	сентябрь 2024	3,6%	1,7%	1,9%	2,0%	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	%, дек. к дек. пред. года	сентябрь 2024	3,9%	2,5%	2,6%	2,8%	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	%, дек. к дек. пред. года	сентябрь 2024	3,7%	2,6%	2,4%	2,1%	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	%, дек. к дек. пред. года	август 2024	3,3%	1,6%	1,5%	1,7%	1,7%
IMF	%, дек. к дек. пред. года	октябрь 2024	3,6%	1,3%	1,2%	1,2%	1,2%
Bloomberg	%, дек. к дек. пред. года	сентябрь 2024	3,4%	1,6%	1,3%	—	—
Ключевая ставка							
ЦБ РФ	% годовых, в среднем за год	октябрь 2024	17,5%	18,5%	12,5%	8,0%	—
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	сентябрь 2024	17,1%	16,1%	11,5%	8,6%	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	% годовых, в среднем за год	сентябрь 2024	16,9%	16,2%	11,1%	8,5%	—
Bloomberg	% годовых, в среднем за год	сентябрь 2024	19,4%	15,9%	10,8%	—	—
Курс доллара США							
Макроэкономический опрос Банка России	руб., медиана за год	сентябрь 2024	90,38	94,40	96,43	98,95	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	руб., в среднем за год	сентябрь 2024	91,15	96,48	100,01	103,20	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	руб., в среднем за год	сентябрь 2024	90,40	94,30	95,00	94,40	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	руб., на конец года	август 2024	92,49	96,97	100,41	102,90	105,28
Bloomberg	руб., медиана за год	сентябрь 2024	95,10	107,85	119,61	129,79	138,50

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

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2024 г.¹⁷

5.2.1. Основные положения

Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам 9 месяцев 2024 года составил 495 млрд рублей, что уже сопоставимо с годовым результатом 2022 года. В сравнении с аналогичным показателем прошлого года текущий объем вложений продемонстрировал снижение на 22% ввиду эффекта высокой базы рекордного 2023 года, когда был реализован ряд крупных уникальных сделок (продажа портфеля 14 ТРЦ "Мега", ТРЦ "Метрополис", продажа портфеля 10 отелей Wenaas).

По итогам III квартала объем инвестиций достиг 140 млрд рублей, что значительно превышает показатели среди сопоставимых периодов за последние 10 лет. При этом 2/3 вложений сформированы тремя сделками: продажей строящегося бизнес-квартала Slava, продажей ЦОД "Медведково" и продажей земельного участка в Танковом проезде.

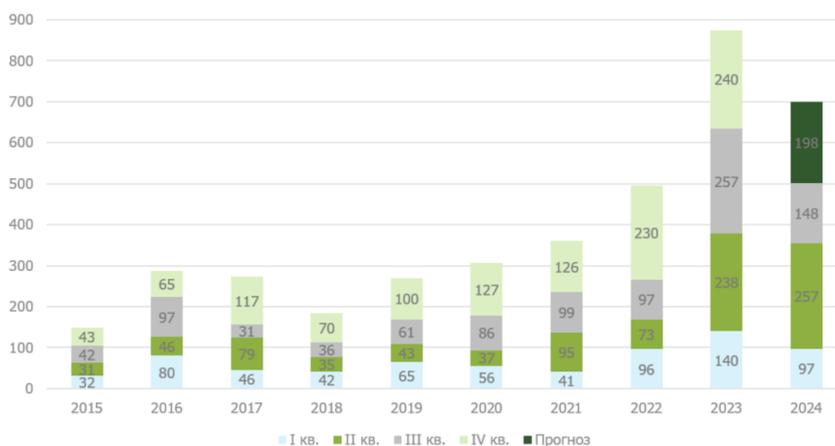
Прогнозные объемы сделок в IV квартале 2024 г. могут превысить сумму сделок в III квартале 2024 г. (117,4 млрд руб.) и составить 140–160 млрд руб., что приблизит текущий год к рекордам 2023 г. Согласно статистическому наблюдению за последние 16 лет, объемы сделок в IV квартале, как правило, превышают суммы инвестиций III квартала (такая динамика отмечена в 13 из 16 лет наблюдения).

В настоящий момент рынок перешел в затяжной период жесткой денежно-кредитной политики. Инвесторы сохраняют интерес к качественным объектам, однако вопросы поиска альтернативного финансирования, структурирования капитала выходят на первый план, что увеличивает цикл текущих сделок во времени.

Повышение ключевой ставки будет оказывать отрицательный эффект на инвестиционные сделки до начала цикла по ее снижению.

Высокая активность инвесторов наблюдается практически во всех сегментах недвижимости. По прогнозам аналитиков IBC Real Estate ожидается, что к концу 2024 года объект инвестиций составит 650–700 млрд. руб.

Рисунок 5.1. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.¹⁸



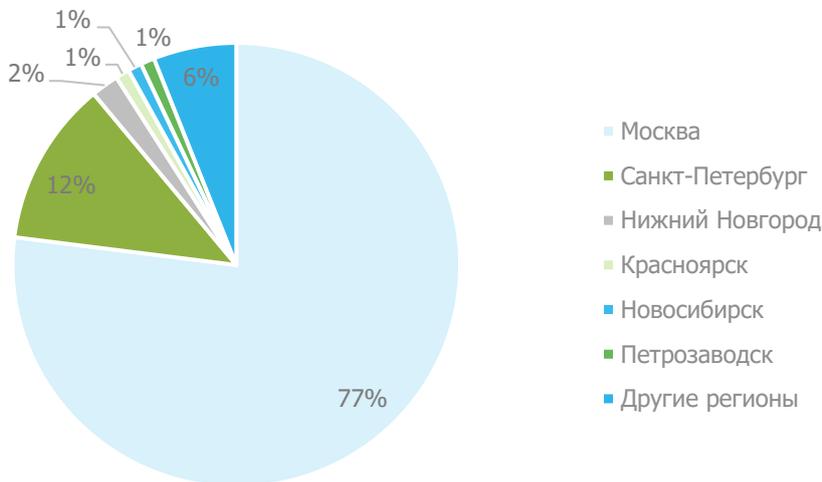
Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/-2024-q3-investitsii-v-vedvizhivost-v-rossii/>

¹⁷ <https://ibcrealestate.ru/research/-2024-q3-investitsii-v-vedvizhivost-v-rossii/>; <https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>; <https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-vedvizhivost-rossii-iii-kvartal-2024>

¹⁸ Объем сделок за период 2010–2020 гг. рассчитан по среднему курсу доллара на каждый квартал.

Наибольший объем инвестиций приходится на г. Москва – 381 млрд руб. за I–III кв. 2024 г. (119 млрд руб. в III кв. 2024 г.) и на г. Санкт-Петербург – 61 млрд руб. (14 млрд руб. в III кв. 2024 г.).

Рисунок 5.2. География инвестиций по итогам III кв. 2024 г.

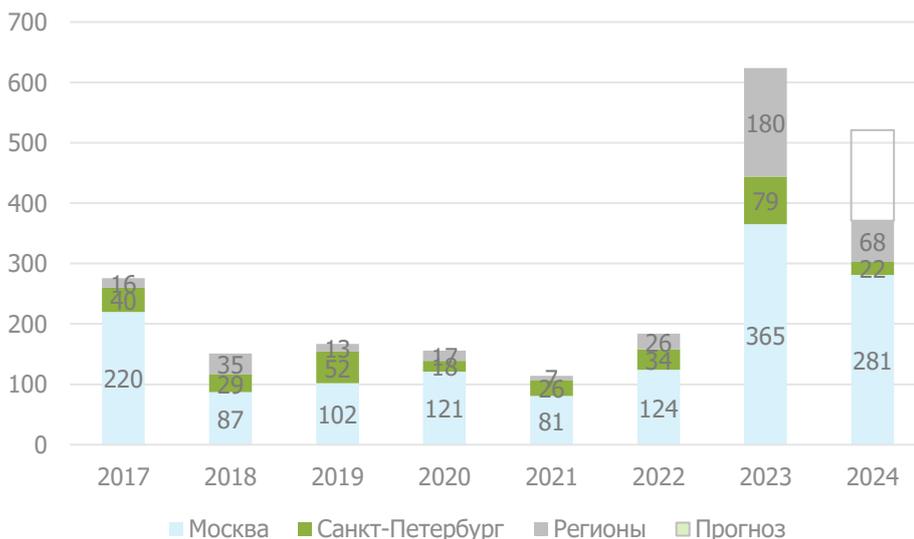


Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/-2024-q3-investitsii-v-nedvizhimost-v-rossii/>

В III квартале 2024 г. лидерами среди региональных сделок стали Кемеровская Новосибирская, Ростовская, Тверская области и Республика Татарстан. Из них только Республика Татарстан входит в топ-5 регионов по размеру инвестиций с начала 2024 г. (также в этот рейтинг вошли Нижегородская, Ивановская области, Красноярский и Приморский края).

Инвестиции в регионы России и Санкт-Петербург снизились год к году на 51% и 65% соответственно.

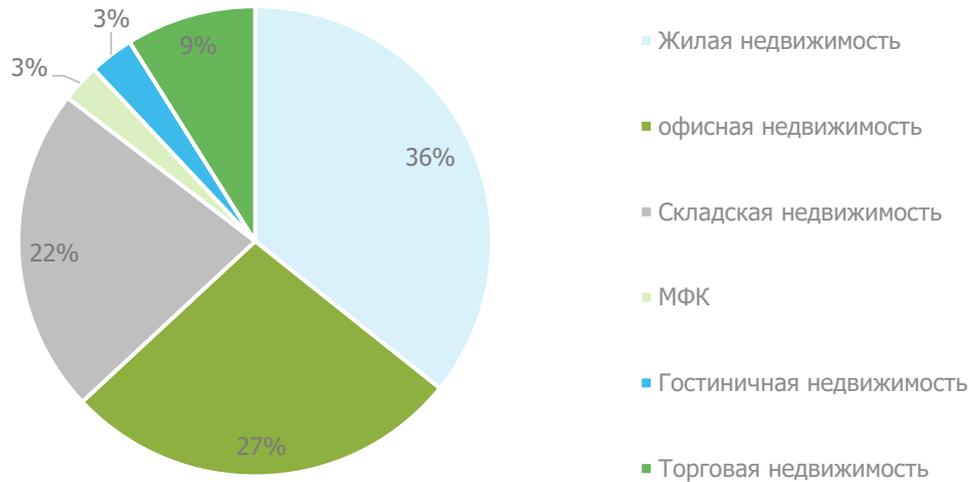
Рисунок 5.3. Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.



Источник: <https://nikoliers.ru/analytcs/iii-kvartal-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Основной объем инвестиций был сформирован инвестициями в жилую недвижимость — на них пришлось 36% или 11 млрд руб. (56 сделок). Далее идет офисный сегмент, который занял 27%, или 135 млрд руб. (30 сделок) и гостиничный сегмент — 22% или 111 млрд руб. (30 сделок).

Рисунок 5.4. Структура инвестиций в недвижимость по итогам III кв. 2024 г.

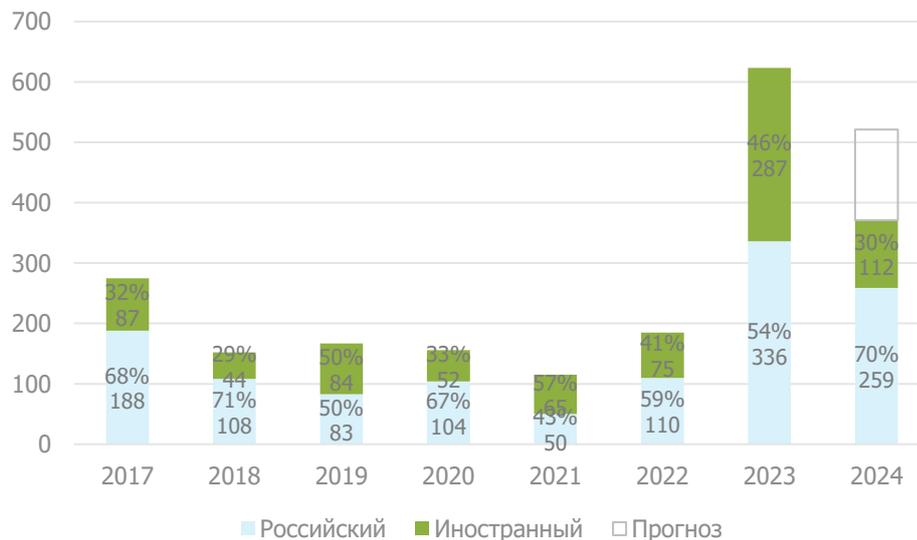


Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/-2024-q3-investitsii-v-nedvizhimost-v-rossii/>

По тенденциям, отмеченным с начала года, наблюдается завершение процесса выхода иностранных игроков с российского рынка. Доля таких сделок продолжит снижаться в структуре инвестиционных сделок.

Всего одна сделка по реализации активов иностранных компаний была заключена в III квартале 2024 г. и составила 0,9% от всех инвестиций за квартал. Накопительно по итогам января-сентября 2024 г. доля сделок с участием иностранных продавцов составила 30%. Для сравнения: в прошлом году такие сделки занимали почти половину объема — 46%.

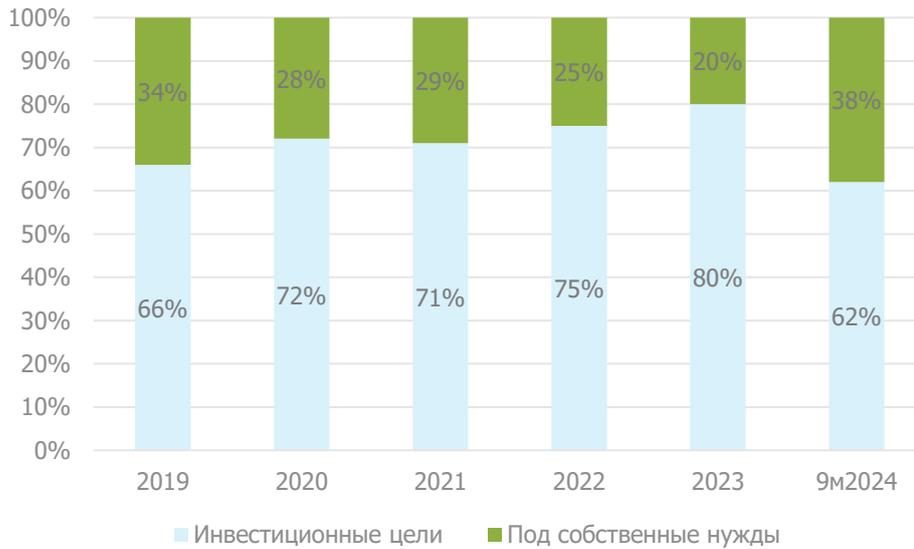
Рисунок 5.5. Инвестиции по источнику капитала продавца, млрд руб.



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Доля вложений в коммерческую недвижимость конечными пользователями увеличилась до 38% (+18 п.п. относительно всего 2023 года).

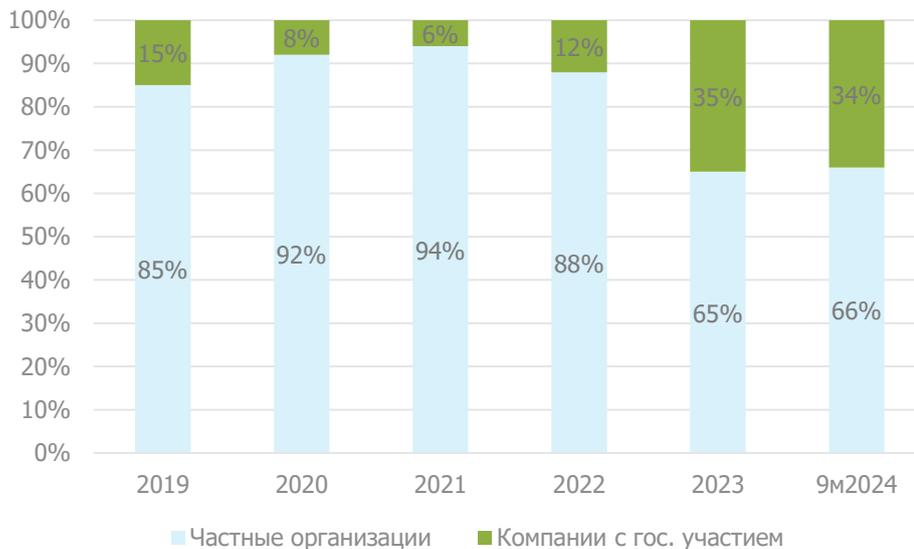
Рисунок 5.6. Инвестиции по целям (% от объема вложений)



Источник: <https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhmost-rossii-iii-kvartal-2024>

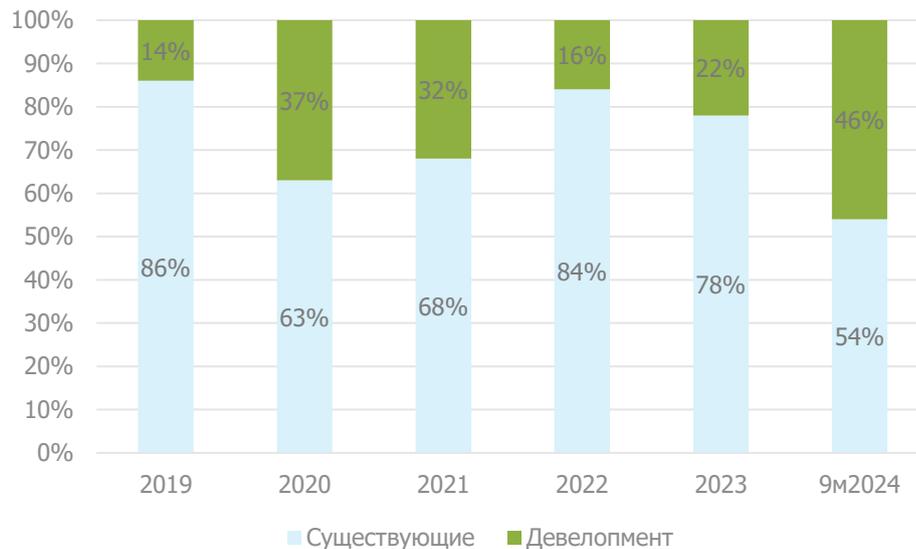
1/3 объема инвестиций в коммерческую недвижимость пришлось на компании с гос. участием.

Рисунок 5.7. Инвестиции по типам покупателей (% от объема вложений)



Источник: <https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhmost-rossii-iii-kvartal-2024>

Вложения на стадии девелопмента составили 46% от инвестиций в коммерческую недвижимость (+23 п.п. относительно всего 2023 года).

Рисунок 5.8. Инвестиции по стадии готовности (% от объема вложений)


Источник: <https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iii-kvartal-2024>

За девять месяцев 2024 г., по подсчетам Nikoliers, заключено 10 инвестиционных сделок стоимостью более 10 млрд руб., большинство закрыты в I полугодии. Для сравнения, в рекордном 2023 г. таких сделок было 16, в то время как в предыдущие годы в среднем показатель колебался на уровне 3 штук за год.

Количество сделок стоимостью от 1 до 10 млрд руб. растет. В среднем ежегодно проводится 35 таких сделок, за девять месяцев 2024 г. уже заключено как минимум 54 контракта.

Можно ожидать дальнейшего снижения количества крупных сделок, что в краткосрочной перспективе приведет к возврату среднегодовых значений по объемам инвестиций к уровню до 2023 г.

За девять месяцев 2024 г. по данным Nikoliers зафиксировано увеличение количества сделок стоимостью менее 1 млрд руб. по всем сегментам (в среднем за год показатель составляет 28 шт., в 2024 г. — уже 70 шт.), наибольший прирост — в офисном секторе. В рамках трансформации структуры инвестиций средний чек сделок будет в дальнейшем консолидироваться в районе 2,5–3 млрд рублей после роста до 5,9 млрд рублей в 2023 г.

В III квартале 2024 г. увеличилось количество "несостоявшихся торгов", в том числе по крупным активам. Сам по себе показатель не отразился на сумме сделок, но может быть сигналом уменьшения ликвидных активов в экспозиции аукционных площадок, завышенной первоначальной стоимости активов или несоответствия потенциальных инвесторов критериям отбора, что может стать дополнительным фактором "нормализации" уровня инвестиционной активности.

Жилая недвижимость

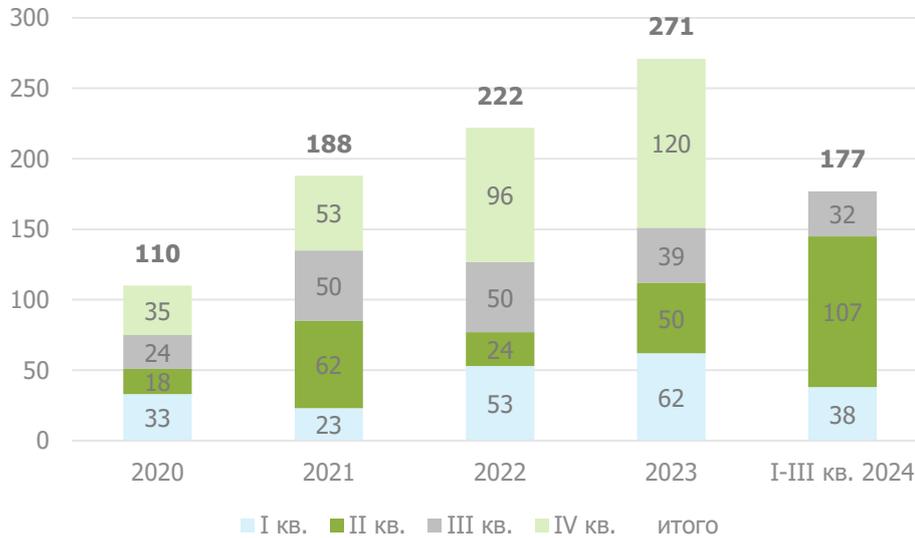
Несмотря на сокращение программ льготного кредитования, сегмент жилой недвижимости остается лидером в структуре инвестиций по итогам III квартала — девелоперы продолжают активно покупать новые земельные участки. Суммарный объем транзакций за 9 месяцев 2024 года достиг 177 млрд рублей, что является максимальным результатом за сопоставимые периоды за последние 10 лет.

Помимо традиционного формата развития бизнеса, когда девелоперы приобретают новые площадки под застройку, последние 3 года на рынке отмечаются крупные сделки M&A. Так в 2022 году девелопер Smindex поглотил "Интеко", в 2023 году в состав портфеля "Самолет" вошли активы "МИЦ". До конца текущего года ожидается закрытие транзакции по покупке "Инграда" компанией Smindex, что внесет значительный вклад в итоговый показатель объема вложений.

Еще одним трендом остается разворот девелоперского рынка в сторону проектов КРТ. Правительство использует данный механизм застройки неэффективно используемых промышленных зон не только для развития города и улучшения его инфраструктуры, но и как точку приложения

капитала девелоперов. При этом подобный опыт начинает активно развиваться не только в Московском регионе, но и в целом по стране.

Рисунок 5.9. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке жилой недвижимости России, млрд руб.



Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/-2024-q3-investitsii-v-nedvizhimost-v-rossii/>

Офисная недвижимость

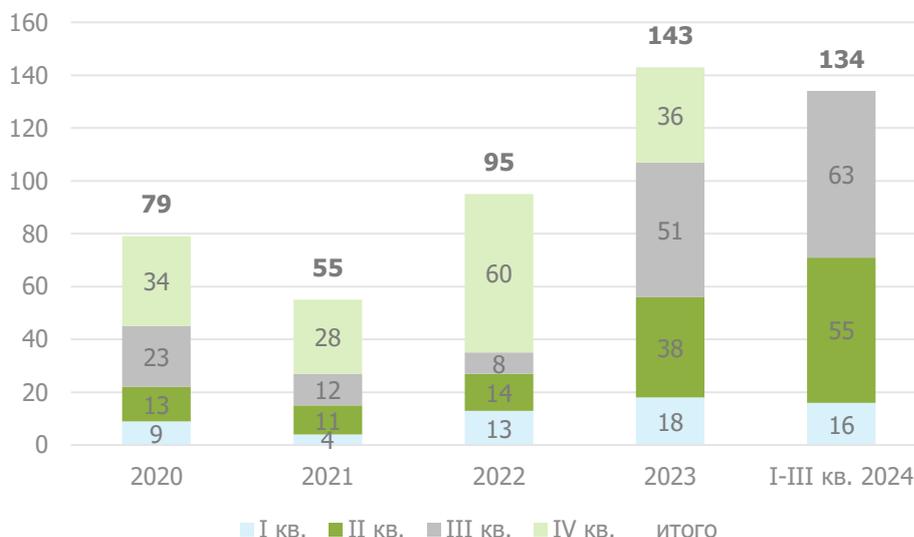
Инвестиции в сегмент офисной недвижимости по итогам июля-сентября 2024 года составили 63 млрд рублей, что является рекордом среди квартальных значений с 2016 года, а суммарный объем транзакций с начала года – 135 млрд рублей – стал максимальным за всю историю наблюдений.

Около 40% вложений обеспечены закрытием одной сделки – продажа строящихся корпусов в бизнес-квартале Slava Банку России. Данная сделка входит в топ-3 крупнейших продаж за всю историю офисного рынка. В последние 2 года подобных сделок становится все больше. Во-первых, это защита капитала и инвестиции в собственную инфраструктуру компаний, более 60% транзакций составили приобретения под собственные нужды. Во-вторых, это дефицит офисного арендного предложения, в настоящий момент лишь 14% площадей строятся для последующей аренды.

Продолжается рост покупок офисных объектов в нарезку розничными инвесторами с чеком до 500 млн рублей¹⁹. Тренд получил развитие ввиду изменения стратегии девелоперов к подходу к реализации новых зданий. За 9 месяцев 2024 года было продано 150 тыс. кв. м площадей в строящихся объектах (+45% г/г), а общий объем инвестиций составил 50 млрд рублей, что уже превышает годовой показатель 2023 года.

¹⁹ Не учитывается в общем объеме инвестиционных вложений.

Рисунок 5.10. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке офисной недвижимости России, млрд руб.



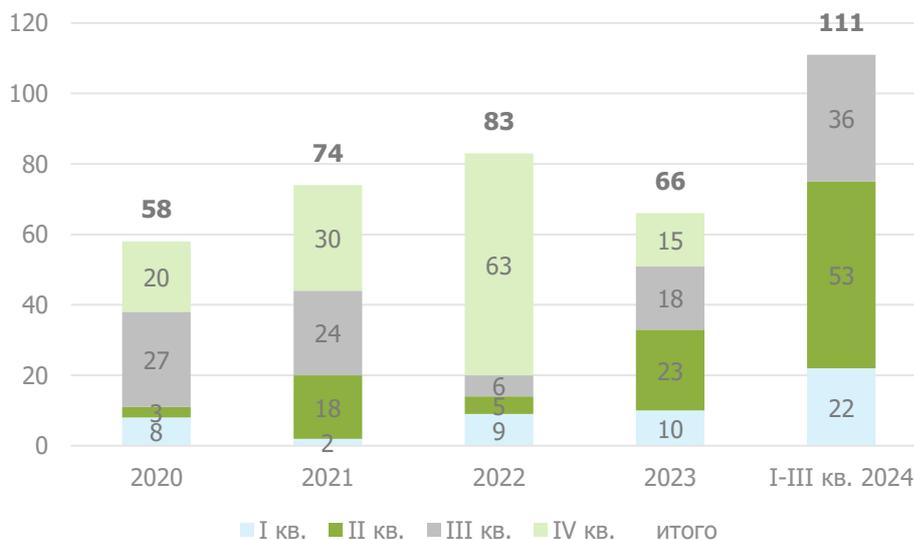
Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/-2024-q3-investitsii-v-nedvizhimost-v-rossii/>

Складская недвижимость

Объем инвестиций в складской сегмент по итогам 9 месяцев 2024 года достиг 111 млрд рублей, что уже превышает итоговый результат 2023 года на 68%. Рост вложений обусловлен уникальной ситуацией для инвесторов. Стремительный рост ставок аренды в совокупности с умеренным темпом увеличения себестоимости строительства позволяет инвесторам покупать объекты с потенциалом роста доходности ввиду переподписания арендаторов.

Причиной данного резкого увеличения показателя является активизация ЗПИФов и околобанковских структур, которые помимо готовых объектов стали приобретать и строящиеся комплексы, уже законтрактованные на долгосрочный период. При этом интерес наблюдается не только к классическим биг-бокс-форматам, но и к LI.

Рисунок 5.11. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке складской недвижимости России, млрд руб.



Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/-2024-q3-investitsii-v-nedvizhimost-v-rossii/>

На складском рынке продолжает развитие тренд по приобретению объектов в состав ЗПИФ. Совокупно в I-III квартале было куплено более 1 млн кв. м складов, из которых 61% или 683 тыс.

кв. м составляют подобные транзакции. В III квартале свой портфель активов пополнила компания Альфа-Капитал двумя складскими комплексами: Industrial City Коледино и Аквион Внуково.

Еще одной тенденцией прошедшего квартала стала покупка центров обработки данных. В настоящее время подобные объекты приобретаются компаниями под размещение собственных серверных. В июле-сентябре компания "Ростелеком" приобрела ЦОД "Медведково", что стало крупнейшей транзакцией этого года, а также компания VK купила бывший цех ТЭЦ под создание дата-центра.

ЦОДы — востребованные активы, но объем сделок ограничивается специфическими техническими требованиями к площадкам под размещение

За последние 10 лет сделки стоимостью более 1 млрд руб. в складском сегменте составляли в среднем 3 шт. за квартал. В III квартале 2024 г. зафиксировано рекордное количество таких сделок — 14 шт.

Торговая недвижимость

За 9 месяцев 2024 года объем инвестиций в торговую недвижимость составил 44 млрд рублей, что более чем в 6 раз ниже результата за аналогичный период 2023 года. Сокращение вложений, в первую очередь, связано с эффектом высокой базы. В динамике предыдущих лет текущий индикатор превысил годовые объемы инвестиций, а с учетом закрытия ряда сделок до конца года совокупно по итогам 2024 мы увидим дальнейший рост значения.

Основными трендами остаются продажа активов иностранными собственниками, либо продажа непрофильных активов банков. В III квартале были проданы два торговых центра — "Л-153" в Москве и "Сити Молл" в Новокузнецке, и оба в рамках процедуры банкротства.

Еще один тренд — это покупка региональных объектов. В условиях высокой ключевой ставки большинство игроков рассматривают приобретение объектов с доходностью 14–15%. Ввиду дефицита ликвидного предложения в столице фокус инвесторов меняется. По итогам 9 месяцев более 70% проданных площадей расположены за пределами столицы.

По итогам III кв. 2024 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 11,0–13,0%, для офисных объектов — 10,1–12,6%, для складских объектов — 11,0–12,5%.

Таблица 5.2. Ставка капитализации для офисной недвижимости

Наименование	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %	Источник
IBC Real Estate	11,00%	12,50%	11,75%	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/590/igzooi97lrgat9dlj0f8m1zwhnlssn2h/IBC_Real_Estate_Q3_2024_Investment_Russia_.pdf
CORE.XP	10,50%	11,50%	11,00%	https://back.rentnow.ru/upload/iblock/f5e/o9v1v85u8web7udbjh9adfwubd5lapfp/CORE.XP_Россия_Инвестиции_в_недвижимость_3_кв_2024.pdf
Knight Frank	10,00%	11,00%	10,50%	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-kvartal-2024
Cushman & Wakefield	11,00%	11,50%	11,25%	https://www.cmpw.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/
Статриелт	8,00%	15,00%	11,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3604-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2024-goda
Среднее значение	10,10%	12,60%	11,30%	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

5.2.2. Выводы

- Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам 9 месяцев 2024 года составил 495 млрд рублей, что уже сопоставимо с годовым результатом 2022 года. В сравнении с аналогичным показателем прошлого года текущий объем вложений продемонстрировал снижение на 22% ввиду эффекта высокой базы рекордного 2023 года.
- По итогам III квартала объем инвестиций достиг 140 млрд рублей, что значительно превышает показатели среди сопоставимых периодов за последние 10 лет. Прогнозные объемы сделок в IV квартале 2024 г. могут превысить сумму сделок в III квартале 2024 г.

(117,4 млрд руб.) и составить 140–160 млрд руб., что приблизит текущий год к рекордам 2023 г.

- В настоящий момент рынок перешел в затяжной период жесткой денежно-кредитной политики. Инвесторы сохраняют интерес к качественным объектам, однако вопросы поиска альтернативного финансирования, структурирования капитала выходят на первый план, что увеличивает цикл текущих сделок во времени.
- Наибольший объем инвестиций приходится на г. Москва – 381 млрд руб. за I–III кв. 2024 г. (119 млрд руб. в III кв. 2024 г.) и на г. Санкт-Петербург – 61 млрд руб. (14 млрд. руб. в III кв. 2024 г.). Инвестиции в регионы России и Санкт-Петербург снизились год к году на 51% и 65% соответственно.
- Основной объем инвестиций был сформирован инвестициями в жилую недвижимость — на них пришлось 36% или 11 млрд руб. (56 сделок). Далее идет офисный сегмент, который занял 27%, или 135 млрд руб. (30 сделок) и гостиничный сегмент — 22% или 111 млрд руб. (30 сделок).
- По тенденциям, отмеченным с начала года, наблюдается завершение процесса выхода иностранных игроков с российского рынка. Доля таких сделок продолжит снижаться в структуре инвестиционных сделок. По итогам января-сентября 2024 г. доля сделок с участием иностранных продавцов составила 30%. Для сравнения: в прошлом году такие сделки занимали почти половину объема — 46%.
- По итогам III кв. 2024 г. ставка капитализации для офисных объектов составляет — 10,1-12,6%.

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.²⁰

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:²¹

- 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.;

²⁰ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

²¹ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье – жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости

Таблица 5.3. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
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 офисной недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2024 г.²²

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

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

Основные ценообразующие факторы для объектов офисного назначения приведены ниже.

Таблица 5.4. Основные ценообразующие факторы для офисных помещений

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	Не используется в расчетах	–
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	–
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	–
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-11,40%/-6,40%	Информационно-аналитический портал СтатПиелт (https://statpielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3593-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arendе-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2024-goda) Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №34, 2024 г., под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки" Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Нижний Новгород, 2023 г. Л. А. Лейфер
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	–
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	-50,89%/0,00%	Данные открытых источников (https://www.cian.ru/)
7	Линия домов	1-ая линия/1-ая линия (внутриквартально)/2-ая линия	-9,00%/+4,60%	Информационно-аналитический портал СтатПиелт (https://statpielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3592-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2024-goda)
8	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 10 мин. пешком, от 10 до 15 мин.	-5,26%/+14,29%	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых

²² <https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2024>; <https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2024-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
		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		рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. Под редакцией - к.э.н. Н.К. Лекаркиной
9	Класс офисных помещений	A / B+ / B / B- / C	-13,43%/+15,52%	Данные открытых источников (https://ilm.ru/investfiles/wh/Обзор_рынка_офисной_недвижимости_Москва_3_кв_2_024_ILM.pdf)
10	Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание с земельным участком/встроенное помещение	-5,00%/0,00%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт (https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3596-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda)
11	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	-21,79%/+0,20%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт (https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3591-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2024-goda)
12	Распределение помещений по этажам	Подвал/цоколь/1-ый этаж/выше 2-го	-3,09%/+1,72%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт (https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3597-na-etazh-raspolzheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda)
13	Наличие (отсутствие) парковки	Без парковки/Стихийная парковка/Наземный паркинг/Подземный паркинг	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	0,00%/+20,69%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт (https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3455-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2024-goda)

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.2. Классификация офисной недвижимости²³

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).

²³ <https://cre.ru/news/94900?ysclid=lxeghvicv1634786304>

Компании NF Group, CORE.XP, IBC Real Estate, Nikoliers и Commonwealth Partnership (CMWP) в составе Moscow Research Forum (MRF) представили обновленную впервые с 2013 г. классификацию офисной недвижимости Москвы. Ключевым изменением стало выделение класса Prime, который включает самые качественные офисные объекты.

Классификация московских офисных зданий 2024 г. включает четыре класса: Prime, А, В+ и В-. В обновленном документе приводятся как обязательные, так и факультативные критерии по широкому спектру параметров – инженерным системам здания, его конструктивным особенностям, местоположению, парковке, виду собственности, управлению зданием и услугам для арендаторов.

Наиболее значимым изменением стало появление класса объектов Prime, которые могут располагаться в трех локациях: внутри ТТК, внутри делового района "Москва-Сити" и на Ленинградском проспекте. Помимо локации, среди обязательных требований класса объектов Prime – принадлежность объекта одному собственнику и более жесткое соответствие техническим требованиям.

В рамках обновленной классификации ряд параметров был смягчен (например, принадлежность здания одному собственнику больше не является обязательной для класса А, уменьшена обеспеченность парковочными местами), а ряд – наоборот ужесточен (сокращена удаленность до метро, МЦК, МЦД, увеличился шаг колонн для Prime- и А-классов, глубина этажа и высота потолков).

В обновленной классификации содержатся уточнения требований к центральным системам управления зданием, а также для повышения удобства и эффективности использования офисных пространств.

Так, для классов Prime и А добавилось наличие грузового лифта с доступом к месту разгрузки. Максимальный период ожидания лифтов в утренний час пик увеличен до 45 секунд для класса А (ранее критерий составлял 30 секунд), для класса Prime остался также 30 секунд.

Учитывая активное развитие московского транспорта за последние 10 лет, теперь помимо критерия близости к станциям метро добавлены Московские центральные диаметры (МЦД) и Московское центральное кольцо (МЦК). Время доступности пешком сокращено с 15 до 10 минут. Требования по количеству парковочных мест для бизнес-центров внутри Садового кольца уменьшены в два раза, а для зданий вне Садового кольца – в 2,5 раза. Введено требование по наличию переходов, защищенных от погодных условий, для парковок класса Prime. Для класса А этот параметр является факультативным.

Согласно новой классификации, объекты класса Prime должны принадлежать только одному собственнику, что повысит качество управления бизнес-центром. Для зданий класса А это требование стало необязательным.

Были пересмотрены требования к управляющим компаниям. Для класса Prime УК должна управлять портфелем общей площадью не менее 50 тыс. кв. м, включая офисные здания не ниже класса А. Ранее требовалось управление не менее 25 тыс. кв. м офисов.

Для класса Prime сертификация по стандартам оценки экологической эффективности зданий стала обязательна, для класса А – факультативна. Признаются любые международные и национальные стандарты (BREEAM, LEED и др.).

Предыдущая версия классификации была принята в 2013 г. и требовала обновления с учетом активной трансформации рынка офисной недвижимости Москвы.

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 (Prime, А, В+, В-).

Критерии классификации:

- инженерные системы здания;
- конструктивные особенности здания;
- местоположение;

- парковка;
- вид права;
- управление зданием и услуги для арендаторов;
- сертификация.

Таблица 5.5. Классификация офисных помещений

Класс Prime	Класс А	Класс В+	Класс В-
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ			
1.1. Центральная система управления зданием			
Система автоматизации и диспетчеризации всех центральных систем (ОВИК, ЭОМ, ХС, АУПТ, СОУЭ, вертикальный транспорт и т. д.)		Система автоматизации и диспетчеризации ключевых центральных систем (не менее 3х систем)	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
1.2. Возможность эксплуатации здания на основании BIM-модели			
Факультативный		Факультативный	Факультативный
1.3. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха			
Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке, с возможностью круглогодичного охлаждения и нагрева воздуха		Центральная система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха	Система отопления, вентиляции, кондиционирования
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.4. Наличие резервирования системы холодоснабжения здания для общеобменной вентиляции и кондиционирования			
Обязательный		Факультативный	Факультативный
1.5. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха			
Способность системы обеспечивать воздухообмен из расчета 60 куб. м в час на 10 кв. м арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания (без учета влияния на расчет фактора открываемых окон)		Способность системы обеспечивать нормативный воздухообмен из расчета 60 куб. м в час на 10 кв. м арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания	Способность системы обеспечивать воздухообмен из расчета 60 куб. м в час на 10 кв. м арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.6. Обеспечение возможности для арендатора установить собственные внешние блоки для организации охлаждения серверных комнат			
Факультативный		Факультативный	Факультативный
1.7. Система увлажнения и фильтрации воздуха			
Наличие системы увлажнения и фильтрации воздуха (фильтры класса не ниже F9)		Наличие системы увлажнения и фильтрации воздуха (фильтры класса не ниже F7)	
Факультативный		Факультативный	Факультативный
1.8. Система пожарной безопасности			
Адресно-аналоговая система пожарной сигнализации		Современная система пожарной безопасности, включающая автоматическую систему обнаружения и оповещения	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.9. Наличие спринклерной системы пожаротушения			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
1.10. Лифты			
Высококачественные скоростные лифты для зданий высотой 4 и более этажей. Наличие грузового / сервисного лифта с доступом от места разгрузки		Лифты для зданий высотой 4 и более этажей	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.11. Наличие интеллектуальной системы распределения пассажиропотока			
Факультативный		Факультативный	Факультативный
1.12. Максимальный период ожидания лифтов в утренний час-пик			
Не более 30 секунд		Не более 45 секунд	
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
1.13. Электроснабжение			
Вторая категория надежности электроснабжения: два независимых источника электроснабжения с переключением или техническая возможность для		Вторая категория электроснабжения: два независимых источника электроснабжения с переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией систем	
Вторая категория надежности электроснабжения: два независимых источника электроснабжения с переключением или техническая возможность для установки арендатором		Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением, или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при	

Класс Prime	Класс А	Класс В+	Класс В-
установки арендатором дополнительных источников питания (дизель генератор) для обеспечения электроэнергией систем жизнеобеспечения здания при перебоях с электроснабжением на 30 мин (без учета систем пожаротушения). Мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв. м арендопригодной офисной площади – минимум 60 Вт. Источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения	дополнительных источников питания (дизель генератор) для обеспечения электроэнергией систем жизнеобеспечения здания при перебоях с электроснабжением на 15 мин (без учета систем пожаротушения). Мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв. м арендопригодной офисной площади – минимум 60 Вт	жизнеобеспечения здания при перебоях с электроснабжением. Мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв. м арендопригодной офисной площади – минимум 50 Вт	перебоях с электроснабжением. Мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв. м арендопригодной офисной площади – минимум 50 Вт
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
1.14. Система безопасности			
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания		Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Обеспечение контроля доступа в здание	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.15. Вход в здание осуществляется с помощью технологий мобильного доступа			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ			
2.1. Высота потолка			
Высота типового офисного этажа от нижней плиты перекрытия до верхней плиты перекрытия (без учета высоты плиты) – минимум 3,5 м		Высота типового офисного этажа от нижней плиты перекрытия до верхней плиты перекрытия (без учета высоты плиты) – минимум 3,2 м	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
2.2. Планировка			
Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн – не менее 8,1×8,1 м		Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн – не менее 6×6 м	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
Примечание: допускается уменьшения шага колонн на локальных участках			
2.3. Глубина этажа			
Глубина этажа от окна внешнего периметра здания до "ядра" – не более 12 м для 75% офисных площадей			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
2.4. Полная полезная равномерно распределенная нагрузка на перекрытия – 400 кг/кв. м и более			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
2.5. Отделка площадей общего пользования			
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования			
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
2.6. Фальшпол			
Возможность установки фальшпола без перепадов по высоте и применения пандусов, с отметкой чистого пола не менее 150 мм от плиты перекрытия		Возможность установки фальшпола без перепадов по высоте и применения пандусов	
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
2.7. Освещение и расположение окон			
Современное высококачественное энергоэффективное панорамное остекление		Современное высококачественное остекление	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
2.8. Коэффициент естественного освещения (КЕО)			
Не менее 80% площадей соответствуют требованию по КЕО (коэффициент естественного освещения) – при верхнем или комбинированном освещении: 3%, при боковой освещенности: 1,2%		Не менее 80% площадей соответствуют требованию по КЕО (коэффициент естественного освещения) – при верхнем или комбинированном освещении: 2,4%, при боковой освещенности: 0,9%	
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ			
3.1. Местоположение			
Расположение внутри ТТК, делового района Москва-Сити, Ленинградского коридора в соответствии с Приложением 1.		Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его	

Класс Prime	Класс А	Класс В+	Класс В-
Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, свалки и прочее)		имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, свалки и прочее)	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
3.2. Транспортная доступность			
Местоположение здания не более чем в 10 минутах ходьбы от ближайшей станции метро / МЦК / МЦД		Местоположение здания не более чем в 10 минутах ходьбы от ближайшей станции метро / МЦК / МЦД или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро, время ожидания которого составляет 5 – 15 мин в утренние и вечерние часы пик	
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
4. ПАРКОВКА			
4.1. Описание парковки			
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка		Организованная охраняемая парковка	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
4.2. Доступ на парковку осуществляется по принципу "сухие ноги"			
Обязательный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
4.3. Наличие гостевой парковки			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
4.4. Наличие автоматизированной системы управления парковочными местами. Наличие зарядной станции для электромобилей			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
4.5. Обеспеченность парковочными местами			
Обеспеченность парковочными местами: внутри Садового кольца — не менее чем 1 место на 200 кв. м арендуемой площади (1/200); между Садовым кольцом и ТТК — не менее чем 1/50; между ТТК и МКАД — не менее чем 1/100; за МКАД — 1/80 и более			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
5. СОБСТВЕННОСТЬ			
5.1. Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)			
Обязательный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ			
6.1. Управление зданием			
Наличие единой управляющей компании с общим портфелем в управлении не менее 50 000 кв. м, в том числе офисные объекты класса Prime и/или А		Наличие единой управляющей компании, с портфелем не менее 30 000 кв. м, в том числе офисные объекты класса А и В+	Наличие управляющей компании
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
6.2. УК осуществляет коммерческое управление не менее 80% офисных и инфраструктурных площадей			
Не применимо	Факультативный	Факультативный	Факультативный
6.3. Телекоммуникационные провайдеры			
Отсутствие эксклюзивного провайдера. Возможность привлечения 3х и более независимых провайдеров			
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
6.4. Входная группа			
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ. Наличие организованной зоны ожидания			
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
6.5. Коммерческая инфраструктура			
Наличие не менее пяти различных услуг в зоне доступа по принципу "сухие ноги", например, банкомат, химчистка, продуктовый магазин, зона общественного питания и прочее		Наличие услуг, например, банкомат, продуктовый магазин, зона общественного питания и прочее в непосредственной близости от здания	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
6.6. Наличие благоустроенной территории с зонами для отдыха сотрудников			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
6.7. Наличие возможности бронирования общественных переговорных комнат			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
6.8. Наличие зоны ожидания курьеров и мест хранения посылок			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
6.9. Наличие стоянки для каршеринга, мест остановки такси. Наличие мест хранения велосипедов.			
Наличие инфраструктуры для хранения и зарядки средств индивидуальной мобильности			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
6.10. Наличие системы усиления сотовой связи в местах общественного пользования			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
7. СЕРТИФИКАЦИЯ			
7.1. Соответствие одному или нескольким стандартам оценки экологической эффективности зданий (BREEAM, LEED, КЛЕВЕР, WELL, GREEN ZOOM и т. д.)			
Обязательный	Факультативный	Факультативный	Факультативный

Источник информации: компания "Астера"

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

расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, к офисным помещениям, расположенным в административных зданиях класса В+.

Таблица 5.6. Определение класса оцениваемых объектов

Источник	Класс	Ссылка на источник информации
г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2		
Официальный сайт БЦ "Авиа-Плаза"	A	http://xn----7sbabai2be3a3b.xn--p1ai/
ООО "Офислорд" (Of.ru)	A	https://of.ru/bc/84
Realtyguide	A	https://realty-guide.ru/offices/objects/bf14a7fd-959f-4558-bbb9-fcc40f1d49ae/
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
Компания Praedium	B+	https://www.praedium.ru/catalog/offices/novoryazanskaya_ul_d_24_moskva-52/
База коммерческой недвижимости Comrent	B+	https://comrent.ru/building/card/107208

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.3. Общая ситуация

В I–III кв. 2024 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получили объекты совокупной арендуемой площадью 375 тыс. кв. м. Крупнейший новый объект — Moscow Towers (263 тыс. кв. м). С начала года доля вакантных помещений снизилась в обоих классах: в классе А на 4,1 п. п., до 8,3%, в классе В — на 1,5 п. п., до 5,4%. Средневзвешенные ставки аренды в обоих классах продолжили рост: за квартал в классе А показатель вырос на 1,2%, до 27 122 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В — на 2,2%, до 19 384 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС).

Таблица 5.7. Основные индикаторы рынка по сравнению с IV кв. 2023 г.

Свод основных показателей рынка	Класс	2023	I–III кв. 2024
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. кв. м		18 206	18 581
	Класс А	5 500	5 874
	Класс В+/-	12 655	12 707
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. кв. м		279,8	375,0
	Класс А	240,9	323,6
	Класс В+/-	38,9	51,4
Доля свободных площадей	Класс А	12,4	8,3
	Класс В+/-	6,9	5,4
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб. / кв.м. / год ²⁴	Класс А ²⁵	26 303	7 122
	Класс В+/-	18 276	19 384
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб. / кв.м. / год	Класс А	7 900	8 100
	Класс В+/-	5 600	5 600

Источник: <https://kf.expert/publish/ryнок-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2024>

²⁴ Без учета операционных расходов и НДС (20%).

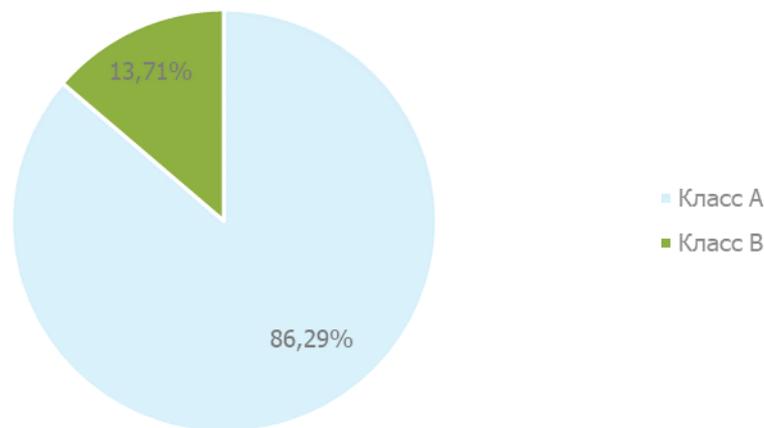
²⁵ В классе А выделяют категорию объектов класса "Прайм", которые представляют собой наиболее качественные, эффективные с точки зрения планировок, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, Белорусский деловой район, Москва-Сити). Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 42 862 руб./кв. м/год.

5.4.4. Предложение

Совокупный объем предложения рынка офисной недвижимости Москвы по итогам III кв. 2024 г. составил около 18,6 млн кв. м, из них 5,9 млн относится к классу А, а 12,7 млн — к классу В.

С I–III кв. 2024 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получили восемь объектов совокупной арендуемой площадью 375 тыс. кв. м, что превышает итог аналогичного периода предыдущего года в 2 раза, из них введено в эксплуатацию 86,29% площадей класса А, 13,71% — площадями класса В. Крупнейший новый объект — Moscow Towers (263 тыс. кв. м).

Рисунок 5.12. Распределение введенных площадей офисной недвижимости в III квартале 2024 г. по классам, %

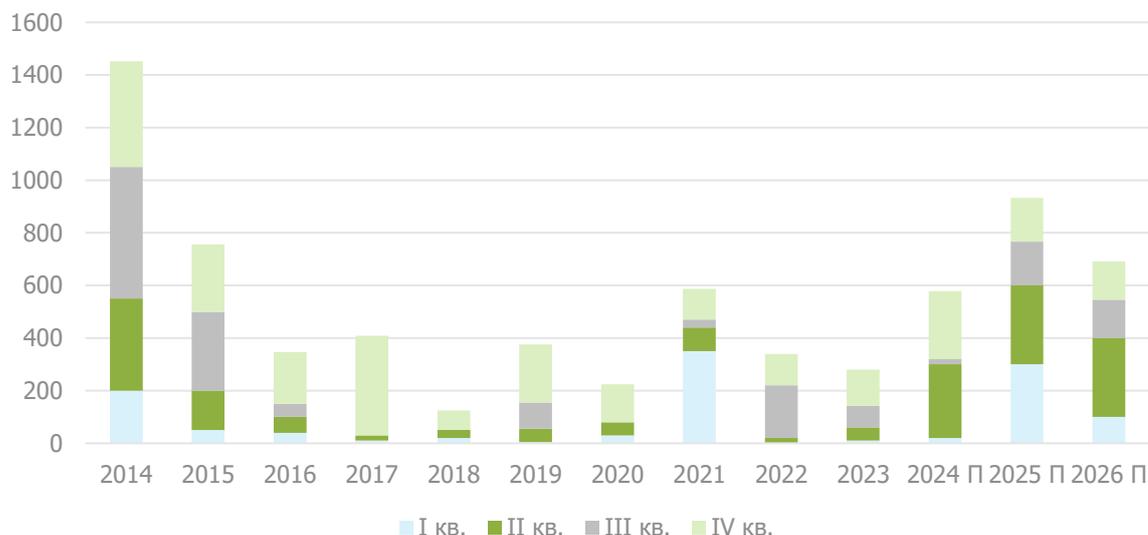


Источник: <https://kf.expert/publish/ryнок-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2024>

В III кв. около 65% нового строительства (29,3 тыс. кв. м) составили два корпуса бизнес-парка "Сколково". Оставшиеся 35% — площади проекта МФК Lunar (9,7 тыс. кв. м) и реконструированного бизнес-центра для государственного бюджетного учреждения (6,2 тыс. кв. м).

Часть офисов бизнес-парка "Сколково" и МФК Lunar вышла в спекулятивное предложение после ввода в эксплуатацию. На момент октября 2024 г. введено около 47% ожидаемого объема ввода за год. В 2024 г. совокупно планируется к вводу около 800 тыс. кв. м офисной недвижимости, 85% придется на помещения класса А. Большая часть прогнозируемого ввода будет предлагаться к реализации в формате продажи (57%), в формате аренды — 42%, а 1% прогнозируемого объема составят проекты BTS.

По прогнозам Nikoliers, до конца 2026 г. введется в эксплуатацию еще порядка 1,8 млн кв. м офисных площадей, из которых в аренду доступно только 240 тыс. кв. м. Такой небольшой объем арендного строительства при высоком спросе на крупные блоки способствует сохранению дефицита арендного предложения на офисном рынке Москвы.

Рисунок 5.13. Динамика ввода офисных площадей в 2014-2023 гг., прогноз на 2024-2026 гг.


Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2024-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

Таблица 5.8. Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в 3 кв. 2024 г.²⁶ и объекты, ожидаемые к вводу до конца 2024 г.

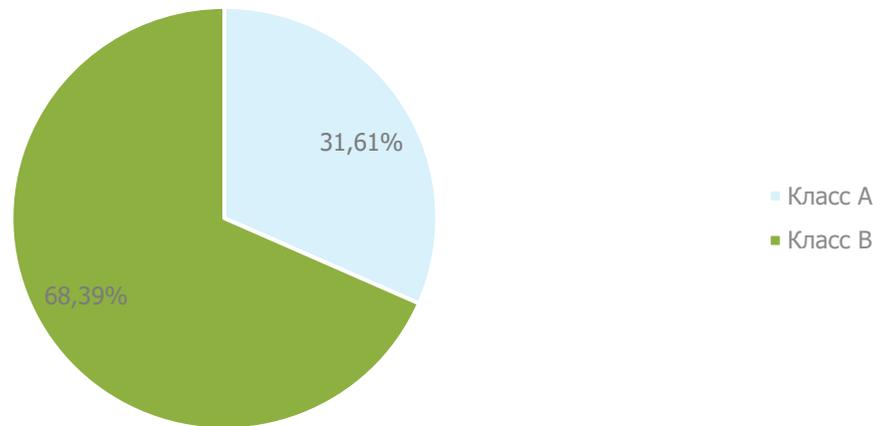
Название объекта	Адрес	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Объекты, введенные в эксплуатацию				
ЗИЛ Технопарк, корп. Б	Автозаводская ул., вл. 23	ИТЭЛМА	A	29 400
Сколково Парк, очередь 1	Одинцовский р-н, поселок Заречье	Millhouse	A	26 146
Lunar	Ленинский пр-т, вл. 38	Hutton Development	A	13 431
Лофт-Квартал в Сколково	Большой б-р	ГК Монолитхолдинг	A	10 800
NEWTON-PLAZA-3	1-й Нагатинский пр-д, 10, вл. 4	ИТЭЛМА	A	8 000
Объекты, ожидаемые к вводу до конца 2024 г.				
ЗИЛ Технопарк, комплекс А	Автозаводская ул., вл. 23, корп. 15, 85, 86, 310	ИТЭЛМА	A	59 100
Лофт-Квартал в Сколково	Большой б-р	ГК Монолитхолдинг	A	46 850
iCity, башня T1	Шмитовский пр-д, вл. 37	MR Group	A	44 600
Stone Tower, B, C	Бумажный пр-д, 19, стр. Б, С	Stone Hedge	A	43 000
Taller	Жуков пр-д, 8	Колди-Групп	A	34 000
Plaza Botanica	1-я Леонова ул., 22	ГК "Пионер"		29 500
Прокшино	Батюшкова ул.	A101		27 000
Сколково Парк, очередь 2	Одинцовский р-н, поселок Заречье	Millhouse		26 146
Fili Center	Промышленный пр-д, вл. 5	АО "ФОРП"		25 749
Деловой Дуэт	Шумкина ул., 14, стр. 5, 13	Мострансклад		22 700

Источник: <https://ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoi-nedvizimosti-3-kvartal-2024-g>

Объем предложения офисных объектов класса А и В на конец III квартала составил 18 581 тыс. кв. м.

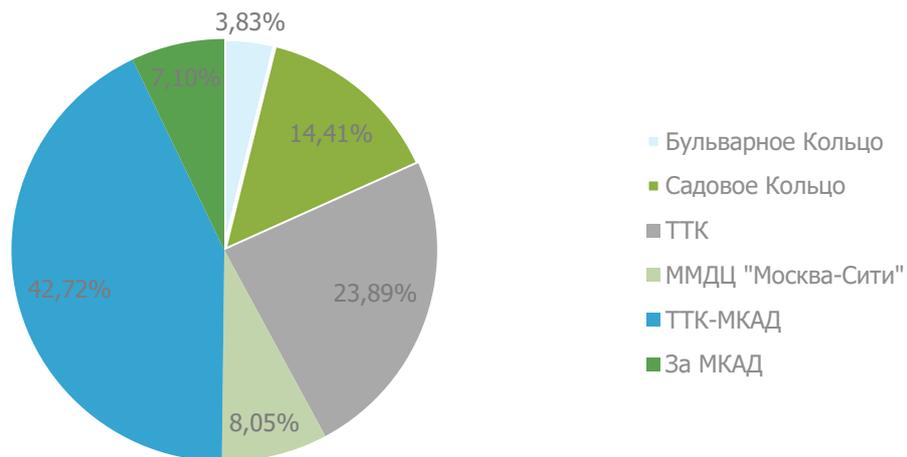
²⁶ Объекты, введенные в эксплуатацию, или объекты с завершенной реконструкцией в 3 кв. 2024 г.

