



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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОА-АХ-0288/14/18 ОТ 18.09.2024 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 2 690,5 КВ. М, И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 2 725,0 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: РОССИЯ, КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛ., Г. КАЛИНИНГРАД, ЛЕНИНСКИЙ ПРОСП., Д. 28, ДЛЯ ЦЕЛЕЙ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ "МЕЖОТРАСЛЕВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ" И ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"
Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	8
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.1. Общие сведения об объекте оценки.....	15
3.2. Местоположение объекта оценки	16
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	19
3.4. Классификация недвижимого имущества	28
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	29
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки.....	31
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	31
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	32
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации	34
5.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе объекта оценки.....	35
5.3. Анализ рынка инвестиций по итогам I полугодия 2024 г.	38
5.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки	42
5.5. Мнения специалистов рынка недвижимости о возможных вариантах развития событий на рынке коммерческой недвижимости на фоне повышения ключевой ставки	44
5.6. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Калининграда и Калининградской области по I полугодия 2024 г.	45
5.7. Анализ рынка земельных участков Калининградской области.....	55
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	63
6.1. Основные положения и терминология	63
6.2. Классификация основных средств	66
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	69
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	70
6.5. Этапы проведения оценки.....	72
6.6. Характеристика подходов к оценке	72
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	79
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	81
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	81
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	107
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	107

8.2. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках доходного подхода	116
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	117
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	117
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	118
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	119
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	120
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки, включая права на объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28, в составе:
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<ul style="list-style-type: none"> Административное здание. Площадь: общая 2 690,5 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 6. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2 725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5.
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Права на объекты оценки: общая долевая собственность принадлежит владельцами инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость".</p> <p>Ограничения (обременения) прав:</p> <p>Здание – аренда, доверительное управление.</p> <p>Земельный участок - Доверительное управление, Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости.</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>
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №18 от 04.09.2024 г. к Договору №ОА-АХ-0288/14 от 25.03.2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" и АО "НЭО Центр"
Дата составления Отчета	18.09.2024 г.
Порядковый номер Отчета	ОА-АХ-0288/14/18
Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> Балансовая стоимость административного здания (кадастровый номер: 39:15:132320:7) – 195 093 094 (Сто девяносто пять миллионов девяносто три тысячи девяносто четыре) руб. 91 коп.; балансовая стоимость земельного участка (кадастровый номер: 39:15:132320:5) – 298 133 755 (Двести девяносто восемь миллионов сто тридцать три тысячи семьсот пятьдесят пять) руб. 00 коп.
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на 06.09.2024 г.	<ul style="list-style-type: none"> Балансовая стоимость административного здания (кадастровый номер: 39:15:132320:7) – 114 029 481 (Сто четырнадцать миллионов двадцать девять тысяч четыреста восемьдесят один) руб. 41 коп.; балансовая стоимость земельного участка (кадастровый номер: 39:15:132320:5) – 298 133 755 (Двести девяносто восемь миллионов сто тридцать три тысячи семьсот пятьдесят пять) руб. 00 коп.
Результат оценки (части) объекта оценки в рамках затратного подхода (без учета НДС)	Не применялся
Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)	192 250 000 (Сто девяносто два миллиона двести пятьдесят тысяч) руб.
Результат оценки (части) объекта оценки в рамках доходного подхода (без учета НДС)¹	157 308 000 (Сто пятьдесят семь миллионов триста восемь тысяч) руб.

¹ В рамках доходного подхода определялась стоимость объекта по арендной площади, указанной в ДДА без учета планируемого ДС с условиями увеличения арендной площади, за счет перепланировки здания

Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС)²	160 802 000 (Сто шестьдесят миллионов восемьсот две тысячи) 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 в целях совершения сделки с объектом оценки. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

1.2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28, в составе:
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<ul style="list-style-type: none"> Административное здание. Площадь: общая 2 690,5 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 6. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7.
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2 725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5.
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>Права на объекты оценки: общая долевая собственность принадлежит владельцами инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость".</p> <p>Ограничения (обременения) прав:</p> <p>Здание – аренда, доверительное управление.</p> <p>Земельный участок - Доверительное управление, Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости</p>
Цель оценки	<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> <p>Определение справедливой стоимости объекта оценки 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 составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении объекта оценки любым способом, в том числе</p>

² Справедливая стоимость каждого оцениваемого объекта, входящего в состав Объекта оценки приведена в табл. 1.1.