Рисунок 5.14. Распределение офисного предложения по классам, %



Источник: <https://kf.expert/publish/ryнок-ofisnoj-ndvizhimosti-moskva-3-kvartal-2024>

Рисунок 5.15. Распределение офисного предложения по субрынкам, %



Источник: <https://kf.expert/publish/ryнок-ofisnoj-ndvizhimosti-moskva-3-kvartal-2024>

5.4.5. Спрос

Объем чистого поглощения (показателя разницы между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода) за 9 мес. 2024 г. составил порядка 766,1 тыс. кв. м по сравнению с общегодовым показателем 2023 г. в 350 тыс. кв. м.

Средний размер сделки аренды в I–III кв. 2024 г. составил 1 430 кв. м, что выше показателя I–III кв. 2023 г. на 345 кв. м. Рост объясняется закрытием ряда крупных сделок: например, арендой Т-Банком офисного пространства Iskra BusinessClub (24,6 тыс. кв. м) и арендой компанией HeadHunter нескольких этажей в AFI2B (9,2 тыс. кв. м).

В I–III кв. 2024 г. значительную долю спроса на офисные помещения формировали банки и финансовые компании (34,5%), производственные компании (13,1%), компании с участием государственного капитала (11,8%). Увеличение доли финансового сектора в структуре спроса обусловлено преимущественно сделкой аренды Т-Банка, а также покупкой Центробанком РФ всех площадей строящегося бизнес-центра Slava.

Рисунок 5.16. Распределение спроса по бизнес-секторам компаний, %



Источник: <https://kf.expert/publish/ryнок-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2024>

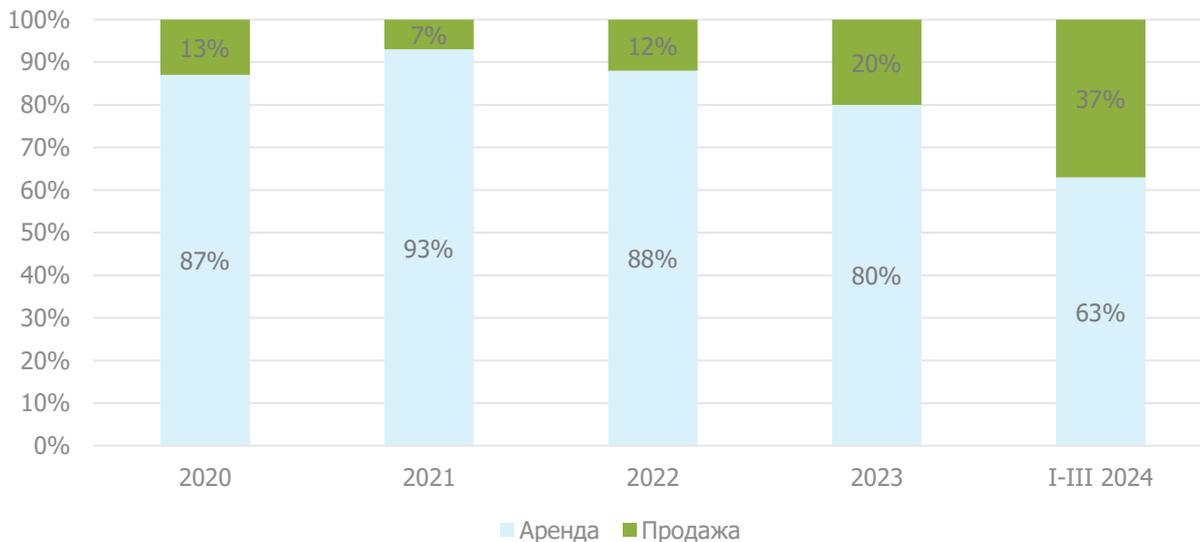
Таблица 5.9. Ключевые сделки продажи на офисном рынке Москвы в I–III квартале 2024 г.

Офисное здание	Объем сделки, кв. м	Компания	Тип сделки
Slava	143 898	ЦБ РФ	Продажа
Искра-Парк, BusinessClub	24 598	Т-Банк	Гибкие офисы
Стратос	39 500	Технополис Москва	Продажа
AFI2B	9 165	Head Hunter	Аренда
Искра-Парк	6 000	Wildberries	Субаренда
Газетный пер., 17	5 388	BusinessClub	Аренда
Искра-Парк	4 707	Конфиденциально	Субаренда

Источник: <https://kf.expert/publish/ryнок-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2024>

Спрос в настоящее время ограничен дефицитом предложения, соответствующего потребностям компаний. Часть такой потребности возможно удовлетворить за счет покупки офиса вместо аренды и нестандартных решений под расселение, которые могут предложить некоторые собственники. Однако подобные варианты доступны к въезду не сразу, что создает эффект накопления отложенного спроса.

Рисунок 5.17. Объем сделок аренды и продажи офисных площадей, тыс. кв. м

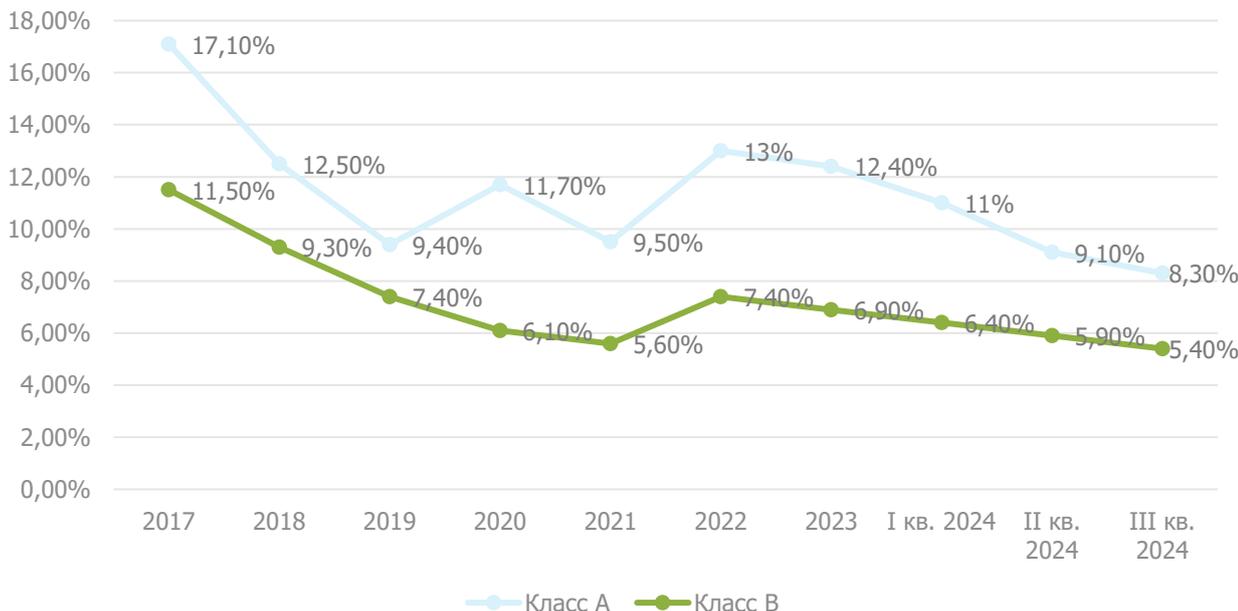


Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2024-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

В течение 9 мес. 2024 г. интерес к покупке/аренде офисных площадей сохранялся на высоком уровне. Несмотря на появление в III кв. 2024 г. на рынке новых площадей, показатель доли вакантных помещений продолжил снижение: в классе А с начала года показатель снизился на 4,1 п. п. (до 8,3%), в классе В — на 1,5 п. п. (до 5,4%).

Все показатели находятся на отметке, близкой к рекордно низкой, вакантность ниже была зафиксирована только в 2007 г. На рынке остаются свободными около 488 тыс. кв. м офисных площадей класса А и более 683 тыс. кв. м — класса В. В целом тренд на снижение вакантности продолжится до конца 2024 г. При этом в классе А около 46% из всех доступных наконец III кв. 2024 г. офисов предлагается без отделки. С начала года этот показатель вырос на 13 п. п. Для сравнения, в классе В всего 11% свободных офисов предлагается к реализации в состоянии shell&core. Разница в структуре предложения объясняется тем, что преимущественно ввод новых офисов состоит из объектов класса А, которые вводятся в эксплуатацию в состоянии shell&core, кроме того, на новые офисы с отделкой предъявляют больший спрос пользователи офисов.

Рисунок 5.18. Динамика вакантности по классам



Источник: <https://kf.expert/publish/ryнок-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2024>

Таблица 5.10. Средневзвешенные ставки аренды и уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений по итогам III кв. 2024 г.

Районы		Класс А		Класс В	
		Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/год ²⁷	Уровень вакантных площадей	Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/год ²⁸	Уровень вакантных площадей
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	41 606	4,4%	31 086	21,8%
	СК Юг	36 509	3,9%	27 327	5,4%
Садовое кольцо	СК Запад	39 589	8,2%	23 667	6,0%
	СК Север	20 000	0,3%	27 833	7,8%
	СК Восток	31 271	15,2%	31 460	21,7%
ТТК	ТТК Юг	-	-	17 213	6,2%
	ТТК Запад	35 365	12,8%	29 602	2,6%
	ТТК Север	38 192	7,5%	20 111	9,4%
	ТТК Восток	40 500	1,1%	16 855	2,9%
	ММДЦ "Москва-Сити"	43 887	3,1%	19 486	3,0%
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	27 011	17,4%	16 657	2,2%
	ТТК-МКАД Северо-Запад	38 871	5,1%	14 347	5,5%
	ТТК-МКАД Запад	38 266	3,1%	23 266	8,5%
	ТТК-МКАД Юг	-	31,3%	19 906	9,0%
	ТТК-МКАД Юго-Запад	23 858	6,5%	14 790	4,2%
	ТТК-МКАД Восток	15 937	19,1%	14 564	2,2%
За МКАД	Химки	11 294	14,4%	11 327	9,9%
	Запад	28 208	20,0%	11 595	6,1%
	Новая Москва	13 036	24,6%	11 767	3,3%

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2024>

5.4.6. Финансовые условия

С начала года средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в обоих классах выросли за квартал: в классе А на 4,9% — до 27 122 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В на 6,9% — до 19 384 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС). Рост показателя объясняется как появлением нового предложения в классе А (деловой квартал "Сколково Парк") по более высокой запрашиваемой ставке, так и активным спросом на офисы в условиях снижающейся вакантности. При этом рост запрашиваемых ставок аренды на помещения с отделкой более значительный: в классе А с начала года показатель вырос на 15,1% на помещения с отделкой, на помещения без отделки зафиксировано снижение запрашиваемой ставки аренды на 4,8%.

За период III кв. 2024 г. в структуре предложения класса А уменьшилась доля более бюджетного предложения (до 30 тыс. руб./кв. м/год) и выросла доля сегментов выше 30 тыс. руб./кв. м/год.

Основные изменения зафиксированы в сегменте лотов 30–40 тыс. руб./кв. м/год: его доля в предложении выросла на 8 п. п., до 28%, а также в сегменте 20–30 тыс. руб./кв. м/год:

²⁷ Без учета операционных расходов и НДС (20%).

²⁸ Без учета операционных расходов и НДС (20%).

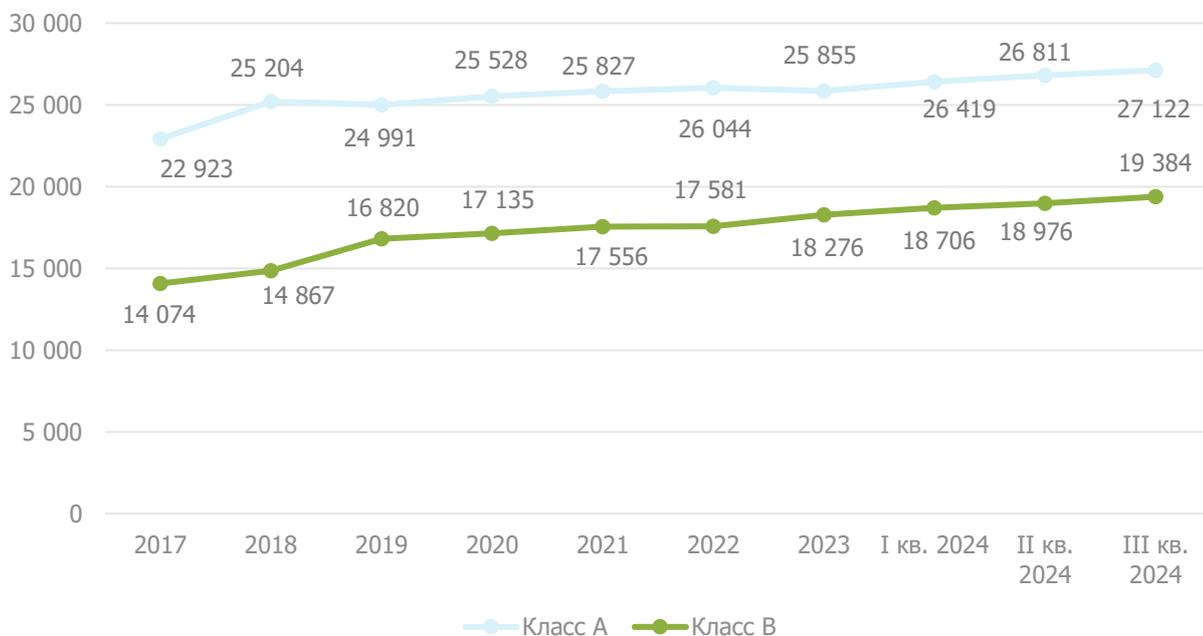
зафиксировано снижение доли на 6 п. п., до 15%, что свидетельствует о более быстром вымывании бюджетного предложения.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в премиальных офисах выросла на 1,4% по сравнению с II кв. 2024 г. и составила 42 862 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС). Дефицит качественных вакантных помещений с отделкой в сформированных бизнес-районах, а также ограниченное количество площадей, строящихся в аренду, может стать причиной дальнейшего роста запрашиваемых ставок аренды в 2024 г. и далее.

Существующие практики рынка остаются фактически без изменений. Средний срок договора аренды офиса составляет 3 года с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, на уровне 5–8%.

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

Рисунок 5.19. Динамика ставок аренды офисной недвижимости по классам, Москва



Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2024>

Рынок купли-продажи офисов

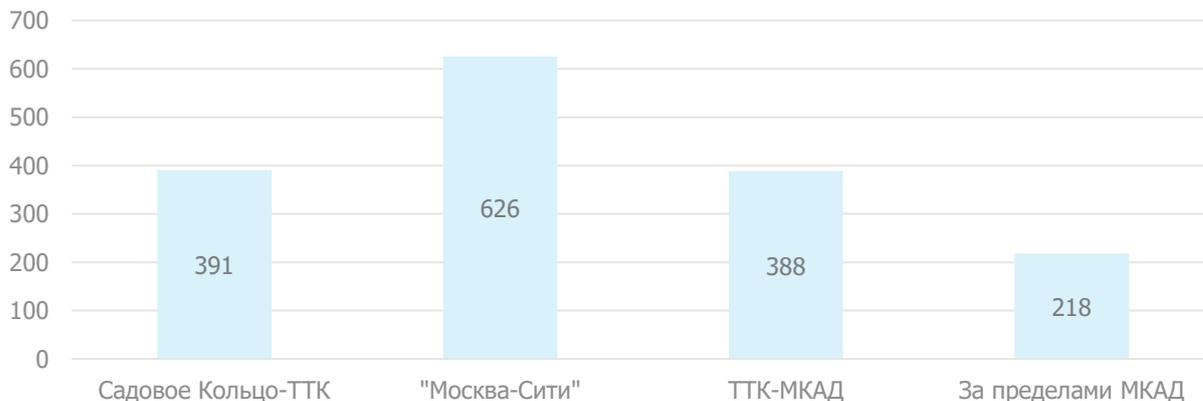
В 2019–2021 годах на офисном рынке Москвы начал активно развиваться продукт, представляющий собой офисы на продажу блоками, этажами или зданиями. Растущая активность на московском рынке генерирует спрос на такие офисы как со стороны небольших инвесторов, так и со стороны конечных пользователей, представленных в том числе крупными корпорациями, которые планируют размещение в собственной штаб-квартире. Общий проектный объем офисов в строящихся / недавно введенных объектах, где уже стартовали продажи, составляет 1,8 млн кв. м за I–III кв. 2024 г.

Количество девелоперов, заявляющих новые проекты, реализуемые в продажу, за период 2020–2024 гг. выросло практически в три раза, сейчас на рынке насчитывается около 27 активных игроков, что делает рынок более устойчивым.

Общий объем офисов на продажу составляет 454 тыс. кв. м. Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи офисов по двум классам составляет 432 тыс. руб./кв. м (с учетом НДС, если применимо), что больше соответствующего показателя за III кв. 2024 г. на 5,5%. Рост показателя обусловлен как повышением цен объектов, так и вымыванием более бюджетного предложения вне классических деловых кластеров.

Средневзвешенная стоимость блоков в строящихся зданиях в пределах ТТК составила — 391 тыс. руб./кв. м, в "Москва-Сити" — 626 тыс. руб./кв. м, в зоне ТТК–МКАД — 388 тыс. руб./кв. м, за пределами МКАД — 218 тыс. руб./кв. м.

Рисунок 5.20. Средневзвешенная стоимость блоков в строящихся зданиях, тыс. руб./кв. м



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2024-rossiya-moskva-ofisnaya-ndvizhimosst/>

Таблица 5.11. Первичное предложение на стадии строительства

Зона	<150	150-500	500 – 1 000	1 000 - 2 000	2 000 - 5 000	>5000	Здания
Предложение, кв. м							
Садовое кольцо — Третье транспортное кольцо	7 742	15 785	4 795	3 635	27 426	–	92 014
Москва-Сити	–	7 900	2 107	21 765	2 242	–	–
Третье транспортное кольцо — МКАД	35 316	48 203	14 958	28 961	–	6 562	162 063
За пределами МКАД	1 821	1 208	1 998	2 160	–	–	15 600
Средняя стоимость, тыс. руб./кв. м							
Садовое кольцо — Третье транспортное кольцо	400	423	395	387	372	–	376
Москва-Сити	–	610	613	637	590	–	–
Третье транспортное кольцо — МКАД	404	368	374	417	–	355	427
За пределами МКАД	240	239	198	207	–	–	185

Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2024-rossiya-moskva-ofisnaya-ndvizhimosst/>

В I–III кв. 2024 г. около 465 тыс. кв. м было реализовано в продажу как в новых строящихся объектах, так и в построенных. Из общего объема продаж 31% (143,9 тыс. кв. м) занимает сделка покупки Центробанком строящегося БЦ Slava.

За I–III кв. 2024 г. основной спрос по количеству сделок в продаже блоками приходился на небольшие сделки объемом до 100 кв. м (46,8%), на втором месте — от 100 до 300 кв. м (40,8%), в то время как по объему сделок лидировал сегмент более 10 тыс. кв. м офисных площадей (59,3%), на втором месте — сегмент 100–300 кв. м (11,72%).

По проектному объему офисных площадей лидером является девелопер Stone, в рамках портфеля которого более 560 тыс. кв. м офисов (10 проектов). Средневзвешенная цена продажи в портфеле девелопера составляет 406,9 тыс. руб./кв. м.

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

Таблица 5.12. Предложения продажи офисных объектов, расположенных в локации оцениваемых объектов

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м (общей площади)	Источник
г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2					
1	г. Москва, Новоданиловская наб., д. 12	1 909,50	591 945 000	310 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/1910_m2_biznes_tsentr_dm_tower_a_3893127584
2	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, корп. 5	1 912,00	707 930 000	370 256	https://fortexgroup.ru/bc/nagatino-aylend/prodazha-ofisa/1912-904208/#type=po map=5000
3	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19	2 029,20	507 300 000	250 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/309278869/
4	г. Москва, проезд Проектируемый № 4062, д.6с2	1 058,60	299 372 080	282 800	https://www.cian.ru/sale/commercial/308557225/
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
6	г. Москва, пер. Большой Дровяной, д. 6	4 243,40	670 000 000	157 892	https://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-drovyanoi-6/prodazha-ofisa/4243-259695/#type=po%7Cmap=5000
7	г. Москва, набережная Тараса Шевченко, д. 23а	756,00	420 960 000	556 825	https://fortexgroup.ru/bc/bashnya-2000/prodazha-ofisa/756-204102/#type=po map=5000
8	г. Москва, проспект Мира, д. 127	1 000,00	190 000 000	190 000	https://fortexgroup.ru/bc/mira-127/prodazha-ofisa/1000-125782/#type=po%7Cmap=5000
9	г. Москва, Брянская ул., д. 5	6 042,00	2 114 700 000	350 000	<a "="" href="https://fortexgroup.ru/bc/evropa-bilding/prodazha-ofisa/5496-253702/#type=po map=">https://fortexgroup.ru/bc/evropa-bilding/prodazha-ofisa/5496-253702/#type=po map=
10	г. Москва, ул. Симоновский Вал, д. 26А	3 500,00	1 000 000 000	285 714	<a "="" href="https://fortexgroup.ru/bc/simonovskiy-26a/prodazha-ofisa/3500-237363/#type=po%7Cmap=">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 с9	1 567,00	329 070 000	210 000	https://fortexgroup.ru/bc/manhattan/prodazha-ofisa/1567-185319/#about
2	г. Москва, Спартаковский пер., д. 2С1	2 990,00	809 999 970	270 903	https://roomfi.ru/place/10292299/
3	г. Москва, пер. Токмаков, д. 5С1	3 951,10	800 000 000	202 475	https://fortexgroup.ru/bc/tokmakov-5-s1/prodazha-ofisa/3953-80286/#type=po map=5000
4	г. Москва, Большой Демидовский пер., д. 12	6 205,20	1 700 000 000	273 964	<a "="" href="https://fortexgroup.ru/bc/demidov-dvor/prodazha-ofisa/6270-247526/#type=po map=">https://fortexgroup.ru/bc/demidov-dvor/prodazha-ofisa/6270-247526/#type=po map=
5	г. Москва, Новая Басманная ул., д. 14, стр. 4	1 533,00	370 000 000	241 357	https://fortexgroup.ru/bc/novaya-basmannaya-14-s4/prodazha-ofisa/1533-274593/#type=po map=5000
6	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 50А, стр. 6	2 170,00	604 250 000	278 456	https://fortexgroup.ru/bc/sugar-factory/prodazha-ofisa/2149-289210/#type=po%7Cmap=5000
7	г. Москва, ул. Летниковская, 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, ул. Бауманская, д. 7	773,00	406 060 000	525 304	https://fortexgroup.ru/bc/central-yard/prodazha-ofisa/773-65415/#type=po map=5000
9	г. Москва, проезд 3-й Марьиной рощи, д. 40С1	1 359,40	160 000 000	117 699	https://www.cian.ru/sale/commercial/301965242/
10	г. Москва, ул. Скотопрогонная., д. 31	1 002,00	320 678 948	320 039	https://www.cian.ru/sale/commercial/297994092/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

- для объектов класса А, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, — от 157 до 557 тыс. руб./кв. м с НДС;

- для объектов класса В+, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, — от 110 до 526 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 5.13. 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, Пресненская набережная, д. 8 с1	410	72 100	https://fortexgroup.ru/bc/gorod-stolits/
2	г. Москва, улица Маши Порываевой, д. 34	290	45 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/310263899/
3	г. Москва, Космодамианская набережная, д. 52 с11	1 069	41 800	https://fortexgroup.ru/bc/riversayd-tauers/arenda-ofisa/1799-1300273/
4	г. Москва, Варшавское шоссе, д. 25А с6	7 500.	28 000	https://fortexgroup.ru/bc/chayka-plaza-10/arenda-ofisa/7500-1302733/
5	г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А	1 127	62 500	https://fortexgroup.ru/bc/magistral-plaza/arenda-ofisa/1127-1301422/#type=ao map=5000
6	г. Москва, Олимпийский проспект, д. 14	2 056	44 400	https://fortexgroup.ru/bc/daymond-holl/arenda-ofisa/2056-1302551/#type=ao map=5000
7	г. Москва, улица Бутлерова, д. 17	2 547	40 100	https://fortexgroup.ru/bc/neo-geo/arenda-ofisa/2547-1259842/
8	г. Москва, Тверская улица, д. 16 с1	650	43 200	https://fortexgroup.ru/bc/galereya-akter/arenda-ofisa/622-1295264/#type=ao map=1000
9	г. Москва, улица Щепкина, д. 42 с2а	1 034	27 600	https://fortexgroup.ru/bc/chayka-plaza-4/arenda-ofisa/1034-1299751/#type=ao map=1000
10	г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А	1 332	42 000	https://fortexgroup.ru/bc/principal-plaza/
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24				
1	г. Москва, Большая Почтовая улица, 39 с1	1 017	20 500	https://fortexgroup.ru/bc/bolshaya-pochtovaya-39-s1/arenda-ofisa/1017-1302610/#type=ao map=1000
2	г. Москва, Преображенская площадь, 8	2 210	27 000	https://fortexgroup.ru/bc/preo-8/arenda-ofisa/2210-235994/#type=ao map=1000
3	г. Москва, ул. Щепкина, д. 3	1 547	19 000	https://fortexgroup.ru/bc/4-ya-sokolnicheskaya-1a/arenda-ofisa/1547-1259872/#type=ao map=1000
4	г. Москва, проспект Академика Сахарова, д. 12	1 300	30 600	https://fortexgroup.ru/bc/akademika-saharova-12/arenda-ofisa/1300-1302245/#type=ao map=1000
5	г. Москва, Нижний Сусальный пер., д.5 с2	971	50 000	https://fortexgroup.ru/bc/arma/arenda-ofisa/5130-1293074/
6	г. Москва, Новая Басманная улица, д. 14 с4	1 533	19 600	https://fortexgroup.ru/bc/novaya-basmanaya-14-s4/arenda-ofisa/1533-1292878/#type=ao map=1000
7	г. Москва, 1-я Рыбинская улица, д. 3 с1	1 260	35 000	https://fortexgroup.ru/bc/merkuriy/arenda-ofisa/1260-1296969/#type=ao map=1000
8	г. Москва, Каланчёвская улица, д. 17	1 550	25 000	https://fortexgroup.ru/bc/kalanchevskaya-17-4644/arenda-ofisa/1550-1300713/#type=ao map=1000
9	г. Москва, Садовая-Спасская улица, д. 28	1 375	49 600	https://fortexgroup.ru/bc/sadovaya-spaskkaya-28/arenda-ofisa/1439-1300053/#type=ao map=5000
10	г. Москва, Садовая-Спасская улица, д. 28	1 391	45 000	https://fortexgroup.ru/bc/sadovaya-spaskkaya-28/arenda-ofisa/1391-1298129/#type=ao map=5000

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 27 до 73 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 19 до 50 тыс. руб./кв. м с НДС.

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

Таблица 5.14. Предложения аренды машиномест, расположенных вблизи оцениваемого объекта

№ п/п	Адрес	Ставка аренды, руб./мес.	Ставка аренды, руб./м/м в год	Источник
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24				
1	г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34	17 000	204 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/236173982/
2	г. Москва, ул. Дубининская, д. 57С3	16 000	192 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/275070081/
3	г. Москва, ул. Щипок, 5	22 500	270 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/286507417/
4	г. Москва, ул. Садовническая, д. 9а	26 500	424 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/286507597/
5	г. Москва, Ленинградский просп., д. 31АС1	19 000	228 000	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_3825562431?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
6	г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 11	25 000	300 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/308131737/
7	г. Москва, Большой Строченовский пер., 7	20 000	240 000	https://msk.n1.ru/view/108900493/
8	г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15	8 000	96 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/267919603/
9	г. Москва, 2-й Новый пер., д. 4	15 000	180 000	https://onreal.ru/moskva/arenda-mashinomesta/38104822
10	г. Москва, ул. Сушевский Вал, 18	11 666	139 992	https://www.cian.ru/rent/commercial/286853508/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды 1 машиноместа в подземном паркинге в районе расположения оцениваемого объекта по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, варьируется в диапазоне от 96 до 424 тыс. руб./м-м/год с НДС. Разброс цен обусловлен общей площадью, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.4.8. Основные факты и выводы

- Совокупный объем предложения рынка офисной недвижимости Москвы по итогам III кв. 2024 г. составил около 18,6 млн кв. м, из них 5,9 млн относится к классу А, а 12,7 млн — к классу В.
- В I–III кв. 2024 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получили объекты совокупной арендуемой площадью 375 тыс. кв. м Крупнейший новый объект — Moscow Towers (263 тыс. кв. м).
- По прогнозам Nikoliers, до конца 2026 г. введется в эксплуатацию еще порядка 1,8 млн кв. м офисных площадей, из которых в аренду доступно только 240 тыс. кв. м.
- Спрос в настоящее время ограничен дефицитом предложения, соответствующего потребностям компаний.
- Объем чистого поглощения (показателя разницы между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода) за 9 мес. 2024 г. составил порядка 766,1 тыс. кв. м
- Средний размер сделки аренды в I–III кв. 2024 г. составил 1 430 кв. м, что выше показателя I–III кв. 2023 г. на 345 кв. м. Рост объясняется закрытием ряда крупных сделок.
- В I–III кв. 2024 г. наибольшую долю спроса на офисные помещения формировали банки и финансовые компании (34,5%).
- По данным NF Group Research, с начала года доля вакантных помещений снизилась в обоих классах: в классе А на 4,1 п. п., до 8,3%, в классе В — на 1,5 п. п., до 5,4%.

- NF Group Research, средневзвешенные ставки аренды в обоих классах продолжили рост: за квартал в классе А показатель вырос на 1,2%, до 27 122 руб./ кв. м /год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В — на 2,2%, до 19 384 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС).
- Средневзвешенная стоимость блоков в строящихся зданиях в пределах ТТК составила — 391 тыс. руб./кв. м, в "Москва-Сити" — 626 тыс. руб./кв. м, в зоне ТТК–МКАД — 388 тыс. руб./кв. м, за пределами МКАД — 218 тыс. руб./кв. м.
- Стоимость предложения по продаже 1 кв. м офисного объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 155,0 до 282,0 тыс. руб./кв. м с учетом НДС (или от 129,2 до 235 тыс. руб./кв. м без учета НДС), среднее значение 218,5 тыс. руб./кв. м с учетом НДС (или 182,1 тыс. руб./кв. м без учета НДС).
- Ставка аренды офисных объектов в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 14,9 до 29,7 тыс. руб./кв. м/год. с учетом НДС (или от 12,4 до 24,7 тыс. руб./кв. м/год. без учета НДС), среднее значение 22,3 тыс. руб./кв. м/год с учетом НДС (или 18,6 тыс. руб./кв. м/год. без учета НДС).
- Цена предложения 1 кв. м офисного помещения в районе расположения оцениваемых объектов варьируется в диапазоне:
 - для объектов класса А, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, — от 157 до 557 тыс. руб./кв. м с НДС;
 - для объектов класса В+, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, — от 110 до 526 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 27 до 73 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 19 до 50 тыс. руб./кв. м с НДС.
 - Ставка аренды 1 машиноместа в подземном паркинге в районе расположения оцениваемого объекта по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, варьируется в диапазоне от 96 до 424 тыс. руб./м-м/год с НДС. Разброс цен обусловлен общей площадью, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.5. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам III квартала 2024 г.²⁹

5.5.1. 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;

²⁹ <https://investmoscow.ru/tenders/zemelnye-torgi>; <https://www.irn.ru/articles/41125.html>; <http://biznes-faktor.ru/rynok-zemelnyh-uchastkov-kommercheskogo-naznachenija/>; https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/; <https://stroim.mos.ru/news/chislo-ziemel-nykh-auksionov-v-moskvie-uvielichilos-v-dva-raza>; <https://realty.rbc.ru/news/61c9826a9a79470dbb9c7b69>; <https://atlant-mos.com/analitika/>

- 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.

5.5.2. 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 5.15. 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	-

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	Источник информации
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Возможность снижения цены в процессе переговоров (торг)	Не используется в расчетах	–
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	–
6	Характеристики месторасположения земельного участка	Район, станция метро	-50,89%/-1,69%	Данные открытых источников (https://www.cian.ru/) Расчеты АО "НЭО Центр"
7	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 10 мин. пешком, от 10 до 15 мин. пешком, от 15 до 20 мин. пешком, от 20 до 25 мин. пешком, от 25 до 30 мин. пешком, от 30 до 35 мин. пешком	-10,00%/+11,11%	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. Под редакцией - к.э.н. Н.К. Лекаркиной
8	Линия домов	1-я линия/ 1-я линия второстепенной улицы/ 2-я линия	Не используется в расчетах	–
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	-31,54%/+2,13%	Информационно-аналитический портал "СтатРиелт"
12	Рельеф	Равнинный/гористый	Не используется в расчетах	–
13	Транспортная доступность	Отсутствует/существует организованный подъезд	Не используется в расчетах	–
14	Инфраструктура	Наличие развитой инфраструктуры	Не используется в расчетах	–
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электро-, газо-, водоснабжение, канализация, отопление	Не используется в расчетах	–

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.3. Общая ситуация

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

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

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

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

Единственная проблема присоединения новых земель связана с экологией. Дело в том, что 39% земли относятся к категории лесного фонда. Новые неосвоенные территории планируется выделить под государственную 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 способствуют 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.

5.5.4. Предложение

Рынок земельных активов 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. С 2021 года и далее выходят на рынок значительное количество 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 выступит одним из основных провайдеров данных процессов.

Рынок земельных участков Москвы в прошлом году 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 выставяемых 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.

5.5.5. 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 апарт-отелей незначителен — апарт-отели сильно отстают в темпах продаж от жилья, и их себестоимость не так сильно отличается от многоквартирной застройки, как отличается цена и темп продаж этих двух форматов. Поэтому застройщики готовы работать в сегменте апарт-отелей 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 полифункциональных складов, fulfillment склады — это обусловлено развитием dark stores и сервисов быстрой доставки.

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

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

Аукционы, где можно получить право аренды земельных участков из муниципальной 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.

5.5.6. Финансовые условия

Рынок земельных участков под коммерческую застройку в Москве очень ограничен: представлены единичные предложения. Конечная средняя стоимость земельного участка под строительство объектов коммерческого назначения в Москве зависит от места и степени девелоперской готовности

земельного актива. Например, очень сильно влияет на цену необходимость разработки градостроительной документации, наличие или отсутствие сетей и подъездов к земельному участку.

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

Степень ликвидности участка определяется следующими параметрами:

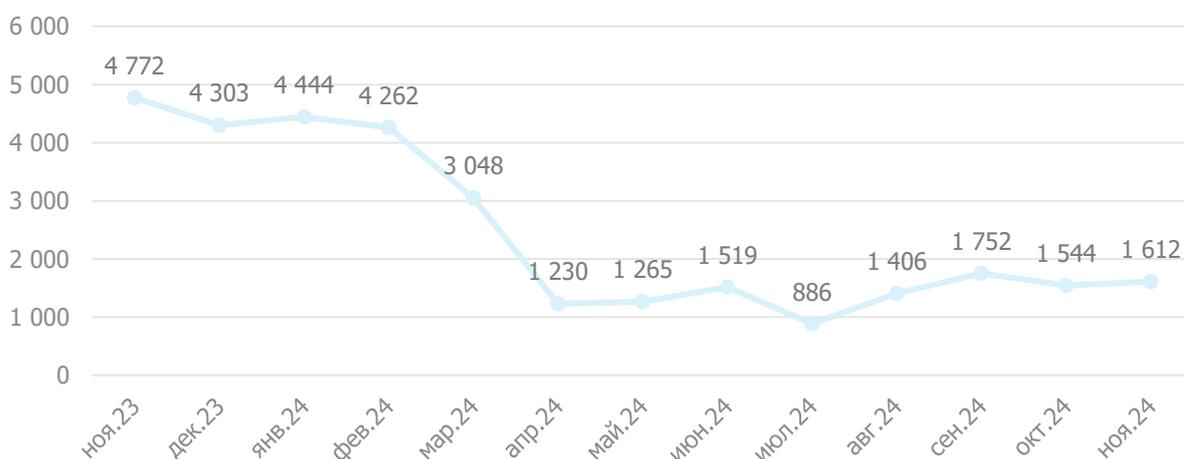
- факт подведения или отсутствия коммуникаций;
- наличие обременений (магистральный газопровод, ЛЭП);
- окружение участка;
- транспортная доступность;
- качество подъездных путей;
- конфигурация участка;
- пакет полученной документации и т. д.

Также одним из немаловажных факторов являются объемы строительства, плотность застройки. Стоимость земельного участка зависит от площади зданий, которые можно будет возвести на рассматриваемом земельном участке: если на земельном участке можно построить небольшое 2-этажное строение, а на соседнем участке такой же площади — многоэтажный дом, то стоимость земли в одном и другом случае будет существенно различаться.

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

По состоянию на ноябрь 2024 г., согласно данным сайта msk.restate.ru, цена на земельные участки в Москве составила 1 612 тыс. руб. за сотку.

Рисунок 5.21. Динамика средней стоимости земельных участков в Московской области за ноябрь 2023 г. -ноябрь 2024 г.³⁰, тыс. руб./сот.



Источник: <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

³⁰ По состоянию на 21.11.2024 г.

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 земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 4,4 до 30 млн руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право долгосрочной аренды – с НДС).

Таблица 5.16. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в г. Москве

№ п/п	Месторасположение	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб. (право аренды с учетом НДС, право собственности НДС не облагается)	Цена предложения объекта, руб./сотка (право аренды с учетом НДС, право собственности НДС не облагается)	Ссылка на источник информации
1	г. Москва, ул. Верейская, вл. 10к1с1	53,95	320 000 000	5 931 418	https://domclick.ru/card/sale_commercial_land__1528559929
2	г. Москва, проезд Силикатный 1-й, вл 9А	20,37	214 879 936	10 548 843	https://realty.ya.ru/offer/5225922063443811415/
3	г. Москва, Рязанский проспект, вл. 101	129,00	1 700 000 000	13 178 294	https://domclick.ru/card/sale__l__ot__1822628109
4	г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 3	8,00	240 000 000	30 000 000	https://zдание.info/3586/3587/object/325525?ysclid=lq3fto4z5g493199785
5	г. Москва, Варшавское ш., вл. 32	105,00	1 700 000 000	16 190 476	https://domclick.ru/card/sale_commercial_land__1771975876
6	г. Москва, ул. Клары Цеткин, вл. 26	188,00	1 200 000 000	6 382 979	https://www.cian.ru/sale/commercial/285558037/
7	г. Москва, ул. Грайвороновская, вл. 5С1	156,29	700 000 000	4 478 853	https://realty.ya.ru/offer/6297972675726317101/
8	г. Москва, Вестердам жилой комплекс	9,56	99 000 000	10 355 649	https://www.cian.ru/sale/commercial/300199303/
9	г. Москва, ул. Толбухина, 13К6	60,00	600 000 000	10 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/303316772/
10	г. Москва, Научный проезд, 8С6	11,91	239 990 000	23 508 816	https://www.cian.ru/sale/commercial/269442805/

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.5.8. Выводы

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

- 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 земельных ресурсов г. Москвы, площадь земельных ресурсов города составляет 2 511 кв. км.
- Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 21 год 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.
- На рынок выходит значительное количество залоговых земельных активов.

- 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, как и всегда, представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды.
- По состоянию на ноябрь 2024 г., согласно данным сайта msk.restate.ru, цена на земельные участки в Москве составила 1 612 тыс. руб. за сотку.
- В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 4,4 до 30 млн руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право долгосрочной аренды – с НДС).

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- Общие стандарты:
 - МСО 101 "Задание на оценку";
 - МСО 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
 - МСО 103 "Составление отчета";
 - МСО 104 "Виды стоимости";
 - МСО 105 "Подходы и методы оценки";
- Стандарты по активам:
 - МСО 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
 - МСО 210 "Нематериальные активы";
 - МСО 220 "Нефинансовые обязательства";
 - МСО 230 "Запасы";
 - МСО 300 "Машины и оборудование";
 - МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
 - МСО 410 "Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента";
 - МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)³¹.

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

³¹IFRS 1, п. 3.

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 цен³².

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 выгоды³³.

Основные средства³⁴ 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 услуги³⁵.

Балансовая стоимость³⁶ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость³⁷ — 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 актива³⁸.

³² IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

³³ IAS 38, п. 8.

³⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³⁵ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

³⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6

Инвестиционное имущество³⁹ – 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 целях⁴⁰.

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 факторами⁴¹.

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости⁴².

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 принуждения⁴³.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.⁴⁴

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.⁴⁵

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

³⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

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

⁴¹ IAS 1, п. 7.

⁴² п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁴³ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁴⁴ п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁴⁵ п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

определении рыночной стоимости, например факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.⁴⁶

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

6.2. Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование⁴⁷.

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 актив⁴⁸.

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

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

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

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

⁴⁶ п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁴⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

⁴⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

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

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом⁴⁹.

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:⁵⁰

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

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой⁵¹:

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

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

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

⁴⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

⁵⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

⁵¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

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

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 активами⁵².

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 актива⁵³.

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

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

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

⁵² IAS 16 "Основные средства", п. 57.

⁵³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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"⁵⁴.

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)⁵⁵.

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 стоимости⁵⁶.

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 таковых⁵⁷.

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 условиях⁵⁸.

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 обязательства⁵⁹.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного

⁵⁴ Фонд МСФО.

⁵⁵ IFRS 13, п. 2.

⁵⁶ IFRS 13, п. 3.

⁵⁷ IFRS 13, п. 11.

⁵⁸ IFRS 13, п. 15.

⁵⁹ IFRS 13, п. 16.

использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом⁶⁰.

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 обязательства⁶¹.

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).⁶²

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 дохода⁶³.

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

⁶⁰ IFRS 13, п. 27.

⁶¹ IFRS 13, п. 32.

⁶² IFRS 13, п. 38.

⁶³ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

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

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 сделаны⁶⁴.

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:⁶⁵

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

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита⁶⁶.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России⁶⁷.

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.

⁶⁴ МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁶⁵ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

⁶⁶ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

⁶⁷ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

6.6. Характеристика подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки⁶⁸.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время **оценщик может использовать один подход и метод оценки**, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки⁶⁹.

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения⁷⁰.

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

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан⁷¹.

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 целей⁷².

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

⁶⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 1.

⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 2.

⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

⁷¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

⁷² Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 20.

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 последовательности⁷³:

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

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

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

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

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

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

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;

⁷³ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки⁷⁴.

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 РФ⁷⁵.

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 метод⁷⁶ определения стоимости земли.

⁷⁴ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

⁷⁵ "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).

⁷⁶ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения⁷⁷.

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать⁷⁸:

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

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

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

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁷⁹:

- 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);

⁷⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

⁷⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

⁷⁹ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

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

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

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

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод⁸⁰.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать⁸¹:

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)⁸².

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁸³:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

⁸⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

⁸² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

⁸³ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 23.

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.

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 одной базе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

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

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

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

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

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки производился сравнительным и доходным подходами с последующим согласованием полученных результатов. В рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнительного анализа продаж, в рамках доходного подхода — метод прямой капитализации. Для расчета справедливой стоимости прав на земельные участки использовались метод выделения и метод прямого сравнительного анализа продаж (в рамках метода выделения) в рамках сравнительного подхода

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

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

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании двух подходов к расчету стоимости оцениваемых объектов — **сравнительного и доходного**. Ниже

представлено обоснование применения используемых подходов. В таблице 6.1 представлено обоснование применения используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке.

Сравнительный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов⁸⁴, 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 расходы⁸⁵, 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"⁸⁶.
- Затратный подход дает корректные результаты при оценке стоимости вновь построенных объектов с незначительным накопленным износом⁸⁷. 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.

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 РФ⁸⁸. Описание методов приведено в Приложении 2.

⁸⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №9V)

⁸⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №9V)

⁸⁶ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", п. 24, а)

⁸⁷ "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.

⁸⁸ 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".

Таблица 6.2. Обоснование применения метода оценки земельного участка

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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. Москвы⁸⁹, к которому принадлежит объект оценки, за ноябрь 2024 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;
- отдельно стоящие административные здания.

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

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

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

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

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

⁸⁹ Информационные интернет-порталы www.irr.ru, www.avito.ru, <https://www.cian.ru/> и др.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

По состоянию на дату оценки, Исполнителем было выявлено по 10 предложений по продаже зданий/нежилых помещений, расположенных в локации оцениваемых объектов (Таблица 5.12). Для определения справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель использовал по 4 объекта-аналога 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

- 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
- Линия домов
- Удаленность от метро
- Класс объекта недвижимости
- Тип объекта недвижимости
- Общая площадь объекта недвижимости
- Распределение помещений по этажам
- Наличие (отсутствие) паркинга
- Инфраструктура
- Наличие (отсутствие) коммуникаций
- Состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.2. Анализ предложений помещений и зданий из всей выборки

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м (общей площади)	Источник	Комментарий
г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2						
1	г. Москва, Новоданиловская наб., д. 12	1 909,50	591 945 000	310 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedv_izhiznost/1910_m2_biznes_tsentr_dm_tower_a_3893_127584	Используется в расчете
2	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, корп. 5	1 912,00	707 930 000	370 256	https://fortexgroup.ru/bc/nagatino-aylend/prodazha-ofisa/1912-904208/#type=po map=5000	Используется в расчете
3	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19	2 029,20	507 300 000	250 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/309278869/	Используется в расчете
4	г. Москва, проезд Проектируемый № 4062, д.6с2	1 058,60	299 372 080	282 800	https://www.cian.ru/sale/commercial/308557225/	Используется в расчете
5	г. Москва, пер. Большой Полуярославский, д. 8	2 626,80	830 000 000	315 974	https://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-poluyaroslavskiy-8/prodazha-ofisa/2627-81642/#type=po%7Cmap=5000	Находится в пределах ТТК, не сопоставим по местоположению, не используется в расчете
6	г. Москва, пер. Большой Дровяной, д. 6	4 243,40	670 000 000	157 892	https://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-drovyanoy-6/prodazha-ofisa/4243-259695/#type=po%7Cmap=5000	Представляет собой здание, имеются более подходящие аналоги по данному параметру, не используется в расчете
7	г. Москва, набережная Тараса Шевченко, д. 23а	756,00	420 960 000	556 825	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 на стадии строительства, не используется в расчете
9	г. Москва, ул. Брянская, д. 5	6 042,00	2 114 700 000	350 000	<a "="" href="https://fortexgroup.ru/bc/evropa-bilding/prodazha-ofisa/5496-253702/#type=po map=">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	<a "="" href="https://fortexgroup.ru/bc/simonovskiy-26a/prodazha-ofisa/3500-237363/#type=po%7Cmap=">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 с9	1 567,00	329 070 000	210 000	https://fortexgroup.ru/bc/manhattan/prodazha-ofisa/1567-185319/#about	Используется в расчете
2	г. Москва, Спартаковский пер., д. 2С1	2 990,00	809 999 970	270 903	https://roomfi.ru/place/10292299/	Используется в расчете
3	г. Москва, пер. Токмаков, д. 5С1	3 951,10	800 000 000	202 475	https://fortexgroup.ru/bc/tokmakov-5-s1/prodazha-ofisa/3953-80286/#type=po map=5000	Используется в расчете
4	г. Москва, Большой Демидовский пер., д. 12	6 205,20	1 700 000 000	273 964	<a "="" href="https://fortexgroup.ru/bc/demidov-dvor/prodazha-ofisa/6270-247526/#type=po map=">https://fortexgroup.ru/bc/demidov-dvor/prodazha-ofisa/6270-247526/#type=po map=	Используется в расчете
5	г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 14, стр. 4	1 533,00	370 000 000	241 357	https://fortexgroup.ru/bc/novaya-basmannaya-14-s4/prodazha-ofisa/1533-274593/#type=po map=5000	Бизнес-центр ниже классом, имеются более подходящие аналоги по данному параметру, не используется в расчете
6	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 50А, стр. 6	2 170,00	604 250 000	278 456	https://fortexgroup.ru/bc/sugar-factory/prodazha-ofisa/2149-289210/#type=po%7Cmap=5000	Находится на удалении от локации оцениваемого объекта, имеются более подходящие аналоги по данному параметру, не используется в расчете

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м (общей площади)	Источник	Комментарий
7	г. Москва, ул. Летниковская, 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, ул. Бауманская, д. 7	773,00	406 060 000	525 304	https://fortexgroup.ru/bc/central-yard/prodazha-ofisa/773-65415/#type=po map=5000	Площадь аналога значительно меньше оцениваемого объекта, имеются более подходящие аналоги по данному параметру, не используется в расчете
9	г. Москва, проезд 3-й Марьиной роши, д. 40С1	1 359,40	160 000 000	117 699	https://www.cian.ru/sale/commercial/301965242/	Бизнес-центр ниже классом, имеются более подходящие аналоги по данному параметру, не используется в расчете
10	г. Москва, ул. Скотопрогонная, д. 31	1 002,00	320 678 948	320 039	https://www.cian.ru/sale/commercial/297994092/	Бизнес-центр на стадии строительства, 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 подхода⁹⁰

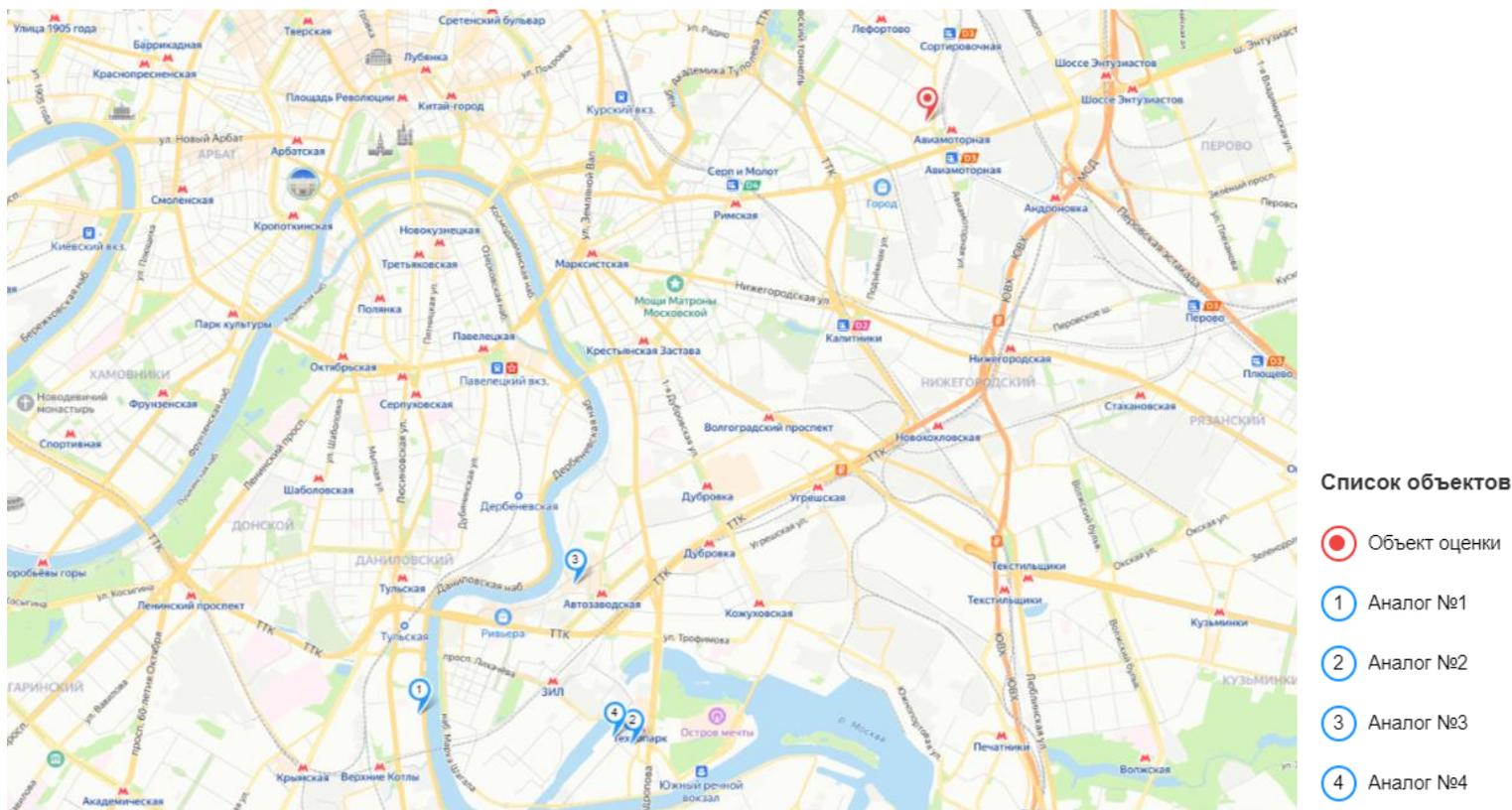
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения площадью 3 219,1 кв. м, расположенные на 6, 7, 8 и 9 этажах бизнес-центра "Авиа Плаза" (класс "А")	Нежилые помещения офисного назначения площадью 1 909,5 кв. м, расположенные на 5 этаже бизнес-центра "DM TOWER" (класс "А"), цена предложения 591 945 000 руб., УСН	Нежилые помещения офисного назначения площадью 1 912,0 кв. м, расположенные на 3 этаже бизнес-центра "Нагатино Айлэнд" (класс "А"), цена предложения 707 930 000 руб. с НДС	Нежилые помещения офисного назначения площадью 2 029,2 кв. м, расположенные на 3 этаже бизнес-центра "Омега Плаза" (класс "В+"), цена предложения 507 300 000 руб. УСН	Нежилые помещения офисного назначения площадью 1 058,6 кв. м, расположенные на 5 этаже бизнес-центра "PORT PLAZA" (класс "В+"), цена предложения 299 372 080 руб. с НДС
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 ЮВАО, р-н Лефортово м. "Авиамоторная"	г. Москва, Новоданиловская наб., д. 12 ЮАО, р-н Донской м. "Верхние котлы"	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, корп. 5 ЮАО, р-н Даниловский м. "Технопарк"	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19 ЮАО, р-н Даниловский м. "Автозаводская"	г. Москва, проезд Проектируемый № 4062, д.6с2 ЮАО, р-н Даниловский м. "Технопарк"
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
11	Класс объекта недвижимости	A	A	A	B+	B+
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	3 219,10	1 909,50	1 912,00	2 029,20	1 058,60
	подвал, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

⁹⁰ Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	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	1 909,50	1 912,00	2 029,20	1 058,60
	доля помещений на 3 этаже и выше, %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
13	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Многоуровневый паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
17	Состояние/уровень отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
18	Цена предложения (с НДС/УСН), руб.	-	591 945 000	707 930 000	507 300 000	299 372 080
19	Цена предложения (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	310 000	370 256	250 000	282 800
20	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dm_tower_4133592149 , т.+7 924 914-50-59	Брокерский портал "Fortex Consulting Group", https://fortexgroup.ru/bc/nagatino-aylend/prodazha-ofisa/1912-904208/#type=po map=5000 , +7 495 255 09 65	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/309278869/ , т. +7 903 102-78-51, +7 963 632-44-05	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/308557225/ , т. +7 915 014-12-49

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 подхода⁹¹

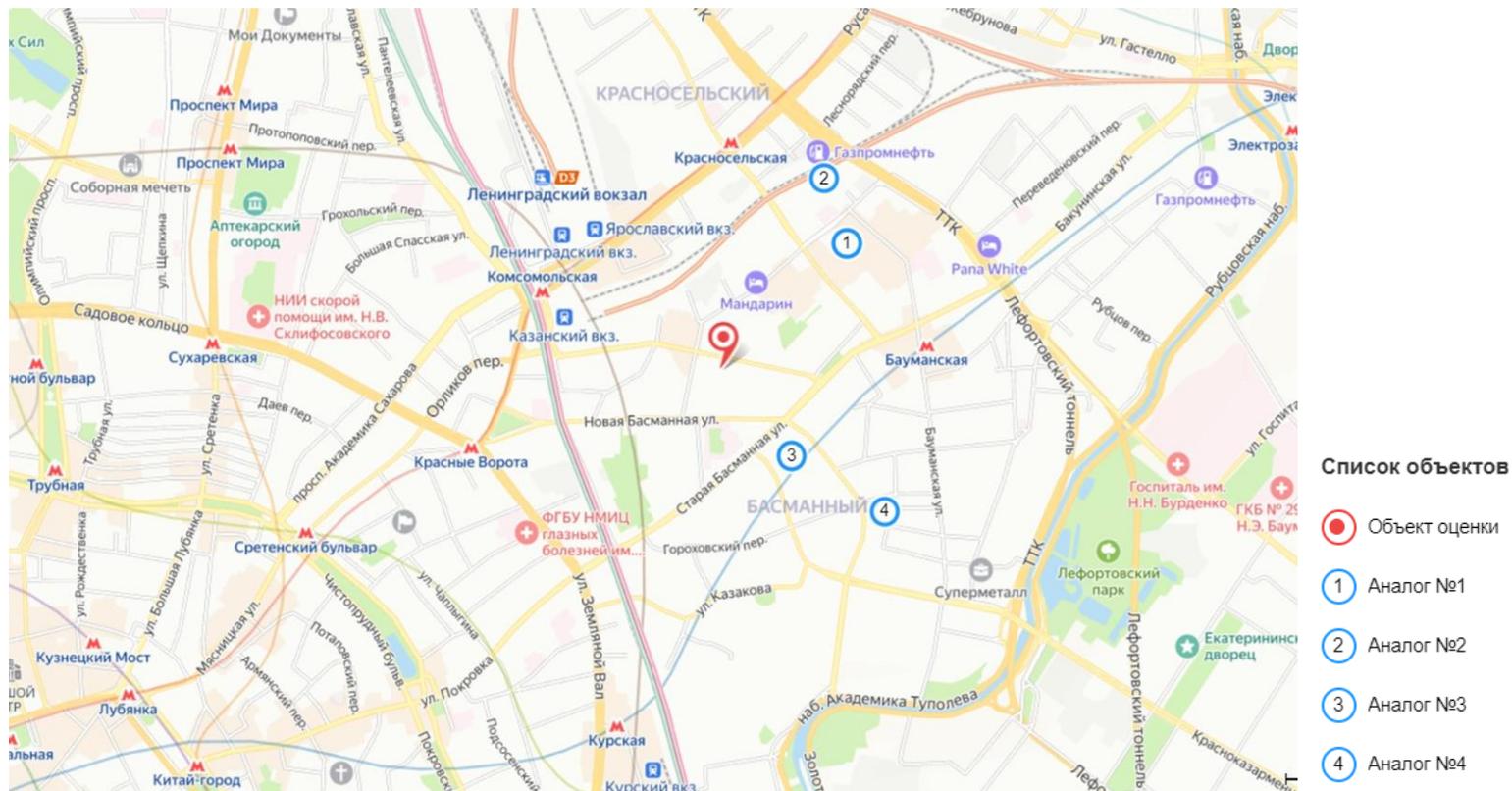
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения
2	Краткое описание 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 329 070 000 руб. с НДС	Нежилые помещения офисного назначения площадью 2 990,0 кв. м, расположенные на -1-4 этажах бизнес-центра "Платформа" (класс "В+"), цена предложения 809 999 970 руб. УСН	Нежилое здание офисного назначения площадью 3 951,10 кв. м, бизнес-центр "Токманов 5с1" (класс "В+"), цена предложения 800 000 000 руб. с НДС	Нежилое здание офисного назначения площадью 6 205,2 кв. м, бизнес-центр "Демидов Двор" (класс "А"), цена предложения 1 700 000 000 руб. с НДС
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Июнь 2022	Июнь 2022
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 ЦАО, р-н Басманный м. "Бауманская"	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35 с9 ЦАО, р-н Басманный м. "Бауманская"	г. Москва, Спартаковский пер., д. 2С1 ЦАО, р-н Красносельский м. "Красносельская"	г. Москва, пер. Токмаков, д. 5С1 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 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия второстепенной улицы	2-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия второстепенной улицы
11	Класс объекта недвижимости	В+	В+	В+	В+	А
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	6 136,30	1 567,00	2 990,00	3 951,10	6 205,20
	подвал, кв. м	705,30	0,00	0,00	600,50	1 551,30

⁹¹ Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	доля подвальных помещений, %	11,49%	0,00%	0,00%	15,20%	25,00%
	цоколь, кв. м	0,00	0,00	598,00	0,00	775,65
	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	20,00%	0,00%	12,50%
	1 этаж, кв. м	11,70	0,00	598,00	478,66	775,65
	доля помещений на 1 этаже, %	0,19%	0,00%	20,00%	12,11%	12,50%
	2 этаж, кв. м	1 807,80	0,00	598,00	478,66	775,65
	доля помещений на 2 этаже, %	29,46%	0,00%	20,00%	12,11%	12,50%
	3 этаж и выше, кв. м	3 611,50	1 567,00	1 196,00	2 393,29	2 326,95
	доля помещений на 3 этаже и выше, %	58,85%	100,00%	40,00%	60,57%	37,50%
13	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Наземная многоуровневая парковка	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
17	Состояние/уровень отделки	Улучшенная	Без отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
18	Цена предложения (с НДС/УСН), руб.	-	329 070 000	809 999 970	800 000 000	1 700 000 000
19	Цена предложения (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	210 000	270 903	202 475	273 964
20	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Брокерский портал "Fortex Consulting Group", https://fortexgroup.ru/bc/manhatta-n/prodazha-ofisa/1567-185319/#about , +7 (495) 255-09-65	Информационный портал "Roomfi" https://roomfi.ru/place/10292299/ , т. +7 499 444-17-69	Брокерский портал "Fortex Consulting Group", https://fortexgroup.ru/bc/tokmakov-5-s1/prodazha-ofisa/3953-80286/#type=po map=5000 , +7 (495) 255-09-65	Брокерский портал "Fortex Consulting Group" <a "="" href="https://fortexgroup.ru/bc/demidov-dvor/prodazha-ofisa/6270-247526/#type=po map=">https://fortexgroup.ru/bc/demidov-dvor/prodazha-ofisa/6270-247526/#type=po map= , т. +7 (495) 255-09-65

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: www.yandex.ru

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

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

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

Элементы сравнения
<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 Наличие (отсутствие) паркинга Инфраструктура Наличие (отсутствие) коммуникаций

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) Характеристики месторасположения объекта недвижимости Линия домов Удаленность от метро Класс объекта недвижимости Тип объекта недвижимости Общая площадь объекта недвижимости Распределение помещений по этажам 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 линию домов Корректировка на удаленность от метро 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 7.30, Таблица 7.31

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 черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании справочных материалов.

В рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной среднему значению – **8,10%**.

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

№ п/п	Объект	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение	Источник информации
1	При продаже офисных и других общественных помещений и зданий	-5,00% ⁹²	-4,00%	-10,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3593-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2024-goda
2	Продажа офисной недвижимости (г. Москва)	-11,50%	-11,00%	-12,00%	Сборник расчетных данных для оценки иконсалтинга, СРД №34, 2024 г., под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки"
3	Продажа офисной недвижимости (высококласные офисы, Москва и Московская область)	-7,70%	-4,10%	-11,30%	Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Нижний Новгород, 2023 г. Л. А. Лейфер
Среднее значение		-8,10%	-6,40%	-11,10%	

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости

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

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

Величина корректировки на местоположение объекта оценки ($K_{мп}$) 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

Метро	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Корректировка, %
Для оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2		
м. "Авиамоторная"	22 330	0,00%
м. "Автозаводская"	28 000	-20,25%
м. "Верхние котлы"	29 000	-23,00%
м. "Технопарк"	30 000	-25,57%
Для оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24		
м. "Бауманская"	29 000	0,00%
м. "Красносельская"	28 312	2,43%

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

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

⁹² Для группы А (г. Москва)

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

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Характеристики месторасположения	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, Новоданиловская наб., д. 12	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, корп. 5	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19	г. Москва, проезд Проектируемый № 4062, д.6с2
	ЮВАО, р-н Лефортово	ЮАО, р-н Донской	ЮАО, р-н Даниловский	ЮАО, р-н Даниловский	ЮАО, р-н Даниловский
	м. "Авиамоторная"	м. "Верхние котлы"	м. "Технопарк"	м. "Автозаводская"	м. "Технопарк"
Корректировка на характеристики месторасположения (%)	—	-23,00%	-25,57%	-20,25%	-25,57%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Характеристики месторасположения	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35 с9	г. Москва, Спартаковский пер., д. 2С1	г. Москва, пер. Токмаков, д. 5С1	г. Москва, Большой Демидовский пер., д. 12
	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Красносельский	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Басманный
	м. "Бауманская"	м. "Бауманская"	м. "Красносельская"	м. "Бауманская"	м. "Бауманская"
Корректировка на характеристики месторасположения (%)	-	0,00%	2,43%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

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

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

Таблица 7.11. Корректирующие коэффициенты и расчет корректировки на линию домов

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Офисные и другие общественные помещения и здания с земельным участком	0,82	0,91	0,87
Объект оценки на 1 линии, объект-аналог на 2 линии			14,94%
Объект оценки на 2 линии, объект-аналог на 1 линии			-13,00%
Объект оценки 1-я линия (второстепенной улицы), объект-аналог на 1 линии			-9,00%
Объект оценки 1 линия (второстепенной улицы), объект-аналог на 2 линии			4,60%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3592-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

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

Привлекательность складывается из следующих составляющих:

- пешеходная доступность (доступность объекта для потенциальных посетителей-пешеходов, интенсивность естественных пешеходных потоков, транспортная пешеходная инфраструктура, наличие труднопреодолимых препятствий (реки, захламленные пустыри, огороженные промзоны, лесополосы, заброшенные парки и пр.);
- транспортная доступность и удобство доступа к объекту на личном и общественном транспорте (развитость транспортной инфраструктуры, наличие и популярность маршрутов общественного транспорта, интенсивность и структура автомобильного потока, наличие физических и иных препятствий на пути потока автотранспорта (пробки на дорогах, удобство подъездных путей, возможности для организации парковки и пр.);
- визуальная доступность участка (видимость объекта для пешеходов и автомобилистов, необходимость организации системы внешней навигации).

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

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

В связи с этим Исполнитель использовал разные корректирующие коэффициенты: для объектов на 1 линии корректирующий коэффициент равен 1, для объектов на 2 линии – среднее значение (0,85), для объектов на 1 линии (второстепенной улицы) – верхнее значение (0,90).

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

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Линия домов	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
Корректировка на линию домов (%)	—	-9,00%⁹³	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Линия домов	1-я линия второстепенной улицы	2-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия второстепенной улицы
Корректировка на линию домов (%)	—	4,60%⁹⁴	-9,00%	4,60%	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.

⁹³ =0,91/1,00-1

⁹⁴ =0,91/0,87-1

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 2024 г. 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 минут⁹⁵.

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

Расстояние до станции метро пешком, мин.	Коэффициент
до 5 мин. пешком	1,00
от 5 до 10 мин. пешком	0,95
от 10 до 15 мин. пешком	0,90
от 15 мин. пешком	$K_{\text{ум}} = 0,90 - (0,005 \times T_{\text{дм}})$
от 15 до 20 мин. пешком	0,875
от 20 до 25 мин. пешком	0,850

Источник: Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Онлайн-сервис АФОС. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. Под редакцией - к. э. н. Лекаркиной Н. К.

Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

Таблица 7.15. Величина корректировки на удаленность от метро

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

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.16. Внесение 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 10 до 15 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком

⁹⁵ Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30–35 минутами.

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на удаленность от метро (%)	—	11,11%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.17. Внесение 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 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	—	-5,26%	-5,26%	0,00%	-5,26%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на класс объекта недвижимости

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

Таблица 7.18. Корректирующие коэффициенты в зависимости от класса объекта недвижимости

Источник информации	Средние запрашиваемые ставки аренды на конец I кв. 2024 г., руб./кв. м/год, без НДС и ЭР		Корректировка на класс объекта (объект оценки класса "В+")	Корректировка на класс объекта (объект оценки класса "А")
	Класс "А"	Класс "В+"		
https://ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-1-kvartal-2024	26 800,00	23 200,00	-13,43% ⁹⁶	15,52% ⁹⁷

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.19. Внесение корректировки на класс объекта для оцениваемых помещений, расположенных 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	А	А	А	В+	В+
Корректировка на класс объекта недвижимости (%)	—	0,00%	0,00%	15,52%	15,52%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

⁹⁶ = 23 200/26 800 - 1

⁹⁷ = 26 800/23 200 - 1

Таблица 7.20. Внесение 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%	-13,43%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на тип объекта недвижимости

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

Таблица 7.21. Величина корректировки на тип объекта недвижимости для г. Москвы

Объект оценки/Объект-аналог	Коэффициент	Отдельно стоящее здание	Пристроенное здание	Встроенное помещение
Отдельно стоящее здание	1,00	0,00%	3,09%	5,26%
Пристроенное здание	0,97	-3,00%	0,00%	2,11%
Встроенное помещение	0,95	-5,00%	-2,06%	0,00%

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3596-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

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

Таблица 7.22. Внесение 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%	-5,00%⁹⁸	-5,00%

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.

Величина данной корректировки для квартир была определена Исполнителем на основании данных, представленных на информационно-аналитическом портале "Statrielt"⁹⁹. В соответствии с данным источником, корректировка на площадь квартиры определяется по следующей формуле:

$$K_{пл} = (S_{оц}/S_{оа})^n,$$

где:

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

⁹⁸ =0,95/1,00 - 1

⁹⁹ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3591-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

$S_{оц}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;

$S_{оа}$ – площадь объекта аналога, кв. м;

n – "Коэффициент торможения" — степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома. В соответствии с данным источником коэффициент торможения равен -0,18.

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

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

Наименование параметра	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая	кв. м	3 219,10	1 909,50	1 912,00	2 029,20	1 058,60
Корректировка	%		-8,97%	-8,95%	-7,97%	-18,14%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Наименование параметра	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая	кв. м	6 136,30	1 567,00	2 990,00	3 951,10	6 205,20
Корректировка	%	–	-21,79%	-12,14%	-7,62%	0,20%

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:

$$K_{\text{этаж}} = [(D_{1\text{-этаж}ОО} + D_{\text{цок}ОО} \times N_{\text{цок}} + D_{\text{подв}ОО} \times N_{\text{подв}} + D_{\text{выше 1-го}ОО} \times N_{\text{выше 1-го}}) / (D_{1\text{-этаж}АН} + D_{\text{цок}АН} \times N_{\text{цок}} + D_{\text{подв}АН} \times N_{\text{подв}} + D_{\text{выше 1-го}АН} \times N_{\text{выше 1-го}}) - 1] \times 100\%,$$

где:

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

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

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

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

$D_{\text{выше 1-го}ОО}$, $D_{\text{выше 1-го}АН}$ — 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	0,74	0,83	0,78
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,99	0,92
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,01	0,97
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,97	0,91

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nevizhimosti/3597-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-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%	15,20%	25,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	20,00%	0,00%	12,50%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	0,19%	0,00%	20,00%	12,11%	12,50%
Доля помещений, расположенных на втором, %	29,46%	0,00%	20,00%	12,11%	12,50%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше, %	58,85%	100,00%	40,00%	60,57%	37,50%
Корректировка на этаж расположения (%)	-	0,32%	-3,09%	0,49%	1,72%

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, опубликованные на аналитическом портале СтатРиелт. Корректирующие коэффициенты представлены в таблице ниже.

Таблица 7.27. Коэффициенты корректировки на качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений

№ п/п	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,92	0,87
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,07	1,05

№ п/п	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,07	1,21	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,03	1,11	1,07

Источник: <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3605-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrekcirovki-na-01-10-2024-goda>

Расчет значения корректировок представлен в таблице ниже. В расчете использовалось среднее значение.

Таблица 7.28. Корректировки на качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений

Объект оценки/Объект-аналог	Без внутренней отделки	Простая отделка	Улучшенная отделка	Высококачественная отделка
Без отделки	0,00%	-13,00%	-17,14%	-25,00%
Простая отделка	14,94%	0,00%	-4,76%	-13,79%
Улучшенная отделка	20,69%	5,00%	0,00%	-9,48%
Высококачественная отделка	33,33%	16,00%	10,48%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, для расчета рыночной стоимости объекта оценки были введены следующие корректировки в стоимости объектов-аналогов:

Таблица 7.29. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки для оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние/уровень отделки	Улучшенная	Без отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	20,69%¹⁰⁰	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель провел расчет величины справедливой стоимости объекта оценки.

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

- рассчитывается показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);

¹⁰⁰ = 1,05/0,87-1

- 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 7.30-Таблица 7.31).

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

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

1 492 928 000 (Один миллиард четыреста девяносто два миллиона девятьсот двадцать восемь тысяч) руб.

Таблица 7.30. 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/УСН), руб./кв. м	-	310 000	370 256	250 000	282 800
2	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	310 000	370 256	250 000	282 800
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	310 000	370 256	250 000	282 800
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	310 000	370 256	250 000	282 800
5	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-8,10%	-8,10%	-8,10%	-8,10%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	284 890	340 266	229 750	259 893
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	284 890	340 266	229 750	259 893
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, Новоданиловская наб., д. 12	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, корп. 5	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19	г. Москва, проезд Проектируемый № 4062, д.6с2
		ЮВАО, р-н Лефортово	ЮАО, р-н Донской	ЮАО, р-н Даниловский	ЮАО, р-н Даниловский	ЮАО, р-н Даниловский
		м. "Авиамоторная"	м. "Верхние котлы"	м. "Технопарк"	м. "Автозаводская"	м. "Технопарк"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	-23,00%	-25,57%	-20,25%	-25,57%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	219 365	253 271	183 226	193 447
8	Линия домов	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
	Корректировка на линию домов, %	-	-9,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	199 622	253 271	183 226	193 447
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	11,11%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	221 803	253 271	183 226	193 447

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Класс объекта недвижимости	A	A	A	B+	B+
10	Корректировка на класс объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	15,52%	15,52%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	221 803	253 271	211 657	223 465
	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения				
11	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	221 803	253 271	211 657	223 465
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	3 219,10	1 909,50	1 912,00	2 029,20	1 058,60
12	Корректировка на размер общей площади, %	-	-8,97%	-8,95%	-7,97%	-18,14%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	201 902	230 601	194 787	182 923
	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%
13	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/УСН), руб./кв. м	-	201 902	230 601	194 787	182 923
	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Многоуровневый паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
14	Корректировка на подземного паринга (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	201 902	230 601	194 787	182 923
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	201 902	230 601	194 787	182 923
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации				
16	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	201 902	230 601	194 787	182 923
	Состояние/уровень отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
17	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	201 902	230 601	194 787	182 923
18	Сумма абсолютных величин корректировок	-	60,18%	42,62%	51,84%	67,33%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,66	2,35	1,93	1,49
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	22,39%	31,61%	25,99%	20,01%
21	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м					205 327
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС/УСН), руб./кв. м						205 327
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м						3 219,10
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС/УСН), руб.						660 969 000
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.						550 808 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.31. 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 (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	210 000	270 903	202 475	273 964
2	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
3	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	210 000	270 903	202 475	273 964
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка				
4	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	210 000	270 903	202 475	273 964
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	210 000	270 903	202 475	273 964
	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-8,10%	-8,10%	-8,10%	-8,10%
7	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	192 990	248 960	186 075	251 773
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Июнь 2022	Июнь 2022
8	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	192 990	248 960	186 075	251 773

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 ЦАО, р-н Басманный	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35 с9 ЦАО, р-н Басманный	г. Москва, Спартаковский пер., д. 2С1 ЦАО, р-н Красносельский	г. Москва, пер. Токмаков, д. 5С1 ЦАО, р-н Басманный	г. Москва, Большой Демидовский пер., д. 12 ЦАО, р-н Басманный
		м. "Бауманская"	м. "Бауманская"	м. "Красносельская"	м. "Бауманская"	м. "Бауманская"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	2,43%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	192 990	255 010	186 075	251 773
8	Линия домов	1-я линия второстепенной улицы	2-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия второстепенной улицы
	Корректировка на линию домов, %	-	4,60%	-9,00%	4,60%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	201 863	232 059	194 630	251 773
9	Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	-5,26%	-5,26%	0,00%	-5,26%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	191 239	219 845	194 630	238 522
10	Класс объекта недвижимости	B+	B+	B+	B+	A
	Корректировка на класс объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	-13,43%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	191 239	219 845	194 630	206 481
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%	-5,00%	-5,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	191 239	219 845	184 898	196 157
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	6 136,30	1 567,00	2 990,00	3 951,10	6 205,20
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-21,79%	-12,14%	-7,62%	0,20%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	149 577	193 159	170 812	196 552
13	доля подвальных помещений, %	11,49%	0,00%	0,00%	15,20%	25,00%
	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	20,00%	0,00%	12,50%
	доля помещений на 1 этаже, %	0,19%	0,00%	20,00%	12,11%	12,50%
	доля помещений на 2 этаже, %	29,46%	0,00%	20,00%	12,11%	12,50%
	доля помещений на 3 этаже и выше, %	58,85%	100,00%	40,00%	60,57%	37,50%
	Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням) (%)	-	0,32%	-3,09%	0,49%	1,72%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	150 055	187 193	171 657	199 926
14	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Наземная многоуровневая парковка	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
	Корректировка на подземного паринга (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	150 055	187 193	171 657	199 926
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	150 055	187 193	171 657	199 926
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации				
16	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	150 055	187 193	171 657	199 926
	Состояние/уровень отделки	Улучшенная	Без отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
17	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	20,69%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-	181 101	187 193	171 657	199 926
18	Сумма абсолютных величин корректировок	-	60,76%	40,02%	25,81%	33,71%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,65	2,50	3,87	2,97
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	14,98%	22,75%	35,27%	27,00%
21	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	-				184 239
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС/УСН), руб./кв. м						184 239
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м						6 136,30
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС/УСН), руб.						1 130 544 000
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.						942 120 000

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.akula.ru, www.avito.ru, www.of.ru и др.

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

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

В указанных выше источниках Исполнителем были изучены предложения к продаже объектов офисной недвижимости, выставленных на продажу в ноябре 2024 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 7.32).

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.

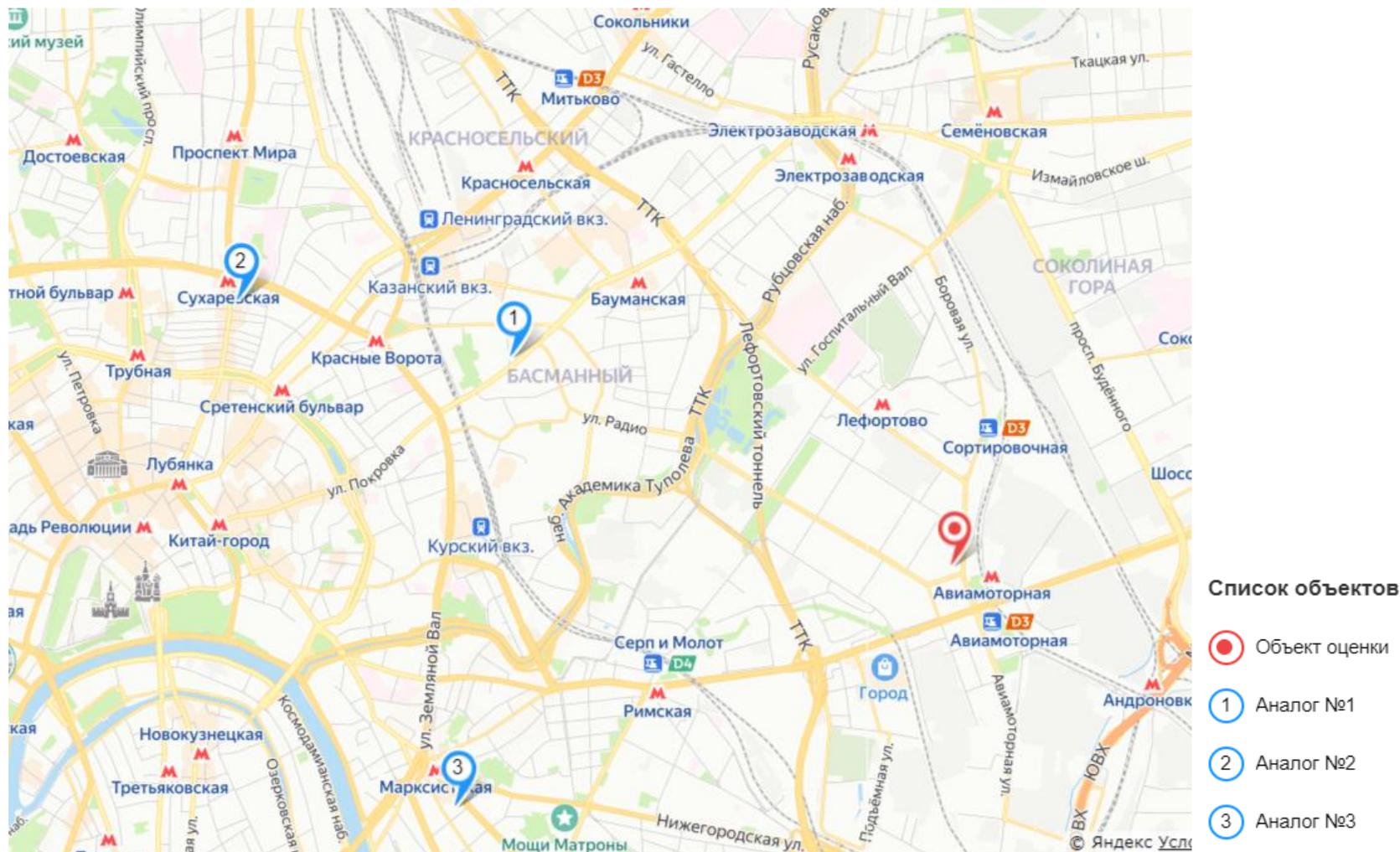
Таблица 7.32. Выборка объектов, используемых для выделения стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

№ п/п	Местоположение	Краткая характеристика ¹⁰¹	Округ, район	Станция метро	Фотография объекта	Год постройки	Год проведения реконструкции	Площадь здания, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения, руб. с НДС	Источник
1	г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 23/9С2	Нежилое здание административного назначения с кадастровым №77:01:0003009:1061 общей площадью 610,1 кв.м на земельном участке общей площадью 1 053 кв. м с кадастровым №77:01:0003009:2927 (участок в долгосрочной аренде). Здание 1917 года постройки, реконструкция в 2000–2013 гг. Цена продажи составляет 190 млн руб. УСН	ЦАО, р-н Басманный	м. "Комсомольская"		1917	2013	610,10	1 053,00	190 000 000	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyaka_610_m2_3177191002
2	г. Москва, туп. Сретенский, д. 3, стр. 1	Нежилое здание административного назначения общей площадью 742,5 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001087:1035 на земельном участке общей площадью 765,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001087:2065 (участок в аренде). Здание 1907 года постройки, полная реконструкция в 2002 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет 210 000 000 руб. с НДС	ЦАО, р-он Красносельский	м. "Сухаревская"		1907	2002	742,50	765,00	210 000 000	Информационный портал "of.ru", https://of.ru/bc/10162/41160 , т.: +7 (495) 128-58-75
3	г. Москва, ул. Марксистская, д. 14/16С1	"Нежилое здание административного назначения с кадастровым номером 77:01:0006023:1122 общей площадью 1 735,9 кв. м на земельном участке общей площадью 1 995,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0006023:3 (участок в аренде). Здание 1958 года постройки, полная реконструкция в 2009 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет	ЦАО, р-н Таганский	м. "Сухаревская"		1958	2009	1 735,9	1 995,0	450 000 000	"Информационный портал "Акула"", https://www.akula.com/kupit/ofis/zdaniya/marksistskaya-ul-d-14-16-str-1-moskva-r8475813.html , т. +7 (499) 372-92-99

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

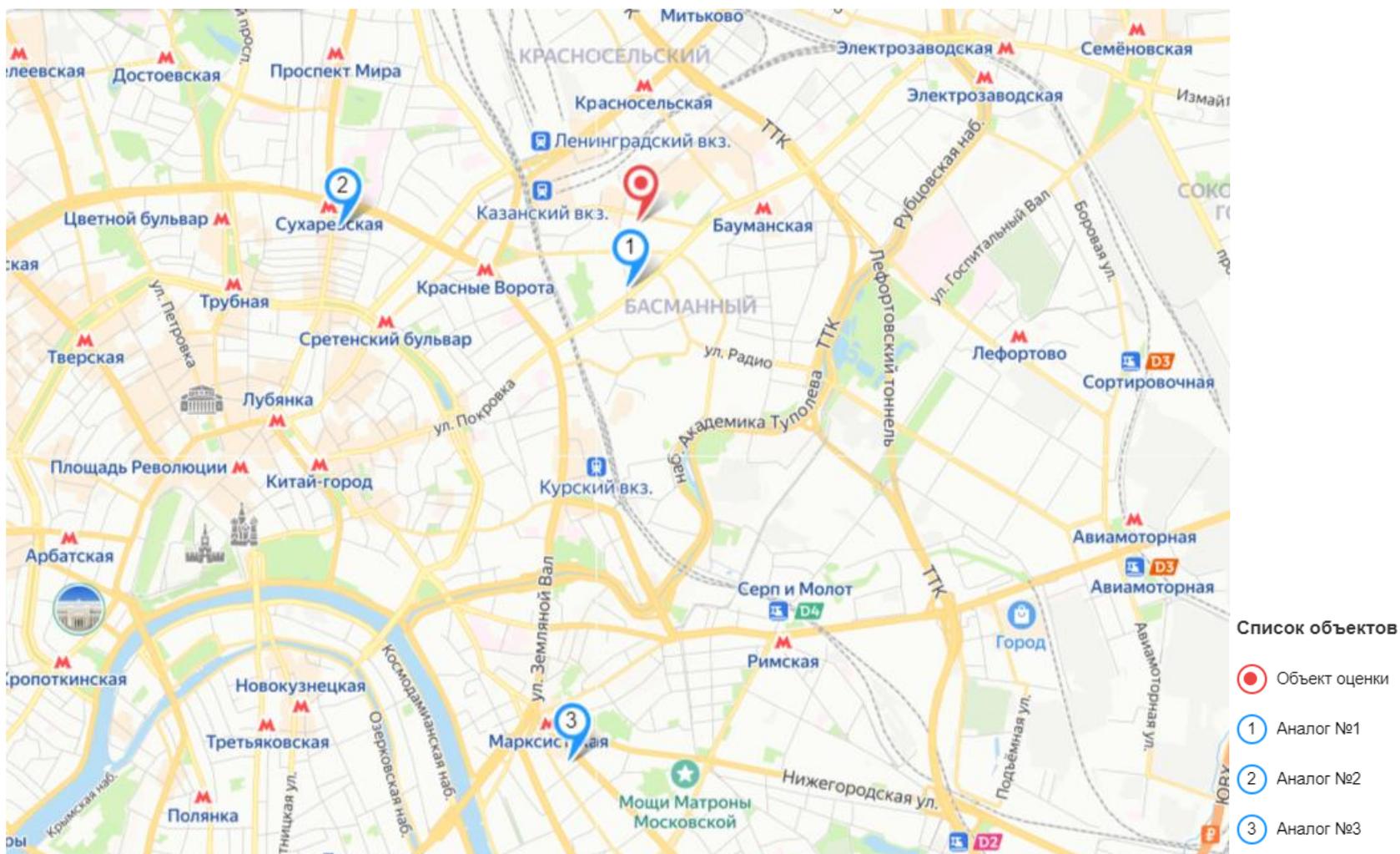
¹⁰¹ Площади зданий, земельных участков и годы постройки, а также состав передаваемых прав на земельные участки были уточнены посредством данных Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>)

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



Источник: www.maps.yandex.ru

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



Источник: www.maps.yandex.ru

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

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

Описание корректировок, применяемых при расчете стоимости земельных 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 81-02-02-2024 Сборник №02 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 16 февраля 2024 г.¹⁰² Данные опубликованы по состоянию на январь 2024 г., соответственно Исполнителем стоимость строительства была проиндексирована на дату оценки через рост инфляции. Ниже представлен расчет корректирующего коэффициента изменения цен с даты источника (01.01.2024 г.) до даты оценки (21.06.2024 г.).

Таблица 7.33. Расчет корректирующего коэффициента изменения цен с даты источника до даты оценки

Период	Средний региональный индекс для г. Москвы
Апрель 2023	0,9134
Май 2023	0,9140
Июнь 2023	0,9147
Июль 2023	0,9284
Август 2023	0,9423
Сентябрь 2023	0,9565
Октябрь 2023	0,9720
Ноябрь 2023	0,9875
Декабрь 2023	1,0000
Январь 2024	1,0018
Февраль 2024	1,0034
Март 2024	1,0099
Апрель 2024	1,0132
Май 2024	1,0165
Июнь 2024	1,0198

¹⁰² <https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/361652/>

Период	Средний региональный индекс для г. Москвы
Июль 2024	1,0240
Август 2024	1,0282
Сентябрь 2024	1,0314
Октябрь 2024	1,0352
Ноябрь 2024	1,0391

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве. Выпуск 127", расчеты АО "НЭО Центр"

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

Период	Средний региональный индекс для г. Москвы
Январь 2024	1,0018
Ноябрь 2024	1,0391
Корректирующий коэффициент	1,0372

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 127

Расчет себестоимости строительства представлен в таблице ниже.

Таблица 7.35. Расчет себестоимости строительства

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость на 450 кв. м	Офисная недвижимость на 1 850 кв. м	Офисная недвижимость на 5 750 кв. м	Офисная недвижимость на 9 450 кв. м	Источник
Себестоимость строительства на 01.01.2024 год для Московской области	руб. /кв. м без НДС	88 460	76 910	64 250	57 350	Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2024 Сборник №02 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 16 февраля 2024 г. (https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/361652/)
Коэффициент, учитывающий строительство объектов в условиях стесненной городской застройки		1,060	1,060	1,060	1,060	п. 27 https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/361652/
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве		1,0372	1,0372	1,0372	1,0372	Расчеты АО "НЭО Центр"
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для Московской области	руб./кв. м без НДС	97 255	84 557	70 638	63 052	Расчеты АО "НЭО Центр"
Региональный коэффициент		1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	п. 28, Таблица 1 https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/361652/
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	руб./кв. м без НДС	99 200	86 248	72 051	64 313	Расчеты АО "НЭО Центр"

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость на 450 кв. м	Офисная недвижимость на 1 850 кв. м	Офисная недвижимость на 5 750 кв. м	Офисная недвижимость на 9 450 кв. м	Источник
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	руб./кв. м с НДС	119 040	103 498	86 461	77 176	Расчеты АО "НЭО Центр"

Источник: анализ информации и расчеты АО "НЭО Центр"

Согласно п. 39 НЦС 81-02-02-2024 Сборник №2 если параметр объекта отличается от указанного в таблицах, Показатель НЦС рекомендуется рассчитывать методом интерполяции по формуле:

$$P_b = P_c - (c - v) \times (P_c - P_a) / (c - a),$$

где:

P_b — рассчитываемый Показатель НЦС;

P_a и P_c — пограничные показатели НЦС из таблицы сборника;

a, c — параметр для пограничных Показателей НЦС;

v — параметр для определяемого Показателя НЦС, $a < v < c$.

В рамках настоящего Отчета себестоимость строительства объектов-аналогов принята:

- для объекта-аналога №1: $117\,263 = 103\,498 - (1\,850 - 610,1) \times (103\,498 - 119\,040) / (1\,850 - 450)$;
- для объекта-аналога №2: $115\,793 = 103\,498 - (1\,850 - 742,5) \times (103\,498 - 119\,040) / (1\,850 - 450)$;
- для объекта-аналога №3: $104\,764 = 103\,498 - (1\,850 - 1\,735,9) \times (103\,498 - 119\,040) / (1\,850 - 450)$.

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 проект¹⁰³.

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 улучшений¹⁰⁴.

Величина прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство офисных объектов определялась на основании Справочника расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №34) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной

¹⁰³ Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. — СПб.: Издательство СПбГТУ, 1997. — С. 151

¹⁰⁴ Распоряжение Минимущества №568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению справедливой стоимости земельных участков".

Оценки (НЦПО), Москва 2024 г. Использовано значение для офисов класса "В", расположенных в центре и на основных магистралях.

Таким образом, прибыль предпринимателя составляет **68,00%, или 1,68 в долях.**

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

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

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым.¹⁰⁵

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:

$$И_{\text{ф}} = \text{ХВ} / \text{СПЖ} * 100\%,$$

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 год¹⁰⁶.

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 неустрашимым. Функциональное устаревание также называется техническим устареванием.¹⁰⁷

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 неустрашимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

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

¹⁰⁵ Иванова Е. Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. — М: КРОНУС, 2008.

¹⁰⁶ 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.

¹⁰⁷ Глоссарий Международных стандартов оценки (МСО), восьмое издание, 2017 г. (стр. 392).

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

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

где:

И_{физ} — физический износ;

И_{функ} — функциональный износ;

И_{экон} — экономический (внешний) износ.

Таким образом, величина совокупного износа составляет:

- для аналога №1—13,58%;
- для аналога №2—27,16%;
- для аналога №3—18,52%.

Исполнитель определял затраты на замещение здания по следующей формуле:

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

где:

ЗЗ — затраты на замещение;

П_{общ} — общая площадь объекта;

С_{стр} — себестоимость строительства;

К_{пр} — прибыль предпринимателя;

И — величина совокупного износа.

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

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

$$С_{\text{зу}} = С_{\text{общ}} - ЗЗ,$$

где:

С_{зу} — стоимость земельного участка;

С_{общ} — стоимость единого объекта;

ЗЗ — затраты на замещение.

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

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

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

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

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

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)¹⁰⁸;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- линия домов;
- 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;
- площадь земельного участка.

¹⁰⁸ Данная корректировка учитывается для каждого единого объекта недвижимости (объекта-аналога) в рамках метода выделения (Таблица 7.36).

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

№ п/п	Местоположение	Цена предложения с НДС (20%), руб.	Корректировка на торг, %	Скорректированная цена предложения с НДС (20%), руб.	Себестоимость строительства здания с НДС, руб./кв. м	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (КПР), в долях	Величина совокупного износа, %
1	г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 23/9С2	190 000 000	-8,10%	174 610 000	117 263	1,68	13,58%
2	г. Москва, туп. Сретенский, д. 3, стр. 1	210 000 000	-8,10%	192 990 000	115 793	1,68	27,16%
3	г. Москва, ул. Марксистская, д. 14/16С1	450 000 000	-8,10%	413 550 000	104 764	1,68	18,52%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.37. Расчет удельной стоимости 1 сот. земельных участков, относящихся к объектам-аналогам (окончание)

№ п/п	Местоположение	Рыночная стоимость затрат на строительство здания, руб./кв. м	Затраты на строительство без учета стоимости земельного участка, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость земельного участка, руб./сотка
1	г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 23/9С2	170 249	103 868 618	70 741 382	6 718 080
2	г. Москва, туп. Сретенский, д. 3, стр. 1	141 696	105 209 612	87 780 388	11 474 561
3	г. Москва, ул. Марксистская, д. 14/16С1	143 411	248 946 768	164 603 232	8 250 789

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости

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

Результаты расчета корректировки на местоположение представлены в таблице ниже.

Таблица 7.37. Расчет корректировки на местоположение

Метро	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Значение корректировки относительно м. "Авиамоторная", %	Значение корректировки относительно м. "Бауманская", %
м. "Авиамоторная"	22 330	0,00%	29,87%
м. "Бауманская"	29 000	-23,00%	0,00%
м. "Сухаревская"	45 472	-50,89%	-36,22%
м. "Комсомольская"	29 500	-24,31%	-1,69%
м. "Марксистская"	42 600	-47,58%	-31,92%

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

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

Таблица 7.38. Внесение корректировки на местоположение для объектов-аналогов земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристика местоположения	г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 23/9С2	г. Москва, туп. Сретенский, д. 3, стр. 1	г. Москва, ул. Марксистская, д. 14/16С1
	ЮВАО, р-н Лефортово	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Красносельский	ЦАО, р-н Таганский
	м. "Авиамоторная"	м. "Комсомольская"	м. "Сухаревская"	м. "Марксистская"
Корректировка на местоположение (%)	-	-24,31%	-50,89%	-47,58%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.39. Внесение корректировки на местоположение для объектов-аналогов земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристика местоположения	г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24	г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 23/9С2	г. Москва, туп. Сретенский, д. 3, стр. 1	г. Москва, ул. Марксистская, д. 14/16С1
	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-он Красносельский	ЦАО, р-н Таганский
	м. "Бауманская"	м. "Комсомольская"	м. "Сухаревская"	м. "Марксистская"
Корректировка на местоположение (%)	-	-1,69%	-36,22%	-31,92%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность от метро

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

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

Таблица 7.40. Внесение корректировки на удаленность от метро для объектов-аналогов земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2

Параметр	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро, %	-	11,11%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.41. Внесение корректировки на удаленность от метро для объектов-аналогов земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24

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

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь земельного участка

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

Данная корректировка принималась на основании данных, опубликованных на аналитическом портале СтатРиелт¹⁰⁹.

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

$$K = (S_{oo}/S_{oa})^n - 1,$$

где:

S_{oo} – площадь оцениваемого объекта;

S_{oa} – площадь объекта аналога;

n – коэффициент торможения (на основании вышеуказанного источника соответствует значению -0,15).

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.

¹⁰⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3619-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2024-goda>

Таблица 7.42. Внесение корректировки на общую площадь для расчета стоимости оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2

Наименование параметра	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	кв. м	17,33	10,53	7,65	19,95
Корректировка на общую площадь, %	%	-	-7,20%	-11,54%	2,13%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.43. Внесение корректировки на общую площадь для расчета стоимости оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24

Наименование параметра	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	кв. м	95,62	10,53	7,65	19,95
Корректировка на общую площадь, %	%	-	-28,17%	-31,54%	-20,95%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

7.4.7. Результаты определения стоимости права аренды земельных участков

Результаты реализации **8-го и 9-го этапов**, а именно введение последовательных корректировок к полученным удельным стоимостям земельных участков, принадлежащих на объекты-аналоги и определение стоимости прав аренды земельных участков, входящих в состав объекта оценки, представлены в таблицах ниже (Таблица 7.45, Таблица 7.46)

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

Таблица 7.44. Расчет корректировки на долю в праве

Наименование коэффициента	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
Доля в праве на неделимый участок	0,75	0,91	0,84
Корректировка на состав передаваемых прав (доля в праве на неделимый участок)			-16,00%¹¹⁰

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3607-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>; расчет АО "НЭО Центр"

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

66 604 000 (Шестьдесят шесть миллионов шестьсот четыре тысячи) руб.

¹¹⁰ =0,84/1,00-1



Таблица 7.45. 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	-	6 718 080	11 474 561	8 250 789
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	-	6 718 080	11 474 561	8 250 789
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	-	6 718 080	11 474 561	8 250 789
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	-	6 718 080	11 474 561	8 250 789
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	6 718 080	11 474 561	8 250 789
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	6 718 080	11 474 561	8 250 789
8	Характеристики местоположения земельного участка	г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 23/9С2	г. Москва, туп. Сретенский, д. 3, стр. 1	г. Москва, Марксистская ул., д. 14/16С1
		ЮВАО, р-н Лефортово	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Красносельский	ЦАО, р-н Таганский
		м. "Авиамоторная"	м. "Комсомольская"	м. "Сухаревская"	м. "Марксистская"
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	-24,31%	-50,89%	-47,58%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 085 245	5 634 829	4 324 885
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	11,11%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-	5 650 272	5 634 829	4 324 885
10	Линия дома	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	2-я линия

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	0,00%	7,14%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 650 272	5 634 829	4 633 806
	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
11	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 650 272	5 634 829	4 633 806
12	Разрешенный вид использования земельного участка	Для эксплуатации помещений в здании под административные цели	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов
	Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (с НДС), руб./сотка	-	5 650 272	5 634 829	4 633 806
	Площадь земельного участка, сот.	17,33	10,53	7,65	19,95
13	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	-7,20%	-11,54%	2,13%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 243 410	4 984 369	4 732 705
	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
13	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 243 410	4 984 369	4 732 705
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 243 410	4 984 369	4 732 705
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 243 410	4 984 369	4 732 705
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
16	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 243 410	4 984 369	4 732 705
	Показатель совокупной корректировки	-	42,62%	62,44%	56,86%
17	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,35	1,60	1,76
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	41,12%	28,07%	30,82%
18	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС				5 013 322

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./сотка				5 013 322
	Общая площадь земельного участка, сотка				17,33
	Справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.				86 881 000
	Корректировка на состав передаваемых прав (доля в праве на неделимый участок)				-16,00%
	Справедливая стоимость права общей долевой аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.				72 980 000
	Справедливая стоимость права общей долевой аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб., доля в праве 296/1 733				12 465 000
	Справедливая стоимость права общей долевой аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб., доля в праве 296/1 733				10 388 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.46. 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	-	6 718 080	11 474 561	8 250 789
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	-	6 718 080	11 474 561	8 250 789
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	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	-	6 718 080	11 474 561	8 250 789
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	-	6 718 080	11 474 561	8 250 789
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	6 718 080	11 474 561	8 250 789
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024
7	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	6 718 080	11 474 561	8 250 789

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24	г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 23/9С2	г. Москва, туп. Сретенский, д. 3, стр. 1	г. Москва, Марксистская ул., д. 14/16С1
	Характеристики местоположения земельного участка	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-он Красносельский	ЦАО, р-н Таганский
8		м. "Бауманская"	м. "Комсомольская"	м. "Суваревская"	м. "Марксистская"
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	-1,69%	-36,22%	-31,92%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	6 604 214	7 317 960	5 616 734
	Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
9	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	0,00%	-10,00%	-10,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-	6 604 214	6 586 164	5 055 061
	Линия дома	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	2-я линия
10	Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	0,00%	7,14%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	6 604 214	6 586 164	5 416 136
	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
11	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	6 604 214	6 586 164	5 416 136
	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
12	Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (с НДС), руб./сотка	-	6 604 214	6 586 164	5 416 136
	Площадь земельного участка, сот.	95,62	10,53	7,65	19,95
13	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	-28,17%	-31,54%	-20,95%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 743 546	4 509 199	4 281 527
	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
13	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 743 546	4 509 199	4 281 527
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 743 546	4 509 199	4 281 527
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	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	-	4 743 546	4 509 199	4 281 527
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
16	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 743 546	4 509 199	4 281 527
	Показатель совокупной корректировки	-	29,87%	77,76%	70,02%
17	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	3,35	1,29	1,43
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	55,23%	21,21%	23,56%
18	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС				4 584 983
Справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./сотка					4 584 983
	Общая площадь земельного участка, сотка				95,62
Справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					438 416 000
	Корректировка на состав передаваемых прав (доля в праве на неделимый участок)				-16,00%
	Справедливая стоимость права общей долевой аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.				368 269 000
Справедливая стоимость права общей долевой аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб., доля в праве 1 756,68/9 562					67 459 000
Справедливая стоимость права общей долевой аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб., доля в праве 1 756,68/9 562					56 216 000

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 расходов¹¹¹.

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.

¹¹¹ 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, 717,0 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 информации¹¹² Исполнитель пришел к выводу, что средневзвешенные ставки аренды по действующим договорам аренды помещений и машиномест соответствуют рыночным значениям. Определение справедливой стоимости производилось с учетом наличия действующих договоров аренды.

Величина потенциального валового дохода (выручки) приведена в таблице выше (Таблица 3.5).

Потенциальный валовый доход рассчитывается путем перемножения арендопригодной площади на ставку аренды (методика приведена в Приложении 2 к данному Отчету). Расчет потенциального валового дохода приведен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.8, Таблица 8.9).

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 неиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

Определение величины недозагрузки

В соответствии с предоставленными Заказчиком данными все оцениваемые помещения, расположенные по адресам: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10 к 2, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 сданы в аренду, таким образом величина недозагрузки составляет 0%.

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%.

¹¹² Анализ рынка объекта оценки приведен в разделе 5 Отчета.

Определение величины действительного валового дохода от эксплуатации оцениваемых помещений представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.8, Таблица 8.9).

8.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹¹³. 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"¹¹⁴ аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы".

Данный показатель в денежном выражении может быть как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

В рамках настоящего Отчета операционные расходы складываются из следующих составляющих:

- эксплуатационные и коммунальные расходы;
- налог на имущество;
- расходы на страхование;
- величина резерва на капитальный ремонт;
- плата за пользование земельным участком.

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹¹⁵. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Примечание. Заказчиком были предоставлены данные о фактических операционных расходах за 2022 г. — III кв. 2024 г. (копия Информационного письма приведена в Приложении 3 к Отчету).

Однако данные показатели не учитываются при проведении оценки по описанным ниже причинам:

- В фактической структуре расходов не учитываются в полной мере расходы, присущие оцениваемым объектам: не учитывается резерв на капитальный ремонт объектов, не включены эксплуатационные расходы, оплачиваемые Арендаторами оцениваемых помещений.
- Целью настоящей оценки является определение справедливой стоимости объектов. Согласно п. 2 МСФО (IFRS) №13 "справедливая стоимость — оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации". Таким образом, это дает основание для использования рыночных данных в расчетах. Необходимо отметить, что при переходе права собственности на оцениваемые объекты, преимущества текущего собственника не обязательно будут сохранены для нового собственника.

Определение величины эксплуатационных и коммунальных расходов

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

¹¹³ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹¹⁴ 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.

¹¹⁵ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2007. Стр. 124.

В соответствии со среднерыночными данными состав операционных расходов выглядит следующим образом:

Таблица 8.1. Структура операционных расходов

Операционные расходы	Офисы класса А	Офисы класса В
Налог на имущество	10,00%	10,00%
Платежи за зу	7,00%	7,00%
Расходы на страхование	4,00%	4,00%
Расходы на управление	15,00%	13,00%
Коммунальные платежи	25,00%	25,00%
Эксплуатационные расходы	17,00%	19,00%
Расходы на рекламу	9,00%	9,00%
Резерв на замещение	13,00%	13,00%
ИТОГО	100,00%	100,00%
Эксплуатационные расходы	54,00%	54,00%
Коммунальные платежи	25,00%	25,00%
Постоянные расходы	21,00%	21,00%

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>)

Структура операционных расходов в соответствии с данными Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-34), под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2024 г. приведена в таблице ниже.

Таблица 8.2. 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)	7 191,00	5 992,50	5 692,00	4 743,33
2	Постоянная часть (не облагается НДС)	3 587,00	3 587,00	2 337,00	2 337,00
	Итого	10 778,00	9 579,50	8 029,00	7 080,33

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-34), под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2024 г.

В таблице ниже (Таблица 8.3) рассчитана величина операционных расходов в структурной разбивке с учетом доли эксплуатационных и коммунальных платежей, определенных на основании данных в таблице выше (Таблица 8.1).

Таблица 8.3. 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	4 096,14	3 242,28
2	Коммунальные платежи	1 896,36	1 501,05
3	Постоянные расходы	3 587,00	2 337,00
	Итого	9 579,50	7 080,33

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина эксплуатационных расходов принималась равной для класса А: 4 096,14 руб./кв. м/год без НДС, для класса В+: 3 669,21 руб./кв. м/год без НДС (по среднему значению между величиной эксплуатационных расходов для классов А и В). Расчет

эксплуатационных расходов осуществлялся исходя из площади оцениваемых объектов (Таблица 8.8, Таблица 8.9). Коммунальные платежи оплачиваются арендатором отдельно, в расчете не учитывались.

В рамках данного Отчета **налог на имущество** принимается в размере 2,0% в 2024 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"¹¹⁶.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "Россгострах", "СОГАЗ", "Согласие" и "ВТБ страхование", находится в диапазоне 0,01%–0,52% от страховой стоимости (Таблица 8.4).¹¹⁷ В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принимается равной среднему значению для офисно-торговой недвижимости, что составляет 0,24% от рыночной стоимости объекта.

Таблица 8.4. Расчет затрат на страхование

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

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

В качестве рыночной стоимости на дату оценки принимается стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливой базы для налогообложения, которая соответствует справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода.

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

Подробное описание затрат на замещение и методика их расчета приведены в Приложении 2 "Основные методологические положения оценки".

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

¹¹⁶ <http://docs.cntd.ru/document/3648902>

¹¹⁷ <https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html>

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.

Исполнитель использовал методику расчета резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта.

Расчет первоначальной стоимости СМР произведен аналогично, описанному выше в п. 7.4.4 Отчета с использованием данных табл. 7.36.

В рамках настоящего Отчета себестоимость строительства принята:

- для объекта по адресу г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2: $81\,264 = 72\,051 - (5\,750 - 3\,219,10) \times (72\,051 - 86\,248) / (5\,750 - 1\,850)$;
- для объекта по адресу г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24: $71\,243 = 64\,313 - (9\,450 - 6\,136,3) \times (64\,313 - 72\,051) / (9\,450 - 5\,750)$.

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

Таблица 8.5. 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
Площадь объекта оценки, кв. м	3 219,1	6 136,3
Себестоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	261 597 290	437 168 699
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, % ¹¹⁸	83,0%	83,0%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	217 125 751	362 850 020
Укрупненные ежегодные расходы на капитальный ремонт	2,00% ¹¹⁹	2,00% ¹¹⁹
Величина ежегодных отчислений в резерв (без учета НДС), руб.	4 342 515	7 257 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

¹¹⁸ 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

¹¹⁹ <https://inf-remont.ru/buildrules/rul114>

Таблица 8.6. Распределение стоимости строительства по группам

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

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

Плата за пользование земельным участком

Величина земельного налога на оцениваемые земельные участки, на которых расположены здания, в которых размещены оцениваемые помещения принималась на уровне 1,5%¹²⁰ от их кадастровой стоимости, соответствующей доле земельного участка, приходящегося на оцениваемые помещения, на основании данных Заказчика. Расчет платы за пользование земельным участком приведен в таблицах ниже (Таблица 8.8, Таблица 8.9).

Определение величины операционных расходов приведено в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.8, Таблица 8.9).

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 8.8, Таблица 8.9).

8.2.5. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Приложения коэффициент капитализации рассчитан на основании анализа рынка офисной недвижимости г. Москвы, т. к. данный показатель наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке коммерческой недвижимости. При проведении расчетов Исполнитель принимает среднее значение ставки капитализации, учитывая особенности рынка офисной недвижимости г. Москвы, а также характеристики оцениваемых объектов, равное **11,30%**. Результат расчета величины ставки капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 8.7. Расчет коэффициента капитализации

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
IBC Real Estate	11,00%	12,50%	11,75%	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/590/igzooi97lrgat9dlj0f8m1zwhnlssn2h/IBC_Real_Estate_Q3_2024_Investment_Russia_.pdf
CORE.XP	10,50%	11,50%	11,00%	https://back.rentnow.ru/upload/iblock/f5e/o9viv85u8web7udbjh9adfwubd5lapfp/CORE.XP_Россия_Инвестиции_в_недвижимость_3_кв_2024.pdf
Cushman & Wakefield	11,00%	11,50%	11,25%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/
Статриелт	8,00%	15,00%	11,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3604-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2024-goda
Среднее значение	10,10%	12,60%	11,30%	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

¹²⁰ В соответствии с решением Закона города Москвы "О земельном налоге" №974 от 24.11.2004 г. (с изменениями от 26.12.2018 г. (в действующей редакции)).

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:

1 987 403 500 (Один миллиард девятьсот восемьдесят семь миллионов четыреста три тысячи пятьсот) руб.

Таблица 8.8. 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	33 646,76
6	ПВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)	руб./год без НДС	108 312 290
7	ПВД от помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	108 312 290
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	108 312 290
11	ДВД от помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	108 312 290
12	База для расчета расходов на страхование	руб. без НДС	732 378 500
13	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	(13 185 882)
14	Коммунальные расходы, не возмещаемые арендаторами	руб./год без НДС	-
15	Налог на имущество (от кадастровой стоимости)	руб./год	(6 027 131)
16	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(1 776 018)
17	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(4 342 515)
18	Плата за пользование земельным участком (НДС не облагается)	руб./год	(221 976)
19	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	-
20	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(25 553 521)
21	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	82 758 769
22	Коэффициент капитализации	%	11,30%
23	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	732 378 500
24	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. с НДС	878 854 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.9. 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	717,00
2.3	площадь вакантных помещений	кв. м	0,00
3	Количество машиномест по которым на дату оценки заключены договоры аренды	шт.	54,00
4	Текущий уровень недозарузки для офисных помещений	%	0,00%
5	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	33 646,76
6	Величина арендной ставки за 1 машиноместо по действующим договорам аренды (без учета КП и эксплуатационных расходов)	руб./м/м/год без НДС	235 979,19
7	ПВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)	руб./год без НДС	195 084 770
8	ПВД от офисных помещений, по которым на дату оценки заключен договор аренды	руб./год без НДС	182 341 894,4
9	ПВД от машиномест по которым на дату оценки заключен договор аренды	руб./год без НДС	12 742 876,0
10	ПВД от вакантных помещений	руб./год без НДС	0
11	Уровень недосбор арендной платы для помещений, по которым заключены договоры аренды	%	0,00%
12	ДВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)	руб./год без НДС	195 084 770
13	ДВД от офисных помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	182 341 894
14	ДВД от машиномест по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	12 742 876
15	База для расчета расходов на страхование	руб. без НДС	1 255 025 000
16	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	(22 515 366)
17	Коммунальные расходы, не возмещаемые арендаторами	руб./год без НДС	-
18	Налог на имущество (от кадастровой стоимости)	руб./год	(18 086 083)
19	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(3 043 436)
20	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(7 257 000)
21	Плата за пользование земельным участком (НДС не облагается)	руб./год	(2 365 033)
22	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	-
23	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(53 266 919)
24	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	141 817 852
25	Коэффициент капитализации	%	11,30%
26	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	1 255 025 000
27	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. с НДС	1 506 030 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

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

При расчете итоговой рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки (где применимо).

Метод анализа иерархий

Согласование результатов, полученных сравнительным и доходным подходами, производится с использованием метода анализа иерархий (МАИ). МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, и основан на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Методика и алгоритм согласования результатов оценки с применением метода анализа иерархии приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Таблица 9.1. Результаты расчета весовых коэффициентов для определения справедливой стоимости объекта оценки

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

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

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

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

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

Для земельных участков использовался один подход:

- стоимость, определенная сравнительным подходом, — 100%.

Таблица 9.2. Расчет итоговой справедливой стоимости единого оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	550 808 000	0,5	275 404 000
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	732 378 500	0,5	366 189 250
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, в том числе				641 593 000
3	Стоимость права аренды земельного участка	10 388 000	1,0	10 388 000
4	Стоимость нежилых помещений			631 205 000

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	942 120 000	0,5	471 060 000
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	1 255 025 000	0,5	627 512 500
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, в том числе				1 098 573 000
3	Стоимость права аренды земельного участка	56 216 000	1,0	56 216 000
4	Стоимость нежилых помещений			1 042 357 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

1 740 166 000 (Один миллиард семьсот сорок миллионов сто шестьдесят шесть тысяч) руб.

Пообъектное распределение итоговой справедливой стоимости приведено далее в Таблица 9.6.

Пообъектное распределение итоговой справедливой стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, проводилось в два этапа:

Этап 1. С учетом вклада дохода, получаемого на основании действующих договоров аренды в разбивке офисных помещений и машино-мест (в т.ч. бытовых) (величина действительного валового

дохода офисных помещений и машино-мест (в т.ч. бытовых) определена на основании данных табл. 8.9), Исполнитель определил стоимость каждой группы помещений по отдельности.

Распределение величины справедливой стоимости, полученной в полученной после согласования подходов, между офисными помещениями и машино-местами (в т. ч. бытовыми помещениями) проводилось по формуле:

$$C_{\text{нп}} = C_{\text{оф}} + C_{\text{м-м}} = C_{\text{нп}} \times D_{\text{двд_оф}} + C_{\text{нп}} \times D_{\text{двд_м-м}}$$

где:

$C_{\text{нп}}$ — величина справедливой стоимости нежилых помещений,

$C_{\text{нп_оф}}$, $C_{\text{нп_м-м}}$ — величина справедливой стоимости, приходящаяся на офисные помещения или машино-места/бытовые помещения,

$D_{\text{двд_оф}}$, $D_{\text{двд_м-м}}$ — доля в величине действительного валового дохода, приходящаяся на офисные помещения или на машино-места/бытовые помещения.

Таким образом, Исполнитель рассчитал справедливую стоимость, приходящуюся на офисные помещения и машино-места/бытовые помещения — 974 271 000 руб. и 68 086 000 руб. соответственно.

Таблица 9.4. Распределение стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, в соответствии с функциональным назначением

Тип помещения в соответствии с договором аренды	ДВД от всех арендопригодных помещений, руб./год без НДС	Доля от ДВД, %	Величина справедливой стоимости, руб. без НДС
Офисные помещения	182 341 894	93,47%	974 271 000
Машино-места и бытовые помещения	12 742 876	6,53%	68 086 000
Итого:	195 084 770	100,00%	1 042 357 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Этап 2. Далее Исполнитель каждую из полученных на этапе 1 стоимостей распределил в своей группе пропорционально площади каждого отдельного помещения в совокупной площади офисных помещений и площади помещений под машино-места/бытовые помещения: стоимость 974 271 000 руб. была распределена между офисными помещениями общей площадью 5 419,30 кв. м и стоимость 68 086 000 руб. была распределена между помещениями машино-мест и бытовых помещений общей площадью 717,0 кв. м (Таблица 9.5).

Распределение стоимости между офисными помещениями и машино-местами (в т. ч. бытовыми помещениями) проводилось по формуле:

$$C_{\text{нп}} = C_{\text{нп_оф}} \times D_{\text{пл_оф}} + C_{\text{нп_м-м}} \times D_{\text{пл_м-м}}$$

где:

$C_{\text{нп}}$ — величина справедливой стоимости нежилых помещений,

$D_{\text{пл_оф}}$ — доля в величине совокупной площади офисных помещений, приходящаяся на каждое отдельное офисные помещения,

$D_{\text{пл_м-м}}$ — доля в величине совокупной площади машино-мест/бытовых помещений, приходящаяся на каждое отдельное машино-место/бытовое помещение.

Сначала Исполнитель рассчитал долю каждого помещения в общей площади в своей функциональной группе (столбец "Доля в общей площади"). Далее путем умножения долей на полученные ранее стоимости (из Таблица 9.4), была получена стоимость каждого помещения в рамках доходного подхода.

Таблица 9.5. Распределение стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 в соответствии с площадью

Номер помещения	Вид объекта	Площадь объекта, кв. м	Текущее использование	Величина справедливой стоимости, руб. без НДС	Доля в общей площади	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, руб. без НДС
пом. II	Нежилое помещение	1 807,80	административное	974 271 000	33,36%	325 003 000
пом. II	Нежилое помещение	1 806,60	административное		33,34%	324 787 000
пом. II	Нежилое помещение	1 804,90	административное		33,31%	324 481 000
Итого по офисным/бытовым помещениям		5 419,30			100,00%	974 271 000
этаж 1: пом. I ком. 2	Нежилое помещение	11,70	бытовое	68 086 000	1,63%	1 111 000
подвал: пом. I ком. 280, 282, 284, 286, 287, 288	Нежилое помещение	86,40	машино-место		12,05%	8 204 000
подвал: пом. I ком. 198, 200, 202	Нежилое помещение	39,40	машино-место		5,50%	3 741 000
подвал: пом. I ком. 173, 175, 177, 180, 183, 187, 190, 194	Нежилое помещение	77,60	машино-место		10,82%	7 369 000
подвал: пом. I ком. 156, 160, 163, 168, 170	Нежилое помещение	48,50	машино-место		6,76%	4 606 000
подвал: пом. I ком. 157, 158, 161, 164, 169, 171, 174, 176, 178, 181, 184, 188, 191, 195	Нежилое помещение	207,30	машино-место		28,91%	19 685 000
подвал: пом. I ком. 155, 159, 162, 165, 166, 167	Нежилое помещение	83,10	машино-место		11,59%	7 891 000
подвал: пом. I ком. 150	Нежилое помещение	11,60	машино-место		1,62%	1 102 000
подвал: пом. I ком. 179, 182, 185, 186, 189, 192, 193, 196, 197, 199, 201	Нежилое помещение	151,40	машино-место		21,12%	14 377 000
Итого по машино-местам		717,00				100,00%
Всего		6 136,30				1 042 357 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 9.6. Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки пообъектно

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Правообладатель объекта недвижимости	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: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, пом. 1/6; кадастровый №77:04:0001005:5456	3 219,10	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288697696 от 28.11.2024 г.	631 205 000	631 205 000
2	Право аренды земельного участка площадью 1 733 кв. м, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2. Кадастровый номер: 77:04:0001005:77. Доля в праве: 296/1 733	1 733,00	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288720392 от 28.11.2024 г.	10 388 000	10 388 000
3	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 807,8 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 2/2; кадастровый №77:01:0003018:2775	1 807,80	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ "РВМ Мегаполис" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288699631 от 28.11.2024 г.	325 003 000	325 003 000
4	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 806,6 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 2/3; кадастровый №77:01:0003018:2776	1 806,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ "РВМ Мегаполис" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288704569 от 28.11.2024 г.	324 787 000	324 787 000
5	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 804,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 2/4; кадастровый №77:01:0003018:2777	1 804,90	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ "РВМ Мегаполис" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288705130 от 28.11.2024 г.	324 481 000	324 481 000
6	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,7 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 2/1/1; кадастровый №77:01:0003018:4047	11,70	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288705754 от 28.11.2024 г.	1 111 000	1 111 000
7	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 86,4 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 280/1П; кадастровый №77:01:0003018:4181	86,40	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288708850 от 28.11.2024 г.	8 204 000	8 204 000
8	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 39,4 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 4П; кадастровый №77:01:0003018:4192	39,40	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288718191 от 28.11.2024 г.	3 741 000	3 741 000

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Правообладатель объекта недвижимости	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: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 173/1П; кадастровый №77:01:0003018:4202	77,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288699116 от 28.11.2024 г.	7 369 000	7 369 000
10	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 48,5 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 3П; кадастровый №77:01:0003018:4182	48,50	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288709536 от 28.11.2024 г.	4 606 000	4 606 000
11	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 207,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 157/1П; кадастровый №77:01:0003018:4197	207,30	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288698465 от 28.11.2024 г.	19 685 000	19 685 000
12	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 83,1 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 155/1П; кадастровый №77:01:0003018:4178	83,10	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288707497 от 28.11.2024 г.	7 891 000	7 891 000
13	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4180	11,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288707918 от 28.11.2024 г.	1 102 000	1 102 000
14	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 151,4 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. 179/1П; кадастровый №77:01:0003018:4190	151,40	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288710363 от 28.11.2024 г.	14 377 000	14 377 000
15	Право аренды земельного участка площадью 9 562 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24. Кадастровый номер 77:01:0003018:100. Доля в праве: 1 756,68/9 562	9 562,00	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288718616 от 28.11.2024 г.	56 216 000	56 216 000
Итого						1 740 166 000

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 №№I-VI, утвержденных приказом №200 Минэкономразвития России от 14.04.2022 г.; ФСО №7, утвержденного приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., а также Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков (СМАО);
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н;
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО).

**Оценщик,
Старший менеджер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



С. С. Окунев

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- 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, б/н от 29.1.2024 г.;
- информационное письмо б/н от 29.11.2024 г. с перечнем арендуемых помещений с указанием ставок аренды и величины расходов на содержание имущества;
- информационное письмо Исх.№150/08 от 24.03.2022 г. о целях использования объектов недвижимости, по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО №IV)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО №V)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО №VI)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты оценки;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество";

- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциация оценщиков ("СМАО").

Научная литература:

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

Порталы:

- www.moex.com.ru
- www.cbr.ru
- www.pkk.rosreestr.ru
- www.statistika.ru
- www.ilm.ru
- www.cre.ru
- www.nikoliers.ru
- www.kf.expert
- www.cmwp.ru
- www.ru.wikipedia.org
- www.avito.ru
- www.cian.ru
- www.fortexgroup.ru
- www.move.ru
- www.realty.yandex.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"





г. г. Москва, Россия

«08» декабря 2023 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/50014/23**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08305/776/50014/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
АО «НЭО ЦЕНТР»
Россия, 119017, ГОРОД МОСКВА, ПЕР. ПЫЖЕВСКИЙ, Д. 5, СТР. 1, ОФИС 160
ИНН: 7706793139 КПП: 770601001
2. **СТРАХОВЩИК:**
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
3.1. С 00:00 часов «01» января 2024 г. по 24:00 часов «31» декабря 2024 г. (Период страхования).
3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «01» января 2016 г.
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
2 000 000 000,00 (Два миллиарда и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
1 600 000 000,00 (Один миллиард шестьсот миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по каждому страховому случаю, безусловная.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.2 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан, Беларусь.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию
Горин Александр Гудзенкович
Ф.И.О.

Доверенность №5273/23N от 24.11.2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: Мартыросова Елена Олеговна
Тел. (495)785-0888, 751002 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru



ОКПО: 71680240
ОГРН: 1047796002451
ИНН: 7706519810
КПП: 770301001

123112, г. Москва,
Пресненская наб., д. 12, этаж 53
тел.: +7 (495) 604 41 70
факс.: +7 (495) 604 41 69

ФОНАТ 11442@SMAO.RU, WWW.SMAO.RU

ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 30 сентября 2024 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.





☎ ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

ДОВЕРЕННОСТЬ №56/23**Одиннадцатое декабря две тысячи двадцать третьего года
город Москва**

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

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

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

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

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

Генеральный директор

☎ +7 (495) 739-39-77

🌐 www.neoconsult.ru

✉ info@neoconsult.ru

📍 123242, Россия, г. Москва, Пыжевский бульвар, 31



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.
в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Окунев Сергей Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер **3956**
дата включения в реестр **08 февраля 2019**

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор  Демчева А.Г.

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/0000001/21-01**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения 08305/776/0000001/21-01 к Договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/0000001/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **оценщик Окунев Сергей Сергеевич**
Местонахождение: 140108, Московская обл., гор. Раменское, ул. Гурьева, д. 11, кв. 43
ИНН 504013895871

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

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

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

Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.

- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Полис № 08305/776/0000001/21-01



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

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

Безусловная франшиза: не установлена.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «21» января 2021 г. и действует до «31» декабря 2024 г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/ Орлов Д. А./

Страхователь:



/ Окунев С. С./

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«13» декабря 2021 г.



ОКПО: 79445739
ОГРН: 1057748848002
ИНН: 7706598106
КПП: 770301001

123112, г. Москва,
Пресненская наб., д. 12, этаж 53
тел.: +7 (495) 604 41 70
факс.: +7 (495) 604 41 69

№ 5582 от 31.10.2024

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Акционерного общества «НЭО Центр»** о том, что **Окунев Сергей Сергеевич** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 08.02.2019 за регистрационным № 3956.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
044534 -1	04.10.2024	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	04.10.2024- 04.10.2027	-	-
031660 -1	15.11.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	15.11.2021- 15.11.2024	-	-
015750 -1	23.11.2018	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	23.11.2018- 23.11.2021	-	-

Данные сведения предоставлены по состоянию на «31» октября 2024.

Дата составления выписки «31» октября 2024.

Генеральный директор СМАО



С. В. Сулова







ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки¹²¹.

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке¹²².

Общими стандартами оценки являются:

1. федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее – ФСО I);
2. федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее – ФСО II);
3. федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее – ФСО III);
4. федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее – ФСО IV);
5. федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее – ФСО V);
6. федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее – ФСО VI);
7. федеральный стандарт оценки "Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. №328.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. №884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I – ФСО VI.

Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости¹²³.

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

¹²¹ Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки" (ФСО I), п. 3.

¹²² Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки" (ФСО I), п. 4.

¹²³ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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 принуждения¹²⁴.

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей¹²⁵.

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 инвестиций¹²⁶.

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

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга¹²⁷.

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 оценки¹²⁸, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком¹²⁹.

¹²⁴ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²⁵ п. 60.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²⁶ п. 60.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²⁷ п. 80.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²⁸ п. 200.2 (а) МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²⁹ п. 200.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих¹³⁰.

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатели стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна¹³¹.

Доходный подход — обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость. При применении доходного подхода стоимость актива определяется на основе стоимости дохода, денежного потока или экономии на расходах, сформированных активом¹³².

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 устаревания¹³³.

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 принуждения¹³⁴.

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.¹³⁵ Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости.¹³⁶

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

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

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

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹³⁷.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹³⁸.

¹³⁰ п. 200.2 (b), 200.4 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹³¹ п. 20.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹³² п. 40.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹³³ п. 60.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹³⁴ п. 40.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹³⁵ п. 140.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹³⁶ п. 140.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹³⁷ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹³⁸ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

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 дохода¹³⁹.

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 дату¹⁴⁰.

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 перепродаже¹⁴¹.

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 риска¹⁴².

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹⁴³.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹⁴⁴

В предпосылке оценки, или предполагаемом использовании, выражаются условия (обстоятельства) использования актива или обязательства. Для разных видов стоимости могут требоваться особые предпосылки оценки или они могут допускать рассмотрение нескольких предпосылок оценки. Вот некоторые общие предпосылки оценки:

- наиболее эффективное использование,
- текущее/существующее использование,
- упорядоченная ликвидация (реализация),
- вынужденная продажа.

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника. Хотя эта концепция чаще всего применяется к нефинансовым активам, поскольку многие финансовые активы не имеют альтернативных видов использования, возможны случаи, когда будет необходимо рассмотреть вопрос наиболее эффективного использования и в отношении финансовых активов.

Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости. Если такой вид использования отличается от текущего использования, затраты на перевод актива в его наиболее эффективную форму использования окажут влияние на его стоимость.

Наиболее эффективным использованием актива может оказаться его текущее или существующее использование, если он используется оптимально. Однако наиболее эффективное использование актива может отличаться от его текущего использования или даже может представлять собой его упорядоченную ликвидацию.

¹³⁹ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹⁴⁰ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁴¹ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹⁴² <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁴³ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹⁴⁴ п. 130, 140, 150, 160, 170 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

Наиболее эффективное использование актива, оцененного в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования как части в составе группы активов, когда должен решаться вопрос его вклада в общую стоимость группы.

Определение вида наиболее эффективного использования предполагает следующее:

- Определить, является ли то или иное использование актива физически возможным: учитываться будут те использования, которые были бы сочтены участниками разумными.
- Для того, чтобы учесть требование "юридической допустимости", необходимо принять во внимание любые правовые ограничения на использование актива, например, градостроительные определения / ограничения по зонированию, а также вероятность того, что эти ограничения изменятся в будущем.
- Требование о том, что использование должно быть финансово обоснованным, учитывает, принесет ли альтернативное использование актива, которое физически возможно и юридически допустимо, достаточную отдачу типичному участнику сверх отдачи в его текущем использовании — после учета затрат на перевод актива в такое альтернативное использование.

Текущее использование / существующее использование — это форма использования актива, обязательства или группы активов и/или обязательств в настоящее время. Текущее использование может быть и формой наиболее эффективного использования актива, но это не обязательно так.

При **упорядоченной ликвидации (реализации)** указывают стоимость группы активов, которая может быть реализована в процессе ликвидационной распродажи, предусмотрев разумные сроки на поиск покупателя (или покупателей), при этом продавец вынужден осуществлять продажу "в существующем состоянии" и "в месте расположения".

Разумный срок, отведенный на поиск покупателя (или покупателей), может варьироваться в зависимости от вида актива и рыночных условий.

Термин "**вынужденная продажа**" часто используется в обстоятельствах, когда продавец вынужден совершить продажу и, как следствие, у него нет времени на нормальный период экспозиции, а покупатели не могут провести должную проверку. Цена, которую можно получить в этих обстоятельствах, будет зависеть от характера давления на продавца и от того, почему не может быть осуществлена надлежащая экспозиция / маркетинг актива. Она также может отражать последствия для продавца от невозможности совершить продажу в течение отведенного срока. Если характер и причины давления на продавца неизвестны, то цену, которую можно получить при вынужденной продаже, нельзя будет правильно определить. Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, будет отражать его конкретные обстоятельства, а не те обстоятельства, которые характерны для гипотетического заинтересованного продавца из определения рыночной стоимости. Вынужденная продажа — это описание ситуации, при которой происходит обмен, а не четко обозначенный вид стоимости.

Если требуется определить цену, которая может быть получена при вынужденной продаже, необходимо четко указать причины ограничений, влияющих на продавца, а также последствия от невозможности осуществить продажу в отведенный срок, указав соответствующие допущения. Если на дату оценки таких причин нет, они должны быть четко указаны как специальные допущения.

Предпосылка вынужденной продажи, как правило, отражает наиболее вероятную цену, которую можно получить за конкретное имущество при соблюдении всех указанных ниже условий:

- завершение продажи в короткий срок,
- актив подпадает под действие рыночных условий, действующих на дату оценки или в определенный период времени, в течение которого сделка должна быть завершена,
- и покупатель, и продавец действуют осмотрительно и осведомленно,
- продавец вынужден совершить продажу,
- покупатель имеет типичную мотивацию [к сделке],
- обе стороны действуют так, как они считают лучше для них,
- применение обычных мер по проведению маркетинга невозможно из-за отведенного короткого срока экспозиции,

- оплата будет произведена денежными средствами.

Продажи на неактивном или падающем рынке автоматически не являются свидетельствами "вынужденных продаж" просто потому, что продавец мог бы надеяться на получение лучшей цены, если бы положение улучшилось. Если продавец не вынужден продать в срок, который не позволяет осуществить надлежащий маркетинг актива, такой продавец будет считаться заинтересованным продавцом в соответствии с определением рыночной стоимости.

Хотя подтвержденные сделки "вынужденных продаж", как правило, не рассматриваются в оценках, в которых видом стоимости является рыночная стоимость, могут возникнуть трудности при выяснении того факта, что сделка между независимыми сторонами на рынке была вынужденной продажей.

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";
- Общие стандарты:
- МСО 101 "Задание на оценку";
- МСО 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
- МСО 103 "Составление отчета";
- МСО 104 "Виды стоимости";
- МСО 105 "Подходы и методы оценки";
- Стандарты по активам:
- МСО 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
- МСО 210 "Нематериальные активы";
- МСО 220 "Нефинансовые обязательства";
- МСО 230 "Запасы";
- МСО 300 "Машины и оборудование";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 410 "Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹⁴⁵.

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.

¹⁴⁵ IFRS 1, п. 3.

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 цен¹⁴⁶.

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 выгоды¹⁴⁷.

Основные средства¹⁴⁸ 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 услуги¹⁴⁹.

Балансовая стоимость¹⁵⁰ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹⁵¹ — 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 актива¹⁵².

¹⁴⁶ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹⁴⁷ IAS 38, п. 8.

¹⁴⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁴⁹ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹⁵⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁵¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁵² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Инвестиционное имущество¹⁵³ – 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 целях¹⁵⁴.

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 факторами¹⁵⁵.

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости¹⁵⁶.

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 принуждения¹⁵⁷.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.¹⁵⁸

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.¹⁵⁹

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

¹⁵³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁵⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁵⁵ IAS 1, п. 7.

¹⁵⁶ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁵⁷ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁵⁸ п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁵⁹ п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.¹⁶⁰

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

Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование¹⁶¹.

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 актив¹⁶².

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

¹⁶⁰ п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁶¹ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹⁶² IAS 16 "Основные средства", п. 36.

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 передаваться¹⁶³.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹⁶⁴.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹⁶⁵:

- 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 финансовой¹⁶⁶:

- 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

¹⁶³ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁶⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁶⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

¹⁶⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

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 имущества¹⁶⁷:

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

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта¹⁶⁸:

- 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;

¹⁶⁷ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

¹⁶⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

- 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 целях¹⁶⁹.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

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

Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами¹⁷⁰.

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 актива¹⁷¹.

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;

¹⁶⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁷⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁷¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

- 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 стоимости¹⁷² объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

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

"Справедливая стоимость" — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения¹⁷³.

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)¹⁷⁴.

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 стоимости¹⁷⁵.

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

¹⁷² Фонд МСФО.

¹⁷³ Фонд МСФО.

¹⁷⁴ IFRS 13, п. 2.

¹⁷⁵ 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 таковых¹⁷⁶.

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 условиях¹⁷⁷.

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 обязательства¹⁷⁸.

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 образом¹⁷⁹.

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 обязательства¹⁸⁰.

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).¹⁸¹

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе

¹⁷⁶ IFRS 13, п. 11.

¹⁷⁷ IFRS 13, п. 15.

¹⁷⁸ IFRS 13, п. 16.

¹⁷⁹ IFRS 13, п. 27.

¹⁸⁰ IFRS 13, п. 32.

¹⁸¹ IFRS 13, п. 38.

A33. 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 дохода¹⁸².

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

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

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

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

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

Этапы проведения оценки

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

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

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.

¹⁸² МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (A33)", стр. 261.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения¹⁸³.

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

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан¹⁸⁴.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения¹⁸⁵:

- 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;

¹⁸³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

¹⁸⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

¹⁸⁵ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;
 - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

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

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

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

где:

C_{зп} — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

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

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непромышленного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)¹⁸⁶);

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

¹⁸⁶ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.

полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы¹⁸⁷:

1. метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
2. метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий¹⁸⁸.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1. полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
2. затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта¹⁸⁹.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов¹⁹⁰.

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся¹⁹¹:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом¹⁹².

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

¹⁸⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 26.

¹⁸⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 27.

¹⁸⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 28.

¹⁹⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 30.

¹⁹¹ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

¹⁹² <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

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

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

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

Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = C_{\text{ср.ед.}} \times V,$$

где:

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

C_{ср.ед.} — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

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

Показатель количества сравнительной единицы (**V**) определяется на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (**C_{ср.ед.}**) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

Алгоритм расчета затрат на замещение/воспроизводство зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий (или технических паспортов), Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ.

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;
- литер по БТИ;
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;
- материал перекрытия;
- материал стен;

- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

Подбор аналогов в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость"¹⁹³ 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб."
- В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя.

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

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

где:

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

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

К₁ — регионально-климатический коэффициент;

К₂ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

К₃ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

К₄ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

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

¹⁹³ Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

K₆ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

П_{пр}% — прибыль предпринимателя, %;

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

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

Регионально-климатический коэффициент (**K₁**) 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 **K₁** приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K₂)

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 **K₂** приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (K₃)

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 (K₄)

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® (K₅)

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 (K₆)

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.¹⁹⁴

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

$$ЗВ = С_6 \times К,$$

где:

С₆ – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

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

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

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

Показатель первоначальной балансовой стоимости **С₆**, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

Значение коэффициента (индекса), учитывающего изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) до даты оценки, определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", издаваемого ежеквартально компанией КО-ИНВЕСТ®.

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект¹⁹⁵.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами¹⁹⁶:

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

¹⁹⁴Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

¹⁹⁵Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

¹⁹⁶С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

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

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

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

Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров¹⁹⁷.

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

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

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

$$ЗЗ = (Ип + Ик) \times (1 + Иф\%),$$

где:

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

Ип — прямые издержки на строительство;

Ик — косвенные издержки на строительство.

Вследствие достаточной продолжительности строительства оцениваемых объектов недвижимости при определении издержек на финансирование капиталовложений возникает необходимость учета периода привлечения заемных средств.

Таким образом, расчет величины затрат на замещение можно представить следующей формулой:

$$ЗЗ = (Ип + Ик) \times (1 + Иф\%)^n,$$

где:

n — период привлечения заемных средств.

¹⁹⁷ <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

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

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

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

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

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

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

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

$$R = R_{cc} \times D_{cc} + R_{зс} \times D_{зс}$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

R_{cc} — доходность собственных средств;

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

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

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

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

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

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

$$D_{зс} = 0,6.$$

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

При определении стоимости заемного капитала $R_{зс}$ необходимо учитывать, что в общем виде затраты по займам представляют собой затраты, понесенные компанией в связи с привлечением и обслуживанием заемных средств. С учетом конкретной ситуации они могут включать:

- процент по банковским овердрафтам и краткосрочным и долгосрочным ссудам;
- амортизацию скидок или премий, связанных со ссудами;
- амортизацию дополнительных затрат, понесенных в связи с организацией получения ссуды;
- платежи в отношении финансового лизинга;
- курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в какой они считаются корректировкой затрат на выплату процентов.

Основной способ учета затрат по займам предполагает, что они должны признаваться текущими расходами в полном объеме в период, к которому они относятся. Например, если компания берет ссуду на приобретение материалов, то проценты по ней списываются на затраты вместе

со стоимостью этих материалов. Данное требование реализуется независимо от механизма привлечения средств.

Альтернативный способ учета предполагает капитализацию процентов по займам в стоимости актива. Такое решение может быть принято, когда затраты непосредственно связаны с приобретением, созданием или производством активов, подготовка которых к запланированному использованию или продаже обязательно требует значительного времени. Такими активами являются производственные предприятия, объекты по производству энергии, материально-производственные запасы, требующие значительного времени на доведение их до состояния, в котором они могут быть проданы. Не относятся к данным активам материально-производственные ценности, производимые компанией в больших количествах на постоянной основе в течение непродолжительного цикла, а также объекты, готовые к использованию по прямому назначению или продаже при их приобретении.

Таким образом, оценщику необходимо понимать, капитализируются или нет проценты по займам на предприятии. Как правило, при получении кредита затраты капитализируются.

Стоимость заемных средств $R_{зс}$ определяется исходя из средневзвешенной процентной ставки по кредитам в рублях, предоставляемым нефинансовым организациям под строительство объектов недвижимости на дату оценки.

Определение доходности на собственные средства (R_{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"¹⁹⁸. "При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка риска должна приводить к определению соответствующей премии за риск. Такое определение проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"¹⁹⁹.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**²⁰⁰.

¹⁹⁸ 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.

¹⁹⁹ Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

²⁰⁰ Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков²⁰¹:

- 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 11.1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Финансовые риски										
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									

²⁰¹ В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итого:										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:										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, относятся²⁰²:

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

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

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

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

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

²⁰² С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$\text{НИ} = \text{ДВ} / \text{СЭС} \times (\text{СУ} - \text{УФИ}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

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

где:

НИ — накопленный износ;

И_{физ.} — физический износ;

И_{функ.устар.} — функциональное устаревание;

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

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят²⁰³:

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

Методы определения физического износа²⁰⁴:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

Данный метод применяется для зданий и сооружений, которые на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов.

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

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

где:

И_{физ.} — физический износ, %

ХВ — хронологический возраст, лет.

²⁰³ 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

²⁰⁴ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

СПС – срок полезной службы, лет.

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

Срок полезной службы (срок полезного использования) — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива²⁰⁵.

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 фондов²⁰⁶.

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.

²⁰⁵ 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)

²⁰⁶ Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е.. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

Таблица 11.2. Значение срока полезной службы зданий

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г., (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	81
Здания	КС-2	80	83	55	73
Здания	КС-3	65	59	50	58
Здания	КС-4	65	-	45	55
Здания	КС-5	-	-	40	40
Здания	КС-6	-	-	35	35
Здания	КС-7	20	20	30	23
Здания	КС-11	20	20	30	23
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	20	35	25

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурального осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12. 1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

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

Таблица 11.3. 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 относят²⁰⁷:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустраняемое функциональное устаревание.

²⁰⁷ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

Методы определения **устраняемого** функционального устаревания²⁰⁸:

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

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях²⁰⁹.

Методы определения **неустраняемого** функционального устаревания²¹⁰:

- 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 изданиях²¹¹.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются²¹²:

- 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 изданиях²¹³. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

²⁰⁸ 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.

²⁰⁹ 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.

²¹⁰ 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.

²¹¹ 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.

²¹² 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.

²¹³ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов), и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

Метод выделения

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод распределения

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от 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**²¹⁴ определения стоимости земли.

²¹⁴ "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения²¹⁵.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности²¹⁶:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать²¹⁷:

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

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

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

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

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

²¹⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

²¹⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

²¹⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.
- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы²¹⁸:

- 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 цену²¹⁹.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

Метод общего коэффициента капитализации. Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

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

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

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

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

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

²¹⁸ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

²¹⁹ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов²²⁰.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

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

Классификация и суть корректировок (поправок)

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

Корректировки (поправки) делятся:

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

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

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

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

где:

Сед. ср. — стоимость объекта-аналога;

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

П% — величина процентной поправки.

²²⁰ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

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

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

где:

Сед. ср. — стоимость объекта-аналога;

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

Пст. — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;

- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод²²¹.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать²²²:

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)²²³.

Основные этапы доходного подхода²²⁴:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока;
3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются²²⁵:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с

²²¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

²²² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

²²³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

²²⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

²²⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 18.

сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями²²⁶:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода²²⁷.

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

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности²²⁸:

1. **Модель Гордона**, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
2. **Метод прямой капитализации**. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
3. **Методы сравнительного подхода**. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования.
4. **Метод расчета стоимости при ликвидации**. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости)²²⁹.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

²²⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

²²⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

²²⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

²²⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 22.

- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно²³⁰.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения²³¹:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

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

²³⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

²³¹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

Метод прямой капитализации дохода

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

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если²³²:

- 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 расходов²³³. Расчет производится по формуле:

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

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

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

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

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

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

Па — потери при сборе арендной платы;

Пнд — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

²³² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

²³³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь²³⁴:

- 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 дохода²³⁵.

Операционные расходы делятся²³⁶:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

²³⁴ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

²³⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

²³⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"²³⁷. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

Налог на имущество организаций является региональным налогом, устанавливается законами субъектов Российской Федерации о налоге (главой 30 НК РФ для федеральной территории "Сириус") и обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (федеральной территории "Сириус"), но не может превышать 2,2%.

Устанавливая налог, законодательные (представительные) органы субъектов Российской Федерации определяют налоговую ставку в пределах, установленных главой 30 НК РФ, и порядок уплаты налога.

При установлении налога законами субъектов Российской Федерации могут также определяться особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества в соответствии с настоящей главой, предусматриваться налоговые льготы, основания и порядок их применения налогоплательщиками.

Если иное не установлено пунктом 2 статьи 375 НК РФ, налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 378.2 НК РФ.

Налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных статьей 378.2 НК РФ, как кадастровая стоимость имущества, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

1. административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;
2. нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;
3. объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
4. жилые помещения, гаражи, машино-места, объекты незавершенного строительства, а также жилые строения, садовые дома, хозяйственные строения или сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

В статье 378.2 НК РФ даны определения указанных выше объектов.

Переход к применению налоговой базы в качестве кадастровой стоимости по объектам, указанным в пп. 1, 2, 4, осуществляется после принятия об этом соответствующего закона субъекта Российской Федерации по месту нахождения объектов недвижимого имущества.

Закон субъекта Российской Федерации, устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1, 2 и 4, может быть принят только после утверждения в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

Перечень объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1 и 2, в отношении которых на очередной налоговый период налоговая база по налогу определяется исходя из кадастровой

²³⁷ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

стоимости (далее – Перечень), формируется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу. Перечень размещается на официальном сайте вышеуказанного органа или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Выявленные в течение налогового периода объекты недвижимого имущества, указанные в пп. 1 и 2, не включенные в Перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, подлежат включению в Перечень, определяемый уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации на очередной налоговый период.

Начиная с 2021 года в ст.ст. 375, 378.2 НК РФ предусмотрены следующие правила применения кадастровой стоимости в качестве налоговой базы по налогу:

- применяется кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом нижеприведенных особенностей;
- изменение кадастровой стоимости объекта налогообложения в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки, и пунктом 15 статьи 378.2 НК РФ;
- в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости;
- в случае, если кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1, 2, 4 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ, не определена, определение налоговой базы по текущему налоговому периоду в отношении данных объектов недвижимого имущества осуществляются в порядке, предусмотренном главой 30 НК РФ без учета положений статьи 378.2 НК РФ.

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принимается стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Плата за земельный участок²³⁸

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);

²³⁸ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

- арендная плата.

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

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

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

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

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.
- В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

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

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

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

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
 - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
 - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
 - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 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 "Росгострах", "СОГАЗ", "ВТБ страхование" и др., находится в диапазоне 0,01–0,93% от страховой стоимости²³⁹. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 11.4. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

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

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

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования²⁴⁰.

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

²³⁹ <https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html>

²⁴⁰ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе затратного подхода настоящего Приложения).

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"²⁴¹.

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

Таблица 11.5. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

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

²⁴¹ http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

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 средства²⁴².

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 проводиться²⁴³ один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

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

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

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

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

где:

i — ставка дисконтирования;

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.

²⁴² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

²⁴³ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times K_{ув},$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

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

Расчет значения **K_{ув}** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2043 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 рынка²⁴⁴, 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 11.6. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

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

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

²⁴⁴ "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".

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

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

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

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

Расчет производится по формуле:

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

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

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

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

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

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

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

$$\text{К} = (\text{ДВД} - \text{ОР}) / \text{Ц},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **К** предполагает определение ставки дохода (O_n) и нормы возврата капитала (O_f).

$$\text{К} = O_n + O_f$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода O_n отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка O_n (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

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

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

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

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

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

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

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

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

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.

Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

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

Премия за риск вложений определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статические и динамические.

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статический риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
 - низкое значение — до 2%;
 - значение ниже среднего — до 4%;
 - среднее значение — до 6%;
 - значение выше среднего — до 8%;
 - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (ni).

- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- 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 11.7. Расчет премии за риск инвестирования в объект

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

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

Определение премии за низкую ликвидность

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

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

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

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

Определение премии за инвестиционный менеджмент

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

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

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

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное репрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 11.8. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс A, A+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс B, B+, B++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт-Ра"))	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Значение выше среднего (4%)		
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/METOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а следовательно, и ставки капитализации (K), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ($i = O_n$), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{БС}{(1 + БС)^n - 1},$$

где:

БС — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет

собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна $1/n$.

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

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

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV,$$

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, если²⁴⁵:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;

²⁴⁵ http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

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

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

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

Методика расчета величины чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе 1.9.1 (метод прямой капитализации дохода).

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

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

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

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

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

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

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

где:

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

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

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в 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;

K — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если²⁴⁶:

- 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.

²⁴⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

Методы, использующие другие формализованные модели

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

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

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия: согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определения итоговой стоимости объекта оценки²⁴⁷.

Согласно п. 2 ФСО V: "В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки и вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки."²⁴⁸.

Согласно п. 3 ФСО V: "При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки²⁴⁹.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита²⁵⁰.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть предоставлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления²⁵¹.

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

²⁴⁷ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

²⁴⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

²⁴⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

²⁵⁰ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

²⁵¹ Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.

важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп²⁵²:

- 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.

²⁵² http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

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

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

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

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

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

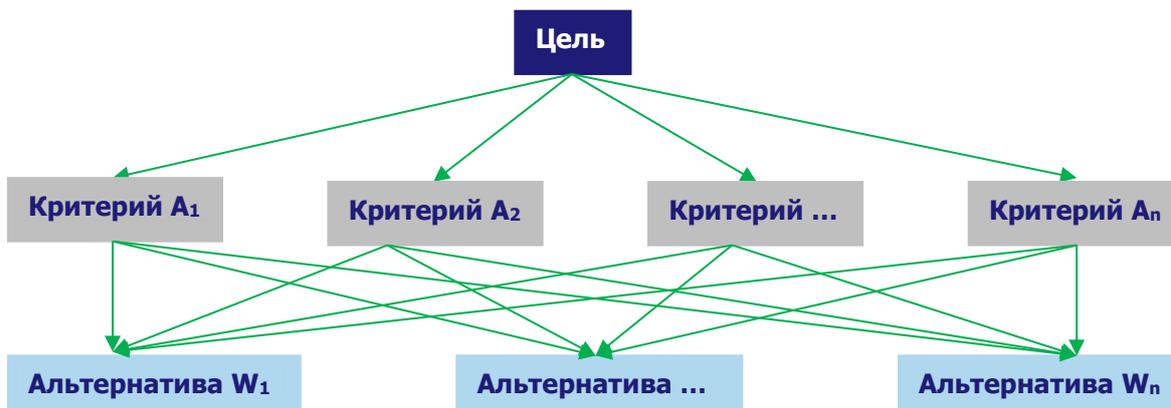
Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

Для этого разработаны специальные анкеты:

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

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

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

Рисунок 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;
- 10. 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 11. 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 12. 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

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

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

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

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

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

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 11.9. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A_1	Вес критерия A_2	...	Вес критерия A_n	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1 .n	$Вес(Альт1)=Альт.1.1 \times Вес(A_1) + \dots + Альт.1.n \times Вес(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$Вес(Альт2)=Альт.2.1 \times Вес(A_1) + \dots + Альт.2.n \times Вес(A_n)$
...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$Вес(Альт.k.)=Альт.k.1 \times Вес(A_1) + \dots + Альт.k.n \times Вес(A_n)$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

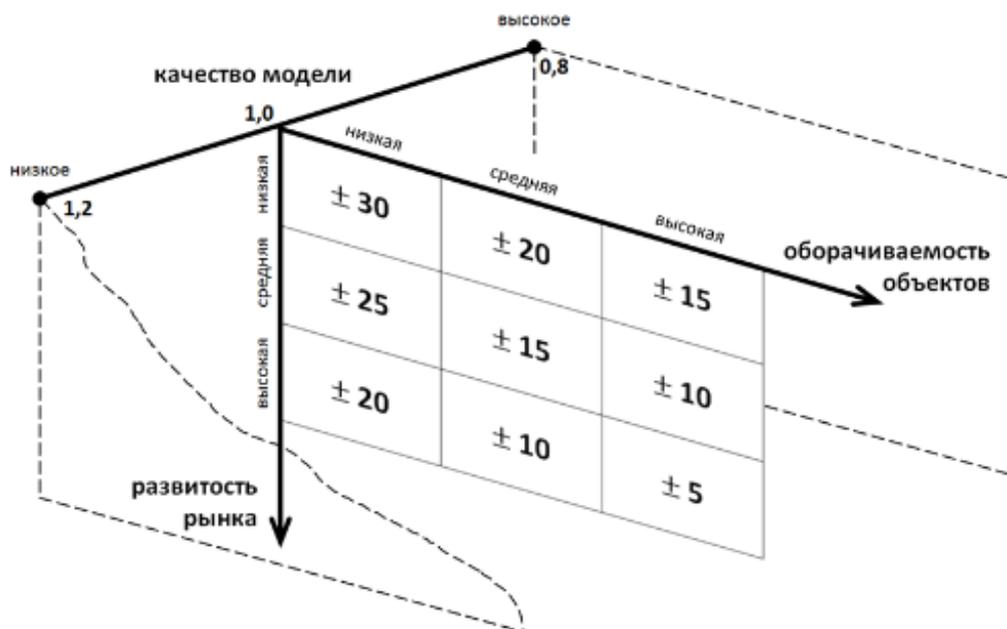
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться, итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"²⁵³ и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 11.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²⁵⁴



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

²⁵³ <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

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

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

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

Таблица 11.11. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных 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-poluchenoj-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:

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

Исполнитель:

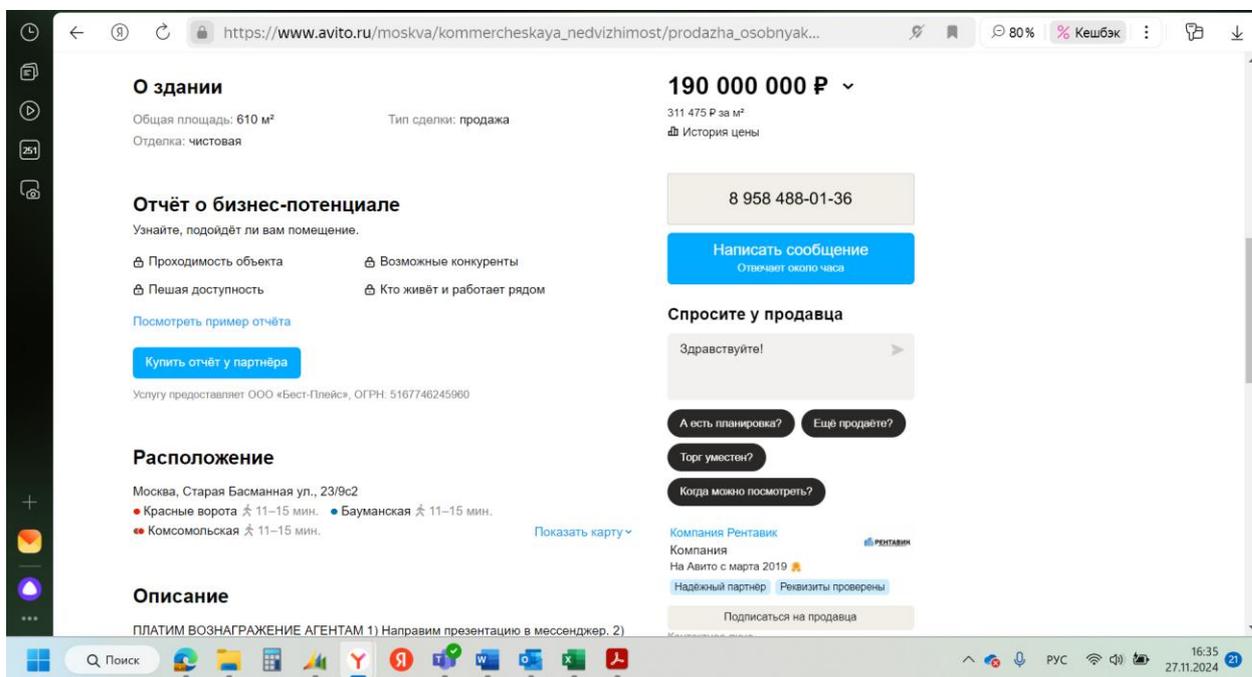
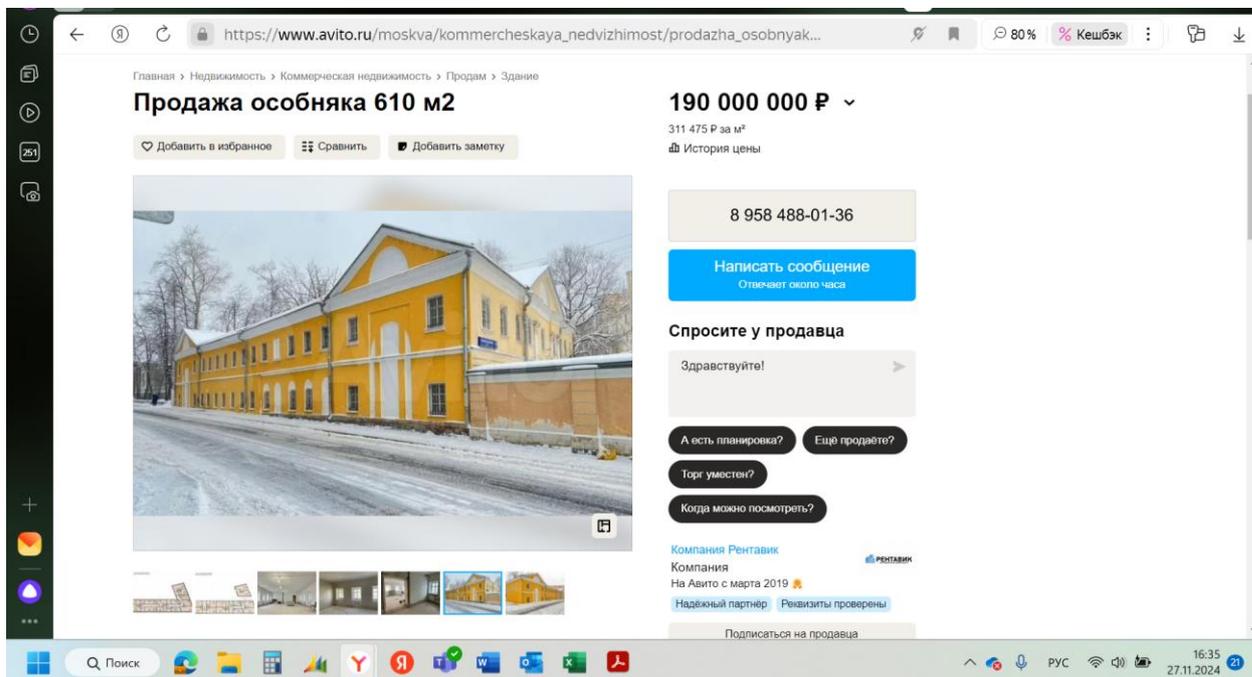
АО "НЭО Центр"

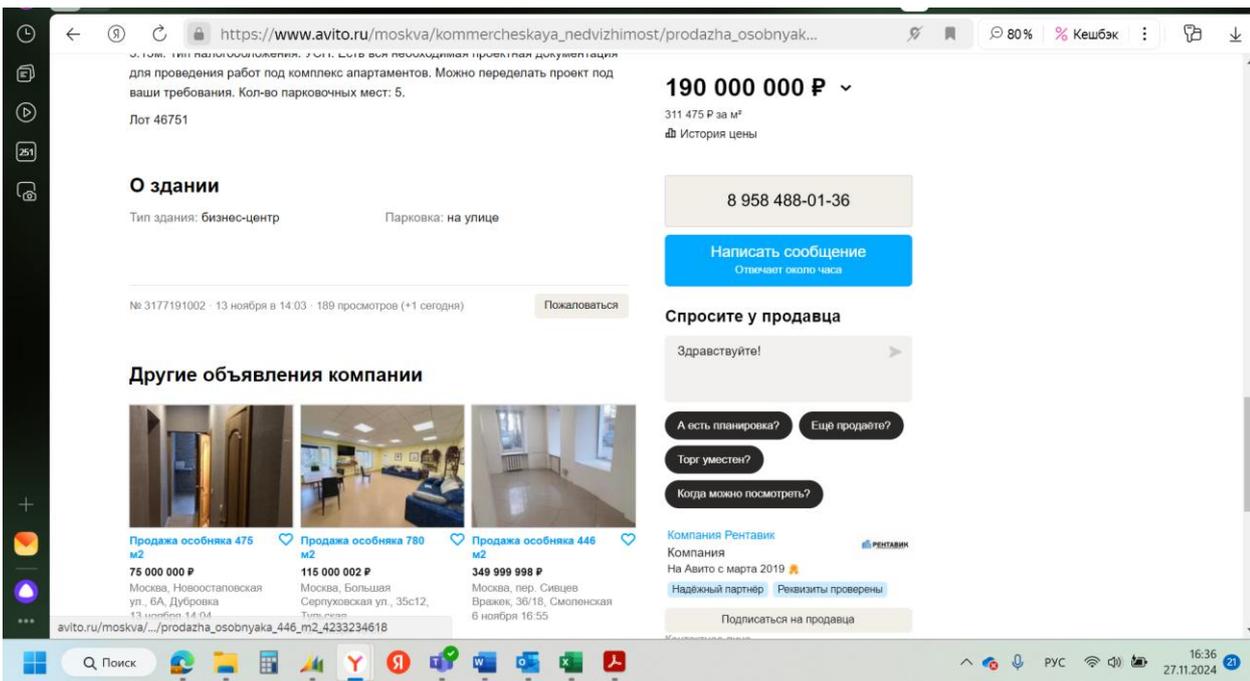
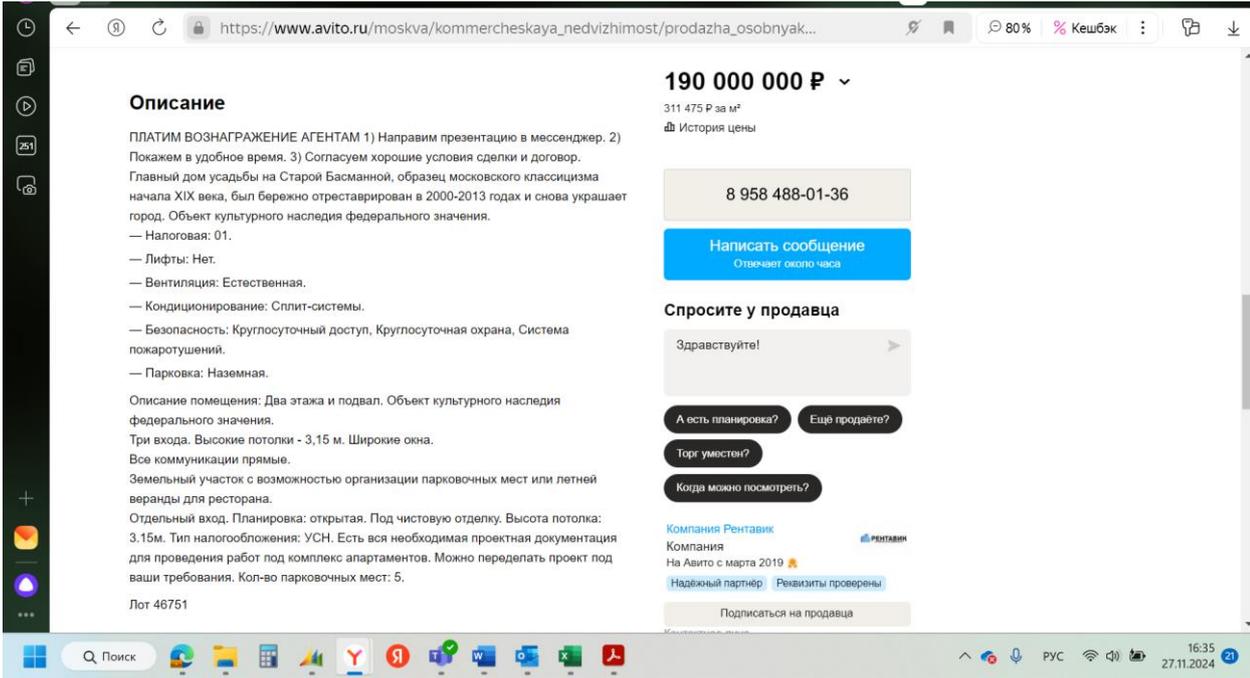
Объекты-аналоги, используемые для определения справедливой стоимости оцениваемых земельных участков, в рамках сравнительного подхода

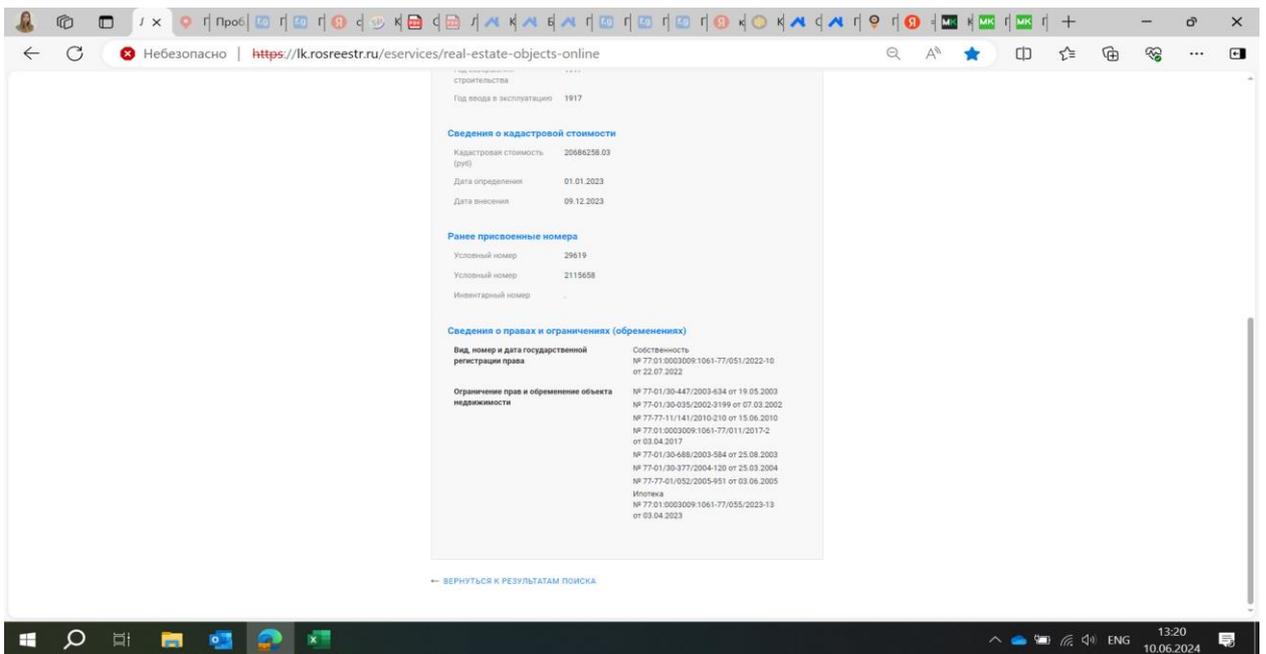
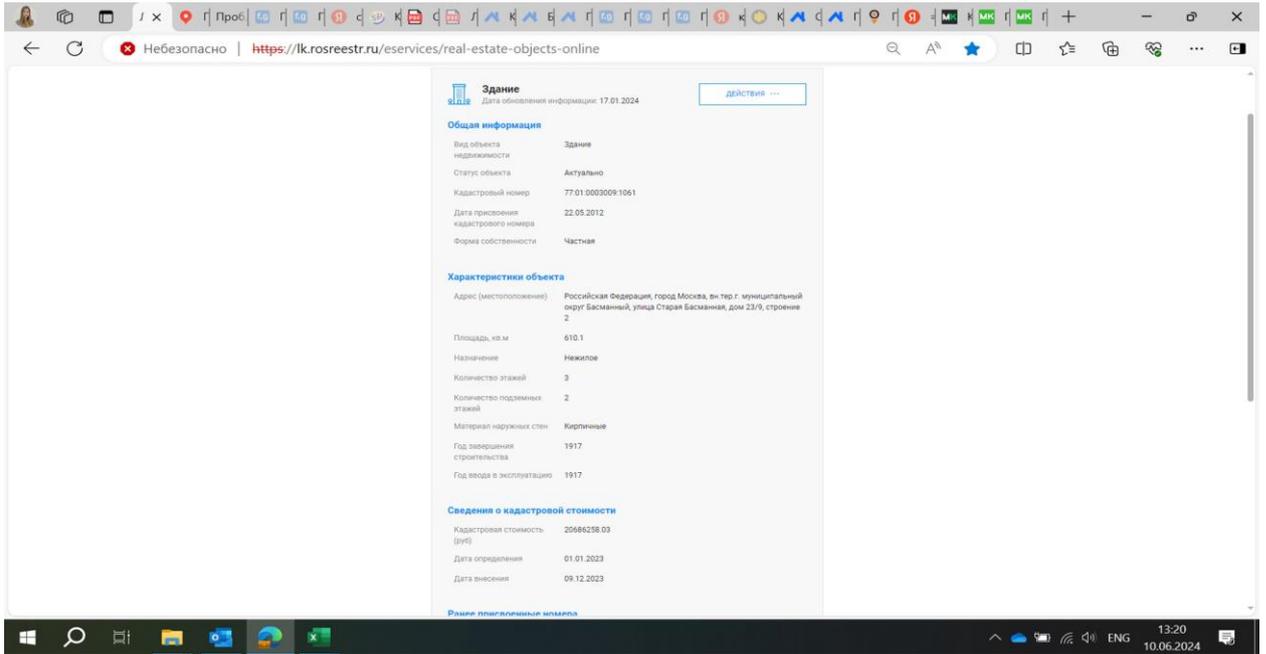
Аналог 1

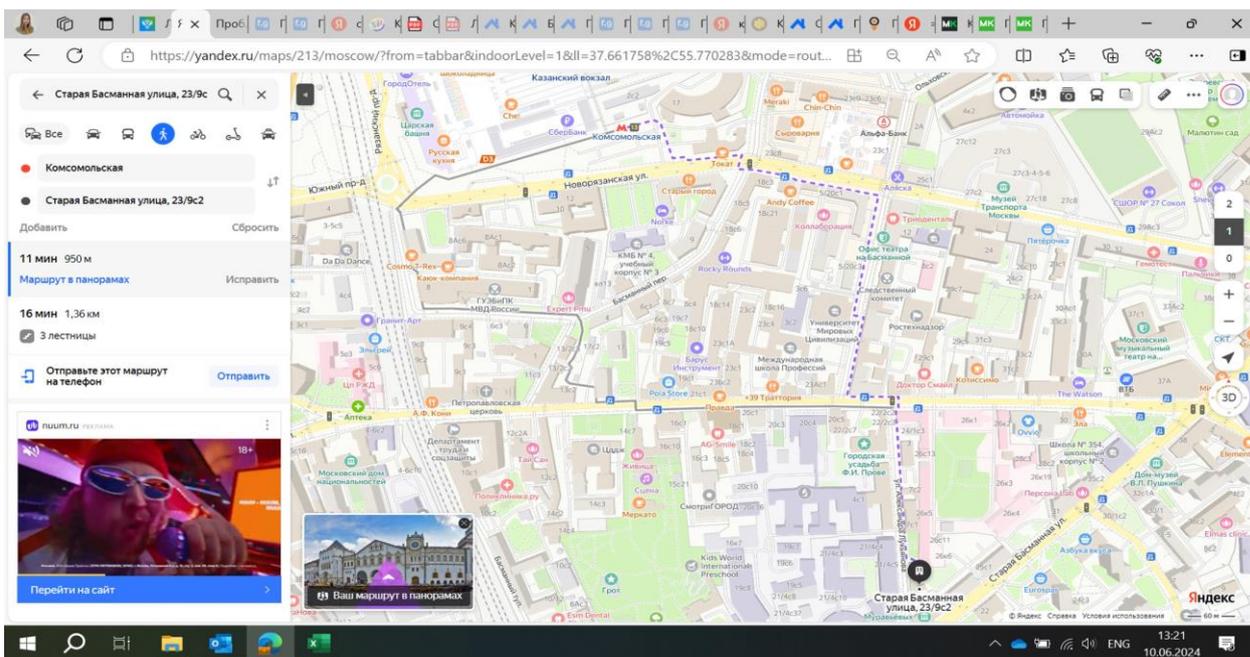
Информационный портал "Авито",

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyaka_610_m2_3177191002



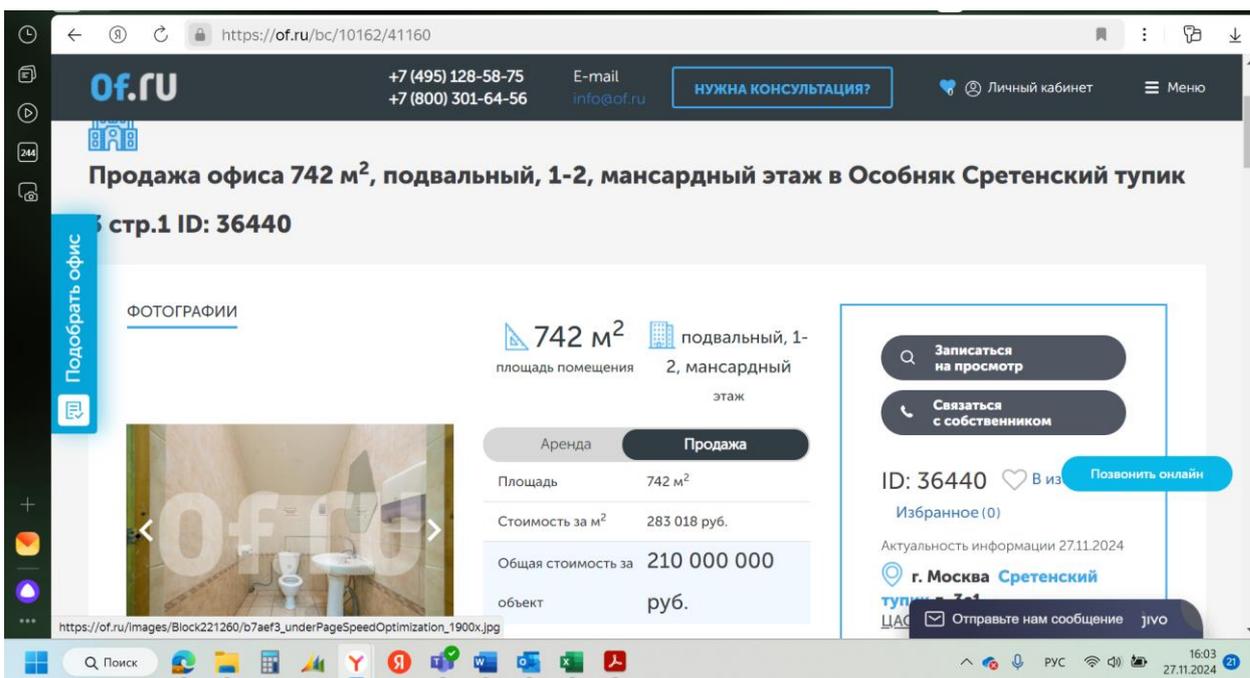






Аналог 2

Информационный портал "of.ru", <https://of.ru/bc/10162/41160>, т.: +7 (495) 128-58-75



of.ru +7 (495) 128-58-75 +7 (800) 301-64-56 E-mail info@of.ru НУЖНА КОНСУЛЬТАЦИЯ? Личный кабинет Меню

ЦАО, Красносельский
 Сухаревская
 (2 мин. пешком)

+7 (495) 128-58-75
 По вопросам аренды или продажи
[Связаться с брокером](#)

СКАЧАТЬ ПЛАНИРОВКУ

ПОЛУЧИТЬ ПРЕЗЕНТАЦИЮ И ПЛАНИРОВКУ НА ПОЧТУ

Позвонить онлайн

ХАРАКТЕРИСТИКИ

- Планировка: Коридорно-кабинетная
- подвальный, 1-2, мансардный
- Площадь: 742 м²
- Состояние: Готов
- Пропускная система: 3

ИНФРАСТРУКТУРА

ВВЕРХ КОММЕНТАРИЙ К БЛОКУ

Отправьте нам сообщение jivo

of.ru +7 (495) 128-58-75 +7 (800) 301-64-56 E-mail info@of.ru НУЖНА КОНСУЛЬТАЦИЯ? Личный кабинет Меню

КОММЕНТАРИЙ К БЛОКУ

Предлагается на продажу нежилое, отдельно-стоящее здание, расположенное в Красносельском районе (ЦАО), на первой линии домов Сретенского переулка, в 2-х минутах ходьбы от станции метро Сухаревская.