	и путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев 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" ³
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 – 17.09.2024 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	17.09.2024 г.
Специальные допущения	<ol style="list-style-type: none"> 1. В соответствии с выписками из ЕГРН на здания, и земельный участок, зарегистрировано обременение (ограничение) права – доверительное управление. Оценка справедливой стоимости зданий, помещений и земельных участков, входящих в состав объекта оценки, будет производиться без учета данного обременения. 2. В соответствии с выписками из ЕГРН на здание, зарегистрировано обременение (ограничение) права – аренда. Оценка справедливой стоимости здания и помещения, входящих в состав объекта оценки, будет производиться с учетом наличия долгосрочных договоров аренды. 3. В соответствии с выписками из ЕГРН на земельный участок, зарегистрировано обременение (ограничение) права – Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости. Оценка справедливой стоимости земельного участка, входящего в состав объекта оценки, будет производиться без учета данного обременения.
Иные существенные допущения	<ol style="list-style-type: none"> 1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

³ 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".

2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
3. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты.
4. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.
5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
6. Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам.
7. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
9. 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.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.

Ограничения оценки

1. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в настоящем Задании, не является учредителем, участником, собственником, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
2. Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщика, указанного в настоящем Задании, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.
3. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в настоящем Задании, составляет не менее трех лет.
4. Исполнителем не производится осмотр объекта оценки по состоянию на дату оценки, в связи с отсутствием доступа. Осмотр оцениваемых объектов производился Исполнителем по состоянию на 23.04-24.04.2021 г. Оценка производится исходя из допущения, что техническое состояние объектов оценки по состоянию на 23.04-24.04.2021 г. соответствует состоянию объектов на дату оценки.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

Указание на форму составления отчета об оценке	<p>Письменный документ на бумажном носителе, 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.</p> <p>Или</p> <p>В форме электронного документа, отвечающего 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.</p>
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 Исполнителем	с даты подписания по дату получения выписки из ЕГРН.

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, 4-й этаж, пом. 4-1а
Место нахождения Исполнителя	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, 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 "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 123112, г. Москва, Пресненская наб., д. 12, помещ. 2/53). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	<p>Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/50014/23 от 06.12.2023 г.</p> <p>Срок действия полиса: с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.</p> <p>Страховая сумма по всем страховым случаям 2 000 000 000 (Два миллиарда) руб.</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН 180401952057)
Контактная информация оценщика	т. +7 (495) 739-39-77, t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, помещение ¼

<p>Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</p>	<p>Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет", ИНН: 7709443904, КПП: 770101001, ОГРН: 1107799012584 от 15 апреля 2010 г.), место нахождения: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")</p>
<p>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика</p>	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности оценщика АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000009/21-01 от 13.12.2021 г. Срок действия: с 05.06.2021 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.</p>
<p>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний</p>	<p>Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I №186083, рег. №347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г. Удостоверение о повышении квалификации; Негосударственное образовательное учреждение Дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования" по дополнительной профессиональной программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.</p>
<p>Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности</p>	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №039409-1 от 19.06.2024 г. по направлению "Оценка недвижимости". Срок действия: до 19.06.2027 г.</p>
<p>Стаж работы в оценочной деятельности</p>	<p>16 лет</p>
<p>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком</p>	<p>Трудовой договор между Соломенниковой Т.А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.</p>
<p>Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку</p>	<p>На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков⁴. Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 16 лет</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах</p>	<p>Иные специалисты не привлекались</p>
<p>Заказчик</p>	<p>ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" (ОГРН: 5067746107391, дата присвоения ОГРН: 14 августа 2006 г.) ИНН 7703603950, КПП 770901001</p>
<p>Место нахождения Заказчика</p>	<p>Местонахождение: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1. Почтовый адрес: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1</p>

⁴ Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС".
URL: <http://srosomet.ru/partnership/members-list/person/1747/>

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки⁵

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.