Общая площадь : 742.5 м²
 Наземная : 594.2 м²

подвал : 148.3 м²
 1 этаж : 204.4 м²
 2 этаж : 202.2 м²
 чердак : 187.6 м²

Земельный участок : 765 м²
 Площадь застройки : 205 м²
 Вид права : аренда до 2062 года
 ВРИ : участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений (1.2.7)

- Год постройки : 1907
- Год реконструкции : 2002
- Материал наружных стен : кирпичные
- Материал перекрытий : железобетон
- Лифты : отсутствуют
- Наземная парковка : 12 М/М

Позвонить онлайн

ВВЕРХ

Отправьте нам сообщение jivo

The image shows a screenshot of a web browser displaying a real estate listing on the website of.ru and a map on yandex.ru.

of.ru listing details:

- 1 этаж : 204.4 м²
- 2 этаж : 202.2 м²
- чердак : 187.6 м²
- Земельный участок : 765 м²
- Площадь застройки : 205 м²
- Вид права : аренда до 2062 года
- ВРИ : участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений (1.2.7)
- Год постройки : 1907
- Год реконструкции : 2002
- Материал наружных стен : кирпичные
- Материал перекрытий : железобетон
- Лифты : отсутствуют
- Наземная парковка : 12 м/м
- Мощность электричества : 50 кВт

Два отдельных входа, один с первой линии улицы, второй выходит во двор. Двор и здание оборудованы системами видеонаблюдения. Особняк частично оборудован системами кондиционирования

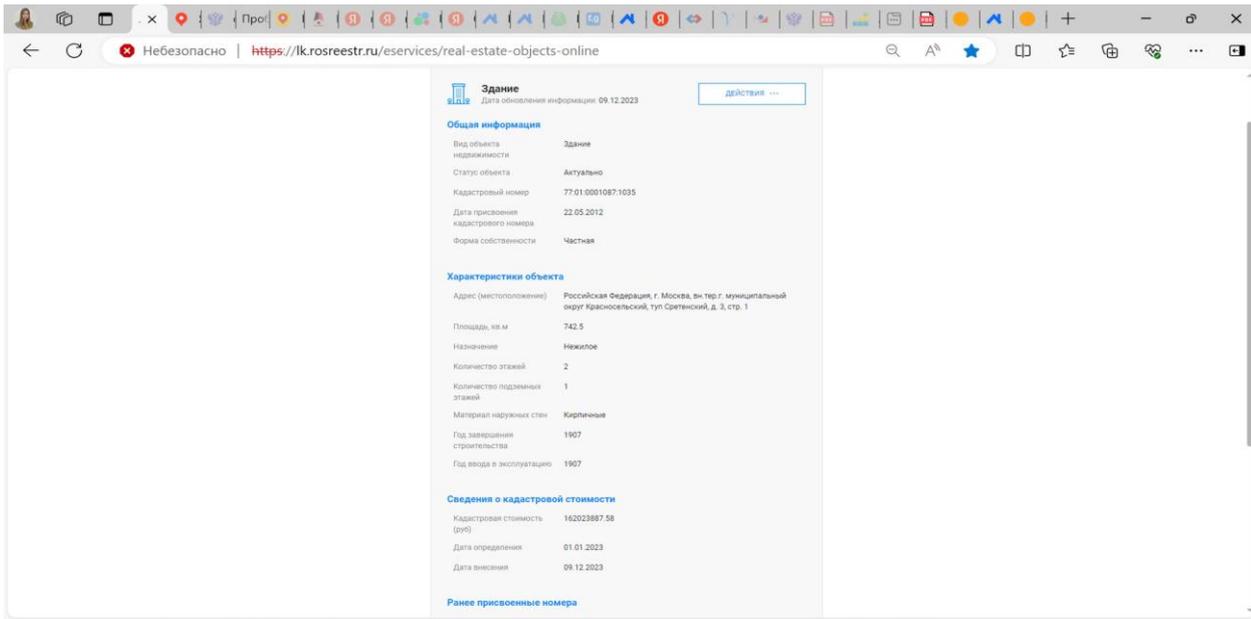
Map details (yandex.ru):

Location: г. Москва, туп. Сретенский, д. 3

Route: Сухаревская, Сретенский тупик, 3с1

Distance: 2 мин 187 м

Map shows the area around Sretenskiy Tsvetok station and Sadovoye Kольцо.



Здание
 Дата обновления информации: 09.12.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77-01-0001087-1035
Дата присвоения кадастрового номера	22.05.2012
Форма собственности	Частная

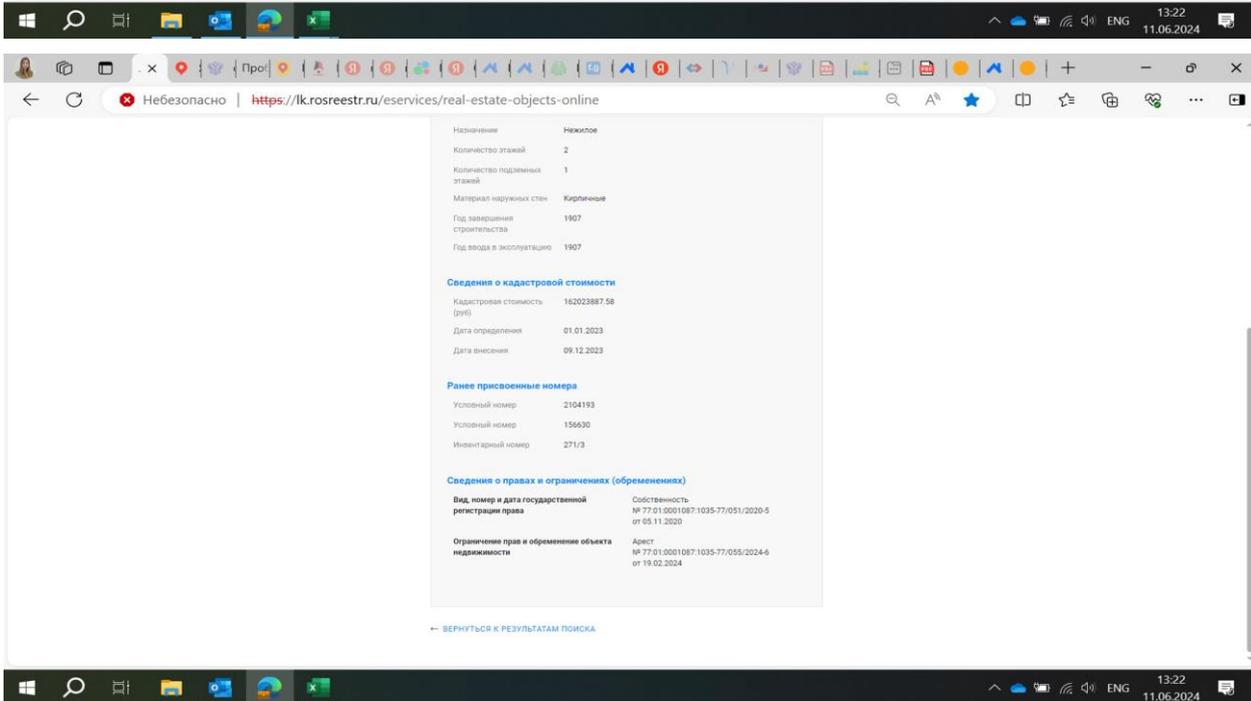
Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, туп Срепелский, д. 3, стр. 1		
Площадь, кв.м	742.5		
Назначение	Нежилое		
Количество этажей	2		
Количество подземных этажей	1		
Материал наружных стен	Кирпичные		
Год завершения строительства	1907		
Год ввода в эксплуатацию	1907		

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	162023887.58
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	09.12.2023

Ранее присвоенные номера



Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1907
Год ввода в эксплуатацию	1907

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	162023887.58
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	09.12.2023

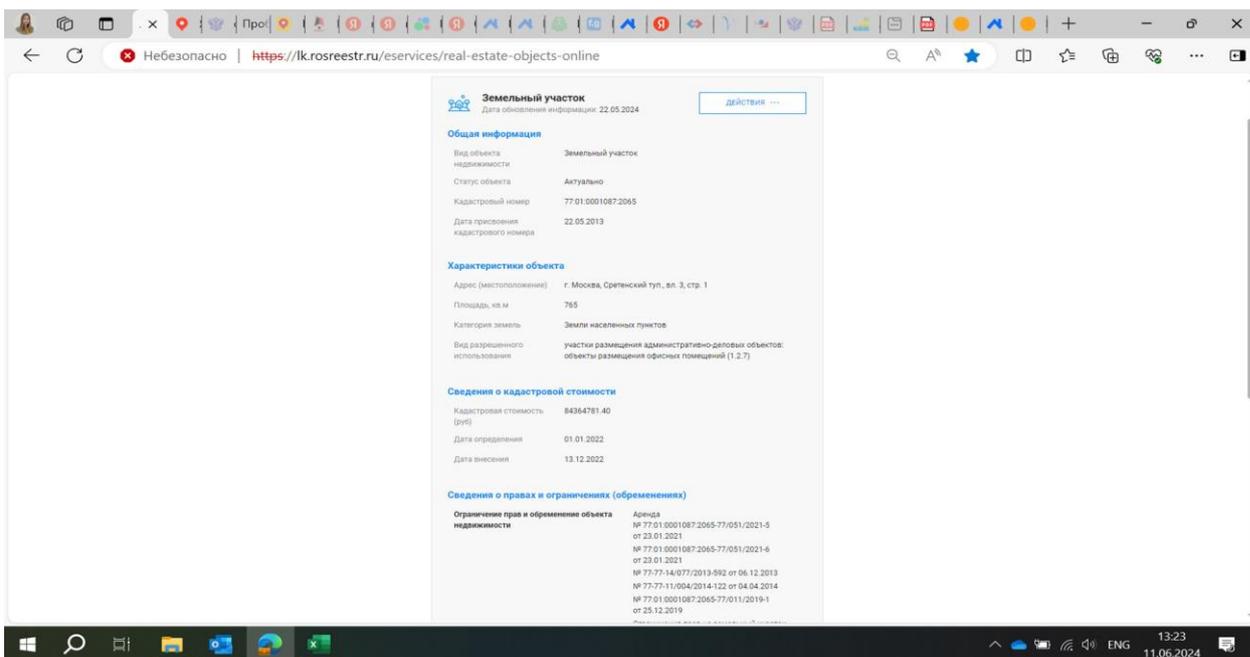
Ранее присвоенные номера

Условный номер	2104193
Условный номер	156630
Инвентарный номер	271/3

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 77-01-0001087-1035-77/051/2020-5 от 05.11.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренд № 77-01-0001087-1035-77/055/2024-6 от 19.02.2024

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)



Земельный участок
Дата обновления информации: 22.05.2024

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77-01-0001087-2065
Дата присвоения кадастрового номера	22.05.2019

Характеристики объекта

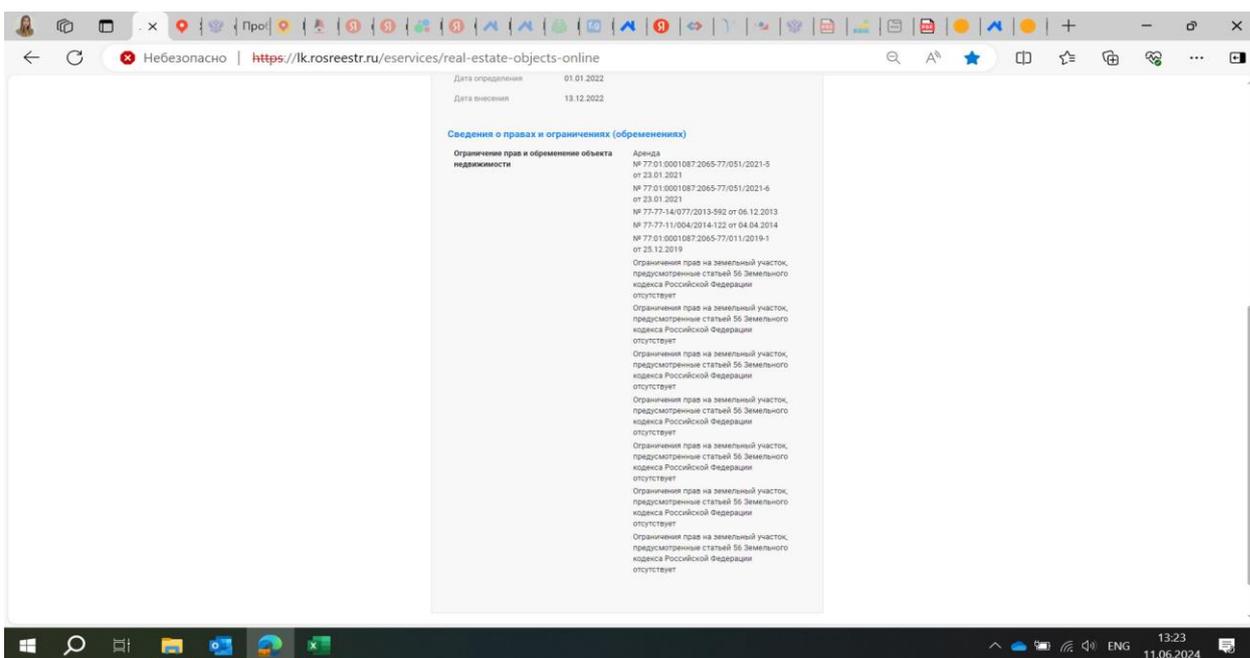
Адрес (местоположение)	г. Москва, Срятенский туп., вл. 3, стр. 1
Площадь, кв. м	765
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	участки размещения административно-деловых объектов; объекты размещения офисных помещений (1, 2, 7)

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	84364781.40
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	13.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 77-01-0001087-2065-77/051/2021-5 от 23.01.2021 № 77-01-0001087-2065-77/051/2021-4 от 23.01.2021 № 77-77-14/077/2019-592 от 06.12.2019 № 77-77-11/054/2014-122 от 04.04.2014 № 77-01-0001087-2065-77/011/2019-1 от 25.12.2019
---	--



Дата определения: 01.01.2022
Дата внесения: 13.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 77-01-0001087-2065-77/051/2021-5 от 23.01.2021 № 77-01-0001087-2065-77/051/2021-4 от 23.01.2021 № 77-77-14/077/2019-592 от 06.12.2019 № 77-77-11/054/2014-122 от 04.04.2014 № 77-01-0001087-2065-77/011/2019-1 от 25.12.2019 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
---	---

Аналог 3

Информационный портал "Акула", <https://www.akula.com/kupit/ofis/zdaniya/marksistskaya-ul-d-14-16-str-1-moskva-r8475813.html>, т. +7 (499) 372-92-99, +7 965 225-68-25

Москва → Центральный административный округ → район Таганский → улица Марксистская → Здание → Офис

Продажа офисного здания 450 000 000 ₽

Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул Марксистская, д14/16с1 259 217 ₽ за м²

● Таганская, 6 мин ↗ ● Пролетарская, 9 мин ↘
 ● Крестьянская застава, 9 мин ↘

1 736 м² **3**
 Площадь Этажность

БЕЗ КОМИССИИ! Предложение от СОБСТВЕННИКА. Класс "В". Адрес: Марксистская ул, д 14/16 стр 1, Москва. Общая площадь: 1735.9. ОПИСАНИЕ: Техническая оснащенность делового центра отвечает высокому уровню международных стандартов. Пропускной режим, круглосуточная охрана, охранный и пожарный сигнализации, видеонаблюдение обеспечивают высокий уровень безопасности. Быстрый доступ к необходимой информации обеспечивается современными системами телекоммуникаций.. Этаж: Здание целиком. ПЛОЩАДЬ ПОМЕЩЕНИЯ: 1735.9 кв.м. Состояние помещений: С отделкой. КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ:

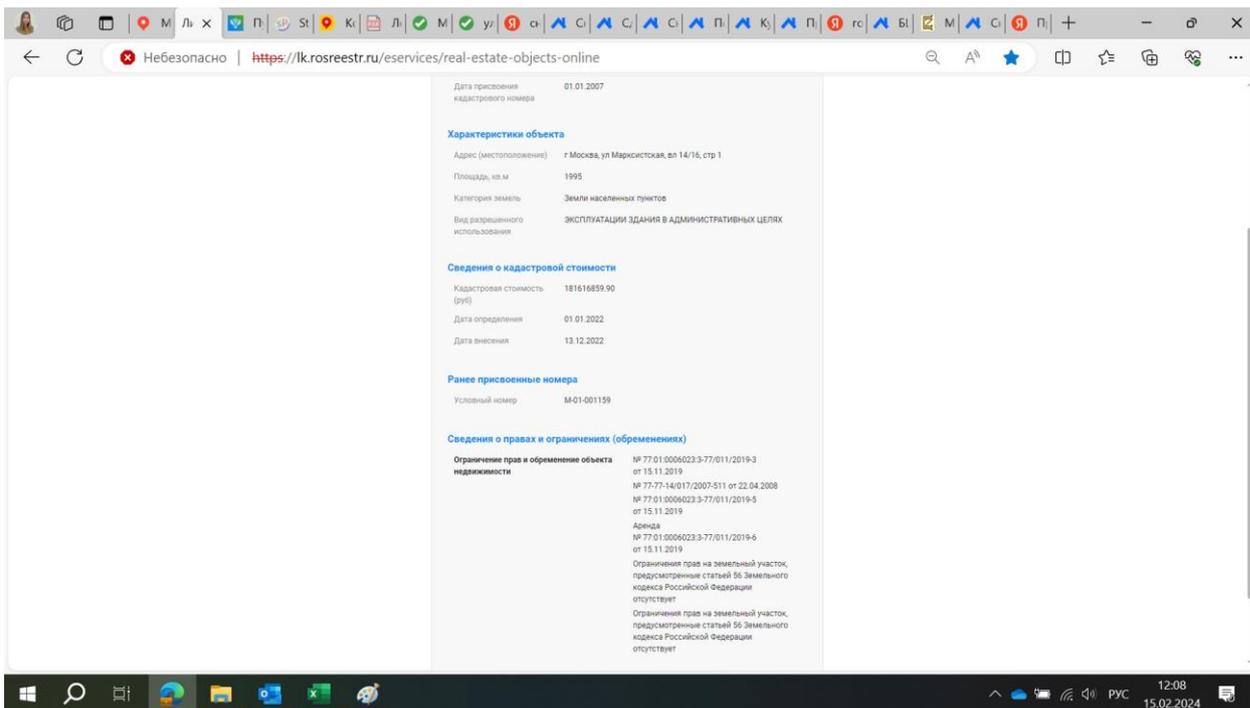
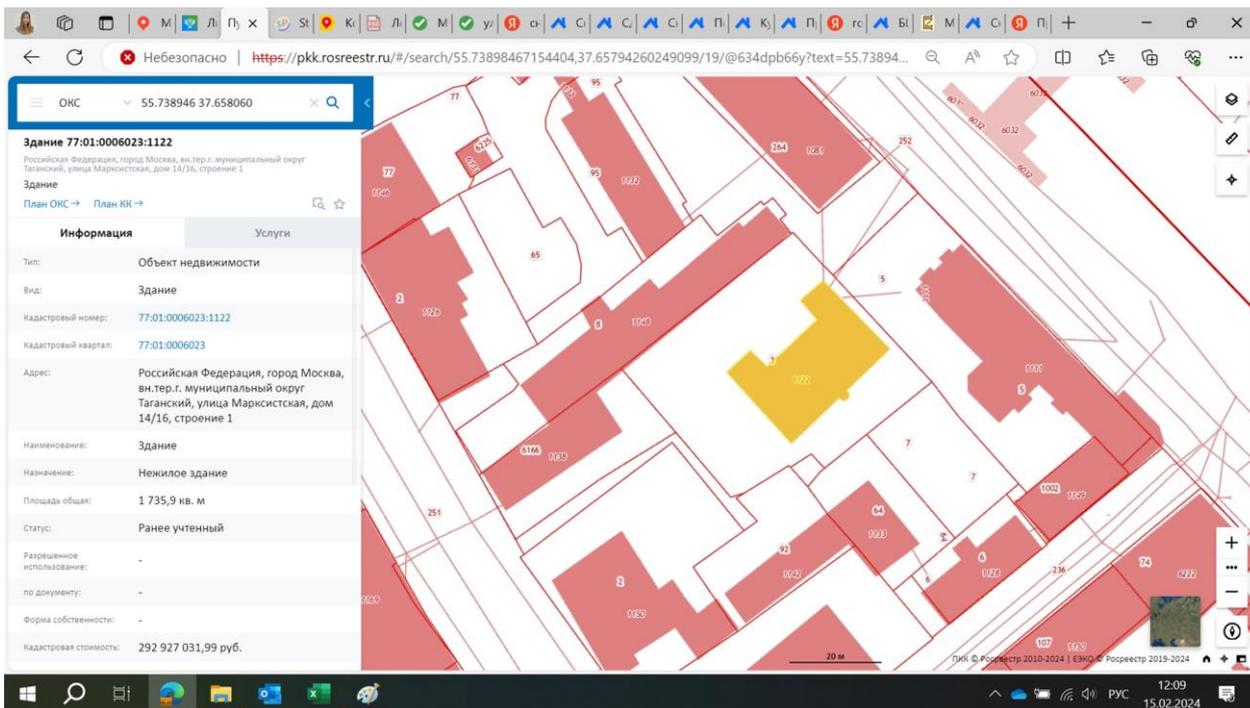
[+7 \(499\) 372-92-99](#)
 Пожалуйста, скажите, что нашли объявление на Акуле

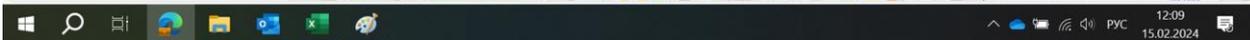
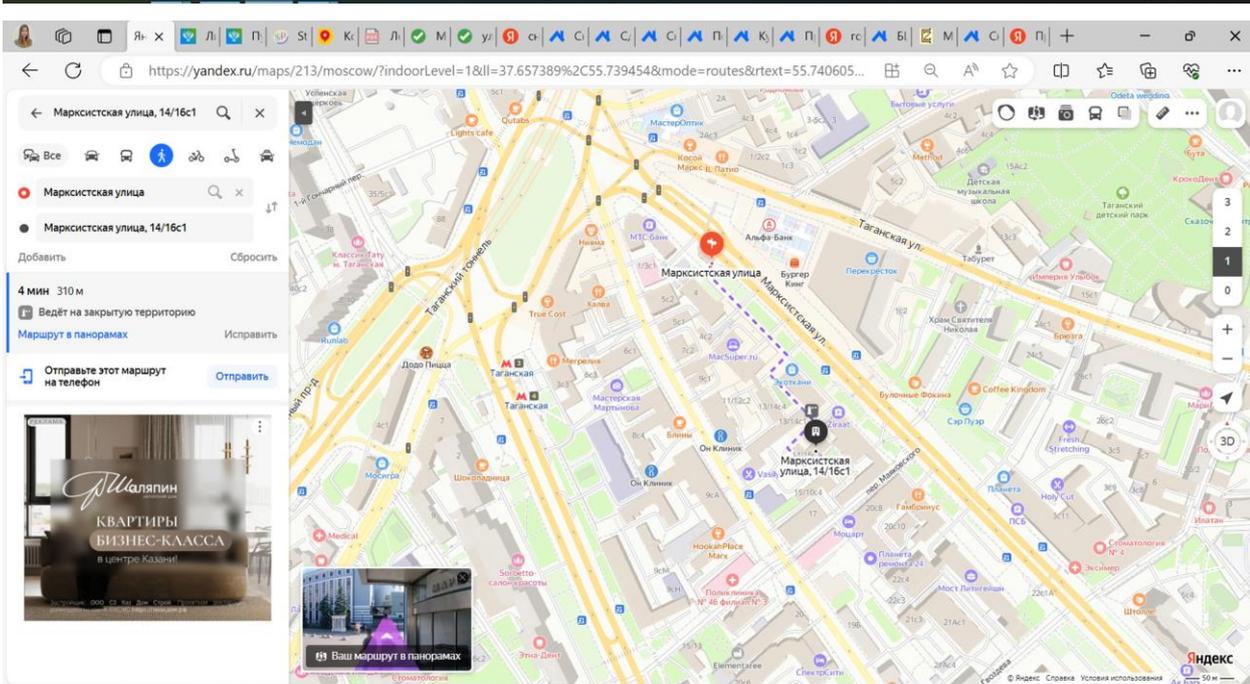
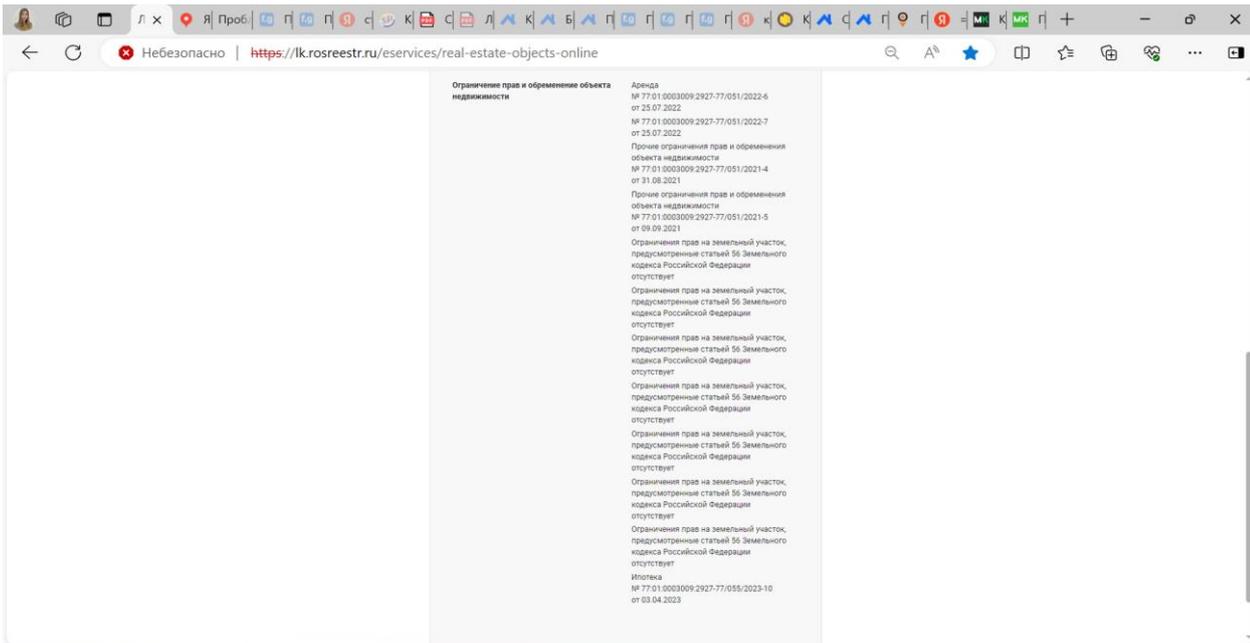
БЕЗ КОМИССИИ! Предложение от СОБСТВЕННИКА. Класс "В". Адрес: Марксистская ул, д 14/16 стр 1, Москва. Общая площадь: 1735.9. ОПИСАНИЕ: Техническая оснащенность делового центра отвечает высокому уровню международных стандартов. Пропускной режим, круглосуточная охрана, охранный и пожарный сигнализации, видеонаблюдение обеспечивают высокий уровень безопасности. Быстрый доступ к необходимой информации обеспечивается современными системами телекоммуникаций.. Этаж: Здание целиком. ПЛОЩАДЬ ПОМЕЩЕНИЯ: 1735.9 кв.м. Состояние помещений: С отделкой. КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ: 450000000.00 р./кв.м. Комментарий к блоку: . Приточно-вытяжная вентиляция. Интернет, телефония. Провайдер: любой, на выбор. Охрана. Видеонаблюдение. Система контроля доступа. Данные коммерческие условия не являются публичной офертой. Для получения подробной информации о наличии и коммерческих условиях, пожалуйста, обращайтесь к консультантам.

Дата обновления: 1 ноября 2023

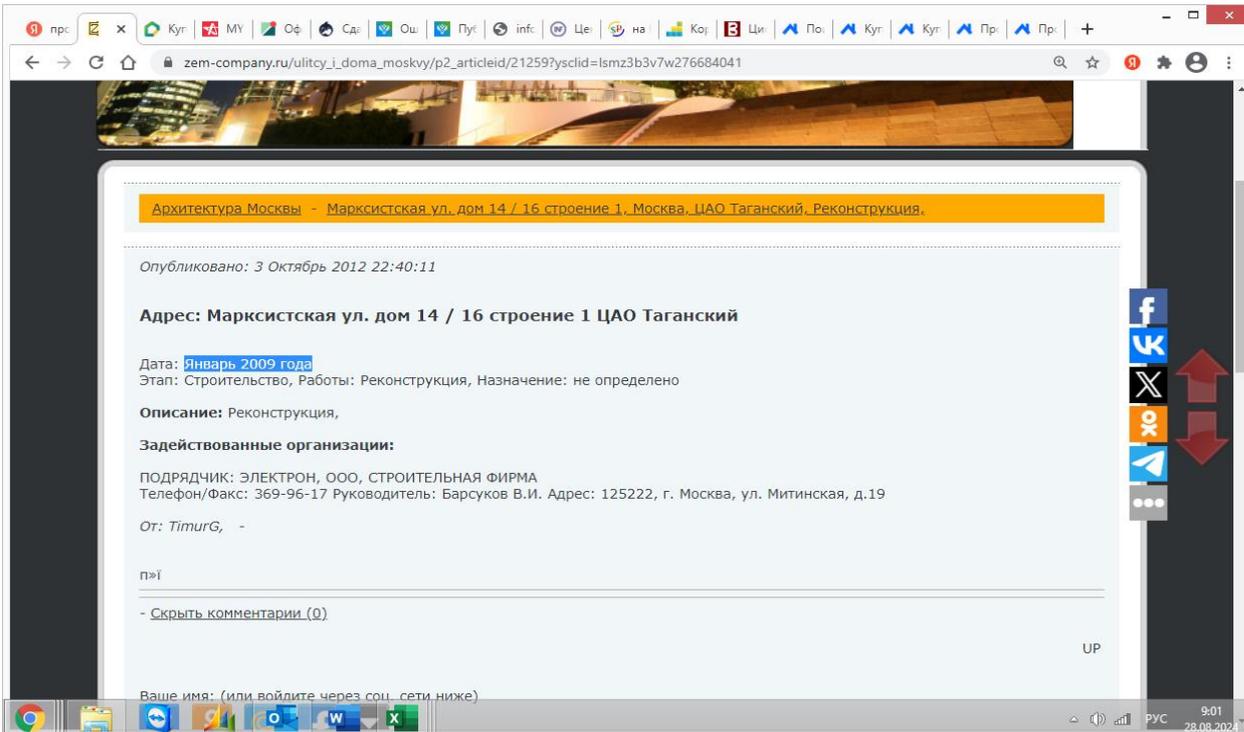
Здание

[+7 \(499\) 372-92-99](#)
 Пожалуйста, скажите, что нашли объявление на Акуле





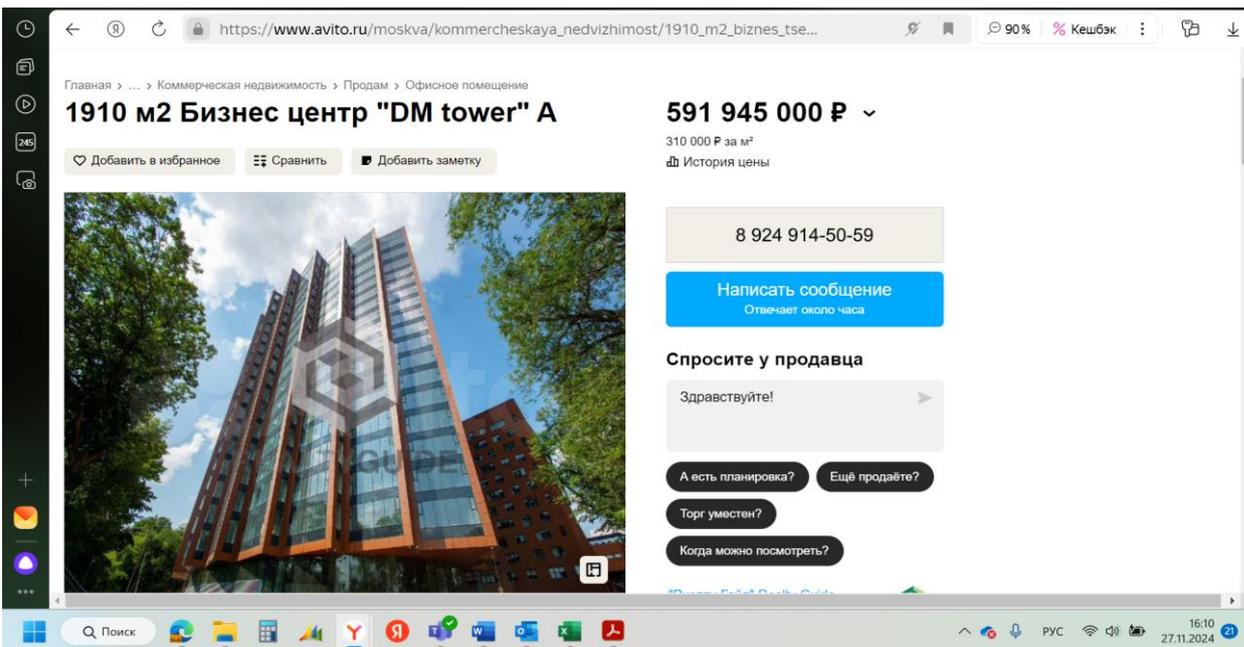
Дополнительный источник (год реконструкции) https://www.zem-company.ru/ulitsy_i_doma_moskvy/p2_articleid/21259?ysclid=ismz3b3v7w276684041

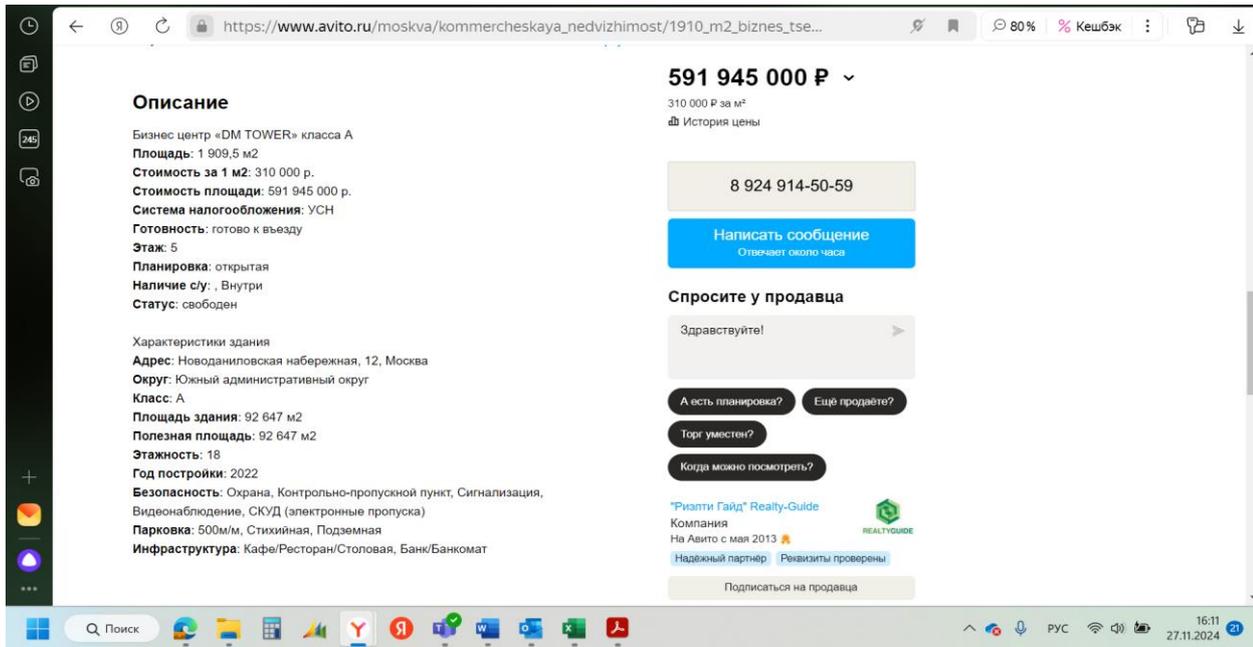
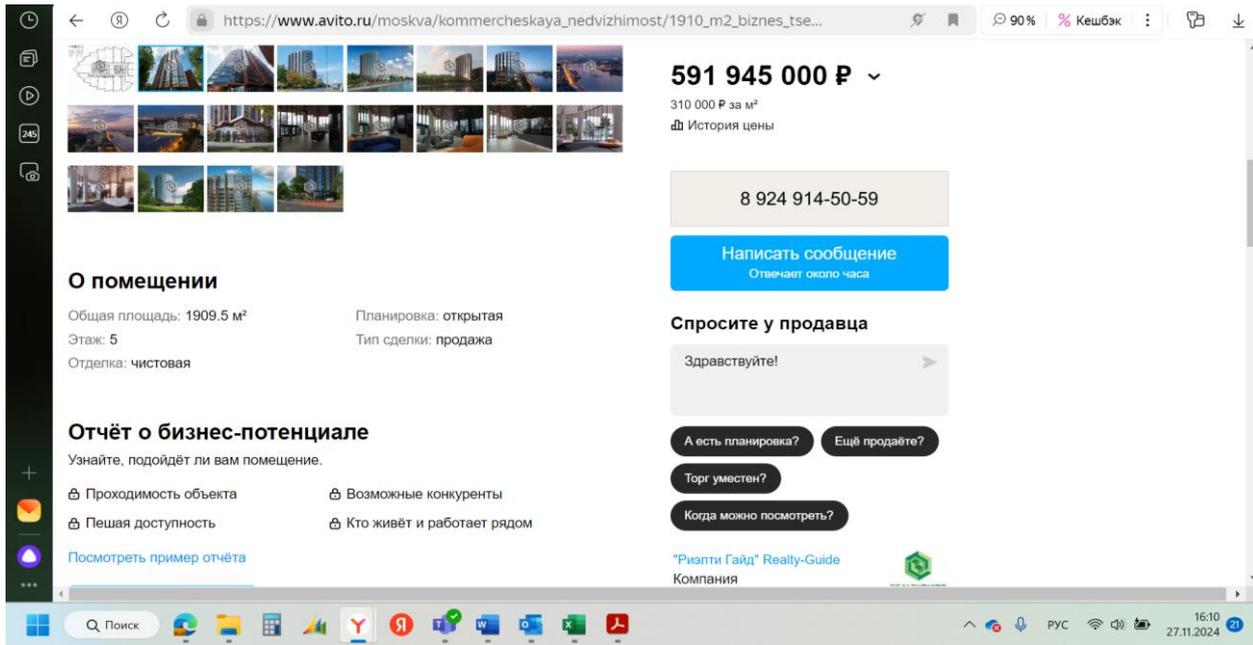


Объекты-аналоги, используемые для определения справедливой стоимости оцениваемого нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dm_tower_4133592149, т. +7 924 914-50-59





Характеристики здания
Адрес: Новоданиловская набережная, 12, Москва
Округ: Южный административный округ
Класс: А
Площадь здания: 92 647 м²
Полезная площадь: 92 647 м²
Этажность: 18
Год постройки: 2022
Безопасность: Охрана, Контрольно-пропускной пункт, Сигнализация, Видеонаблюдение, СКУД (электронные пропуска)
Парковка: 500м/м, Стихийная, Подземная
Инфраструктура: Кафе/Ресторан/Столовая, Банк/Банкомат

591 945 000 Р ▾
 310 000 Р за м²
 История цены

8 924 914-50-59

Написать сообщение
 Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
 Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

"Риэлти Гайд" Realty-Guide
 Компания
 На Авито с мая 2013
 Надёжный партнёр Ревизиты проверены

Подписаться на продавца

№ 3893127584 · 11 ноября в 07:26 · 65 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Другие объявления компании

Искать вдоль маршрута

Все Пешком На машине На общественном транспорте На велосипеде На самокате На такси

Верхние Котлы
 Новоданиловская набережная, 12

Добавить Сбросить

Параметры ▾

14 мин 1,13 км Исправить
 ↑ 0 м ↓ 13 м 1595 шагов

190 м
 160 м
 130 м
 1,13 км

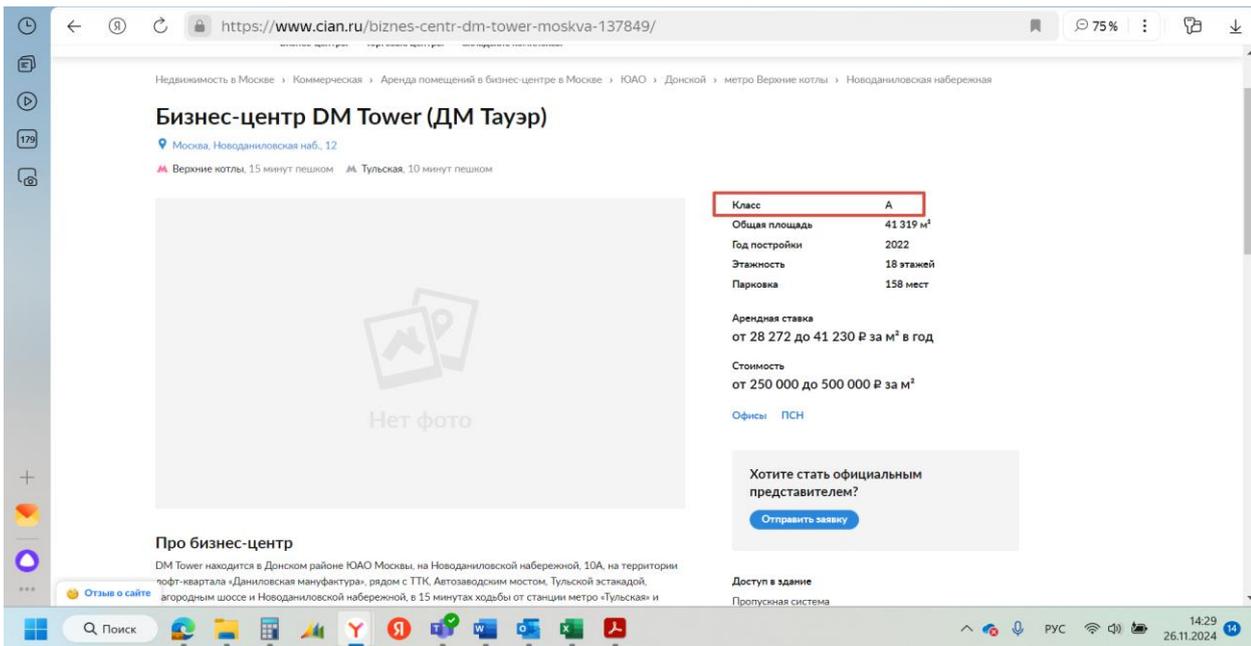
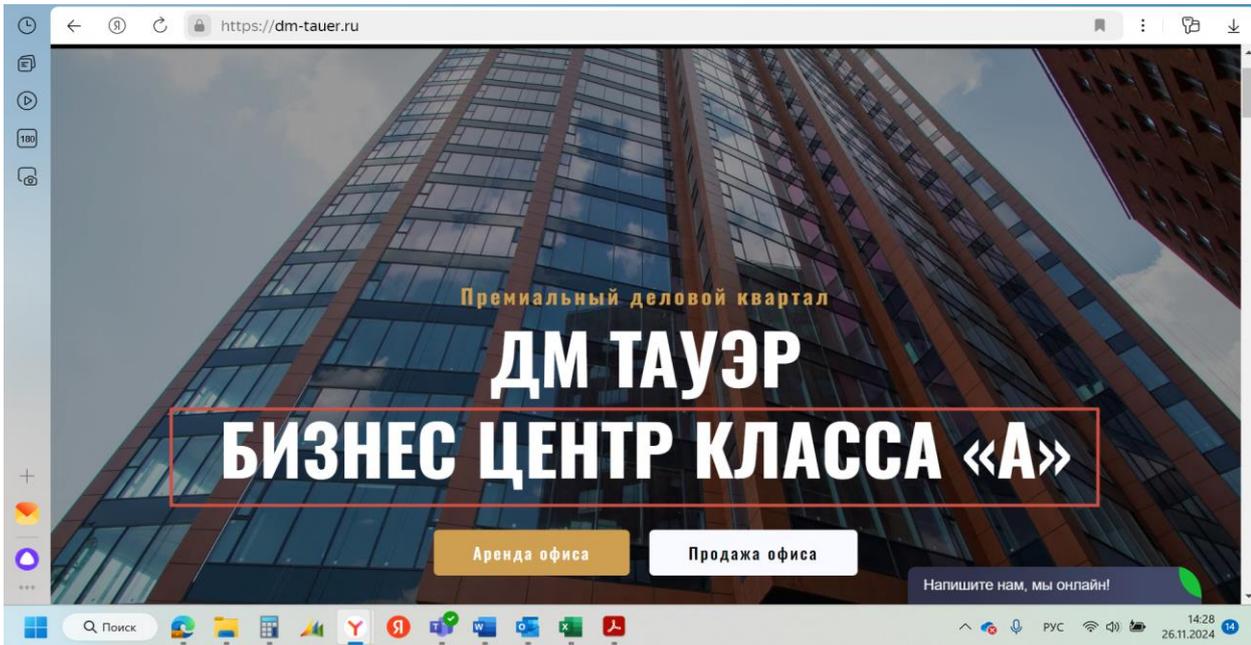
1 лестница

Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)

ДОМЕСТОС
 УБИВАЕТ ВСЕ

Яндекс

Дополнительные источники (класс здания) (<https://dm-tauer.ru/>, <https://www.cian.ru/biznes-centr-dm-tower-moskva-137849/>)



Аналог 2

Брокерский портал "Fortex Consulting Group", <https://fortexgroup.ru/bc/nagatino-aylend/prodazha-ofisa/1912-904208/#type=pol|map=5000>, +7 495 255 09 65

БЕЗ КОМИССИИ ID: 904208 Рейтинг: 9.1 Класс: А

Бизнес-центр «Нагатино Айленд»

Продажа офиса 1912 м²

Москва, проспект Андропова, 18 к5
Технопарк → 165 м ⚡ - 2 мин

Стоимость
707.93 млн Р
370 300 Р/м²

+7 (495) 255-09-65 18 ноября 2024

Презентация по предложению
Собираете информацию? Получите подробную презентацию в удобном формате!

[Получить презентацию](#)

Описание О бизнес-центре Расположение

Описание О бизнес-центре Расположение

Площадь: **1 912 м²** Состояние: **Готово к въезду**

Планировка: **Смешанная** Этаж: **3**

Описание

Преимущества

- Класс А
- Пешком от метро
- Кондиционирование и вентиляция
- Свой паркинг
- Развитая инфраструктура

Сдаем офисное помещение класса А площадью 1912 кв. метров в бизнес-центре "Нагатино Айленд".

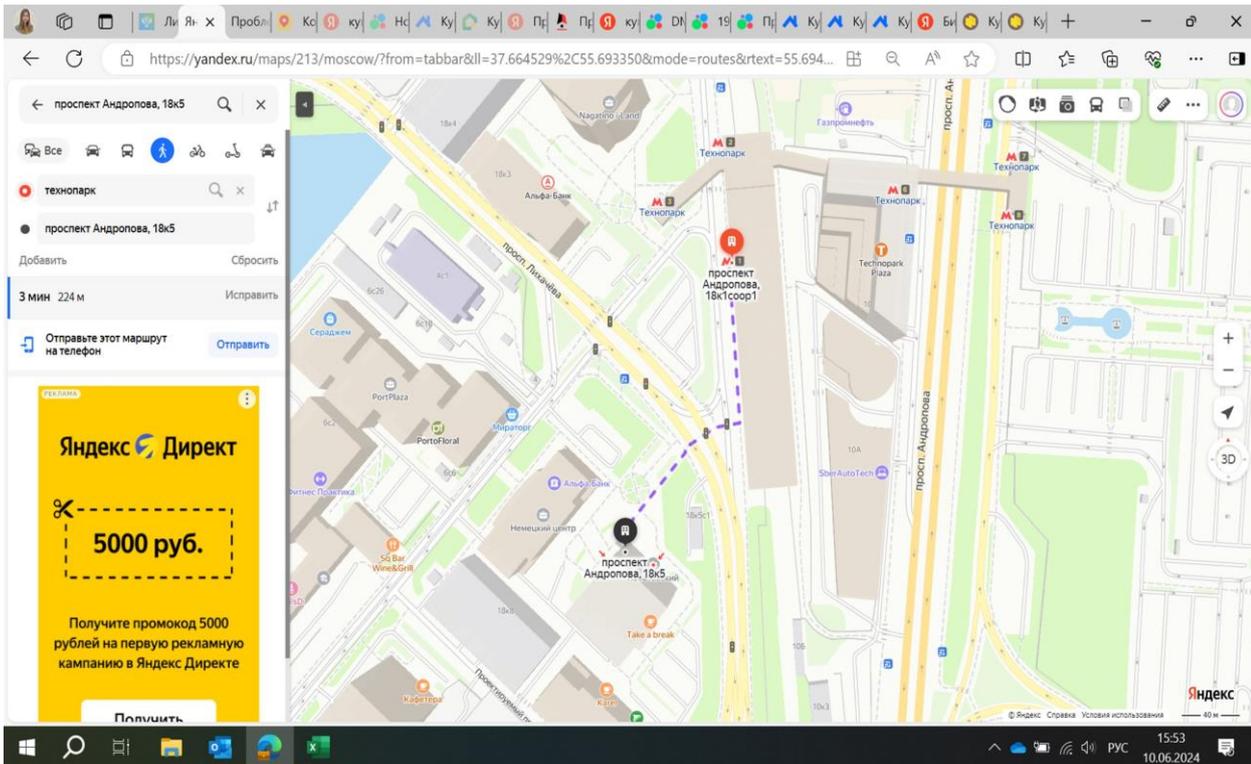
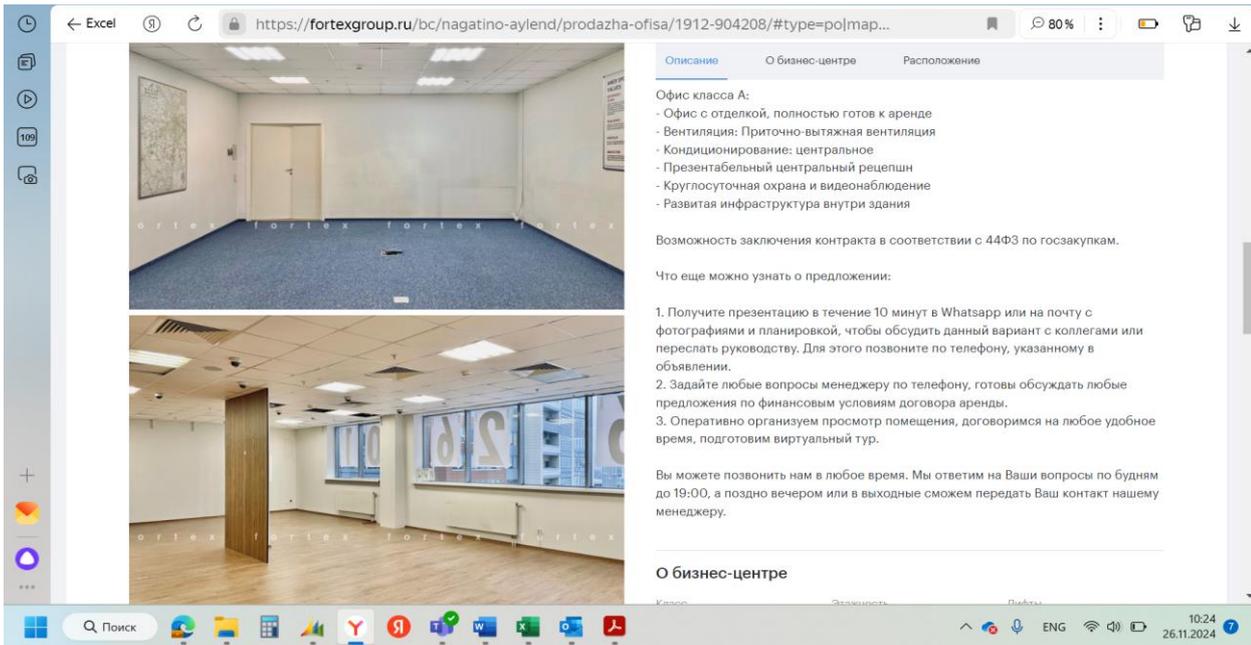
Москва, ЮАО, проспект Андропова, 18 к5

Удобное расположение здания для всех видов транспорта:

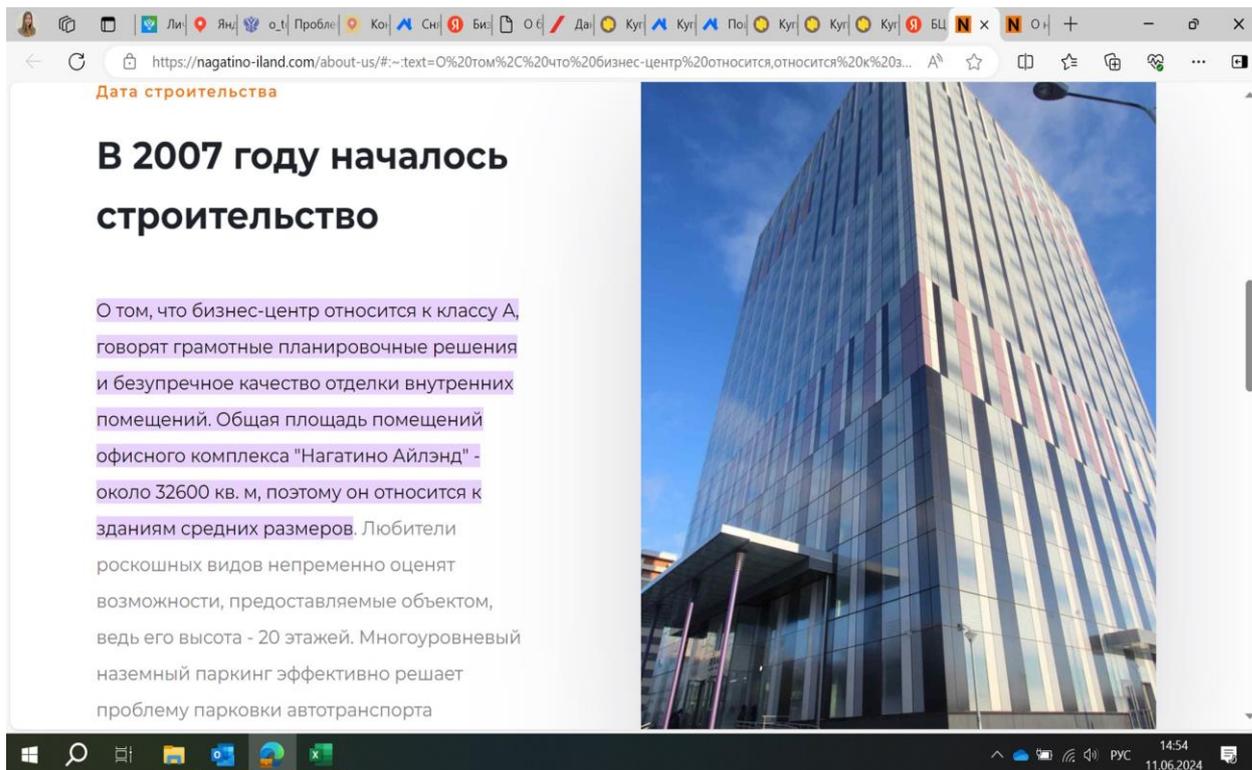
- Автомобиль: близость транспортных магистралей, таких как Проспект Андропова, Третье Транспортное Кольцо и других.
- Возможность аренды парковочных мест.
- Ближайшее метро: буквально 2 мин пешком от метро "Технопарк"

Офис класса А:

- Офис с отделкой, полностью готов к аренде
- Вентиляция: Приточно-вытяжная вентиляция

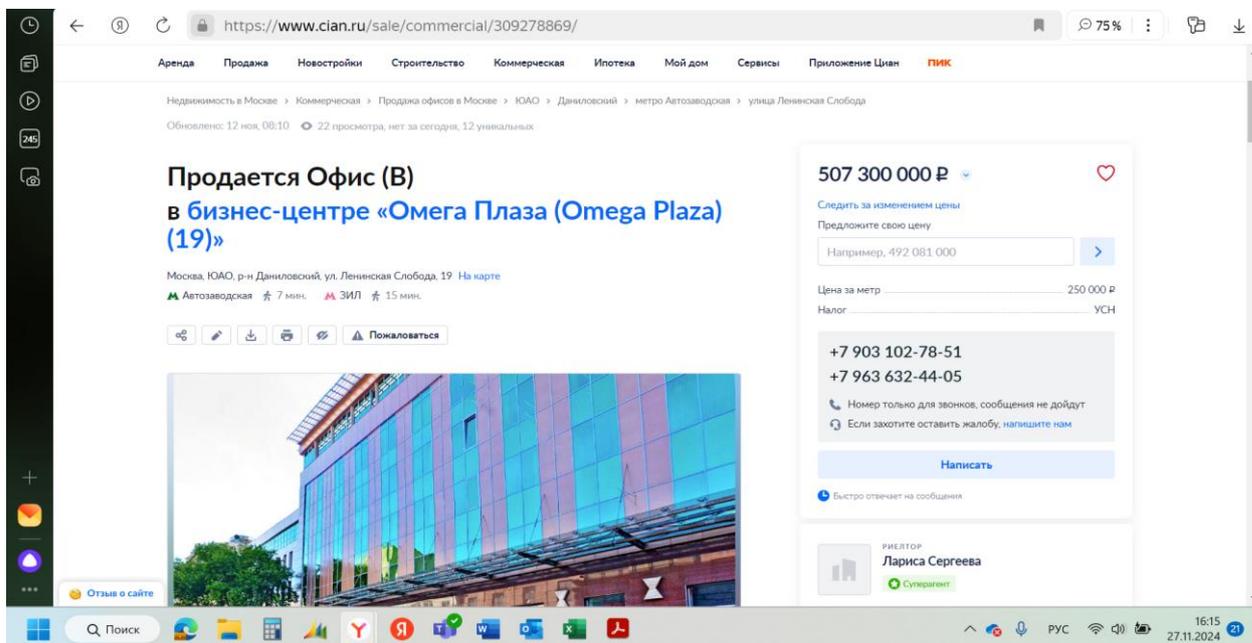


Дополнительный источник (класс здания)



Аналог 3

Информационный портал "Циан", <https://www.cian.ru/sale/commercial/309278869/>, т. +7 903 102-78-51, +7 963 632-44-05



https://www.cian.ru/sale/commercial/309278869/

507 300 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 492 081 000

Цена за метр 250 000 ₽
Налог УСН

+7 903 102-78-51
+7 963 632-44-05

Риэлтор Лариса Сергеева

Level Work Воронцовская

Купите отчёт у партнёра

Уникальное предложение: продажа офисного помещения 2029,2 кв.м. с надежным арендатором, долгосрочный договор. Финансовая информация по телефону, ДКП от физ.лица. БЦ "Omega Plaza" расположен в офисно-деловом районе с богатой и разнообразной инфраструктурой, в 3 мин. ходьбы от ст.м. Автозаводская. Современные инженерные системы, охраняемая территория, парковка на 450 м/м, видеонаблюдение по периметру и внутри бизнес-центра, пропускная система, профессиональная управляющая компания.