Федеральный стандарт оценки "Оценка бизнеса (ФСО №8)" от 01.06.2015 г.

Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

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

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т. А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

⁵ Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции.

Таблица 1.1. Итоговые показатели справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Месторасположение	Площадь, кв. м	Документы подтверждающие право	Справедливая стоимость, руб. (здания/строения - без учета НДС, земельный участок - НДС не облагается)
1	Административное здание. Площадь: общая 2 690,5 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28	2 690,5	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-232366995 от 17.09.2024 г.	126 233 000
2	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28	2 725,0	Выписка из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208589406	34 569 000
ИТОГО					160 802 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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. 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. При определении справедливой стоимости оцениваемого земельного участка цены предложений объектов-аналогов, на основании которых определялась стоимость оцениваемого участка, принадлежащих правообладателю на праве собственности, НДС не облагаются.
3. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
4. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования. Основываясь на предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
5. 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 удовлетворительном состоянии (Эксплуатируемое здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием).
6. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Исполнителем не производится осмотр объекта оценки по состоянию на дату оценки, в связи с отсутствием доступа. Осмотр оцениваемых объектов производился Исполнителем по состоянию на 23.04-24.04.2021 г. Оценка производится исходя из допущения, что техническое состояние объектов оценки по состоянию на 23.04-24.04.2021 г. соответствует состоянию объектов на дату оценки (17.09.2024 г.). При определении справедливой стоимости объекта оценки Оценщик исходил из допущения, что с объектом оценки не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.
7. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для объекта оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ним, при оценке объекта оценки Исполнитель исходил из доступной публично информации о данной местности и из допущения об отсутствии в почве земельного участка и у объекта оценки потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации объекта оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.

8. Арендопригодная площадь объекта оценки принималась в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, и технической документацией.
9. По состоянию на дату оценки оцениваемое здание сдано в аренду по долгосрочному договору аренды до 31.03.2026 г. В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору аренды является по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Также Заказчиком было предоставлено информационное письмо о величине операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемого здания.

В соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "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 у читывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее: (а) состояние и местонахождение актива; и (b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости объекта оценки производилось с учетом данных, предоставленных Заказчиком. Общая информация из договора аренды приведена в табл. 3.6. Отчета. На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Калининграда⁶, арендная ставка по договору аренды соответствует рыночным значениям для данного класса объектов, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

10. В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2024-232366995 от 17.09.2024 г. у оцениваемого здания существуют ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости здания осуществлялась без учета данного обременения.
11. В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2024-232366995 от 17.09.2024 г. у оцениваемого здания существуют ограничения (обременения) права: доверительное управление, охранный зона инженерных коммуникаций. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости здания осуществлялась с учетом данного обременения.
12. 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.
13. Согласно техническому заключению №1010-09М/2024 в связи с перепланировкой произошло изменение площади оцениваемого здания до 2 690,5 кв. м. По данным Заказчика планируется заключить новое ДС к договору аренды по корректировке величины арендной платы, в связи с изменением общей площади. По состоянию на дату оценки данные изменения не внесены в договор аренды и не согласованы с текущим арендатором, поэтому Исполнитель принял решение, использовать арендопригодную площадь в соответствии с действующим договором аренды №2979 от 19.05.2014 г. в размере 2 299,4 кв. м.
14. 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

⁶ Анализ рынка объекта оценки приведен в Приложении 2 к Отчету

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.