Напишите автору

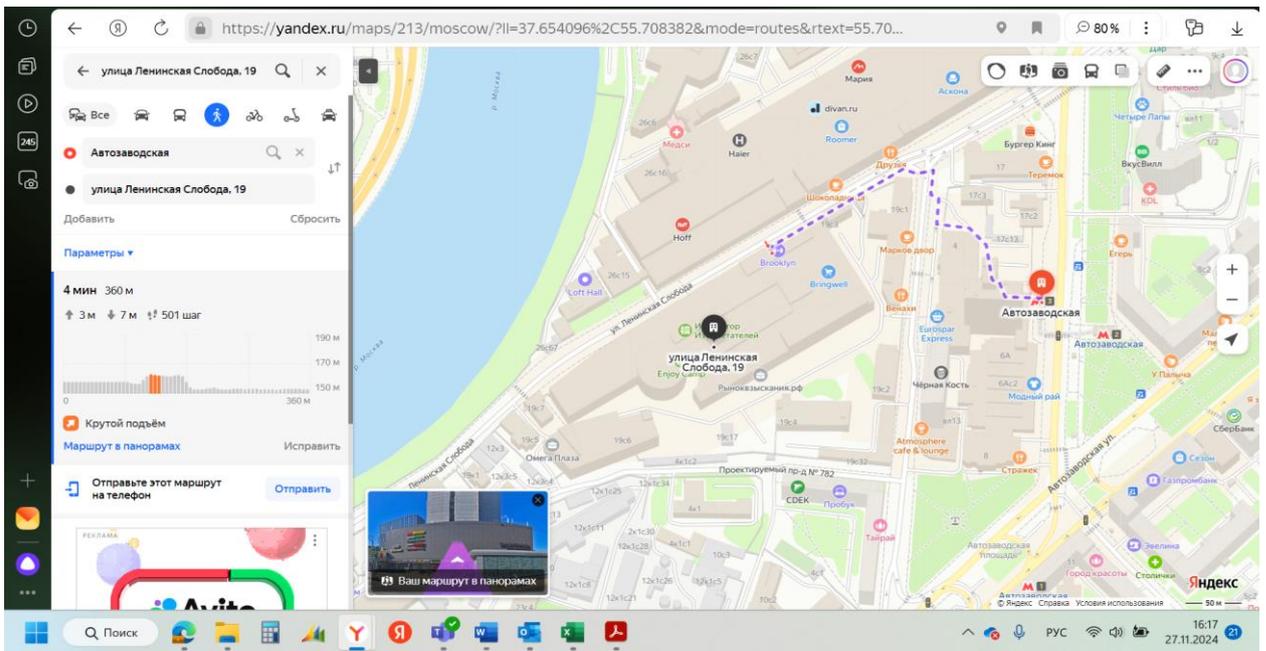
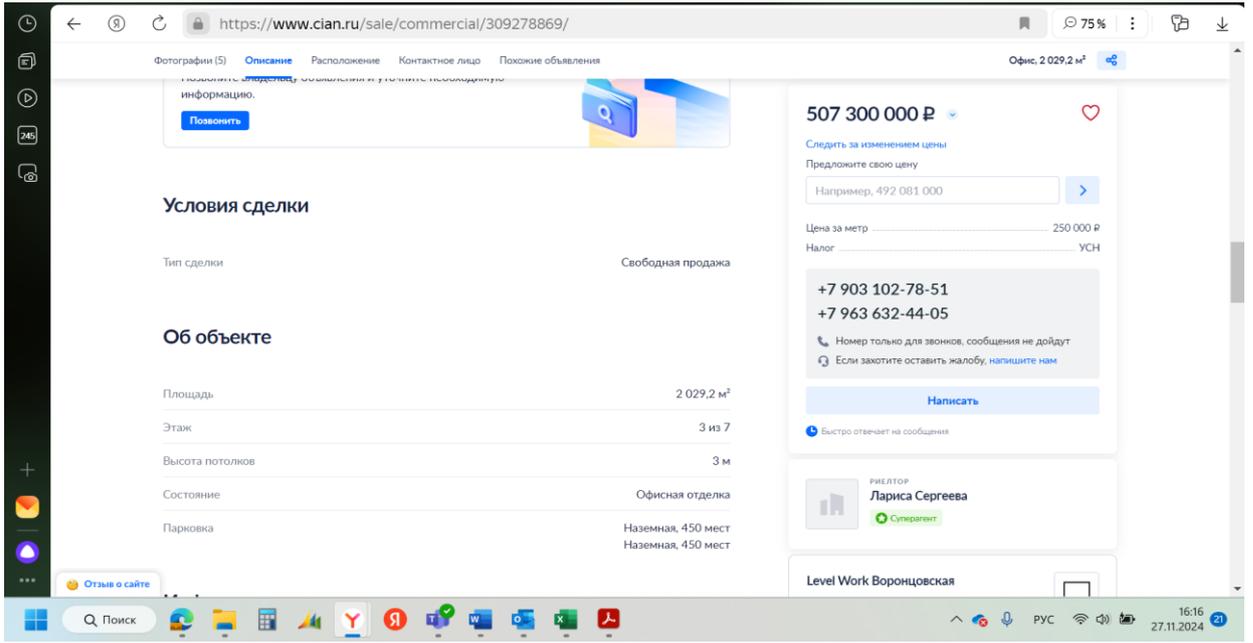
Свяжитесь со мной Кадрастровый номер Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

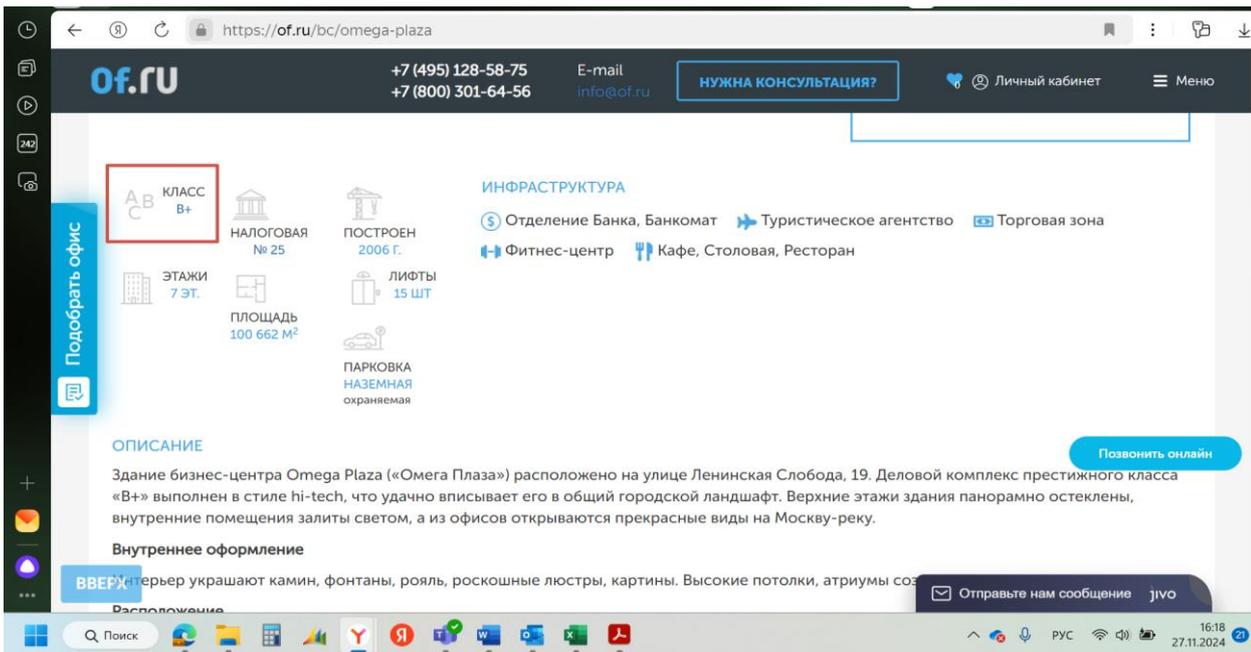
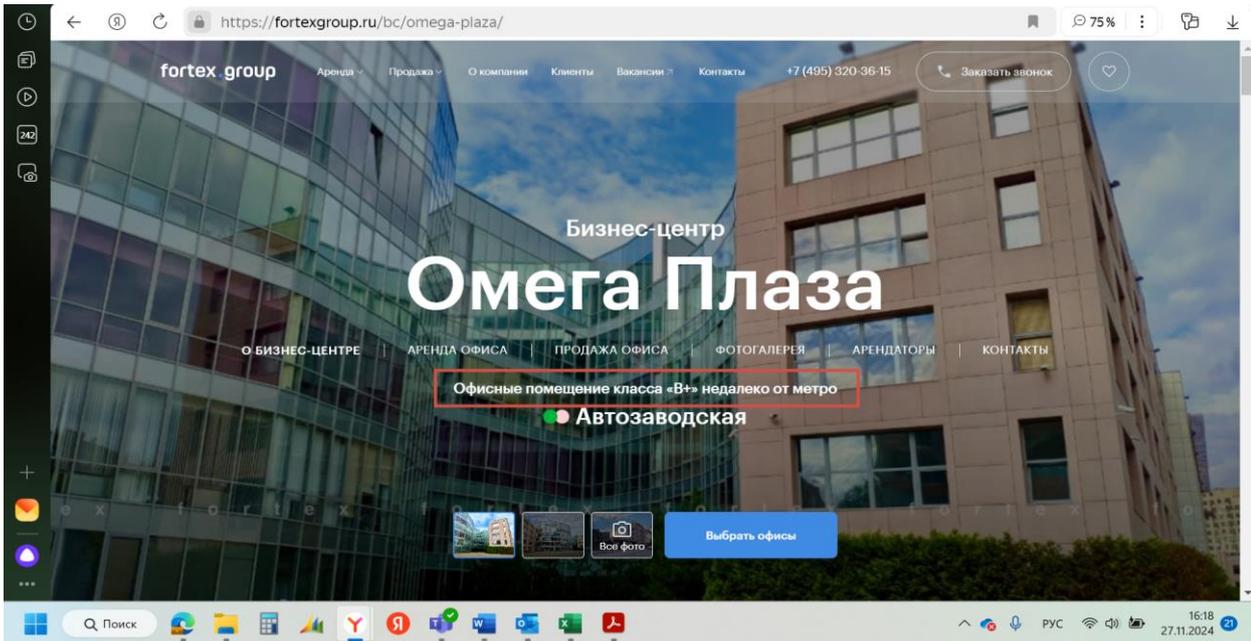
Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Дополнительные источники (класс здания) (<https://fortexgroup.ru/bc/omega-plaza/>,
<https://of.ru/bc/omega-plaza/>)



Аналог 4

Информационный портал "Циан", <https://www.cian.ru/sale/commercial/308557225/>, т. +7 915 014-12-49

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЮАО > Даниловский > метро Технопарк > проезд Проектируемый № 4062

Обновлено: сегодня, 12:40 109 просмотров, нет за сегодня, 53 уникальных

Продается Офис (В+)

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, проезд Проектируемый № 4062, 6с2 [На карте](#)
 Технопарк 5 мин. ЗИЛ 16 мин. Коломенская 8 мин.

299 372 080 RUB

Следить за изменением цены

Цена за метр 282 800 RUB
 Налог НДС включен 49 895 346 RUB

+7 915 014-12-49

Агентство недвижимости Абсолют Недвижимость

На Циан 3 года Объектов в работе 54

299 372 080 RUB

Следить за изменением цены

Цена за метр 282 800 RUB
 Налог НДС включен 49 895 346 RUB

+7 915 014-12-49

Агентство недвижимости Абсолют Недвижимость

На Циан 3 года Объектов в работе 54

Продажа офиса - 1058,6 м²

Площадь 1058,6 м² Этаж 6 из 6 Парковка 400 мест
 Помещение Свободно Класс В+

Отчёт о привлекательности объекта

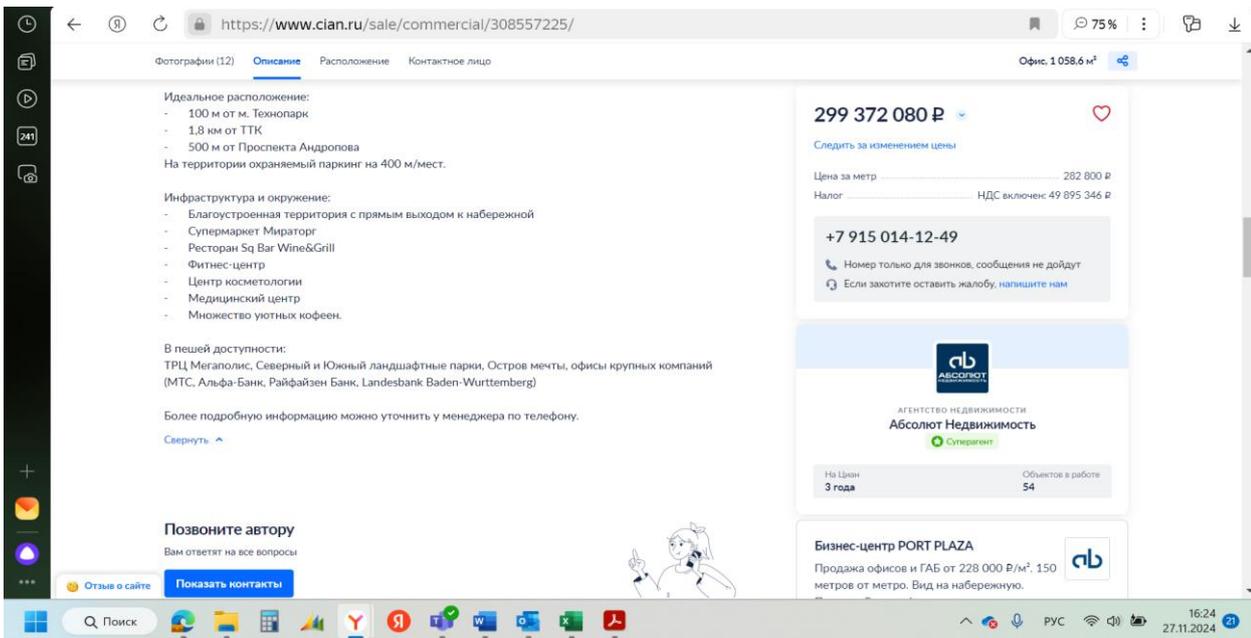
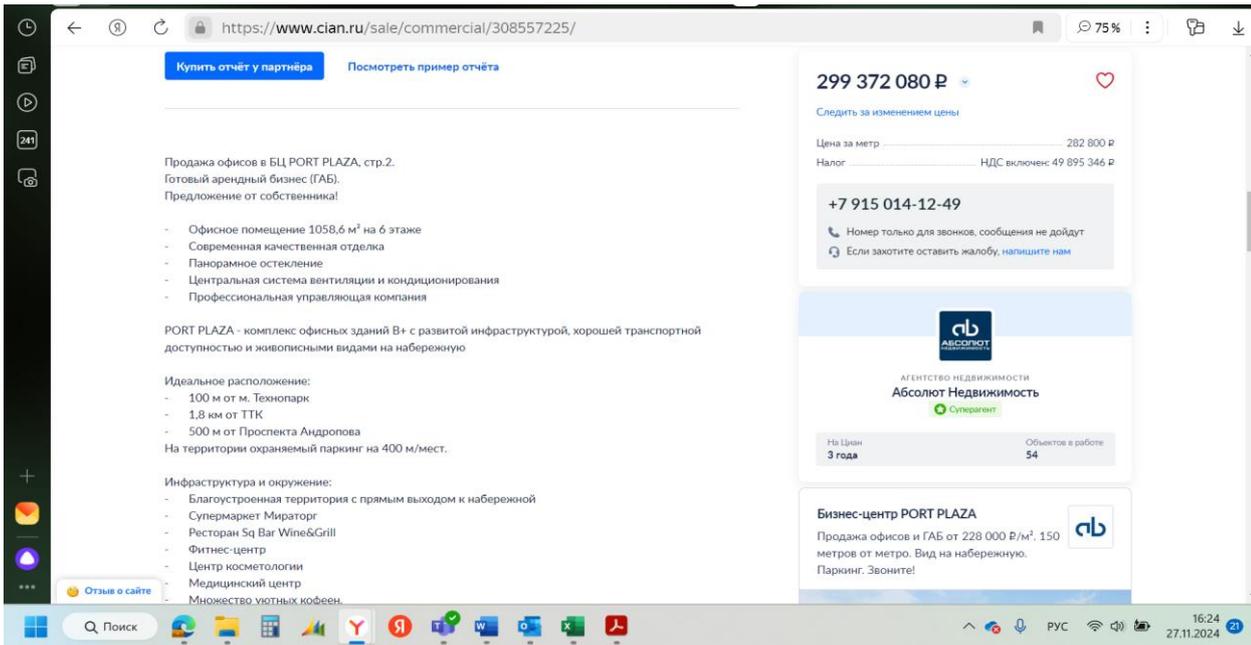
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

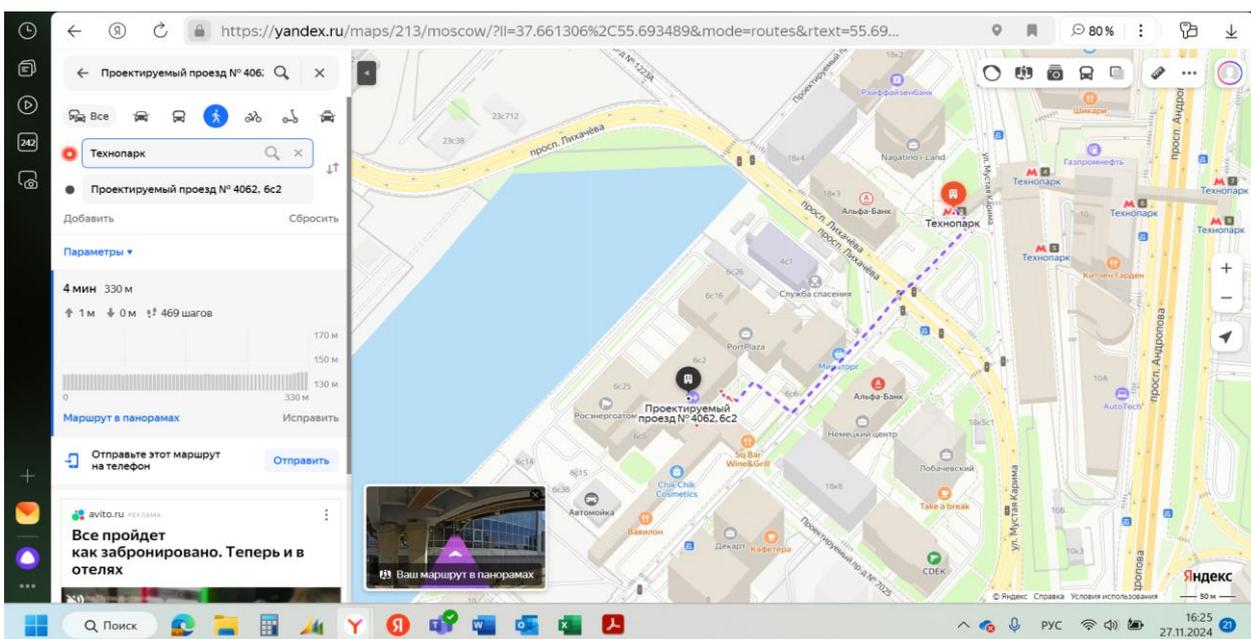
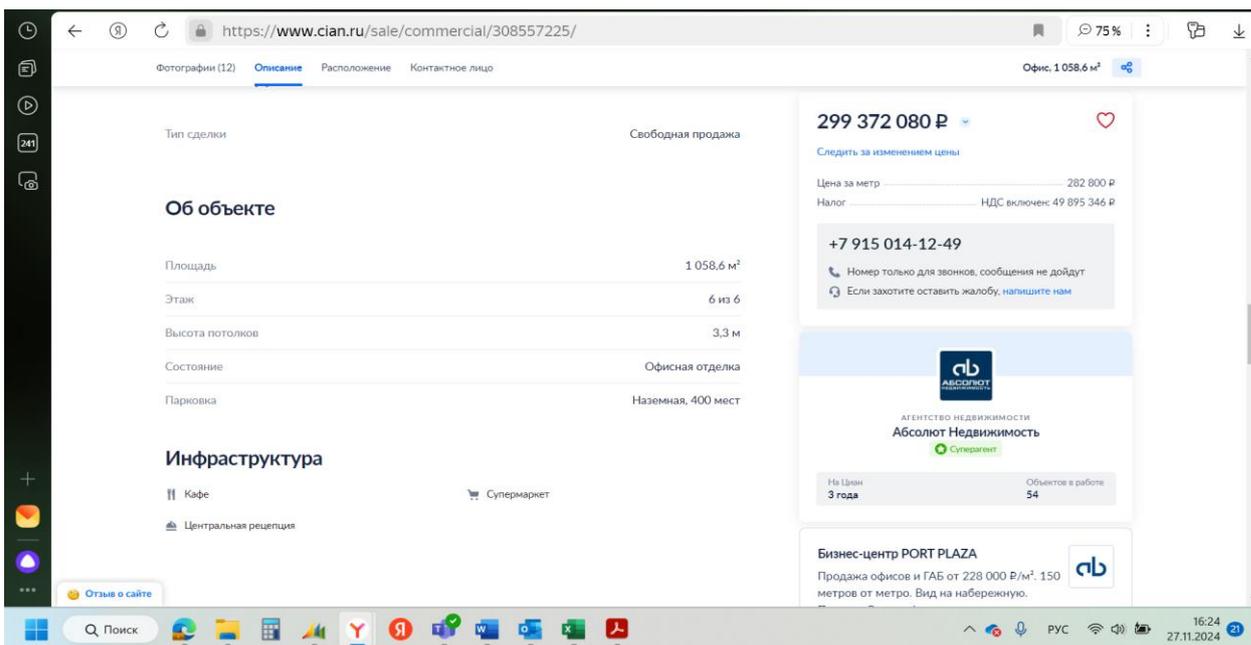
Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

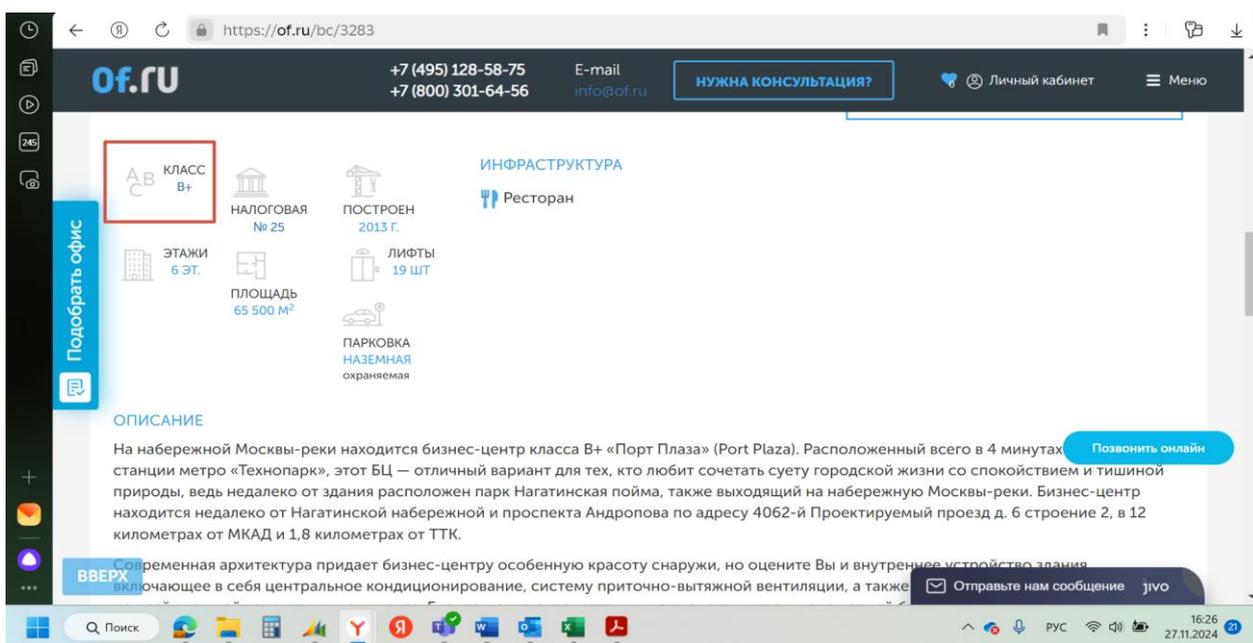
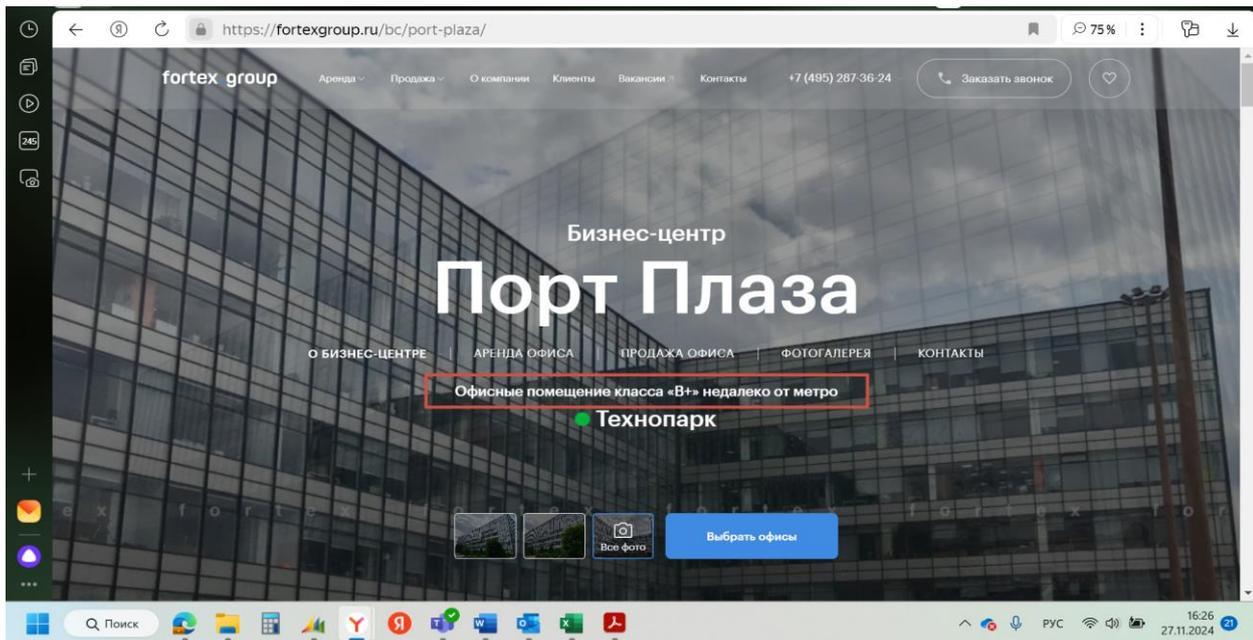
Купить отчёт у партнёра Посмотреть пример отчёта

Бизнес-центр PORT PLAZA
 Продажа офисов и ГАБ от 228 000 $\text{RUB}/\text{м}^2$, 150 метров от метро. Вид на набережную. Паркинг. Звоните!





Дополнительные источники (класс здания) (<https://fortexgroup.ru/bc/port-plaza/>, <https://of.ru/bc/3283>)



Объекты-аналоги, используемые для определения справедливой стоимости оцениваемого нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

Брокерский портал "Fortex Consulting Group", <https://fortexgroup.ru/bc/manhattan/prodazha-ofisa/1567-185319/#about>, +7 (495) 255-09-65

БЕЗ КОМИССИИ ID: 185319 Рейтинг: 5.9 Класс: В+

Бизнес-центр «Manhattan»

Продажа офиса 1567 м²

Москва, Нижняя Красносельская улица, 35 с9
 • Бауманская → 674 м - 7 мин

Стоимость
329.07 млн ₽
 210 000 ₽/м²

+7 (495) 255-09-65 18 ноября 2024

Презентация по предложению
 Собираете информацию? Получите подробную презентацию в удобном формате!

[Получить презентацию](#)

Описание О бизнес-центре Расположение

Описание О бизнес-центре Расположение

Площадь: **1 567 м²** Состояние: **Под отделку**

Планировка: **Открытая** Этаж: **5**

Описание

Преимущества
 Класс В+ Пешком от метро Кондиционирование и вентиляция Свой паркинг

Сдаем офисное помещение класса В+ площадью 1567 кв.м в недавно отреконструированном бизнес-центре "Manhattan".

Москва, ЦАО, Нижняя Красносельская улица, 35 с9

Удобная локация здания:
 - Автомобиль: близость транспортных магистралей, таких как Русаковская улица, Третье Транспортное Кольцо и других.
 - Возможность аренды парковочных мест.
 - Ближайшее метро: от метро "Бауманская" всего 8 мин пешком

Офис класса В+:
 - Офис без отделки
 - Вентиляция: Приточно-вытяжная вентиляция
 - Кондиционирование: центральное

← Excel <https://fortexgroup.ru/bc/manhattan/prodazha-ofisa/1567-185319/#about> 80%




Описание О бизнес-центре Расположение

Третье Транспортное Кольцо и других.
 - Возможность аренды парковочных мест.
 - Ближайшее метро: от метро "Бауманская" всего 8 мин пешком

Офис класса В+:
 - Офис без отделки
 - Вентиляция: Приточно-вытяжная вентиляция
 - Кондиционирование: центральное
 - Презентабельный центральный ресепшн
 - Круглосуточная охрана и видеонаблюдение

Возможность заключения контракта в соответствии с 44ФЗ по госзакупкам.

Если данное предложение подходит Вашему запросу:

1. Получите презентацию в течение 10 минут в Whatsapp или на почту с фотографиями и планировкой, чтобы обсудить данный вариант с коллегами или переслать руководству. Для этого позвоните по телефону, указанному в объявлении.
2. Ответим на любые Ваши вопросы, готовы обсуждать любые предложения по коммерческим условиям аренды помещения.
3. Оперативно организуем просмотр помещения, договоримся на любое удобное время, подготовим виртуальный тур.

Звоните нам в любое время. По будням мы сможем ответить на Ваши вопросы до 19:00. В выходные или вечернее время мы передадим Ваш контакт нашему менеджеру по аренде.

Описание О бизнес-центре Расположение

Третье Транспортное Кольцо и других.
 - Возможность аренды парковочных мест.
 - Ближайшее метро: от метро "Бауманская" всего 8 мин пешком

Офис класса В+:
 - Офис без отделки
 - Вентиляция: Приточно-вытяжная вентиляция
 - Кондиционирование: центральное
 - Презентабельный центральный ресепшн
 - Круглосуточная охрана и видеонаблюдение

Возможность заключения контракта в соответствии с 44ФЗ по госзакупкам.

Если данное предложение подходит Вашему запросу:

1. Получите презентацию в течение 10 минут в Whatsapp или на почту с фотографиями и планировкой, чтобы обсудить данный вариант с коллегами или переслать руководству. Для этого позвоните по телефону, указанному в объявлении.
2. Ответим на любые Ваши вопросы, готовы обсуждать любые предложения по коммерческим условиям аренды помещения.
3. Оперативно организуем просмотр помещения, договоримся на любое удобное время, подготовим виртуальный тур.

Звоните нам в любое время. По будням мы сможем ответить на Ваши вопросы до 19:00. В выходные или вечернее время мы передадим Ваш контакт нашему менеджеру по аренде.

10:35 26.11.2024

← Excel <https://fortexgroup.ru/bc/manhattan/prodazha-ofisa/1567-185319/#about> 80%




Описание О бизнес-центре Расположение

менеджеру по аренде.

О бизнес-центре

Класс	Этажность	Лифты
В+	8	Есть
Общая площадь	Год постройки	Паркинг
13 000 м²	1974	Наземный крытый
Вентиляция	Кондиционирование	Телекоммуникации
приточно-вытяжная	центральное	Интернет/Телефония

Расположение



Описание О бизнес-центре Расположение

менеджеру по аренде.

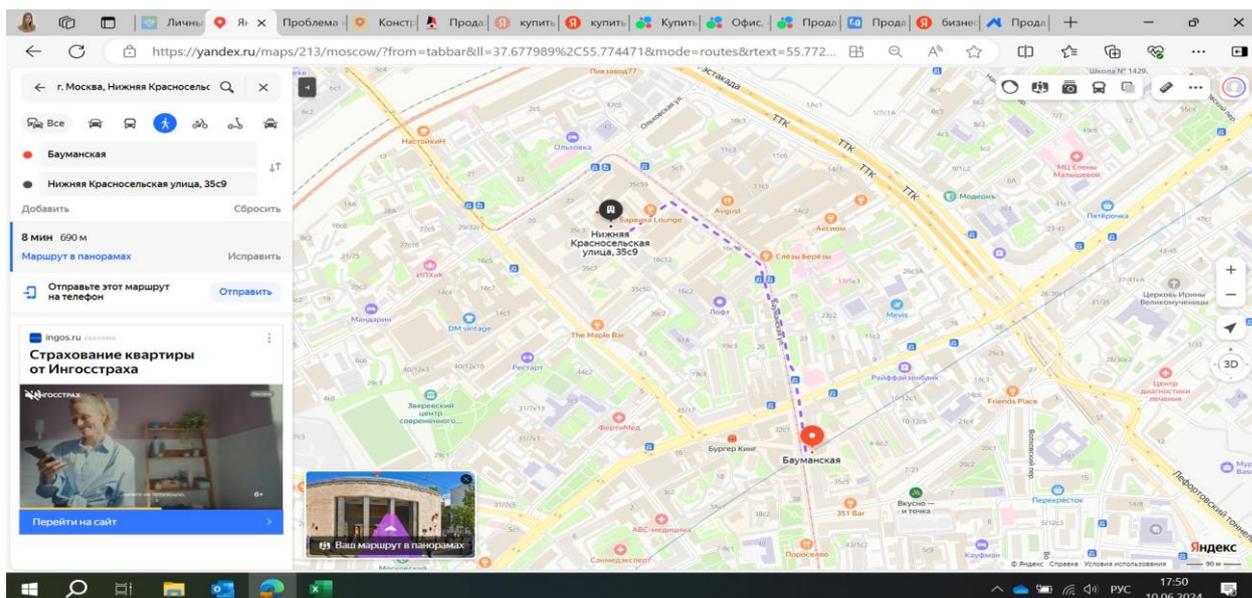
О бизнес-центре

Класс	Этажность	Лифты
В+	8	Есть
Общая площадь	Год постройки	Паркинг
13 000 м²	1974	Наземный крытый
Вентиляция	Кондиционирование	Телекоммуникации
приточно-вытяжная	центральное	Интернет/Телефония

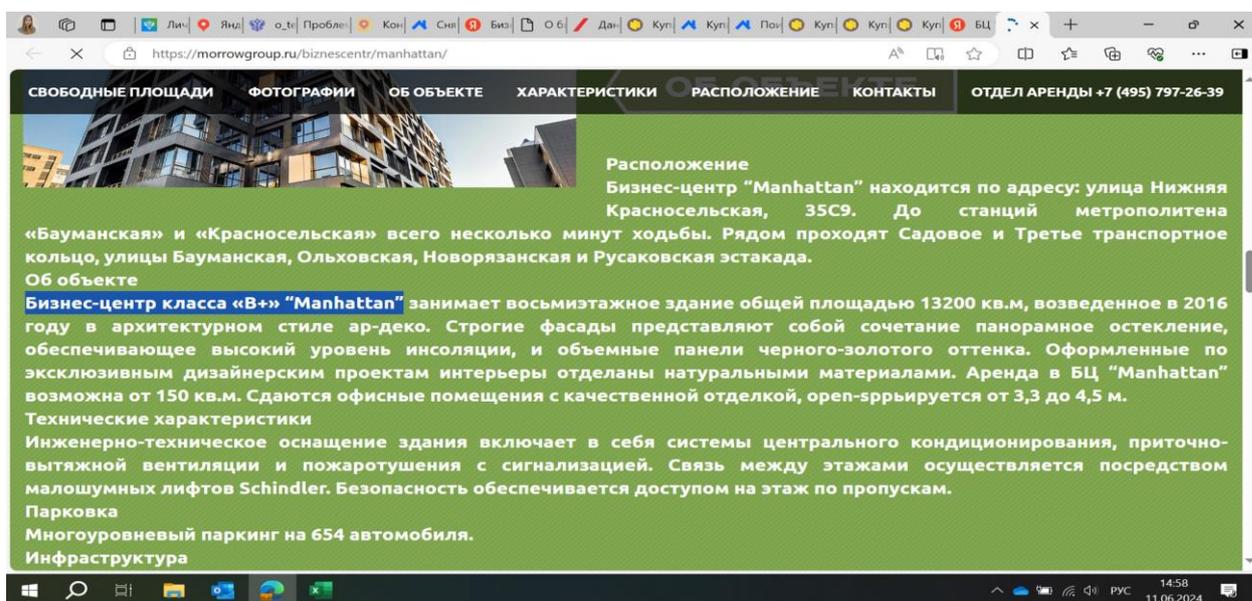
Расположение



10:35 26.11.2024



Дополнительный источник (класс здания)



Аналог 2

Информационный портал "Roomfi" <https://roomfi.ru/place/10292299/>, т. +7 499 444-17-69

roomfi Москва — сменить

Главная > Продажа офисов в Москве > Офис 2990 м² в бизнес-центре

Продажа офиса 2990 м² в бизнес-центре «Платформа»

Расположен по адресу: Москва, Спартаковский переулок, 2с1
● Красносельская • 430 м ● Бауманская • 800 м ● Комсомольская • 1.2 км

На карте | В избранное | Поделиться

Контакты
 Компания: Praedium
 Телефон: +7 499 444-17-69
 Если вам не удалось дозвониться до собственника в нерабочее время, вы можете заказать обратный звонок.
[Заказать обратный звонок](#)

Параметры офиса
 Площадь: 2990 м²

Площадь, м²	Стоимость, ₽	Ставка, ₽/м²
2990	809 999 970	270 903

roomfi Москва — сменить

Описание офиса

Помещение с отдельным входом. ID: L1309 ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС. На продажу предлагается офисное помещение (отдельная секция) в бизнес-центре класса В+. 1-4 этажи + цоколь. Отделка помещение в стиле ЛОФТ. Смешанная планировка. Высота потолков от 3 до 5 м. Деловой центр общей площадью 8550 кв.м. состоит из трех независимых секций, расположенных на четырех уровнях. Каждая секция здания имеет отдельный вход с улицы и отдельный лифт. Здание оснащено современными инженерными системами, системой пожаротушения, системой кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляцией, подведено к центральному городским коммуникациям. Комплекс располагается в непосредственной близости от двух крупных городских транспортных магистралей: ТТК и Краснопрудной улицы. В удобной доступности от делового центра находятся Ярославский, Казанский и Ленинградский вокзалы, расстояние до них менее 1,5 км. Дорога пешком до ближайшей станций метро "Красносельская" займет около 5 минут, до "Бауманской" - около 10 минут.

Параметры офиса

Площадь: 2990 м²

Стоимость: 809 999 970 ₽

Ставка: 270 903 ₽/м²

Этаж: 4-й из 4

Высота потолков: 5 метров

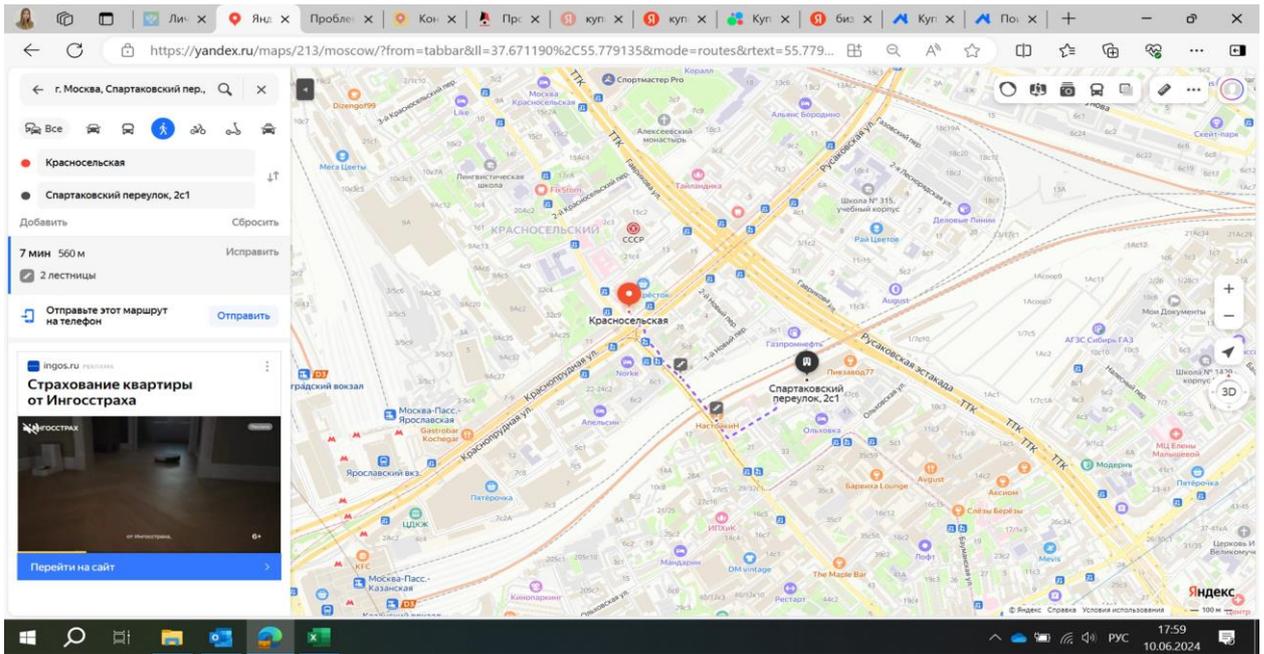
Ремонт, состояние помещения: с отделкой

Объект: бизнес-центр «Платформа»

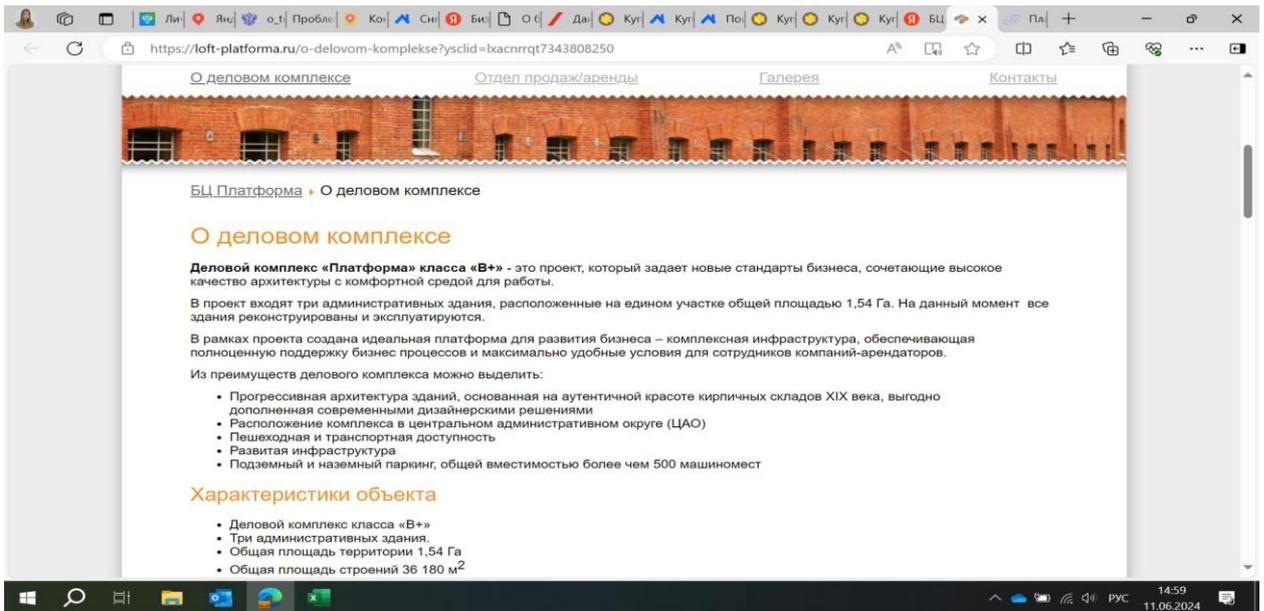
Класс БЦ: В+

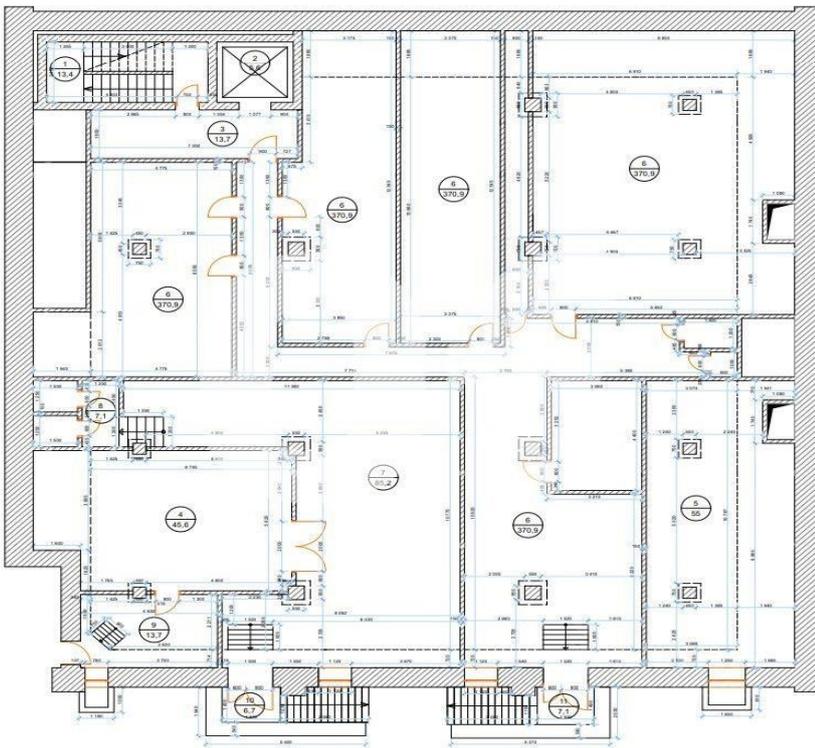
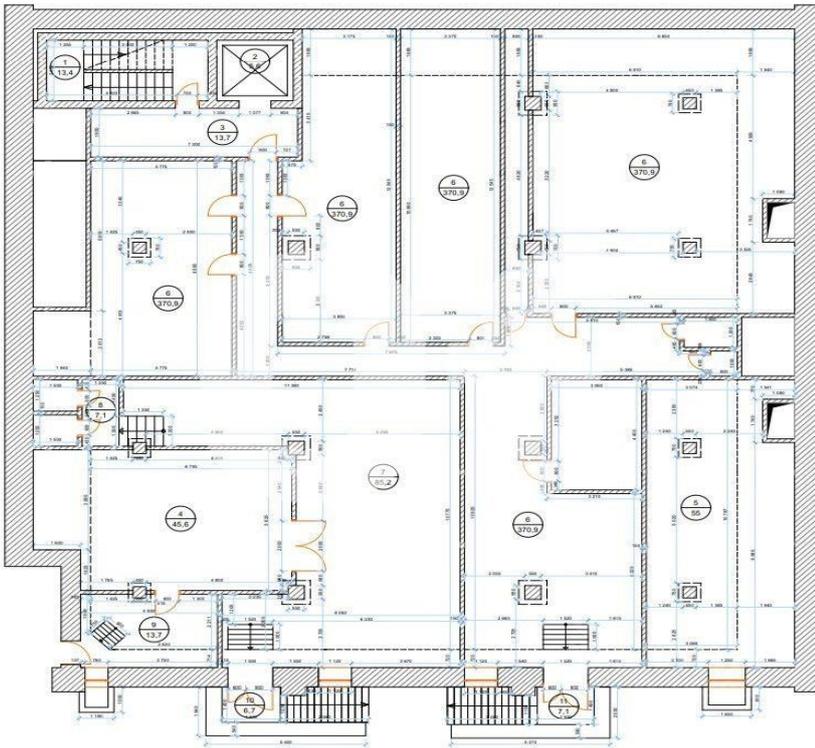
Парковка: охраняемая парковка

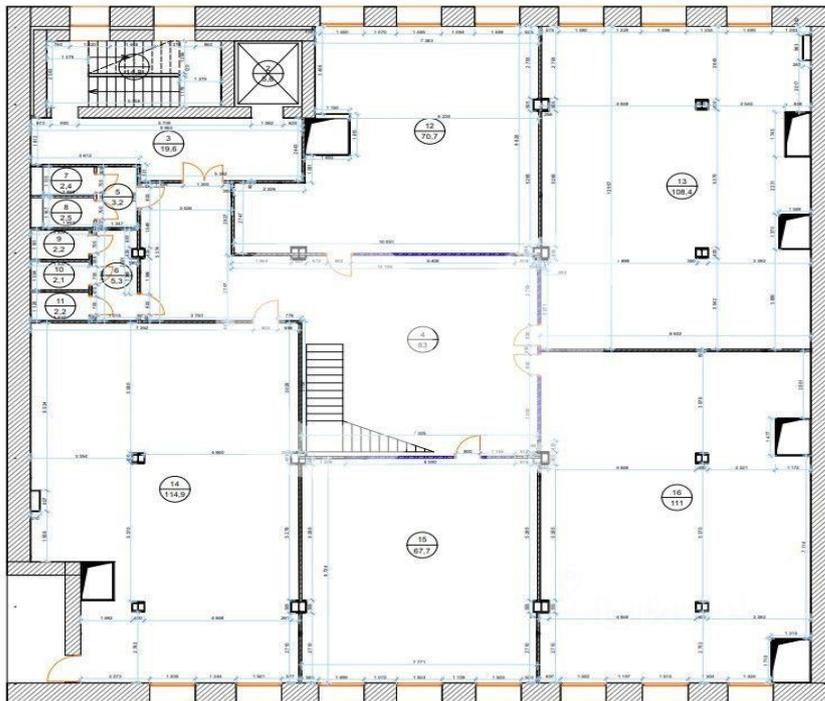
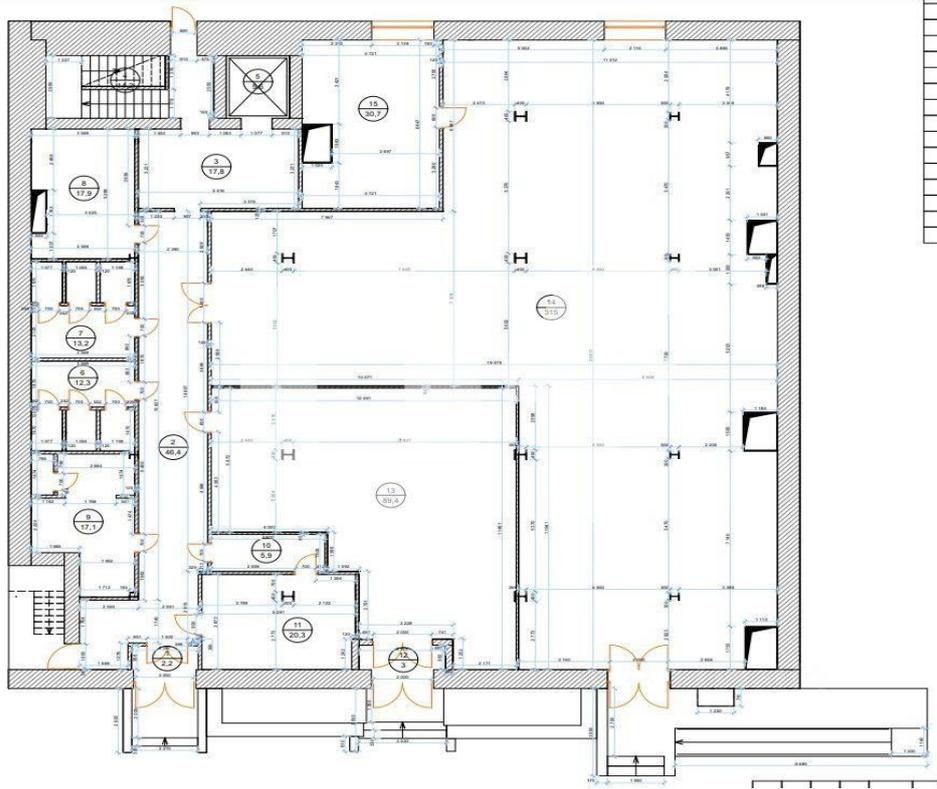
Объявление от 25 ноября 2024 07:00

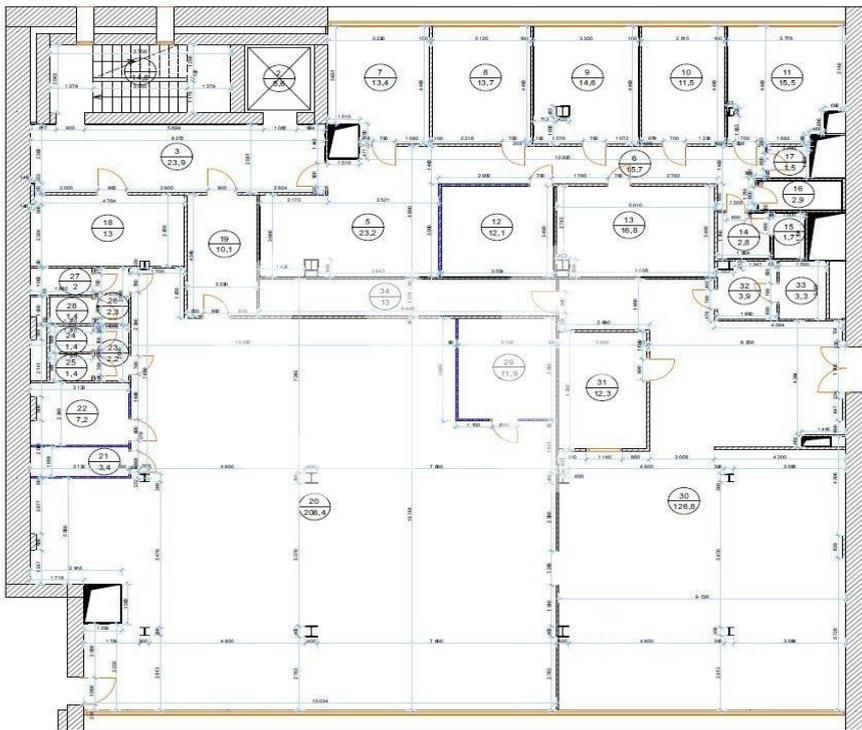
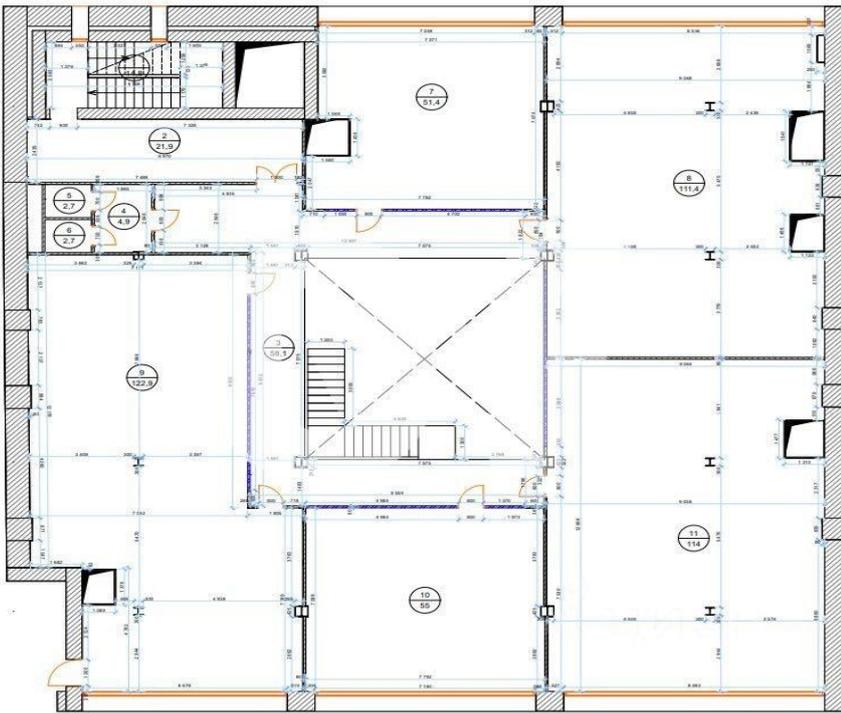


Дополнительный источник (класс здания)









Аналог 3

Брокерский портал "Fortex Consulting Group", <https://fortexgroup.ru/bc/tokmakov-5-s1/prodazha-ofisa/3953-80286/#type=po|map=5000>, +7 (495) 255-09-65

БЕЗ КОМИССИИ ID: 80286 Рейтинг: 8.3 Класс: B+

Бизнес-центр «Токмаков 5 с1»

Продажа офиса 3953 м²

Москва, Токмаков переулок, 5 с1
 ● Бауманская → 937 м 🚶 - 9 мин

Стоимость
800 млн ₽
 202 400 ₽/м²

+7 (495) 255-09-65 18 ноября 2024

Презентация по предложению
 Собираете информацию? Получите подробную презентацию в удобном формате!

[Получить презентацию](#)

Описание О бизнес-центре Расположение

Получить презентацию

Описание О бизнес-центре Расположение

Площадь	Состояние
3 953 м²	Готово к въезду
Планировка	Этаж
Смешанная	0 - 7

Описание

Преимущества

- 📍 Класс B+
- 🚶 Пешком от метро
- ❄️ Кондиционирование и вентиляция
- 🅇🅐 Свой паркинг

Предлагаем офисное помещение класса B+ площадью 3953 кв. метров в бизнес-центре.

Москва, ЦАО, Токмаков переулок, 5 с1

Удобная локация здания:

- Автомобиль: близость транспортных магистралей, таких как Садовое Кольцо и других.
- Возможность аренды парковочных мест.
- Ближайшее метро: от метро "Бауманская" всего 13 мин пешком

Описание О бизнес-центре Расположение

других.

- Возможность аренды парковочных мест.
- Ближайшее метро: от метро "Бауманская" всего 13 мин пешком

Офис класса В+:

- Офис с отделкой, полностью готов к аренде
- Вентиляция: Приточно-вытяжная вентиляция
- Кондиционирование: центральное

Возможность заключения контракта в соответствии с 44ФЗ по госзакупкам.