15. 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 объектов оценки определяла исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемых объектов.
16. В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, во избежание двойного счета стоимость земельных участков определялась как условно свободных от улучшений (коммуникаций и здания). Обеспеченность объекта оценки коммуникациями учтена в стоимости зданий (улучшений).
17. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости оцениваемых объектов по некоторым объектам-аналогам превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемых объектов ограничен в силу их площади, местоположения, удаленностью от метро, линии дома, наличием (отсутствием) отдельного входа, типом паркинга, состоянием/уровнем отделки и другими ценообразующими параметрами. Ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №1, №2, №3), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.
18. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Задаанием на оценку №18 от 04.09.2024 г. к Договору №ОА-АХ-0288/14 от 25.03.2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" и АО "НЭО Центр" объектом оценки является:

- Административное здание. Площадь: общая 2 690,5 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 6. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7;
- Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2 725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5.

Общие сведения об оцениваемом административном здании и земельном участке находятся в таблицах ниже (Таблица 3.1, Таблица 3.2).

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемом административном здании

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Административное здание
Местоположение объекта недвижимости	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28 Ленинградский
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-232366995 от 17.09.2024 г.
Общее описание объекта	Административное здание общей площадью 2 690,5 кв. м
Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	39:15:132320:7
Площадь объекта недвижимости, кв. м	2 690,5
Площадь помещений подвала, кв. м	452,35
Площадь помещений, расположенных на 1-ом этаже, кв. м	470,91
Площадь помещений, расположенных на 2-ом этаже и выше, кв. м	1 767,24
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	195 093 094,91
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (по состоянию на 06.09.2024 г.), руб. (НДС не учитывается)	114 029 481,41
Кадастровая стоимость, руб.	104 853 122,87
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	38 971,61
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, доверительное управление

Источник: данные Заказчика

Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемом земельном участке

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28 Ленинградский
Площадь земельного участка, кв. м	2 725,00
Площадь земельного участка, соток	27,25
Площадь земельного участка, га	0,2725
Общее описание объекта	Земельный участок правильной прямоугольной формы, предназначенный для размещения административного здания, общей площадью 27,25 сот.

Наименование	Характеристика
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208589406
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Под существующее административное здание
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление, Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
Кадастровый номер земельного участка	39:15:132320:5
Кадастровая стоимость, руб.	19 783 145,75
Кадастровая стоимость, руб./сот.	725 987
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	298 133 755,00
Налог на земельный участок (1,5% от кадастровой стоимости земельного участка ⁷)	296 747,19
Текущее использование объекта недвижимости	Для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
Границы земельного участка (https://pkk.rosreestr.ru/)	