Если предложение предварительно Вам подходит:

1. Мы подготовили презентацию с информацией о помещении, фотографиями и планировкой, чтобы Вы могли поделиться ей с коллегами или руководством. Попросите об этом нашего менеджера по телефону в объявлении.
2. Ответим на любые Ваши вопросы, готовы обсуждать любые предложения по коммерческим условиям аренды помещения.
3. оперативно организуем просмотр помещения, договоримся на любое удобное время, подготовим виртуальный тур.

Вы можете позвонить нам в любое время. Мы ответим на Ваши вопросы по будням до 19:00, а поздно вечером или в выходные сможем передать Ваш контакт нашему менеджеру.

О бизнес-центре

Класс:	Этажность:	Лифты:
--------	------------	--------

Описание **О бизнес-центре** Расположение

О бизнес-центре

Класс	Этажность	Лифты
В+	7	Есть
Общая площадь	Год постройки	Паркинг
3 953 м²	1997	Подземный
Вентиляция	Кондиционирование	Телекоммуникации
приточно-вытяжная	центральное	Интернет/Телефония

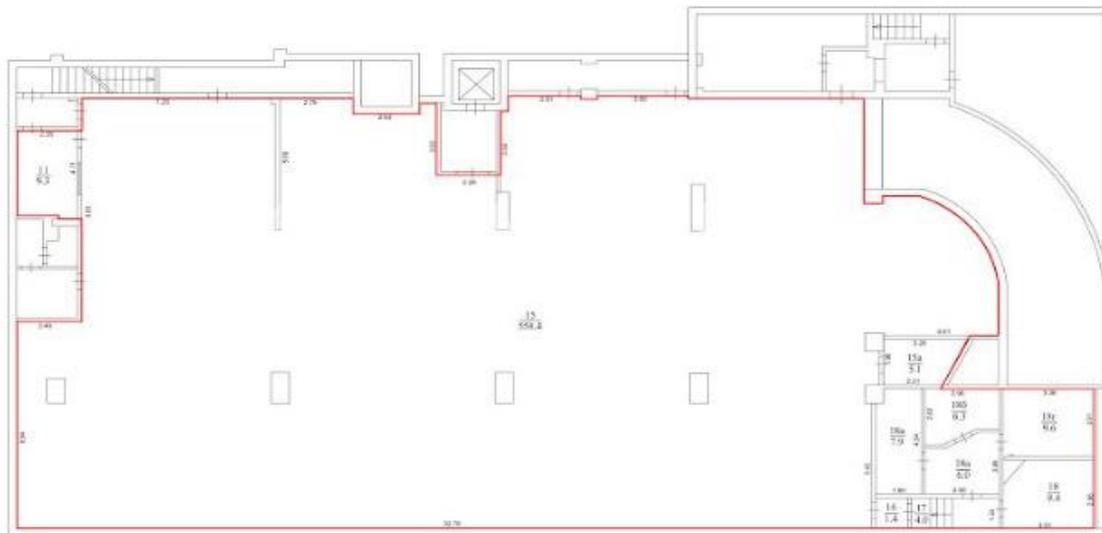
Расположение

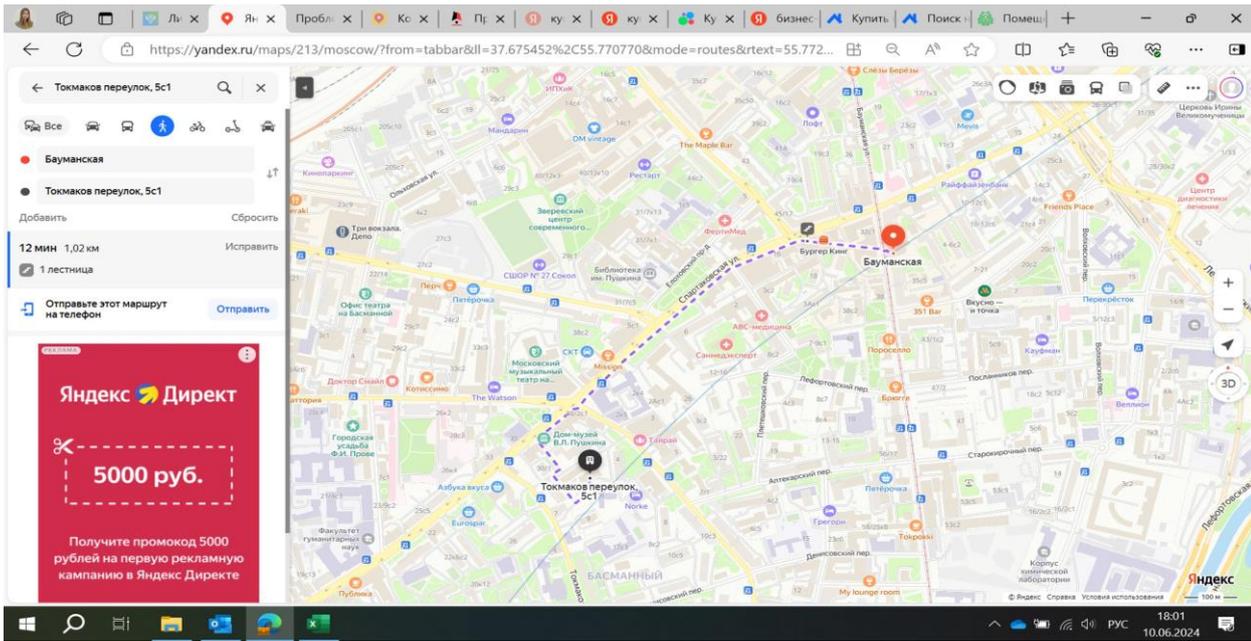
Здание		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 09.12.2023		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	77-01-0003010:1032	
Дата присвоения кадастрового номера	22.05.2012	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, пер Токмаков, д. 5, стр. 1	
Площадь, кв.м	3951.1	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	7	
Количество подземных этажей	1	
Материал наружных стен	Крупноблочные	
Год завершения строительства	1997	
Год ввода в эксплуатацию	1997	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	448669610.18	
Дата определения	01.01.2023	
Дата внесения	09.12.2023	
Ранее присвоенные номера		
Условный номер	2500362	

Дополнительный источник (<https://osobnyak-moscow.ru/arenda/tokmakov-pereulok-5s1/27881/>)

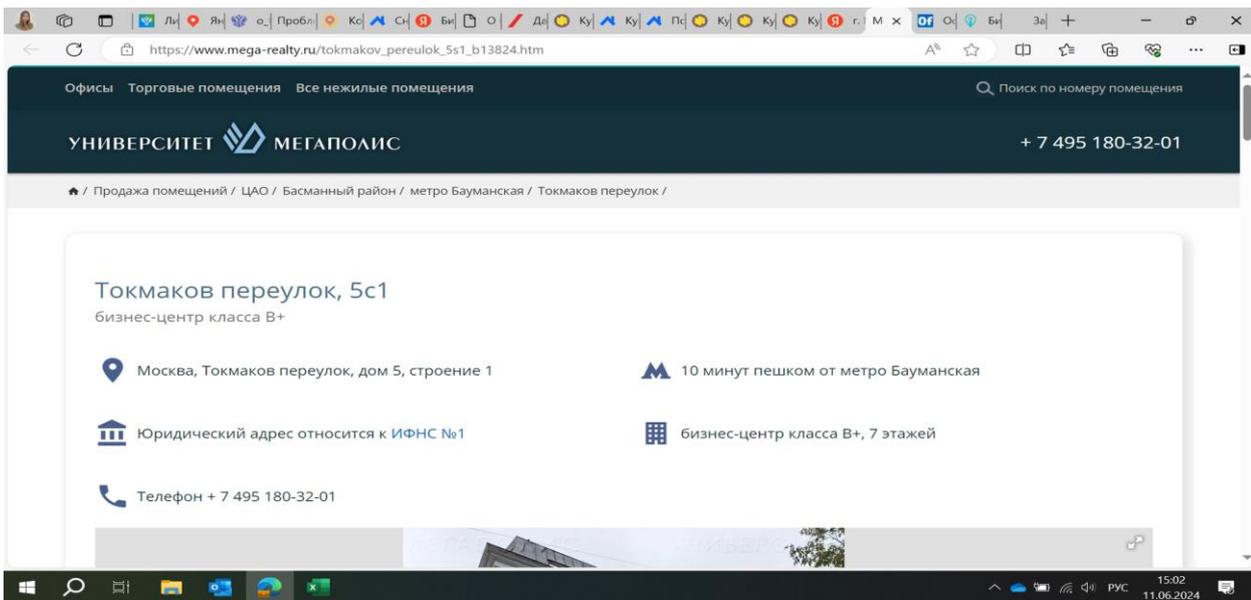
План этажа

Этаж подвал № 0





Дополнительный источник (класс здания)



Аналог 4

Брокерский портал "Fortex Consulting Group" <https://fortexgroup.ru/bc/demidov-dvor/prodazha-ofisa/6270-247526/#type=polmap>, т. +7 (495) 255-09-65

Без комиссии ID: 247526 Рейтинг: 8.7 Класс: A
 Бизнес-центр «Демидов двор»
Продажа офиса 6270 м²
 Москва, Большой Демидовский переулок, 12
 • Бауманская → 843 м 🚶 - 8 мин
 Стоимость
1.7 млрд ₺
 270 700 ₺/м²
+7 (495) 255-09-65 18 ноября 2024
 Презентация по предложению
 Собираете информацию? Получите подробную презентацию в удобном формате!
 Получить презентацию
 Описание О бизнес-центре Расположение

Получить презентацию
 Описание О бизнес-центре Расположение
 Площадь **6 270 м²** Состояние **Готово к въезду**
 Планировка **Смешанная** Этаж **1 - 5**
 Описание
 Преимущества
 Класс А Пешком от метро Кондиционирование и вентиляция Свой паркинг
 Несколько провайдеров связи
 Собственник сдает офисный блок класса А площадью 6270 кв. метров в историческом недавно отреконструированном бизнес-центре "Демидов двор".
 Москва, ЦАО, Большой Демидовский переулок, 12
 Удобная локация здания:
 - Автомобиль: близость транспортных магистралей, таких как Третье Транспортное Кольцо и других.

← Excel ↻ <https://fortexgroup.ru/bc/demidov-dvor/prodazha-ofisa/6270-247526/#type=polmap=> 75%





Описание О бизнес-центре Расположение

Собственник сдает офисный блок класса А площадью 6270 кв. метров в историческом недавно отреконструированном бизнес-центре "Демидов двор".

Москва, ЦАО, Большой Демидовский переулок, 12

Удобная локация здания:

- Автомобиль: близость транспортных магистралей, таких как Третье Транспортное Кольцо и других.
- Возможность аренды парковочных мест.
- Ближайшее метро: от метро "Бауманская" всего 10 мин пешком

Офис класса А:

- Помещение с отделкой, готово к въезду
- Вентиляция: Приточно-вытяжная вентиляция
- Кондиционирование: центральное

Если предложение предварительно Вам подходит:

1. Мы подготовили презентацию с информацией о помещении, фотографиями и планировкой, чтобы Вы могли поделиться ей с коллегами или руководством. Попросите об этом нашего менеджера по телефону в объявлении.
2. Ответим на любые Ваши вопросы, готовы обсуждать любые предложения по коммерческим условиям аренды помещения.
3. Оперативно организуем просмотр помещения с менеджерами на объекте или подготовим виртуальный тур.

Звоните нам в любое время. По будням мы сможем ответить на Ваши вопросы до 19:00. В выходные или вечернее время мы передадим Ваш контакт нашему менеджеру по аренде.

10:40 26.11.2024

← Excel ↻ <https://fortexgroup.ru/bc/demidov-dvor/prodazha-ofisa/6270-247526/#type=polmap=> 75%




Описание О бизнес-центре Расположение

Собственник сдает офисный блок класса А площадью 6270 кв. метров в историческом недавно отреконструированном бизнес-центре "Демидов двор".

Москва, ЦАО, Большой Демидовский переулок, 12

Удобная локация здания:

- Автомобиль: близость транспортных магистралей, таких как Третье Транспортное Кольцо и других.
- Возможность аренды парковочных мест.
- Ближайшее метро: от метро "Бауманская" всего 10 мин пешком

Офис класса А:

- Помещение с отделкой, готово к въезду
- Вентиляция: Приточно-вытяжная вентиляция
- Кондиционирование: центральное

Если предложение предварительно Вам подходит:

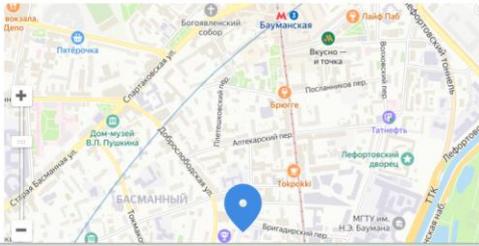
1. Мы подготовили презентацию с информацией о помещении, фотографиями и планировкой, чтобы Вы могли поделиться ей с коллегами или руководством. Попросите об этом нашего менеджера по телефону в объявлении.
2. Ответим на любые Ваши вопросы, готовы обсуждать любые предложения по коммерческим условиям аренды помещения.
3. Оперативно организуем просмотр помещения с менеджерами на объекте или подготовим виртуальный тур.

Звоните нам в любое время. По будням мы сможем ответить на Ваши вопросы до 19:00. В выходные или вечернее время мы передадим Ваш контакт нашему менеджеру по аренде.

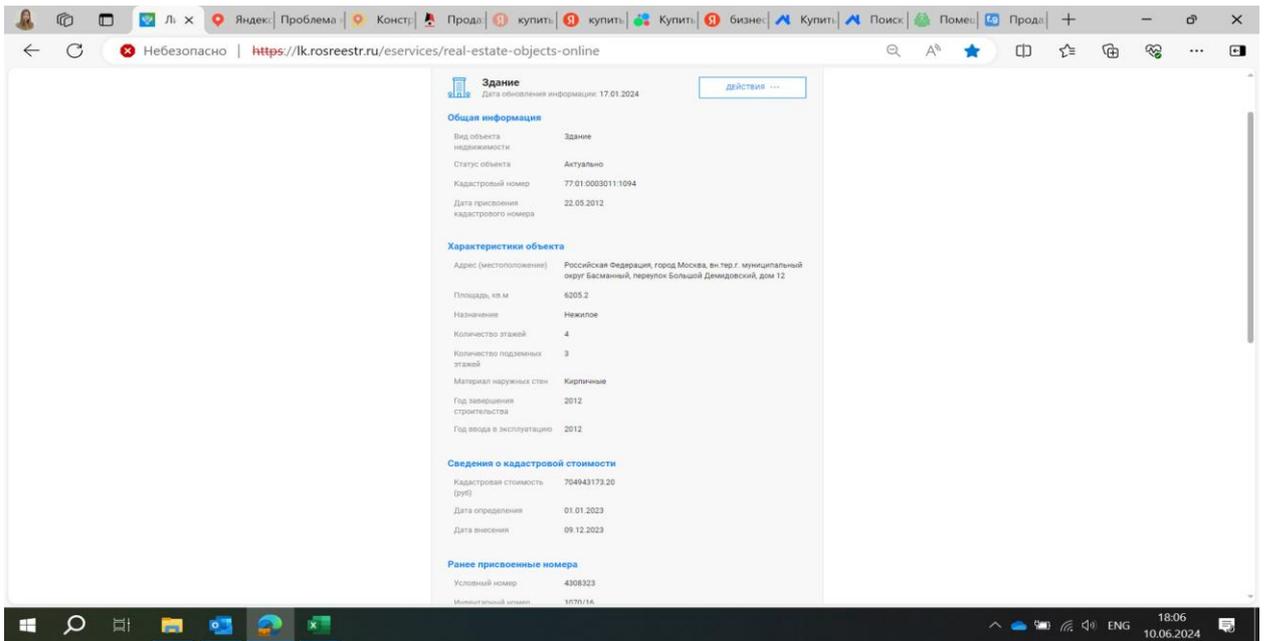
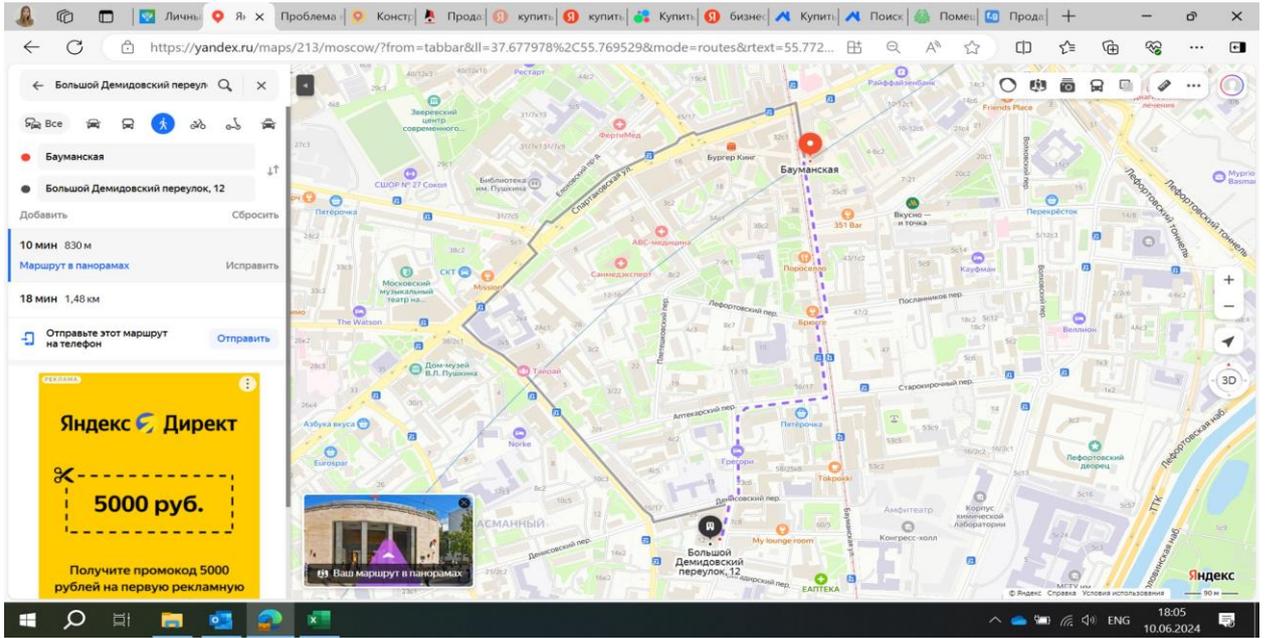
О бизнес-центре

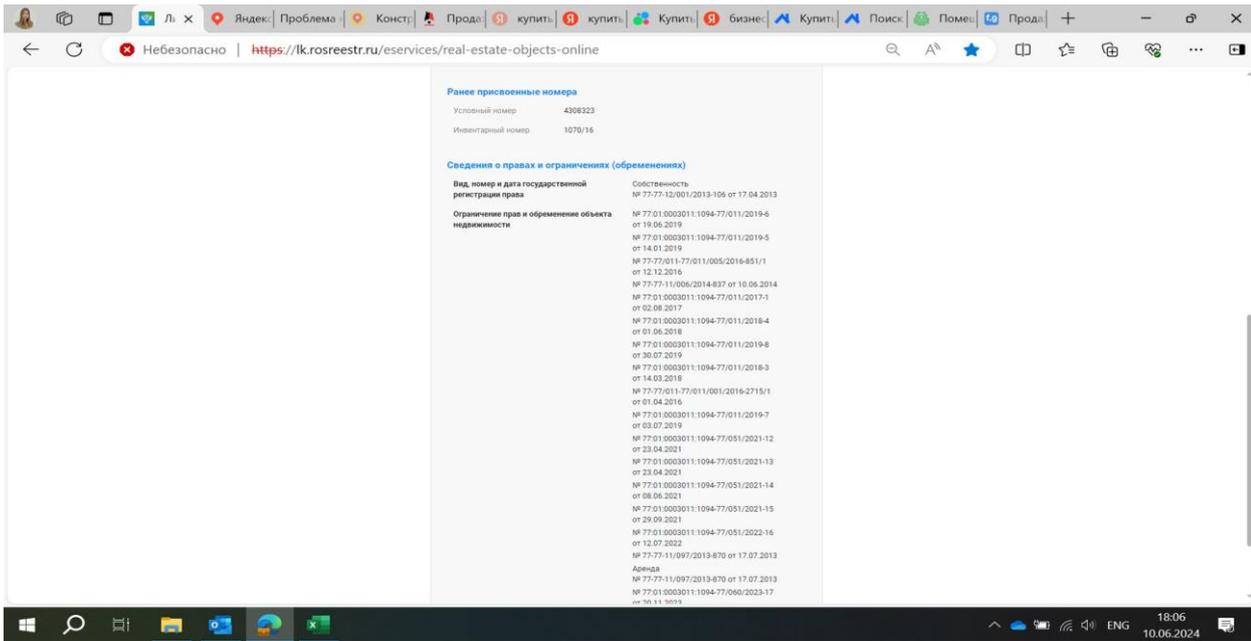
Класс	Этажность	Лифты
A	5	Есть
Общая площадь	Год постройки	Паркинг
6 280 м²	1907	Подземный
Вентиляция	Кондиционирование	Телекоммуникации
приточно-вытяжная	центральное	Интернет/Телефония

Расположение

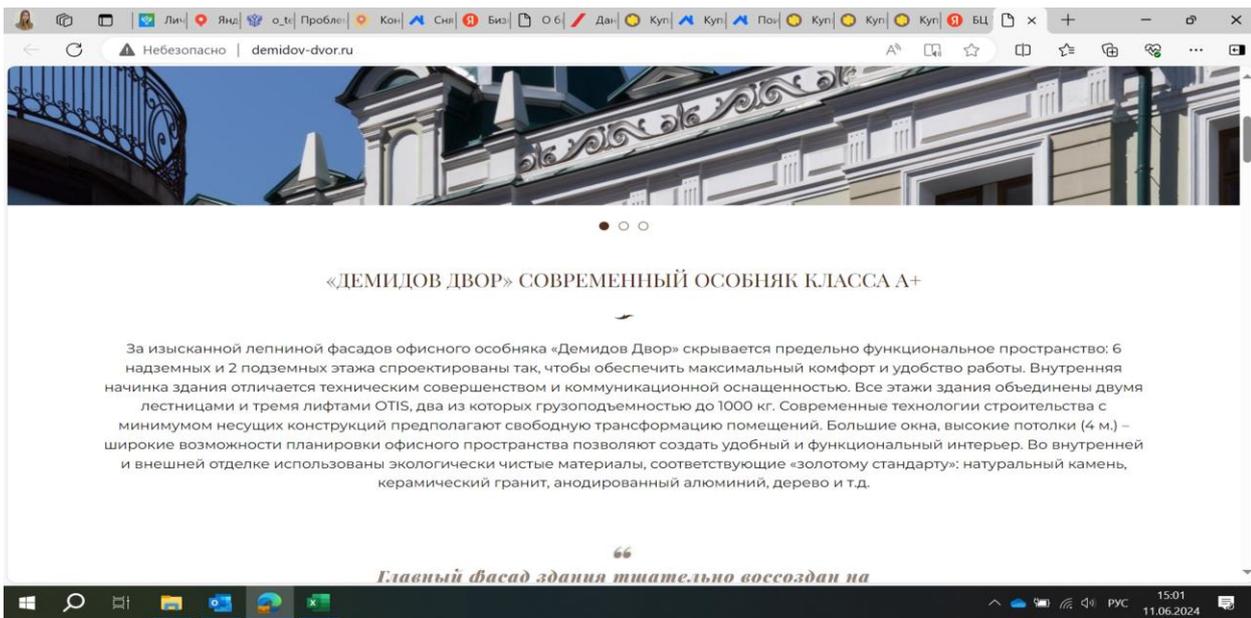


10:41 26.11.2024

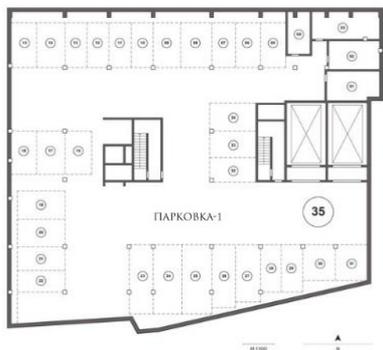
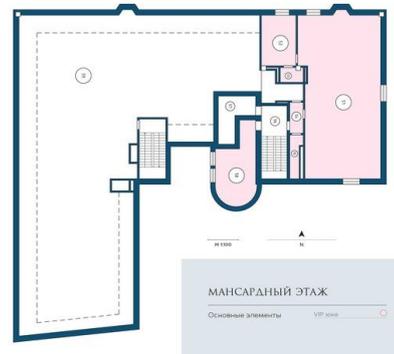
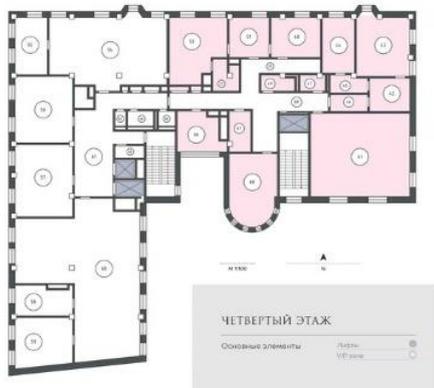
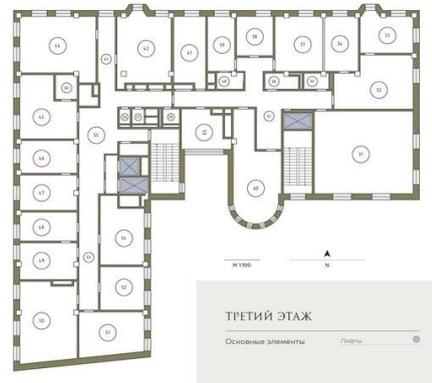
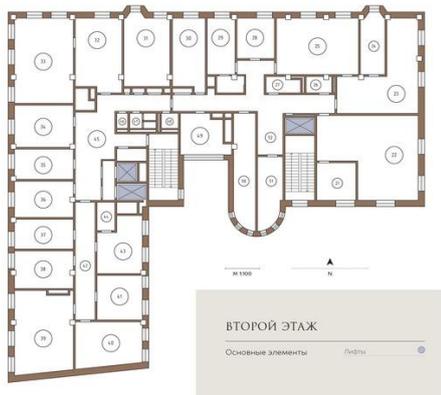
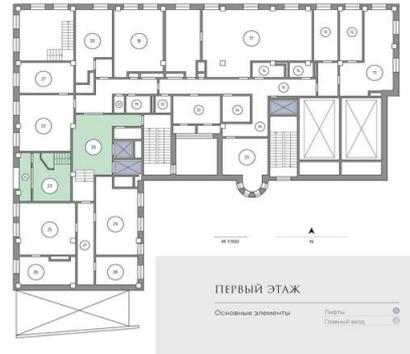
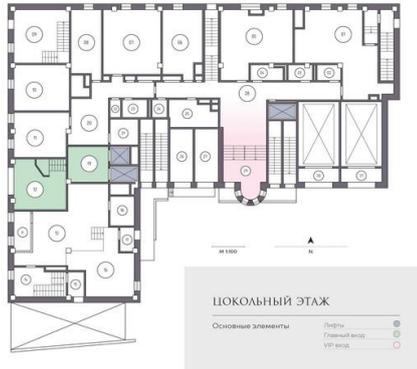




Дополнительный источник (класс здания)



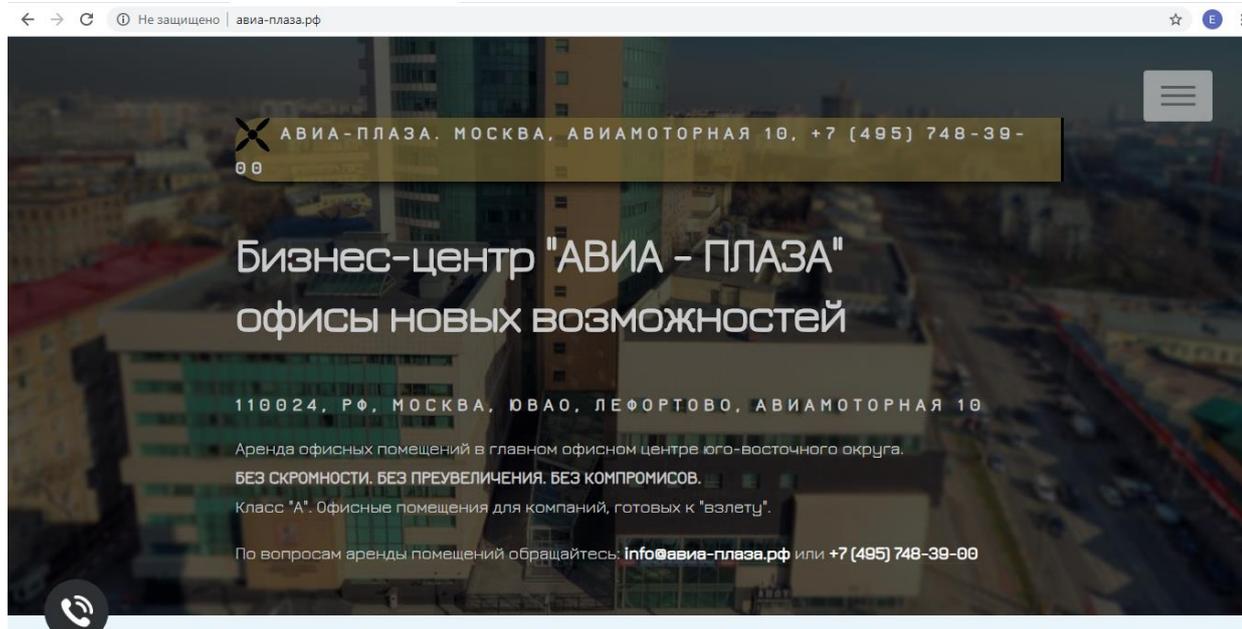
Дополнительный источник (поэтажные планы) (<https://ardera.ru/demidov-dvor#area-9158>)



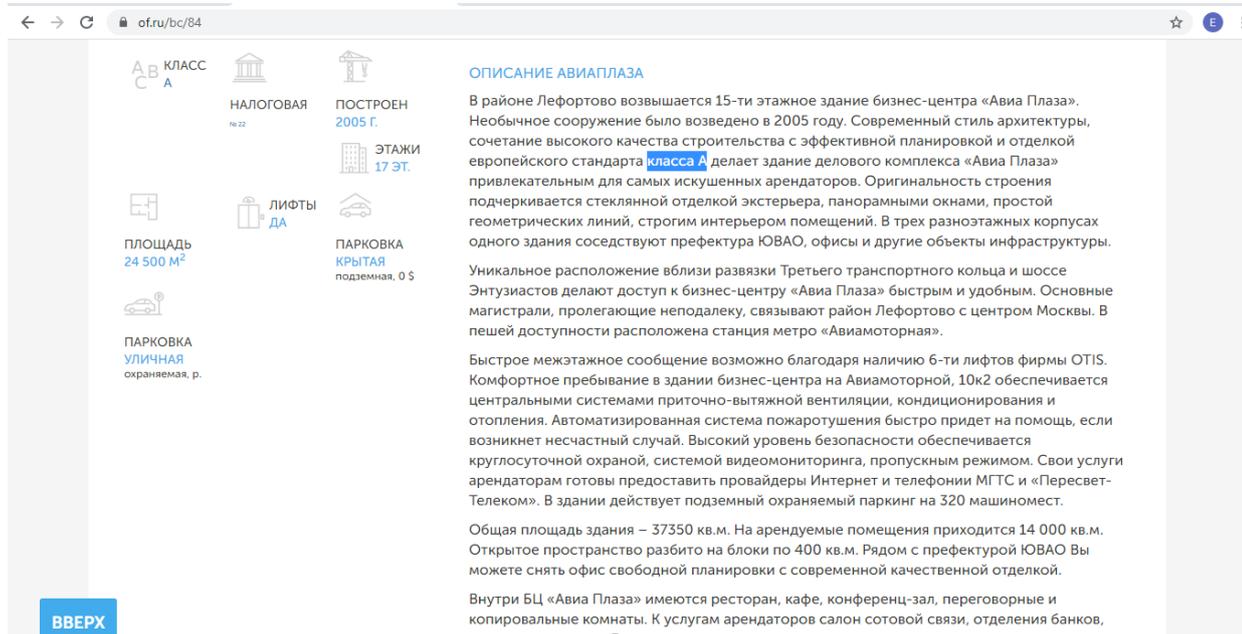
Копии информационно-аналитического материала

Подтверждение класса объекта оценки

Данные открытых источников: <http://xn----7sbabai2be3a3b.xn--p1ai/>



Данные открытых источников: <https://of.ru/bc/84>



Данные открытых источников: <https://realty-guide.ru/offices/objects/bf14a7fd-959f-4558-bbb9-fcc40f1d49ae/>

The screenshot shows a real estate website listing for 'Бизнес-центр «Авиа Плаза»' (Business Center 'Avia Plaza'). The listing includes a 'Выбрать свой офис' (Choose your office) button, a 'Класс: А' (Class: A) badge, and a rental price of '+7 495 54 54 158'. There is a 'Оставить заявку' (Leave a request) button. The page also features a 'СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ' (Free spaces) section with a 'Пройти короткий тест' (Take a short test) button and an 'АРЕНДОВАТЬ ОФИС' (Rent office) section with various area options: 'до 50 м²', '51-100 м²', '101-200 м²', '201-500 м²', '501-1000 м²', and 'более 1000 м²'. A large photo of the building is also visible.

Данные открытых источников: <https://of.ru/bc/444>

The screenshot shows a real estate website listing for 'Бизнес-центр Новорязанская, 24-26-28' (Business Center Novoruzanskaya, 24-26-28). The listing includes a 'КЛАСС В+' (Class B+) badge, 'НАЛОГОВАЯ №1' (Tax office No. 1), 'ПОСТРОЕН 2013 г.' (Built 2013), 'ЛИФТЫ ДА' (Elevators Yes), 'ПАРКОВКА КРЫТАЯ подземная, 0 \$' (Covered underground parking, 0 \$), and 'ПАРКОВКА УЛИЧНАЯ охраняемая, р.' (Street parking, guarded, r.). The description states: '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 Novoruzanskaya, 24-26-28 видно на карте. В районе БЦ есть много объектов инфраструктуры.' (Business center Novoruzanskaya, 24-26-28 is located on Novoruzanskaya Street, near the Bauman station. The object belongs to the tax office No. 1. It is possible to reach the business center Novoruzanskaya, 24-26-28 on foot in approximately 10 minutes from the station. The object Novoruzanskaya, 24-26-28, has 0 floors, parking. The photo shows the exterior of the building. The environment of the business center Novoruzanskaya, 24-26-28 is visible on the map. In the area of the BC, there are many infrastructure objects.) There is a 'Внимание!' (Attention!) note: 'Вы можете заказать индивидуальную ручную подборку в личном кабинете.' (You can order an individual manual selection in your personal account.) Below the listing is a map showing the location of the business center on Novoruzanskaya Street, with a blue pin marking the location. The map includes a search bar, a 'Найти' (Find) button, and a scale of 100 meters. Below the map, there is a section for 'ИНФРАСТРУКТУРА' (Infrastructure) with icons for 'Банкомат' (ATM), 'Магазин' (Store), and 'Кафе' (Cafe).

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

№ 167390	6124 м ²	1-й этаж	163 200 руб./м ² 999 437 000 руб.
----------	---------------------	----------	---

Продаётся офисный блок с собственным санузелом 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.

Новорязанская ул., 24
 бизнес-центр класса В+

Данные открытых источников: https://www.praedium.ru/catalog/offices/novoryazanskaya_ul_d_24_moskva-52/

ОПЕРЕЖАЕМ ВРЕМЯ. СОЗДАЕМ ЦЕННОСТИ. СОВЕРШЕНСТВУЕМ БИЗНЕС.

О КОМПАНИИ | ЭКСКЛЮЗИВЫ | 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 предпочтение в отделке отдавалось материалам с высоким уровнем звукопоглощения. Отдельного упоминания заслуживает оригинальное расположение линейных светильников и балок из гипсокартона на потолке в зоне орел зрасс, имитирующей железнодорожное полотно. Потолок переговорных комнат украшают встроенные светильники сложной формы. В кабинетах реализованы многоуровневые 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 орел зрасс. Такая планировка офиса способствует созданию функционального и удобного пространства для работы и отдыха сотрудников.

Округ	Центральный
Класс	В+
Общая площадь	3499
Этажность	6
Провайдер	коммерческий

Продажа офиса 1437 кв.м.

Клиент: НИРИТ-СИНВЭЙ Телеком
 Технологичный
 Бизнес-центр "Лотос"/ Башня С
 Площадь **29450** м²

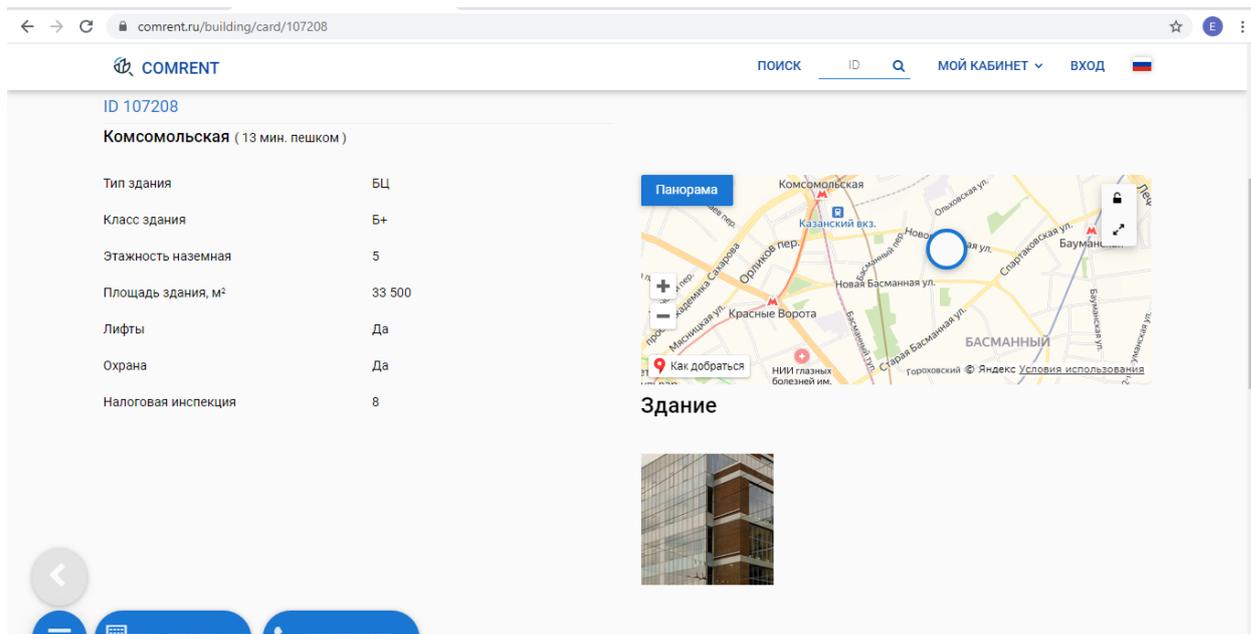
Нармин Давудова
 Заместитель директора

Аренда офиса 2456 кв.м.

Клиент: World Class
 Бизнес-центр "Язь Плаза"
 Площадь **5446.9** м²

Роман Щербак
 Директор департамента

Данные открытых источников: <https://comrent.ru/building/card/107208>



COMRENT ПОИСК ID МОЙ КАБИНЕТ ВХОД

ID 107208
Комсомольская (13 мин. пешком)

Тип здания	БЦ
Класс здания	Б+
Этажность наземная	5
Площадь здания, м²	33 500
Лифты	Да
Охрана	Да
Налоговая инспекция	8

Здание

Панорама

Красные Ворота

БАСМАННЫЙ

Как добраться

НИИ глазных болезней им.

Яндекс

Условия использования

Декларация качества информации и соответствия рынку Интернет-ресурса СтатРиелт

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт

ОГРН 1165200050510 от 24.02.2016 года, ИНН 5260422839, КПП 526001001
Адрес: 603000 г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 77Д9, оф. 25, Сайт: <http://statreit.ru/>, E-mail: statreit@bk.ru
расчетный № 40703810642000000862, Дозволение жалоб: № 9042/0610 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.statreit.ru.

Информация, представленная в разделе «Статистика рынка» сайта www.statreit.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/>, [Statreit](http://statreit.ru/), <http://realty.dmir.ru/>, <http://zdanie.info>, <http://www.rosrealty.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.statreit.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

Коэффициенты корректировки на долевую собственность

<https://starielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3607-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

← <https://starielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimos...>

на Долевою собственность земельного участка - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.10.2024 г.)

Корректировки удельной стоимости земельного участка на долевую собственность (общую собственность) и полную собственность - определены как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевой собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить *	0,93	0,97	0,95
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,75	0,91	0,84

При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения).

* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, не менее минимально допустимого размера для данного назначения и разрешенного использования участка, а также возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования.

** - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, меньше минимально допустимого размера для данного назначения и 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»).

[← Назад](#) [Вперед →](#)

Корректировка на линию домов земельного участка

<https://starielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3611-na-krasnuyu-liniyu-zemelnyykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

← <https://starielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimos...>

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.10.2024 г.)

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,78	0,90	0,84
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	1,00	1,09	1,04
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,86	0,96	0,92
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,74	0,91	0,82
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,85	0,97	0,91

01.10.2024

[← Назад](#) [Вперед →](#)

Корректировка на общую площадь для земельного участка

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3619-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2024-goda>

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2024 года

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,
 S – общая площадь земельного участка, кв. м.,
 b – коэффициент активности рынка,
 n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.
 В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,723	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,637	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,612	-0,20	$K s = (So/Sa)^{-0,20}$
поселения до 50 тыс. человек	0,588	-0,26	$K s = (So/Sa)^{-0,26}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,667	-0,28	$K s = (So/Sa)^{-0,28}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,619	-0,33	$K s = (So/Sa)^{-0,33}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.
 Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Расчет прибыли предпринимателя

Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №34) под редакцией канд.техн.наук Е. Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024

15.	Москва				
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»	52	56
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	47	52

9



СРД-34, май 2024 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний износ, %	
				Май 2023 г.	Май 2024 г.
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	40	49
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А, В»	72	76
	Центр	Магазины	1,4 «С»	53	58
	Середина	Торговые комплексы	1,6, «В»	71	76
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	58	57
	Середина	Прониз. помещения	1, 4, «С»	34	39
	Окраина	Прониз. помещения	1, 4, 3, «С»	30	33
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «А»	65	71
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «В»	61	68
	Центр и основные магистрали	Офисы	1, «С»	52	59
	Середина	Офисы	3, 6, «В»	53	54
	Окраина	Офисы	3, 6, «В»	32	38
	Окраина	Офисы	4, 1, «С»	31	35
	Середина	Склады-терминалы	4, «В»	63	68
	Приближено ко МКАД	Склады-терминалы	4, «В»	59	56
	Средние районы	Склады-терминалы	1, 4, «С»	45	44
	Средние районы	Гаражи метал.	5	14	18
	Центр	Подз. парковки в	1, 3	51	58

Себестоимость строительства

Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2024 Сборник №02 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 16 февраля 2024 г. (<https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/361652/>)

Приложение

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от «16» февраля 2024 г. № 106/п

УКРУПНЕННЫЕ НОРМАТИВЫ ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА**НЦС 81-02-02-2024****СБОРНИК № 02. Административные здания****ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ****Общие указания**

1. Укрупненные нормативы цены строительства (далее – НЦС), приведенные в настоящем сборнике, разработаны для определения потребности в денежных средствах, необходимых для создания единицы мощности строительной продукции, для планирования (обоснования) инвестиций (капитальных вложений) в объекты капитального строительства и иных целей, установленных законодательством Российской Федерации, административных зданий, строительство которых финансируется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов.

2. НЦС рассчитаны в уровне цен по состоянию на 01.01.2024 для базового района (Московская область).

3. НЦС представляет собой показатель потребности в денежных средствах, необходимых для возведения административных зданий, рассчитанный на установленную единицу измерения (1 место, 1 машино-место, 1 м² общей площади, 100 м² полосы препятствий, 1 м³ здания) (далее – Показатель НЦС).

Общую площадь здания рекомендуется определять, как сумму площадей всех этажей (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный), антресолей, галерей, балконов зрительных и других залов; веранд; наружных застекленных лоджий и галерей.

При расчете стоимости строительства зданий с наличием дополнительных помещений высотой менее 1,8 м, не включенных в общую площадь здания (технического подполья, подвальные этажи, пространства между строительными конструкциями, засыпанные землей и т.п.) к общей площади здания необходимо дополнительно прибавлять площадь указанных дополнительных помещений.

Под 1 м³ здания следует принимать 1 м³ строительного объема здания.

4. Сборник состоит из двух отделов:

Отдел 1. Показатели укрупненных нормативов цены строительства.

Отдел 2. Дополнительная информация.

5. В сборнике предусмотрены Показатели НЦС по следующему перечню:

Раздел 1. Административные здания.

Раздел 2. Здания правосудия.

показателями НЦС, обусловленные требованиями действующих нормативных документов: 1,07 – для Показателя НЦС 02-02-003-02; 1,11 – для Показателя НЦС 02-02-001-02.

- коэффициент, учитывающий сложную конфигурацию системы вентиляции, относительно учтенной Показателями НЦС, обусловленную требованиями действующих нормативных документов: 1,01 – для Показателя НЦС 02-02-001-02; 1,04 – для Показателя НЦС 02-02-003-02; 1,01 – для Показателя НЦС 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 НЦС 02-02-001-02.

- коэффициент, учитывающий увеличение площади остекления и применение витражей и оконных блоков с двухкамерными стеклопакетами, относительно учтенной Показателями НЦС, обусловленные требованиями действующих нормативных документов: 1,04 – для Показателя НЦС 02-02-001-02, 1,03 – для Показателя НЦС 02-04-001-01.

27. При строительстве объектов в стесненных условиях застроенной части городов к Показателям НЦС рекомендуется применять коэффициент 1,06.

28. Коэффициенты $K_{пер.}$ и $K_{пер/зон.}$, приведенные в Таблицах 1 и 2, предусматриваются в целях перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации.

Коэффициенты перехода от цен базового района (Московская область)
к уровню цен субъектов Российской Федерации ($K_{пер.}$)

Таблица 1

Субъект Российской Федерации	Коэффициент
Центральный федеральный округ:	
Белгородская область	0,83
Брянская область	0,81
Владимирская область	0,82
Воронежская область	0,84
Ивановская область	0,82
Калужская область	0,83
Костромская область	0,79
Курская область	0,89
Липецкая область	0,81
Московская область	1,00
Орловская область	0,84
Рязанская область	0,83
Смоленская область	0,81
Тамбовская область	0,89
Тверская область	0,84
Тульская область	0,83
Ярославская область	0,85
г. Москва	1,02

Отдел 1. Показатели укрупненных нормативов цены строительства

Код показателя	Наименование показателя	Норматив цены строительства на 01.01.2024, 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	88,46
02-01-001-02	Административные здания на 1 850 м ²	76,91
02-01-001-03	Административные здания на 5 750 м ²	64,25
02-01-001-04	Административные здания на 9 450 м ²	57,35

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".
-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 127

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН **69**

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ
рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2024

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика»

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
декабрь 2023	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 Кв. 2023	0,9154	0,9115	0,9136	0,9174	0,9140	0,9196	0,9149
Апрель 2023	0,9145	0,9105	0,9128	0,9165	0,9134	0,9187	0,9140
Май 2023	0,9154	0,9115	0,9136	0,9174	0,9140	0,9196	0,9149
Июнь 2023	0,9169	0,9124	0,9144	0,9184	0,9147	0,9204	0,9159
3 Кв. 2023	0,9440	0,9401	0,9422	0,9462	0,9424	0,9483	0,9436
Июль 2023	0,9300	0,9261	0,9282	0,9321	0,9284	0,9342	0,9296
Август 2023	0,9440	0,9400	0,9421	0,9461	0,9423	0,9482	0,9435
Сентябрь 2023	0,9581	0,9541	0,9562	0,9603	0,9565	0,9624	0,9577
4 Кв. 2023	0,9868	0,9851	0,9846	0,9871	0,9865	0,9870	0,9856
Октябрь 2023	0,9732	0,9699	0,9690	0,9735	0,9720	0,9738	0,9706
Ноябрь 2023	0,9872	0,9854	0,9849	0,9877	0,9875	0,9871	0,9862
Декабрь 2023	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 Кв. 2024	1,0061	1,0076	1,0063	1,0052	1,0050	1,0065	1,0056
Январь 2024	1,0021	1,0033	1,0021	1,0015	1,0018	1,0026	1,0022
Февраль 2024	1,0049	1,0068	1,0047	1,0042	1,0034	1,0052	1,0048
Март 2024	1,0113	1,0128	1,0121	1,0099	1,0099	1,0118	1,0098
2 Кв. 2024 Прогноз	1,0189	1,0215	1,0203	1,0165	1,0165	1,0197	1,0163
Апрель 2024	1,0151	1,0171	1,0162	1,0132	1,0132	1,0157	1,0130
Май 2024	1,0189	1,0215	1,0203	1,0165	1,0165	1,0197	1,0163
Июнь 2024	1,0227	1,0258	1,0244	1,0198	1,0198	1,0237	1,0196

Строительно-монтажные работы **2**

Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

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

СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

Андрей Л.С.
Доктор технических наук, профессор

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

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

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

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ($C_{смет}$) складывается из затрат: на строительные работы ($C_{ср}$); монтажные работы ($C_{мон}$); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($C_{обор}$); прочие капитальные работы и затраты ($C_{пр}$).

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

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

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

$C_{ср} = ПЗ + НР + СП$ (2)

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

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

$ПЗ = C_{мат} + C_{туд} + C_{маш}$ (3)

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

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

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

§ 11.5. Капитальный ремонт зданий

Комплексный капитальный ремонт

Капитальный ремонт 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. Основные положения по организации капитального ремонта определены системой ППР зданий (№4 и №5).

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.

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР, а иррегулярные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2 % восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования. По особому разрешению местных Советов или других организаций, эксплуатирующих здания, часть средств, выделенных на капитальный ремонт, может быть израсходована на повышение благоустройства, реконструкцию объектов коммунального и культурно-бытового назначения, здравоохранения, просвещения, а около 10% этих средств — на создание производственной базы ремонтно-строительных организаций, оснащение их оборудованием, механизмами, транспортом, на строительство мастерских, складов и приобретение оборудования для них.

Средства на капитальный ремонт нельзя расходовать на новое строительство или устранение дефектов и недоделок в период гарантийного двухлетнего срока вновь построенных зданий.

Объект, назначенный к капитальному ремонту, подвергается тщательному обследованию, в итоге которого составляется акт технического состояния и расцененная опись или смета подлежащих выполнению работ. Согласно этим данным по форме типового списка составляется заявка на нужные ассигнования. Обследование проводит специально назначенная комиссия, а акт технического состояния и опись работ или смету утверждает заказчик по капитальному ремонту. Все это осуществляется до июня года, предшествующего планируемому.

Выполнение работ капитального ремонта планируется в течение календарного года, без перенесения их на следующий год, с учетом установленной продолжительности в зависимости от сметной стоимости капитального ремонта: например, при его стоимости до 3 млн. руб. — в течение 1 месяца; при стоимости до 25 млн. руб. — 6 месяцев; при стоимости до 100 млн. руб. — 12 месяцев. На подготовительные работы и заготовку строительных материалов подрядчику перечисляется аванс — до 30—40 % ассигнований, предусмотренных в типовом списке. Оплата выполненных работ, как и при строительстве, производится по актам их приема. Порядок приема в эксплуатацию здания, подвергнутого капитальному ремонту, такой же, как и вновь построенных зданий, — его принимает государственная приемочная комиссия.

Капитальный, особенно комплексный, ремонт зданий из-за своей специфики относится к сложным, часто более трудным, чем новое строительство, работам. Это объясняется прежде всего стесненными условиями существующей застройки и мест складирования строительных деталей и материалов, сложностью организации потока работ, необходимостью в конструкциях разных размеров в соответствии с пролетами и высотами здания старой постройки, затруднениями в размещении кранов требуемой грузоподъемности и вылета стрелы и т. п. Краны подбираются главным образом для монтажа новых перекрытий.

Опыт показывает, что при комплексном ремонте следует отдавать предпочтение крупносерийным конструкциям, монтируемым большими кранами, а при выборочном — средне- и мелкосерийным конструкциям, монтируемым через оконные проемы. Определяющими являются конструкции новых перекрытий. По ним выбираются монтажные краны и способы монтажа, а по перекрытиям уже выбирает конструкция крыши, перегородок, лестниц, санитарно-технических кабин и пр.

Для ремонта малоэтажных зданий обычно служат мелко-пазнерные конструкции и монтаж ведут с кранов-автоматами. Важно, чтобы разные конструкции, применяемые при ремонте одного здания, мало отличались по массе, что позволит эффективно использовать краны.

На заметку. http://mirtrans.rutah2_haraid_LTM_1500.html заказ автотранспорта на 500 тонн.

При капитальном ремонте здания образуется огромное количество строительного мусора, так как могут демонтироваться перегородки, ограждающие конструкции. Вывоз до 30 тонн строительного мусора, металлоконструкций за один раз может осуществить грузовое авто полуприцеп ломовоз или металловоз. Объем контейнера 72 м³. Полуприцеп металловоз можно использовать так же в других сферах, например, для перевозки зерна.

<< Текущий ремонт зданий

Особенности техобслуживания зданий, характерные узловые места и дефекты конструкций >>

Рынок Диверт

Проектирование и строительство
Проектирование и строительство инженерных сетей · проектирование · строительство

Эксплуатация и ремонт зданий
Услуги по эксплуатации, обслуживанию и ремонту зданий и сооружений Москвы.

Нужен ремонт мягкой кровли крыши?
Ремонт крыш гаражей, складов, домов с гарантией до 10 лет по договору.

Величина корректировки на тип объекта недвижимости

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3596-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.10.2024 г.)

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

Итоги расчетов Статриелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал:

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,95	0,99	0,97
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,93	0,97	0,95
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,93	0,98	0,96
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,89	0,95	0,92

Величина корректировки на торг

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3612-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2024-goda>

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по группе	А	Б	В
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,92	0,83	0,85	0,84	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,69	0,95	0,86	0,88	0,86	0,82
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,95	0,88	0,90	0,88	0,85
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,96	0,93	0,94	0,94	0,92

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
 - Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
- По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки, г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий,
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий,
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №34, 2024 г., под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки"



СРД-34, май 2024 г

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	4-8 (6)	6-9 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	3-5 (4)	7-11 (9)	5-7 (6)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Новосибирск	4-6 (5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-12 (9,5)	5-6 (5,5)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	11-12 (10,5)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	6-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-10 (8)	5-9 (7)	8-12 (10)	4-6 (5)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-14 (12)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	4,3	7,0	5,6	9,3	5,1	10,1	6,9	11,4	11,5
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (9)	6-8 (7)	9-13 (11)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-12 (11)
Севастополь	8-9 (7)	10-12 (11)	-	10-12 (11)	-	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	5-8 (6,5)	8-14 (11)	6-8 (7)	12-14 (13)	12-13 (12,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
	4,6	7,0	4,7	9,10	5,8	10,12	6,9	12,14	11,14

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Нижний Новгород, 2023 г. Л. А. Лейфер

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов по ценам продажи

Таблица 271. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке.

Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	7,7%	4,1%	11,3%
2	Санкт-Петербург	3,3%	0,0%	6,9%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,8%	5,2%	12,4%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	6,6%	3,0%	10,2%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	7,7%	4,1%	11,3%

Таблица 272. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	10,8%	7,5%	14,2%
2	Санкт-Петербург	6,9%	3,6%	10,2%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	7,5%	14,2%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	7,9%	4,5%	11,2%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	8,9%	5,5%	12,2%

Величина корректировки на характеристики месторасположения объекта недвижимости

<https://cian.ru/>

https://www.cian.ru/cat.php?building_class_type%5B0%5D=1&building_class_type%5B1%5D=2&buil...

циан

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан ПИК

Снять **Офис** Цена Площадь Ещё фильтры От собственника Адрес или БЦ Регион Метро Найти Сохранить поиск

До метро 20 мин. пешком × Авиамоторная × Класс А × Класс В × Очистить

Проверьте, подходит ли место для вашего бизнеса
Получите аналитический отчёт по торговым площадям и помещениям свободного назначения

Хочу проверить Отчёт по объекту

Недвижимость в Москве / Коммерческая / Аренда офисов в Москве / ЮВАО / Лефортово

Снять офис в Москве рядом с метро Авиамоторная

Найдено 26 объявлений По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска: 22 330 Р за м² в год

Рекомендуем посмотреть:

до 20 м ²	2	51 м ² - 100 м ²	9	201 м ² - 300 м ²	1	501 м ² - 1000 м ²	6
21 м ² - 50 м ²	4	101 м ² - 200 м ²	3	301 м ² - 500 м ²	1		

Калькулятор офиса

https://www.cian.ru/cat.php?building_class_type%5B0%5D=1&building_class_type%5B1%5D=2&buil...

циан

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан ПИК

Снять **Офис** Цена Площадь Ещё фильтры От собственника Адрес или БЦ Регион Метро Найти Сохранить поиск

До метро 20 мин. пешком × Бауманская × Класс А × Класс В × Очистить

Проверьте, подходит ли место для вашего бизнеса
Получите аналитический отчёт по торговым площадям и помещениям свободного назначения

Хочу проверить Отчёт по объекту

Недвижимость в Москве / Коммерческая / Аренда офисов в Москве / ЦАО / Басманный

Снять офис в Москве рядом с метро Бауманская

Найдено 193 объявления По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска: 29 000 Р за м² в год

Рекомендуем посмотреть:

до 20 м ²	10	51 м ² - 100 м ²	34	201 м ² - 300 м ²	37	501 м ² - 1000 м ²	24
21 м ² - 50 м ²	32	101 м ² - 200 м ²	40	301 м ² - 500 м ²	16	от 1000 м ²	20

Калькулятор офиса

https://www.cian.ru/cat.php?building_class_type%5B0%5D=1&building_class_type%5B1%5D=2&buil...

циан

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан ПИК

Снять **Офис** Цена Площадь Ещё фильтры От собственника Адрес или БЦ Регион Метро Найти Сохранить поиск

До метро 20 мин. пешком × Красносельская × Класс А × Класс В × Очистить

Проверьте, подходит ли место для вашего бизнеса
Получите аналитический отчёт по торговым площадям и помещениям свободного назначения

Хочу проверить Отчёт по объекту

Недвижимость в Москве / Коммерческая / Аренда офисов в Москве / ЦАО / Красносельский

Снять офис в Москве рядом с метро Красносельская

Найдено 102 объявления По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска: 28 312 Р за м² в год

Рекомендуем посмотреть:

до 20 м ²	7	51 м ² - 100 м ²	11	201 м ² - 300 м ²	26	501 м ² - 1000 м ²	4
21 м ² - 50 м ²	4	101 м ² - 200 м ²	21	301 м ² - 500 м ²	16	от 1000 м ²	16

Калькулятор офиса

https://www.cian.ru/cat.php?building_class_type%5B0%5D=1&building_class_type%5B1%5D=2&buil...