Источник: данные Заказчика

3.2. Местоположение объекта оценки

Краткая характеристика города, в котором расположен объект оценки.⁸

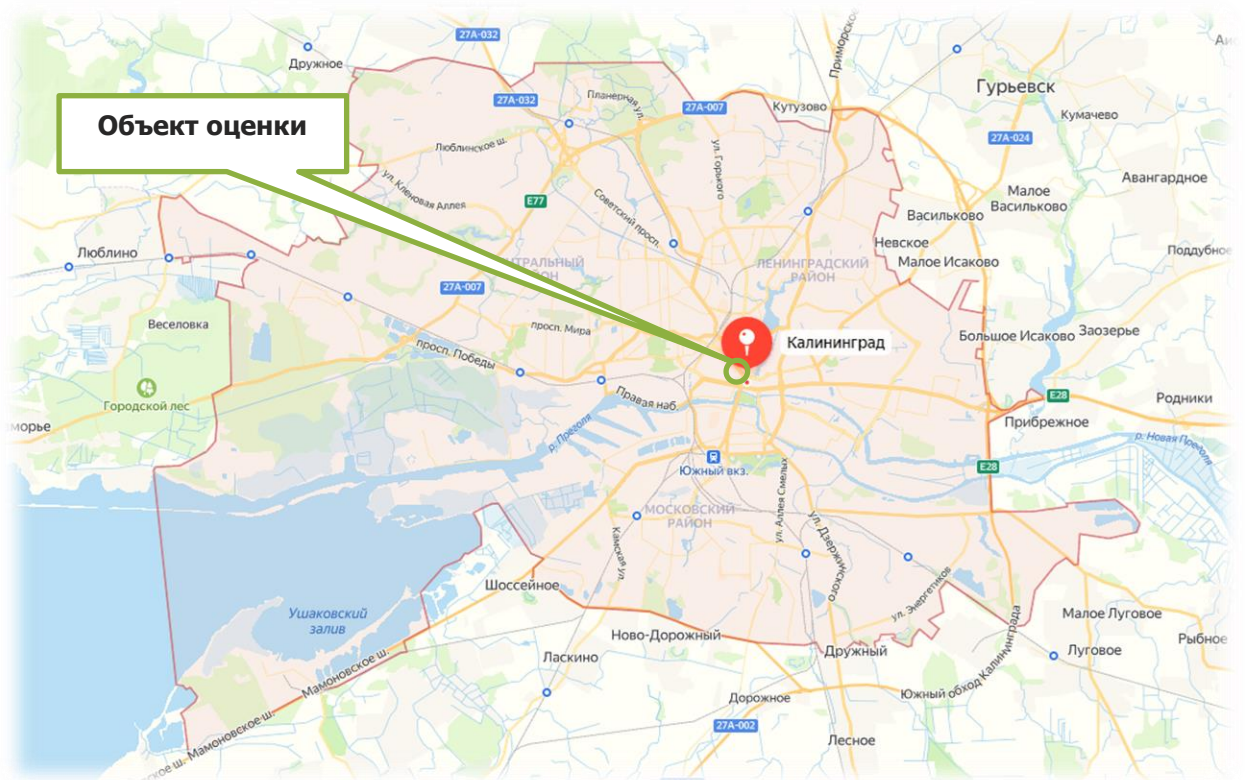
Калининградская область — самая западная и наименьшая по площади область (но не наименьший субъект федерации) Российской Федерации, входит в состав Северо-Западного федерального округа. Административный центр — Калининград. Расположена в Центральной Европе. Является полуэксклавом Российской Федерации, так как после распада СССР не имеет с основной территорией страны общей сухопутной границы.

Площадь — 15 125 кв. км (13,3 тыс. кв. км за вычетом площади Калининградского и Куршского заливов). Население — 1 033 914 чел. (по состоянию на 2024 г.). Плотность населения — 66,94 чел./кв. км. Удельный вес городского населения — 68,36%.

Граничит с Европейским союзом — с Польшей на юге, с Литвой на севере и востоке. На западе Калининградская область омывается водами Балтийского моря.

⁷ Решение Совета Депутатов Калининграда Калининградской области №346 от 19.10.2005 г. (в редакции от 28.04.2017).

⁸ Информация составлена с использованием свободной энциклопедии "Википедия" (ru.wikipedia.org) и интернет-источников: mosopen.ru, www.svaao.mos.ru

Рисунок 3.1. Карта г. Калининграда

Источник: <http://maps.yandex.ru>

Калининград — город в России, административный центр Калининградской области. Самый западный областной центр страны.

Население — 489 584 чел. (2024 г.). Калининград — второй по величине населения город Северо-Западного федерального округа. Крупный транспортный узел: железные и шоссейные дороги; морской и речной порты; международный аэропорт Храброво. В г. Калининграде расположен штаб Балтийского флота ВМФ России.

Крупный центр машиностроения; развиты металлургия, легкая, полиграфическая промышленности, рыбная промышленность. Калининград входит в двадцать пять крупнейших промышленных центров России.

Город делится на три административных района: Ленинградский, Московский и Центральный.

Московский район — один из трех административных районов г. Калининграда, второй по численности населения и второй по площади район города. Площадь района составляет 76 кв. км, население — 182 554 чел. (2023 г.) В районе расположено 9 школ, 16 детских дошкольных учреждений, детско-юношеский центр.

Центральный район — один из трех административных районов г. Калининграда. Площадь района составляет 79,8 кв. км, население — 125 633 чел. (2023 г.) В состав района вошли три поселка - п. Чкаловск, п. Зеленый, п. Западный. Центральный район — самый большой по площади и третий по численности населения район города.

В районе много высших, средних специальных и профессиональных технических учебных заведений: Калининградский государственный технический университет, Балтийский Военно-морской институт им. Ушакова, Государственный колледж градостроительства, Московский гуманитарный университет, 11 школ (среди них: гимназия № 1, Лицей №49), 12 детских дошкольных учреждений, музыкальная школа имени Д. Шостаковича с музеем, детская художественная школа и детско-юношеский центр.

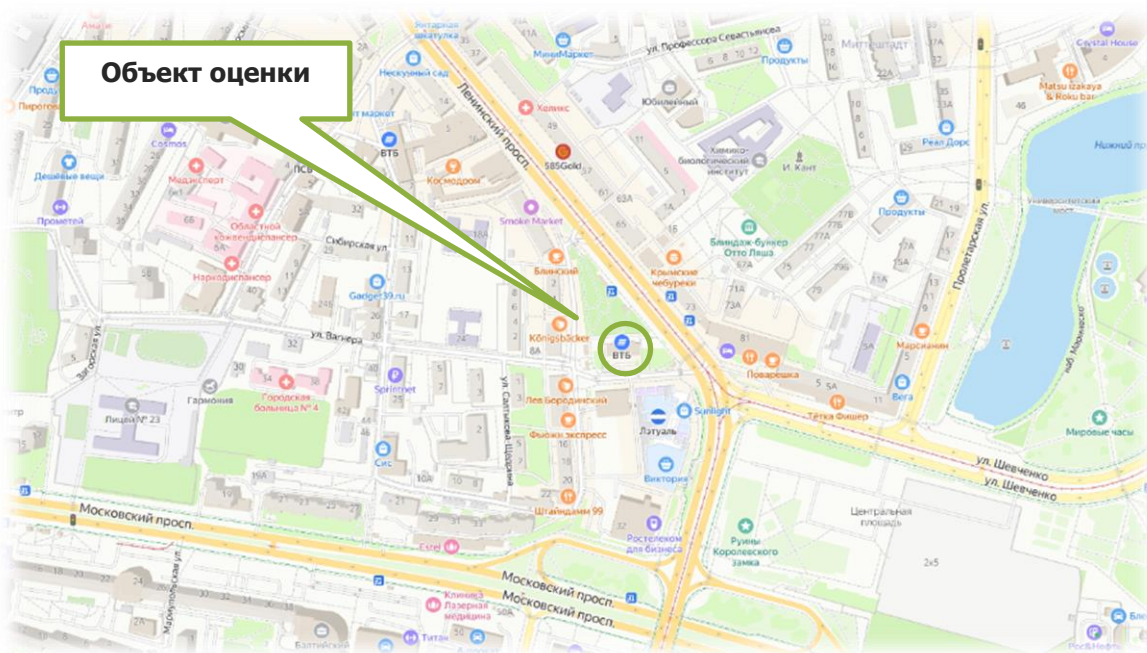
Характеристики местоположения объекта оценки приведены в таблице ниже (Таблица 3.3). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.2, Рисунок 3.3).

Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28
Линия домов	1-я линия
Пешеходный и автомобильный трафик	Высокий трафик
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая
Форма участка, рельеф	Форма участка правильная, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я просп. Ленинского и ул. Вагнера, в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта (автобусы и маршрутные такси), также в пешей доступности проходят трамвайные пути. Основными транспортными магистралями являются просп. Ленинский, ул. Шевченко
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района и занимает выгодное экономико-географическое положение
Плотность и тип застройки	Плотность застройки в зоне расположения объекта высокая
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Калининграду. Уровень шума – допустимый, экологическая обстановка – благоприятная
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом анализа располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка

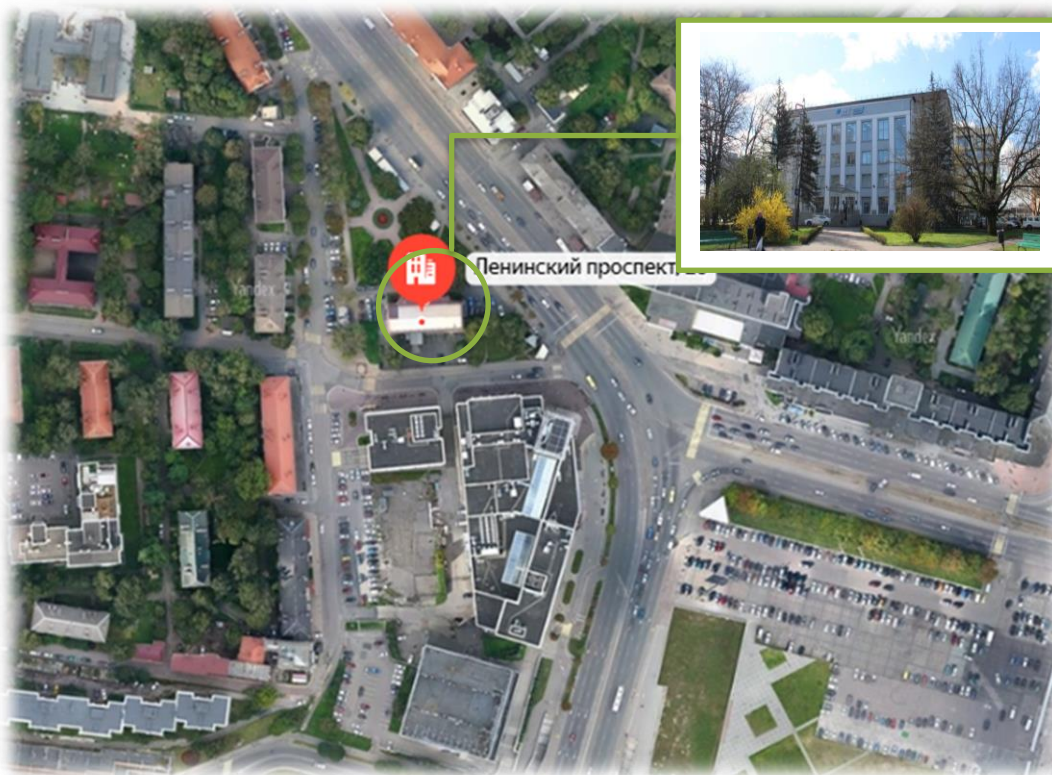
Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.2. Местоположение объекта оценки на карте г. Калининграда



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 3.3. Местоположение объекта оценки на карте г. Калининграда (вид со спутника)



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Локальное местоположение

Объект оценки расположен в Ленинградском районе г. Калининграда, на первой линии домов Ленинского проспекта и ул. Вагнера. Местоположение объекта оценки характеризуется высоким автомобильным и пешеходным трафиком. В непосредственной близости от объекта оценки расположен, многофункциональный развлекательный комплекс "Калининград Плаза", музей Блиндаж, остановка общественного транспорта "Гостиница "Калининград".

Выводы из анализа характеристик оцениваемого объекта

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

Основные преимущества объекта оценки:

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

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

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2024-232366995 от 17.09.2024 г.;

- копию выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2024-208589406 от 16.08.2024 г.;
- информационное письмо №МН-2-130521И от 13.05.2021 г. о величине операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемого здания;
- копию дополнительное соглашение №4 к Договору №2979 от 02.11.2023 г.;
- информационное письмо о наличии инженерных коммуникаций №МН-12-31020И от 31.01.2020 г.;
- копии справок о балансовой стоимости имущества б/н;
- копию технической документации;
- информацию и копии документов консультационного характера.