циан Подать за 0 Р

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан ПИК

Снять **Офис** Цена Площадь Ещё фильтры От собственника Q Адрес или БЦ Регион Метро Найти Сохранить поиск

До метро 20 мин. пешком × Сухареvская × Класс А × Класс В × Очистить

Проверьте, подходит ли место для вашего бизнеса
 Получите аналитический отчёт по торговым площадям и помещениям свободного назначения
[Хочу проверить](#)  [Отчёт по объекту](#)

Недвижимость в Москве / Коммерческая / Аренда офисов в Москве / ЦАО / Красносельский

Снять офис в Москве рядом с метро Сухареvская
 Найдено 278 объявлений [По умолчанию](#) [На карте](#)

Средняя цена в результатах поиска **45 472 Р за м² в год** [Калькулятор офиса](#)

Рекомендуем посмотреть

до 20 м²	14	51 м² - 100 м²	21	201 м² - 300 м²	32	501 м² - 1000 м²	67
21 м² - 50 м²	16	101 м² - 200 м²	55	301 м² - 500 м²	30	от 1000 м²	85

https://www.cian.ru/cat.php?building_class_type%5B0%5D=1&building_class_type%5B1%5D=2&buil...

циан Подать за 0 Р

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан ПИК

Снять **Офис** Цена Площадь Ещё фильтры От собственника Q Адрес или БЦ Регион Метро Найти Сохранить поиск

До метро 20 мин. пешком × Марксистская × Класс А × Класс В × Очистить

Проверьте, подходит ли место для вашего бизнеса
 Получите аналитический отчёт по торговым площадям и помещениям свободного назначения
[Хочу проверить](#)  [Отчёт по объекту](#)

Недвижимость в Москве / Коммерческая / Аренда офисов в Москве / ЦАО / Таганский

Снять офис в Москве рядом с метро Марксистская
 Найдено 261 объявление [По умолчанию](#) [На карте](#)

Средняя цена в результатах поиска **42 600 Р за м² в год** [Калькулятор офиса](#)

Рекомендуем посмотреть

до 20 м²	5	51 м² - 100 м²	29	201 м² - 300 м²	55	501 м² - 1000 м²	68
21 м² - 50 м²	14	101 м² - 200 м²	23	301 м² - 500 м²	13	от 1000 м²	75

https://www.cian.ru/cat.php?building_class_type%5B0%5D=1&building_class_type%5B1%5D=2&buil...

циан Подать за 0 Р

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан ПИК

Снять **Офис** Цена Площадь Ещё фильтры От собственника Q Адрес или БЦ Регион Метро Найти Сохранить поиск

До метро 20 мин. пешком × Верхние котлы × Класс А × Класс В × Очистить

Проверьте, подходит ли место для вашего бизнеса
 Получите аналитический отчёт по торговым площадям и помещениям свободного назначения
[Хочу проверить](#)  [Отчёт по объекту](#)

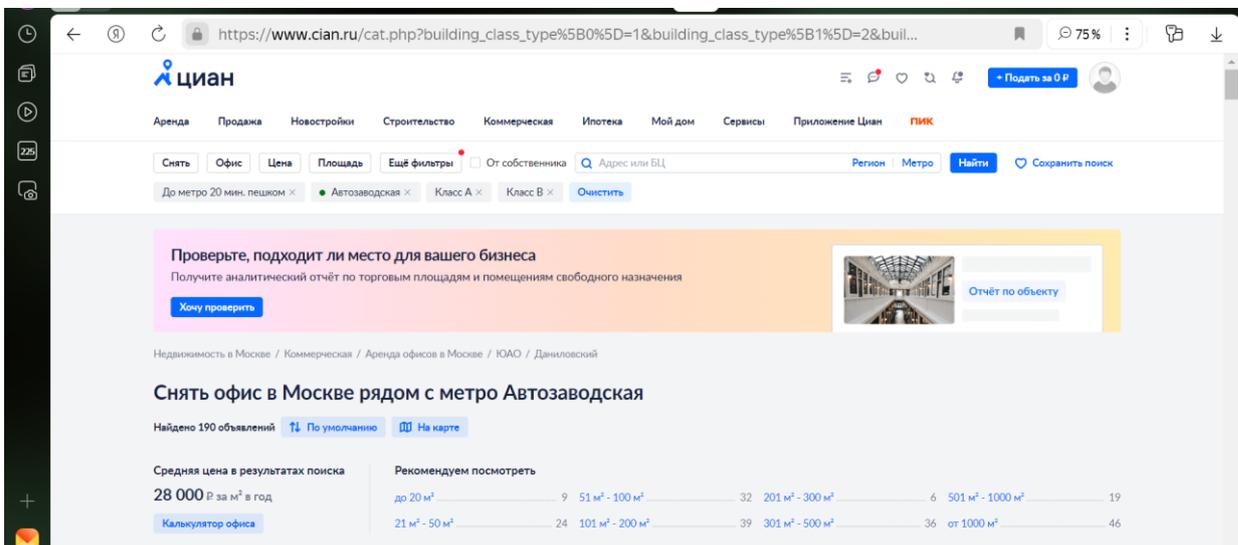
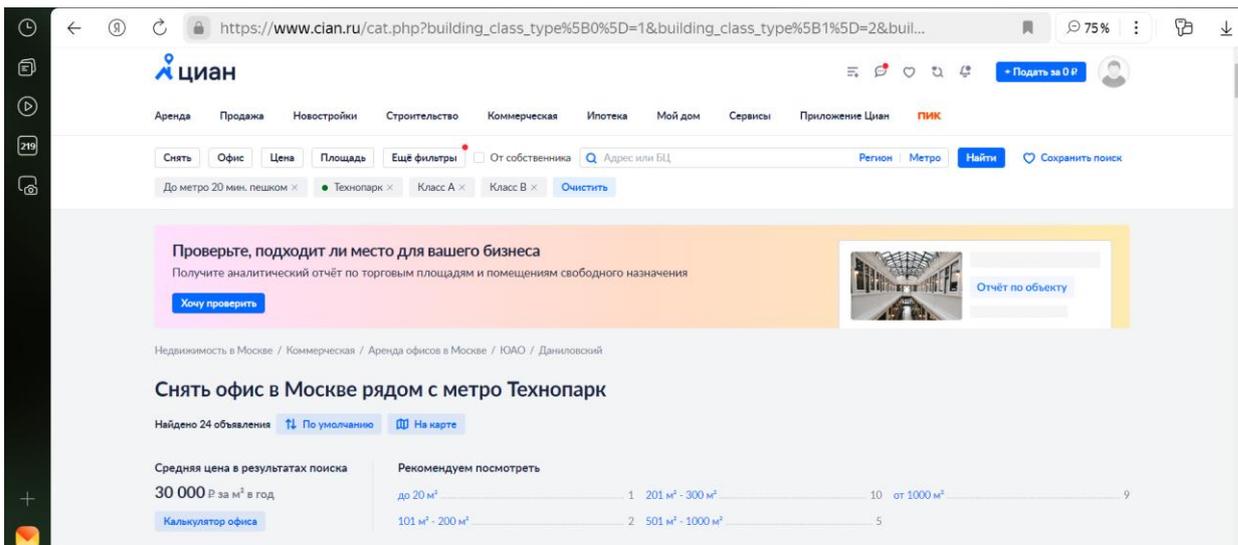
Недвижимость в Москве / Коммерческая / Аренда офисов в Москве / ЮАО / Нагорный

Снять офис в Москве рядом с метро Верхние котлы
 Найдено 153 объявления [По умолчанию](#) [На карте](#)

Средняя цена в результатах поиска **29 000 Р за м² в год** [Калькулятор офиса](#)

Рекомендуем посмотреть

до 20 м²	2	51 м² - 100 м²	25	201 м² - 300 м²	6	501 м² - 1000 м²	36
21 м² - 50 м²	11	101 м² - 200 м²	25	301 м² - 500 м²	40	от 1000 м²	54



Величина корректировки на удаленность от метро

Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Онлайн-сервис АФОС. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2024 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location_for_Moscow_2024)

https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location_for_Moscow_2024



 АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ
 ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

[О системе](#) [Оплата](#) [Регистрация](#) [Вход в систему](#) [Меню](#)

[Скрыть меню](#) [Назад к справочнику](#)

Корректировка на местоположение для г. Москвы

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
 Онлайн-сервис АФОС

АФОС Справочник: оценка и экспертиза
 Справочник типовых рыночных корректировок
 для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г.

Автор - Барамзин Н.К.
 Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
 Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г.
 Регион применения: 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:

- 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.
- 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:

$$K_{мест} = K_{terr} \times K_{удаленность}, \text{ где}$$

K_{terr} - корректировка на местоположение (нахождение объектов в территориально-ценовых зонах);
 $K_{удаленность}$ - корректировка на местоположение (нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон).

https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location_for_Moscow_2024



О системе Оплата Регистрация Вход в систему Меню

Корректировка на местоположение (нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).

Корректировка на местоположение (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.

- Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. 1.
- Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{терр} = I_{со} \div I_{оа}, \text{ где}$$

$K_{терр}$ – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;
 $I_{со}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;
 $I_{оа}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

Корректировка на местоположение (на удаленность от станций метрополитена).

Корректировка $K_{удаление}$ 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:

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

$K_{удаление}$ – 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.

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Козффициент
<5 минут пешего хода	1
5 – 10 минут пешего хода	0.95
10 – 15 минут пешего хода	0.9
>15 минут пешего хода	$K_{ум} = 0,90 - (0,005 \times T_{дм})$

Величина корректировки на линию домов

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3592-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

← ↻ 🔒 https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommer...

некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка К

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2024 г.)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

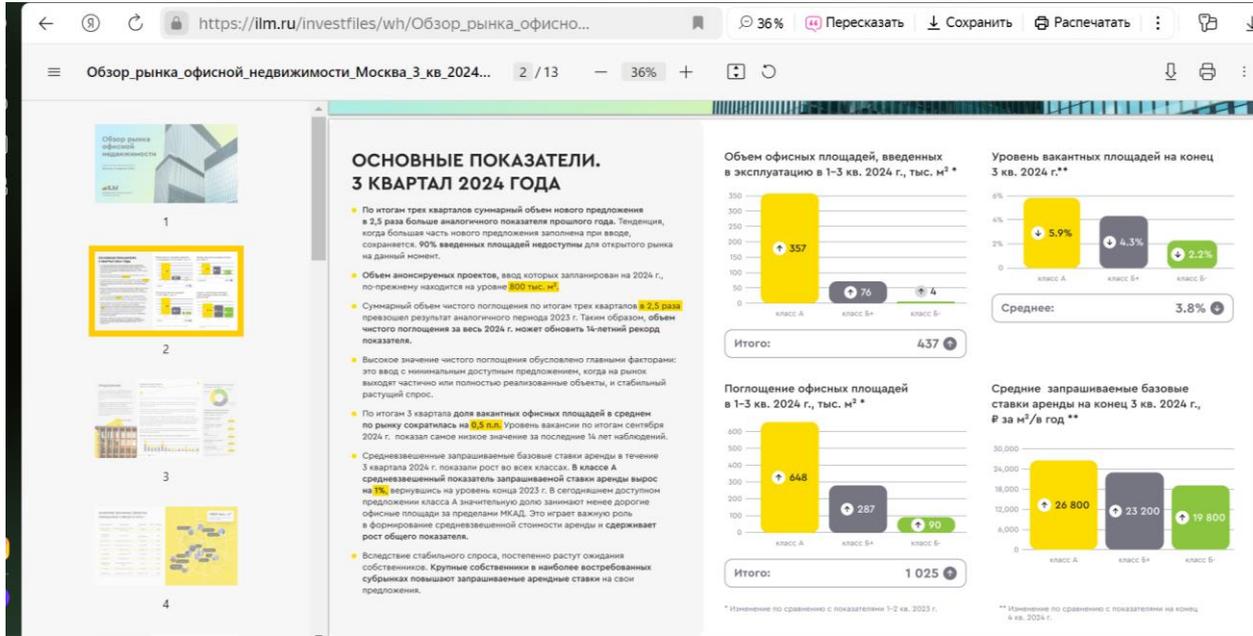
К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,61	0,87	0,76
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,91	0,87
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,99	0,94

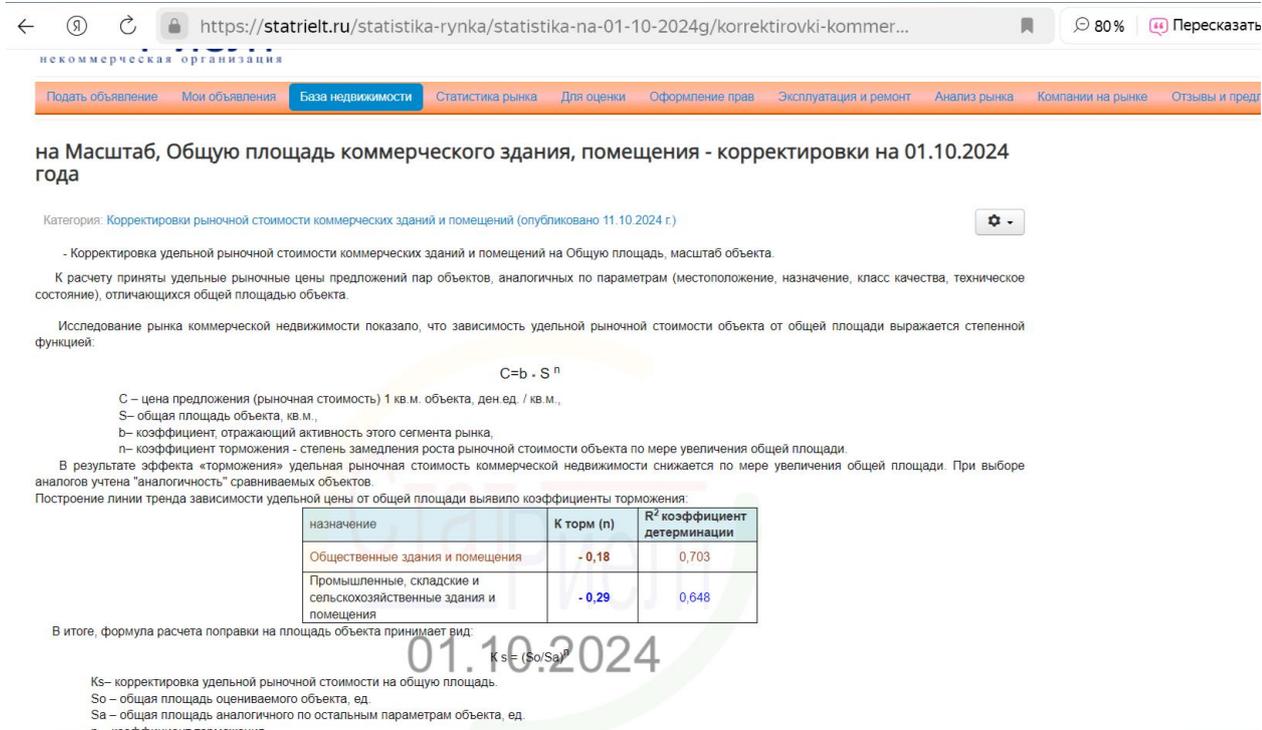
Величина корректировки на класс объекта недвижимости

https://ilm.ru/investfiles/wh/Обзор_рынка_офисной_недвижимости_Москва_3_кв_2024_ILM.pdf



Величина корректировки на площадь

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3591-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>



Величина на распределение помещений по этажам

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3597-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

← ↻ 🔒 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti...>

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.10.2024 г.)

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,83	0,78
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,99	0,92
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,01	0,97
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,97	0,91
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,92	0,88
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,02	0,98
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,06	1,02
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,04	0,98
3. Складских и производственных помещений:				
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	0,90
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,00	0,97
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	0,99	0,95

Величина корректировки на состояние/уровень отделки

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3605-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

← ↻ 🔒 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommer...>

корректировки на 01.10.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.10.2024 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе торговые и офисные)

(расчет Портала **СтатРиелт** на основе рыночной информации за истекший квартал)

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,92	0,87
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,07	1,05
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,07	1,21	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рупонной или листовой кровлей	1,03	1,11	1,07

Примечание:
При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы.

Величина эксплуатационных и коммунальных расходов в ставке арендной платы

Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №34, 2024 г., под редакцией канд.техн.наук Е. Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки"

1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области

Использование: при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	10778	8029	5694
	Эксплуатационные расходы	7191	5692	3642
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	11644	9659	7248
	Эксплуатационные расходы	8188	6318	5031
1.3.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	4190	3844	2899
	Эксплуатационные расходы	3108	2608	1931
2	Санкт/Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	9099	7551	4816
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9887	7888	6243
2.3.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	3042	2708	1991
	Эксплуатационные расходы	2349	2034	1356
3	Московская область			
3.1.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	2399-3680	1878 - 3183	1351 - 2556

Структура эксплуатационных и коммунальных расходов в ставке арендной платы

<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov> (7-е издание)

13. Состав операционных расходов

а) Офисные объекты класса «А»

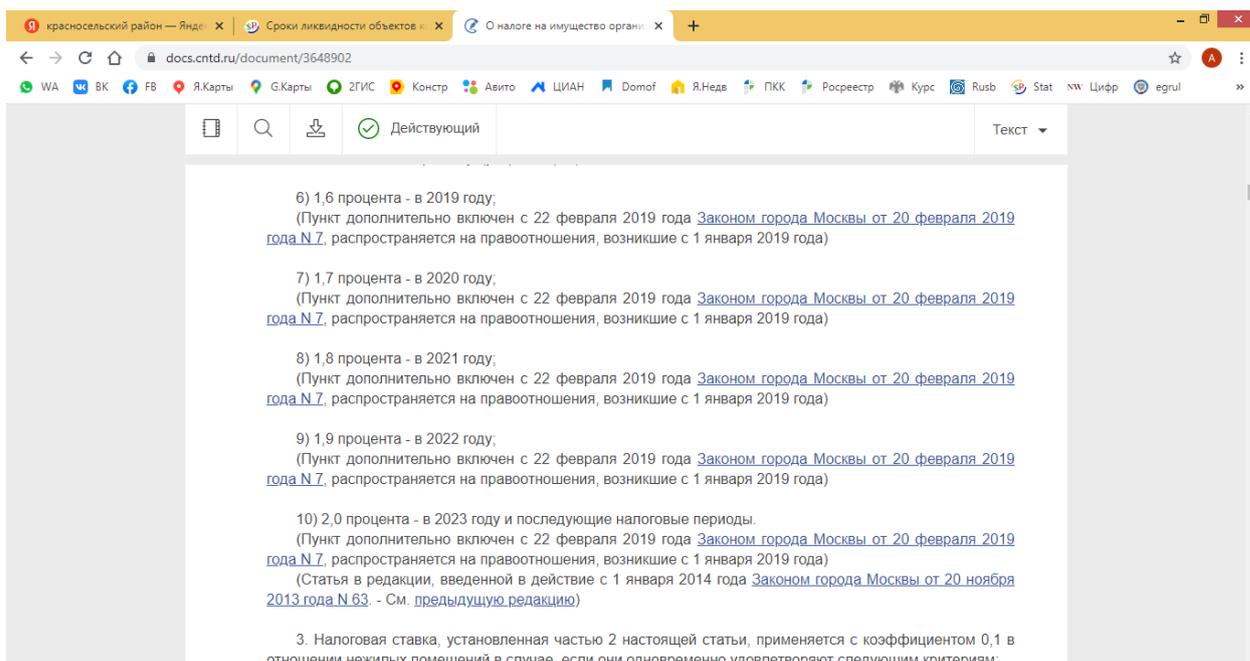
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	10
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	7
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	15
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	17
Расходы на рекламу (маркетинг)	9
Резерв на замещение	13
Итого	100

б) Офисные объекты класса «В»

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	10
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	7
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	9
Резерв на замещение	13
Итого	100

Ставка налога на имущество

Данные открытых источников: <http://docs.cntd.ru/document/3648902>



6) 1,6 процента - в 2019 году,
(Пункт дополнительно включен с 22 февраля 2019 года [Законом города Москвы от 20 февраля 2019 года N 7](#), распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2019 года)

7) 1,7 процента - в 2020 году,
(Пункт дополнительно включен с 22 февраля 2019 года [Законом города Москвы от 20 февраля 2019 года N 7](#), распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2019 года)

8) 1,8 процента - в 2021 году,
(Пункт дополнительно включен с 22 февраля 2019 года [Законом города Москвы от 20 февраля 2019 года N 7](#), распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2019 года)

9) 1,9 процента - в 2022 году,
(Пункт дополнительно включен с 22 февраля 2019 года [Законом города Москвы от 20 февраля 2019 года N 7](#), распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2019 года)

10) 2,0 процента - в 2023 году и последующие налоговые периоды.
(Пункт дополнительно включен с 22 февраля 2019 года [Законом города Москвы от 20 февраля 2019 года N 7](#), распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2019 года)
(Статья в редакции, введенной в действие с 1 января 2014 года [Законом города Москвы от 20 ноября 2013 года N 63](#) - См. [предыдущую редакцию](#))

3. Налоговая ставка, установленная частью 2 настоящей статьи, применяется с коэффициентом 0,1 в отношении нежилых помещений в случае, если они одновременно удовлетворяют следующим критериям:

Базовые тарифы по страхованию имущества юр. лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования 1 год

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

Название страховой компании	Страховая программа	Страховой тариф/% страховой суммы
Россгострах	Россгострах-бизнес-имущество	0,06%
СОГАЗ	Страхование имущества	от 0,11-0,93%
Ингосстрах	Страхование от огня и других опасностей коммерческих предприятий	от 0,005-4,8%
РЕСО-Гарантия	РЕСО-Офис, РЕСО-Индустрия	от 6 тыс. рублей
АльфаСтрахование	АльфаОфис	от 4 тыс. рублей
ВСК	Страхование имущества предприятий	от 0,2%
Согласие	Страхование имущества предприятий	0,010-0,020%
ВТБ страхование	Страхование имущества предприятий	0,03-0,70%
Уралсиб страхование	Страхование имущества предприятий	от 3 тыс. рублей
МСК	Страхование имущества предприятий	от 0,1%

Плата за пользование земельным участком

Данные открытых источников: https://www.nalog.ru/rn77/yul/organization_pays_taxes/land_tax/

ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
Официальный сайт

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).

ОТЗЫВ О САЙТЕ
ВАШ КОНТРОЛЬ

Значение безрисковой ставки

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

Выбрать дату: 27.11.2024

Значения КБД Московской биржи 27.11.2024

Срок, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Y(t), %	22,89	22,73	22,53	22,29	21,2	20,12	18,42	17,32	16,35	15,57	15,18	14,8

Сроки экспозиции типичные для рынка коммерческой недвижимости

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3588-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2024-goda>

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2024 года

№	Описание объекта	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	11	34				16	12	15	25			
	Объекты общественного назначения												
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	20				9	7	8	14			
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	7	23				12	9	11	19			
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	22				10	7	9	16			
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	16				7	5	7	11			
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	12				6	5	6	10			
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	16				9	7	9	15			
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	13				6	4	6	9			
20	Базы отдыха, санатории	7	19				11	8	11	18			
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	16				8	6	8	13			
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	11				5	4	5	8			
	Вспомогательные здания												
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения												

Примечание:

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

27 11 2024 г.

В соответствии с Заданием на оценку №12 от 15.11.2024 г. к Договору на проведение оценки №ОКНИП-СО-0740/18 от 11.10.2018 г. между АО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный", и АО "НЭО Центр"

я, Григорина ЕА
(фамилия, инициалы)

представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

Зам. начальника
(должность)

Денисова Л.В.
(фамилия, инициалы)

произвел осмотр следующего недвижимого имущества:

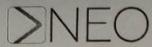
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 3 219,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2; кадастровый №77:04:0001005:5456.
- Право аренды земельного участка площадью 1 733 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2. Кадастровый номер: 77:04:0001005:77. Доля в праве: 296/1 733.

Стороны:
Представитель на объекте

Денис Денисова Л.В.

Представитель АО "НЭО Центр"

Григорина ЕА



Дата проведения осмотра: 04 11 2024 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.
- Право аренды земельного участка площадью 1 733 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2. Кадастровый номер:77:04:0001005:77. Доля в праве: 296/1 733.

Окружающая застройка: офис, много домов

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): _____

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): _____

Доступность земельного участка (участок по периметру огорожен/не огорожен; въезд на территорию осуществляется с _____; территория участка охраняется/не охраняется): _____

Ландшафт земельного участка (описывается благоустройство территории, наличие древесно-кустарниковой растительности и т. д.): по границе

Наличие парковки (организованная/стихийная):

нет

Внешнее благоустройство:

асфальт

Характеристики осматриваемых объектов:

№ п/п	Характеристика	Помещения
1	Текущее использование зданий / помещений	<u>офис</u>
2	Внутреннее инженерное оборудование здания	Электроснабжение: <u>гор</u>
		Газоснабжение: <u>нет</u>
		Водоснабжение: <u>гор</u>
		Канализация: <u>гор</u>
		Лифт: <u>в здании</u> <u>нет</u>
		Кондиционирование: <u>+</u>
		Вентиляция: <u>+</u>
		Система оповещения в случае пожара: <u>+</u>
Система контроля доступа: <u>+</u>		
3	Техническое состояние здания	<u>хорошее</u>
2		

№ п/п	Характеристика	Помещения
4	Состояние внутренней отделки помещений	<i>хорошее</i>

5 Иные характеристики

Дополнительные примечания: _____

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"28" "11" 2024 г.

В соответствии с Заданием на оценку №12 от 15.11.2024 г. к Договору на проведение оценки №ОКНИП-СО-0740/18 от 11.10.2018 г. между АО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный", и АО "НЭО Центр"

Я, Крестина Е.А.
(фамилия, инициалы)

представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

(должность)

(фамилия, инициалы)

произвел осмотр недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24. Полный перечень объектов представлен на странице 2.

Стороны:

Представитель на объекте _____ / _____ /

Представитель АО "НЭО Центр" _____

Крестина Е.А.

Дата проведения осмотра: 28 _____ 2024 г.**Объект оценки представляет собой:**

1. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 807,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2775.
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 № 77:01:0003018:2776.
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.
13. 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.

Окружающая застройка: офисы, кафе, мелкие здания

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): _____

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): _____

Доступность земельного участка (участок по периметру огорожен/не огорожен; въезд на территорию осуществляется с _____; территория участка охраняется/не охраняется): _____

Ландшафт земельного участка (описывается благоустройство территории, наличие древесно-кустарниковой растительности и т. д.): _____

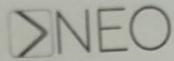
по границе аллей.

Наличие парковки (организованная/стихийная): _____

горячая

Внешнее благоустройство: _____

оч. хорошее



Характеристики осматриваемых объектов:

№ п/п	Характеристика	Помещения
1	Текущее использование зданий / помещений	
2	Внутреннее инженерное оборудование здания	Электроснабжение: <u>горяч</u> Газоснабжение: <u>нет</u> Водоснабжение: <u>горяч</u> Канализация: <u>горяч</u> Лифт: <u>4 в здании</u> Кондиционирование: <u>+</u> Вентиляция: <u>+</u> Система оповещения в случае пожара: <u>+</u> Система контроля доступа: <u>+</u>
3	Техническое состояние здания	<u>очень хорошее.</u>
4	Состояние внутренней отделки помещений	<u>очень хорошее.</u>
5	Иные характеристики	

Дополнительные примечания: _____

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

АО 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. Подъездные пути



Фото 2. Подъездные пути



Фото 3. Прилегающая территория



Фото 4. Прилегающая территория



Фото 5. Фасад здания



Фото 6. Фасад здания



Фото 7. Адресная табличка



Фото 8. Входная группа

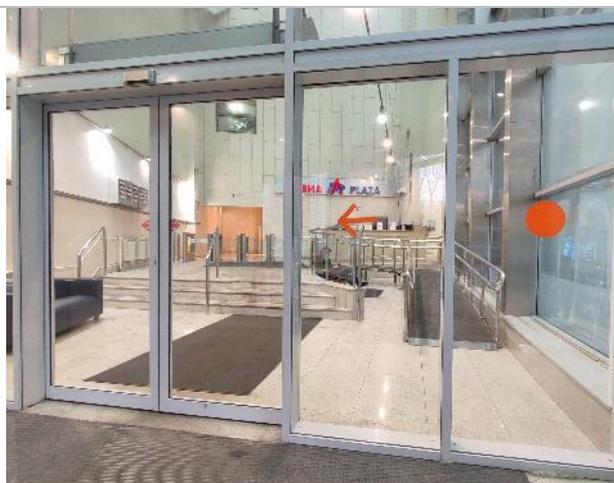


Фото 9. Входная группа

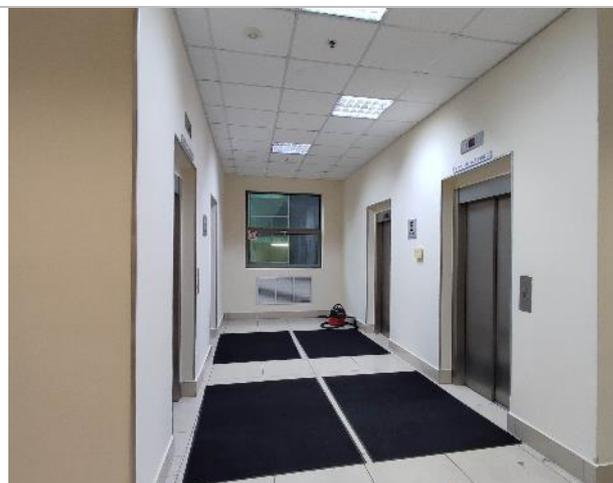


Фото 10. Состояние внутренних помещений (6 этаж)



Фото 11. Состояние внутренних помещений (6 этаж)



Фото 12. Состояние внутренних помещений (6 этаж)



Фото 13. Состояние внутренних помещений (6 этаж)



Фото 14. Состояние внутренних помещений (6 этаж)



Фото 15. Состояние внутренних помещений (6 этаж)



Фото 16. Состояние внутренних помещений (6 этаж)



Фото 17. Состояние внутренних помещений (6 этаж)



Фото 18. Состояние внутренних помещений (6 этаж)



Фото 19. Состояние внутренних помещений (6 этаж)



Фото 20. Состояние внутренних помещений (6 этаж)



Фото 21. Состояние внутренних помещений (6 этаж)



Фото 22. Состояние внутренних помещений (6 этаж)



Фото 23. Состояние внутренних помещений (6 этаж)



Фото 24. Состояние внутренних помещений (6 этаж)



Фото 25. Состояние внутренних помещений (6 этаж)



Фото 26. Состояние внутренних помещений (6 этаж)



Фото 27. Состояние внутренних помещений (6 этаж)



Фото 28. Состояние внутренних помещений (6 этаж)



Фото 29. Состояние внутренних помещений (6 этаж)



Фото 30. Состояние внутренних помещений (6 этаж)



Фото 31. Состояние внутренних помещений (6 этаж)



Фото 32. Состояние внутренних помещений (6 этаж)



Фото 33. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 34. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 35. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 36. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 37. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 38. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 39. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 40. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 41. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 42. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 43. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 44. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 45. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 46. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 47. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 48. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 49. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 50. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 51. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 52. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 53. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 54. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 55. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 56. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 57. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 58. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 59. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 60. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 61. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 62. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 63. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 64. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 65. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 66. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 67. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 68. Состояние внутренних помещений (7 этаж)



Фото 69. Состояние внутренних помещений (8 этаж)



Фото 70. Состояние внутренних помещений (8 этаж)



Фото 71. Состояние внутренних помещений (8 этаж)



Фото 72. Состояние внутренних помещений (8 этаж)



Фото 73. Состояние внутренних помещений (8 этаж)



Фото 74. Состояние внутренних помещений (8 этаж)



Фото 75. Состояние внутренних помещений (8 этаж)



Фото 76. Состояние внутренних помещений (8 этаж)



Фото 77. Состояние внутренних помещений (8 этаж)



Фото 78. Состояние внутренних помещений (8 этаж)



Фото 79. Состояние внутренних помещений (8 этаж)



Фото 80. Состояние внутренних помещений (8 этаж)



Фото 81. Состояние внутренних помещений (8 этаж)



Фото 82. Состояние внутренних помещений (8 этаж)



Фото 83. Состояние внутренних помещений (8 этаж)



Фото 84. Состояние внутренних помещений (8 этаж)

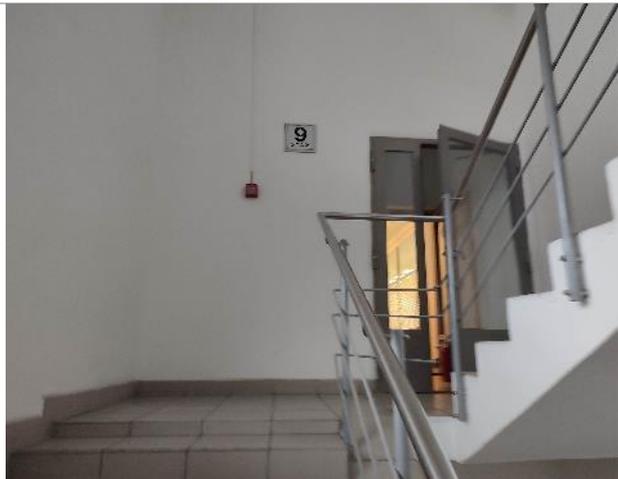


Фото 85. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 86. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 87. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 88. Состояние внутренних помещений (9 этаж)

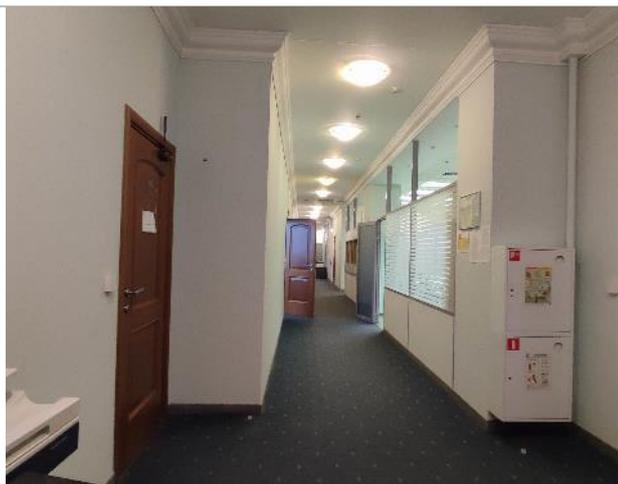


Фото 89. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 90. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 91. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 92. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 93. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 94. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 95. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 96. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 97. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 98. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 99. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 100. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 101. Состояние внутренних помещений (9 этаж)

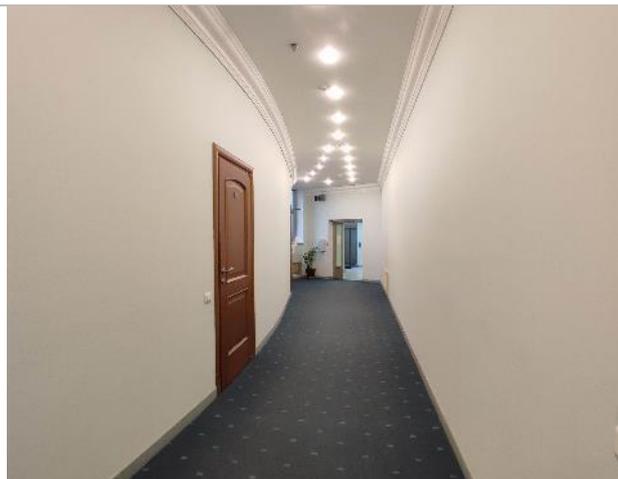


Фото 102. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 103. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 104. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 105. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 106. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 107. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 108. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 109. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 110. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 111. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 112. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 113. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 114. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 115. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 116. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 117. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 118. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 119. Состояние внутренних помещений (9 этаж)

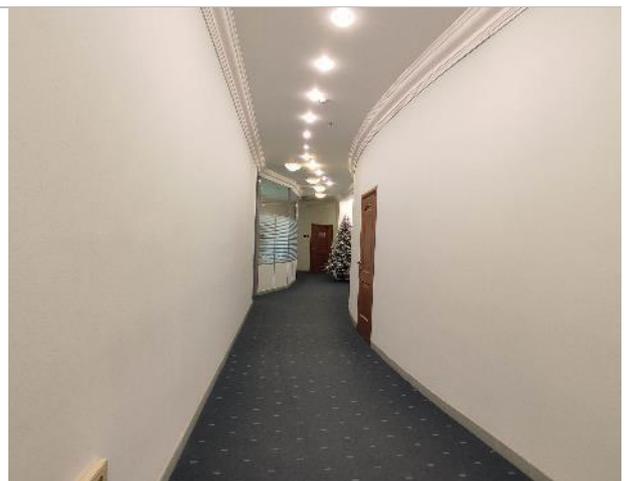


Фото 120. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 121. Состояние внутренних помещений (9 этаж)



Фото 122. Состояние внутренних помещений (9 этаж)

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

Оцениваемые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24



Фото 1. Подъездные пути



Фото 2. Подъездные пути

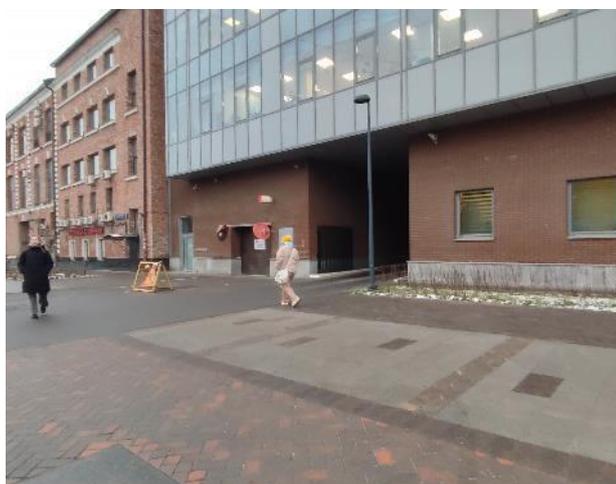


Фото 3. Прилегающая территория



Фото 4. Прилегающая территория



Фото 5. Адресная табличка

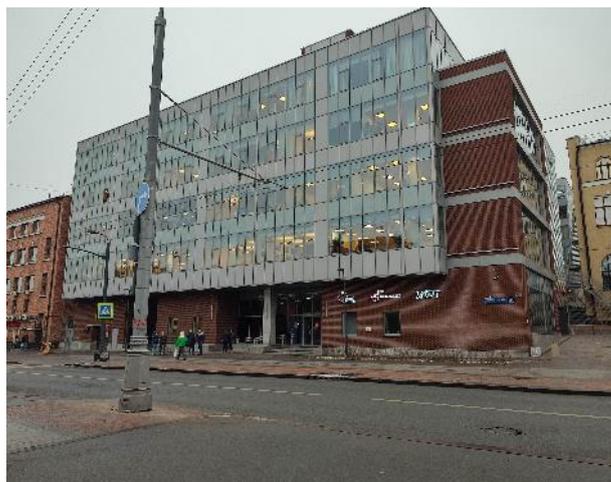


Фото 6. Фасад здания



Фото 7. Фасад здания



Фото 8. Входная группа



Фото 9. Входная группа



Фото 10. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 11. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 12. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 13. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 14. Состояние внутренних помещений (2 этаж)

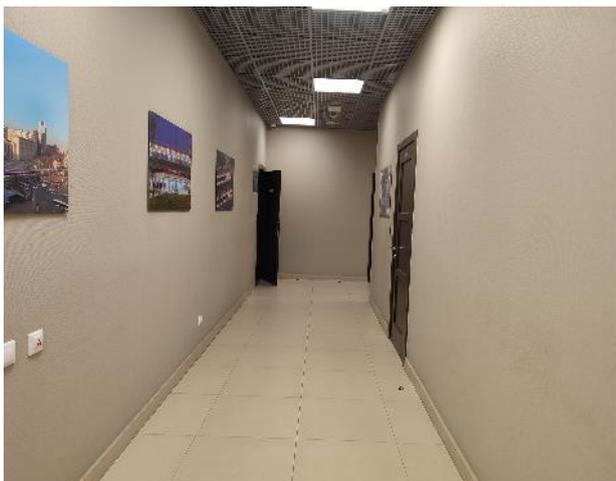


Фото 15. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 16. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 17. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 18. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 19. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 20. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 21. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 22. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 23. Состояние внутренних помещений (2 этаж)

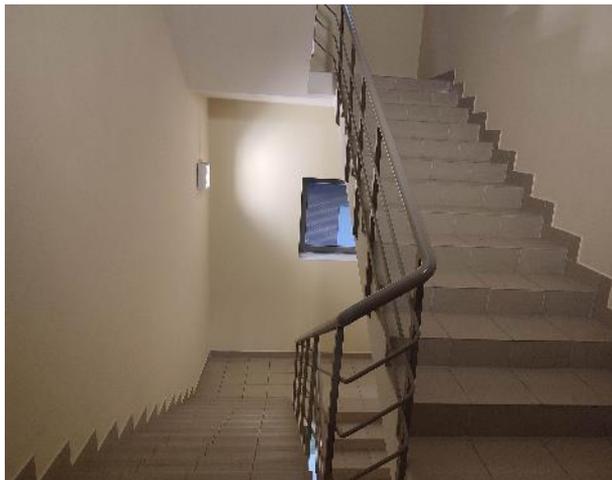


Фото 24. Состояние внутренних помещений (2 этаж)

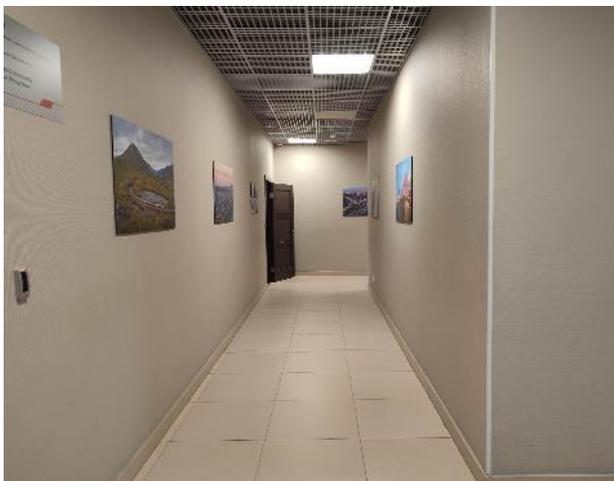


Фото 25. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 26. Состояние внутренних помещений (2 этаж)

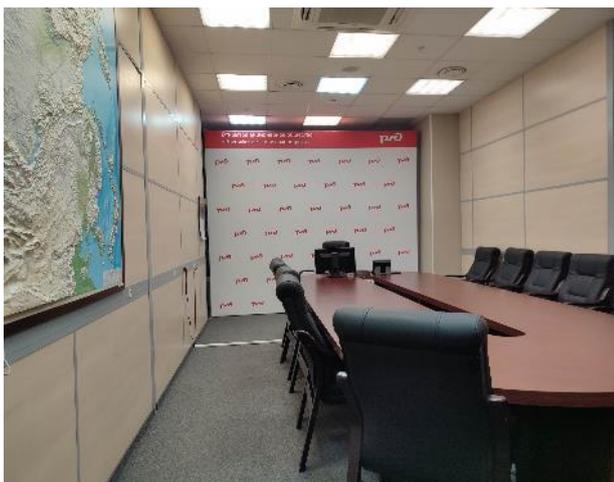


Фото 27. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 28. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 29. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 30. Состояние внутренних помещений (2 этаж)

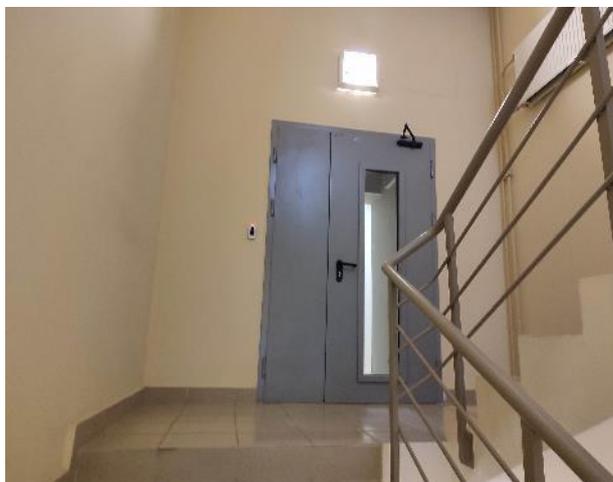


Фото 31. Состояние внутренних помещений (3 этаж)

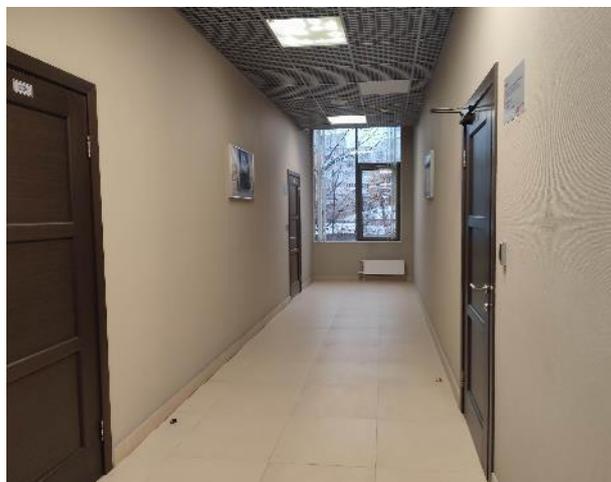


Фото 32. Состояние внутренних помещений (3 этаж)

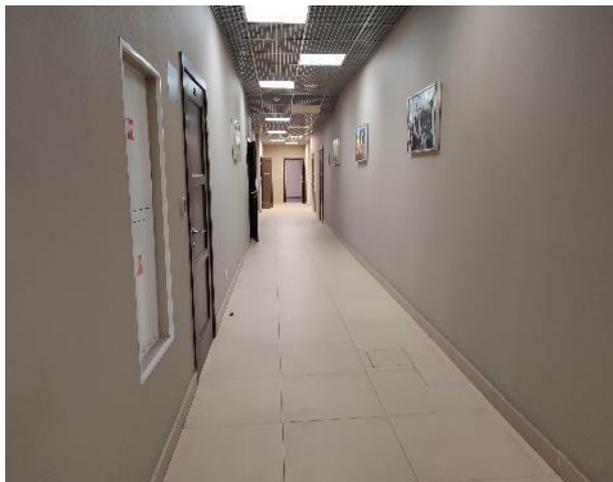


Фото 33. Состояние внутренних помещений (3 этаж)

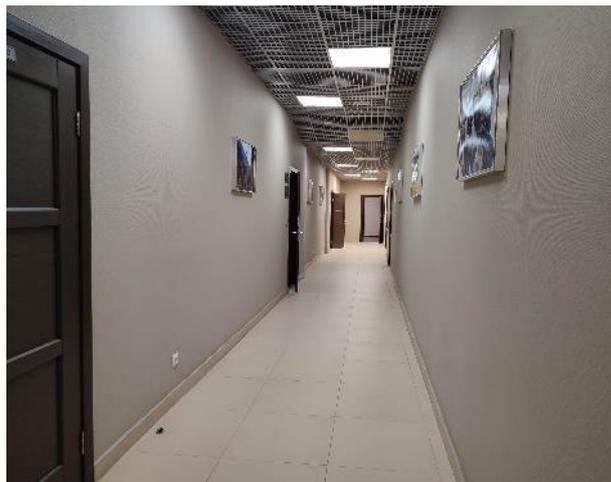


Фото 34. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 35. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 36. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 37. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 38. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 39. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 40. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 41. Состояние внутренних помещений (3 этаж)

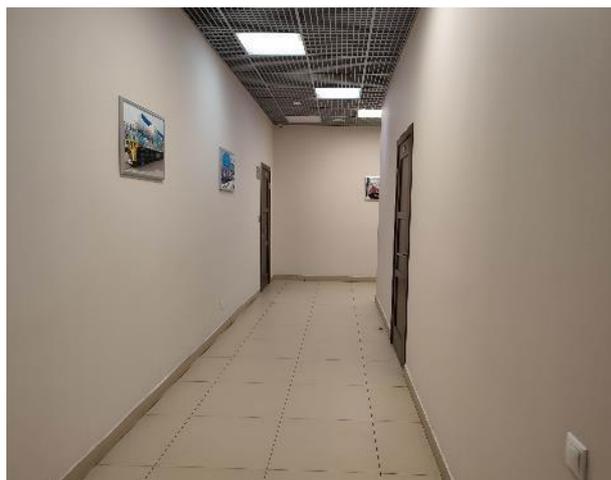


Фото 42. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 43. Состояние внутренних помещений (3 этаж)

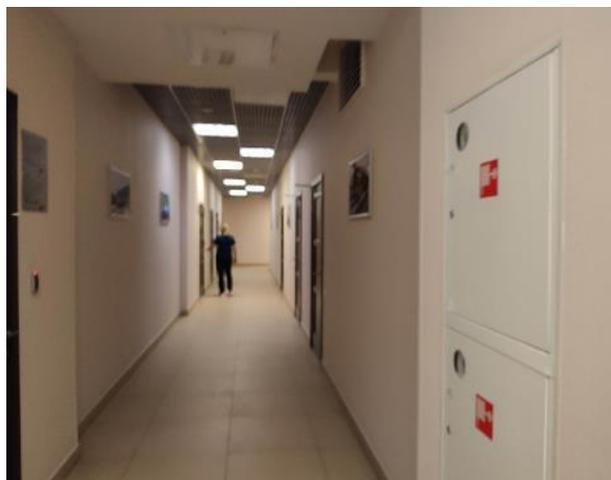


Фото 44. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 45. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 46. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 47. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 48. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 49. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 50. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 51. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 52. Состояние внутренних помещений (3 этаж)

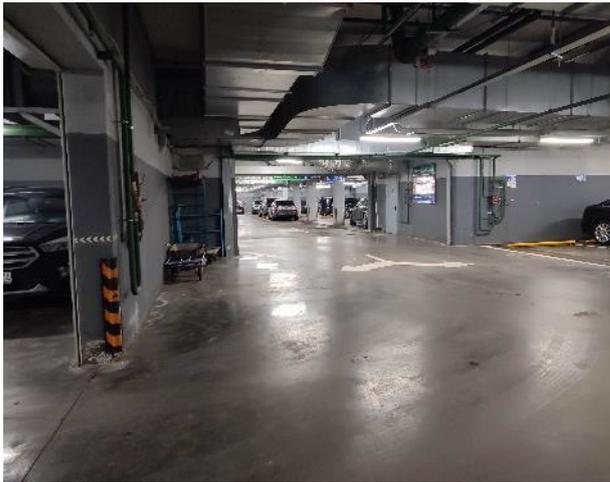


Фото 53. Состояние внутренних помещений (цокольный этаж, машино-места)

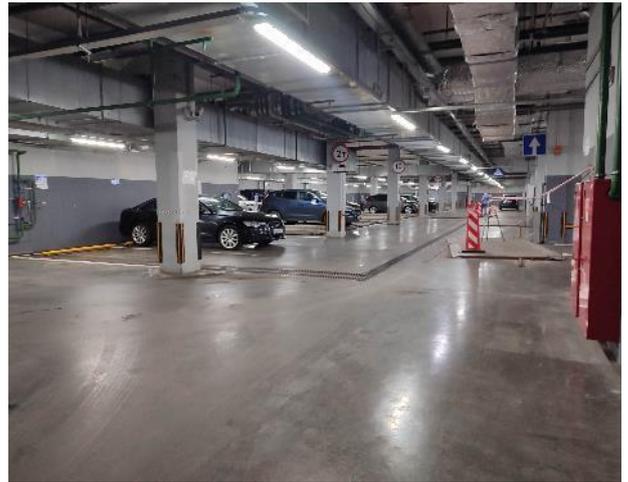


Фото 54. Состояние внутренних помещений (цокольный этаж, машино-места)

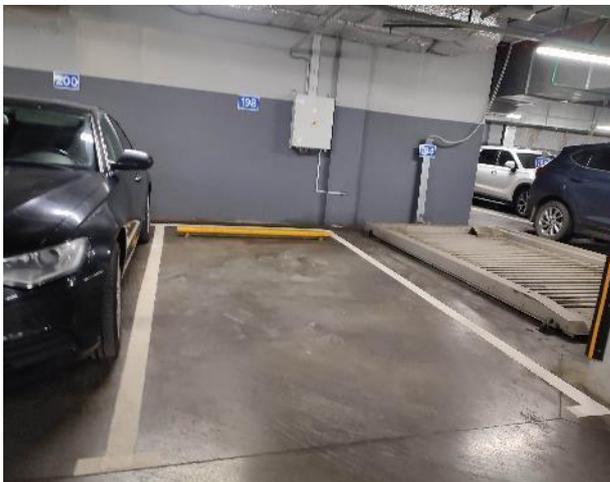


Фото 55. Состояние внутренних помещений (цокольный этаж, машино-места)

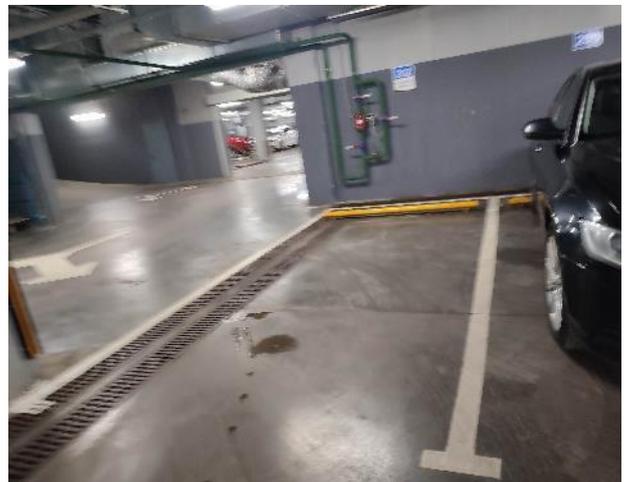


Фото 56. Состояние внутренних помещений (цокольный этаж, машино-места)



Фото 57. Состояние внутренних помещений (цокольный этаж, машино-места)

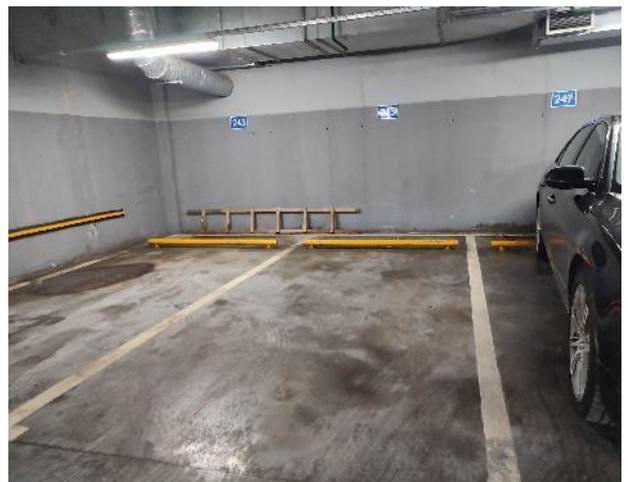


Фото 58. Состояние внутренних помещений (цокольный этаж, машино-места)



Фото 59. Состояние внутренних помещений (цокольный этаж, машино-места)

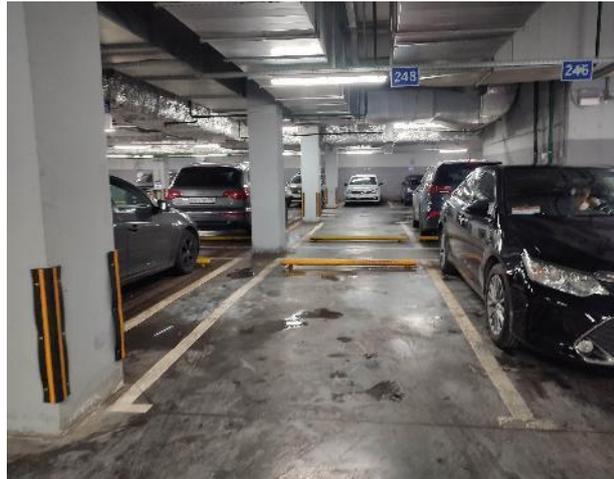


Фото 60. Состояние внутренних помещений (цокольный этаж, машино-места)

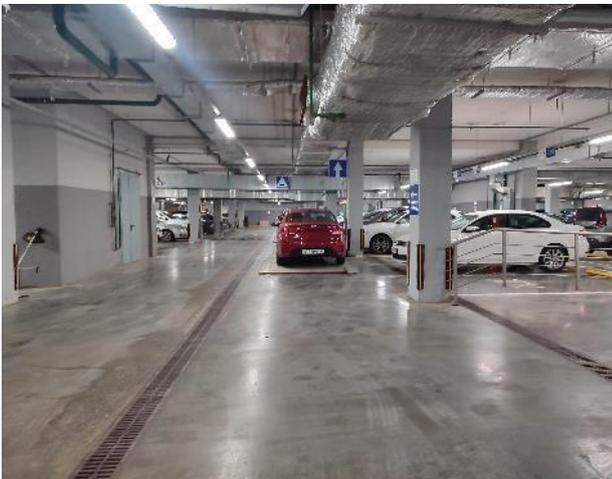


Фото 61. Состояние внутренних помещений (цокольный этаж, машино-места).



Фото 62. Состояние внутренних помещений (цокольный этаж, машино-места).

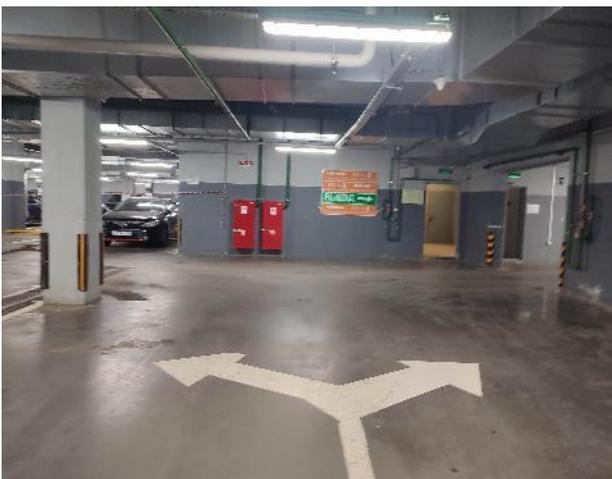


Фото 63. Состояние внутренних помещений (цокольный этаж, машино-места).

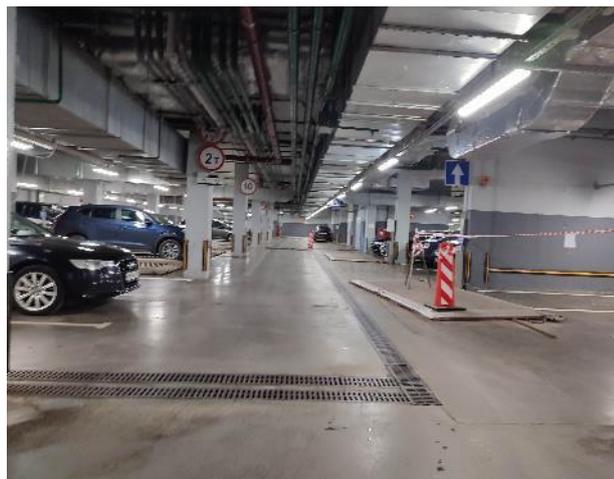


Фото 64. Состояние внутренних помещений (цокольный этаж, машино-места).

Источник: визуальный осмотр объекта оценки