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

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

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

Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на объект оценки зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъектами права являются владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", сведения о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Допущение. В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2024-208589406 от 16.08.2024 г. у оцениваемого земельного участка существуют ограничения (обременения) права: доверительное управление, охранный зона инженерных коммуникаций. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости земельного участка осуществлялась без учета данных обременений.

Допущение. В соответствии с выпиской из ЕГРН №КУВИ-001/2024-232366995 от 17.09.2024 г. у оцениваемого административного здания существует ограничение (обременение) права: Доверительное управление, Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости административного здания осуществлялась без учета данного обременения.

Допущение. В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2024-232366995 от 17.09.2024 г. у оцениваемого здания существуют ограничения (обременения) права: Аренда, доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости здания осуществлялась с учетом данного обременения.

Допущение. По состоянию на дату оценки оцениваемое здание сдано в аренду по долгосрочному договору аренды до 31.03.2026 г. В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору аренды является по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Также Заказчиком было предоставлено информационное письмо о величине операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемого здания.

В соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "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, следующее: (а) состояние и местонахождение актива; и (б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости объекта оценки производилось с учетом данных, предоставленных Заказчиком. Общая информация из Договора аренды приведена в табл. 3.6. Отчета. На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Калининграда⁹, арендная ставка по договору аренды соответствует рыночным значениям для данного класса объектов, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии. Объект оценки представляет собой административное здание и земельный участок, на котором оно расположено. К земельному участку подведены все необходимые коммуникации. Административное здание введено в эксплуатацию в 1963 г. В помещениях выполнен стандартный ремонт. Внешний вид административного здания и состояние отделки внутренних помещений представлены в таблице ниже (Таблица 3.4). Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемого здания приведены в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.5).

Таблица 3.4. Состояние объекта оценки



Фото 3.1. Внешнее состояние объекта



Фото 3.2. Внешнее состояние объекта



Фото 3.3. Внутренние помещения объекта



Фото 3.4. Внутренние помещения объекта

Источник: данные визуального осмотра, а также Фотография, предоставленные Заказчиком на дату оценки

Таблица 3.5. Описание физических свойств объекта оценки

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание административного назначения
Текущее использование	Административное здание
Класс объекта недвижимости	В
Год постройки	1963
Срок полезной службы, лет	81 ¹⁰

⁹ Анализ рынка объекта оценки приведен в Приложении 2 к Отчету

¹⁰ 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). Определил в

Наименование	Характеристика
Год проведения капитального ремонта	2000-е гг.
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Общая площадь, кв. м	2 690,50
Строительный объем, куб. м	3 073,10
Площадь застройки, кв. м	552,4
Класс конструктивных систем	КС-1
Этажность	6 этажей, в том числе 1 подземный
Подземная часть, кв. м	387,4
Расположение входной группы	Фасадный вход с просп. Ленинского
Наличие витринного остекления	Отсутствует
Конструктивные характеристики объекта оценки	
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные
Фундамент	Ж/бетонный
Материал перекрытия	Деревянные утепленные, ж/бетонные плиты
Материал крыши	Металлическая по деревянным стропилам и обрешетке
Общее техническое состояние	Н/д
Физический износ по БТИ	Н/д
Объемно-планировочные решения объекта оценки	
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	2 690,50
Расположение помещений в здании	1-ый - 5-ый этажи, подвал
Наличие подвальных помещений	387,4
Планировка этажа	Кабинетно-коридорная, зальная
Высота потолка, м	3,35-6,5
Внутренняя отделка	Стандарт ¹¹
Функциональное использование площадей объекта оценки	
– площадь административно-офисных помещений, кв. м	2 690,50
– площадь торговых помещений, кв. м	-
Наличие (отсутствие) организованной парковки	Присутствует
Внутреннее инженерное оборудование	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Радио	+
Телефон	+
Телевидение	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

Источник: Копии выписок из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок

Таблица 3.6. Распределение площадей здания по этажам

Площадь здания	Технический паспорт здания от 03.07.2002 г.	Технический паспорт здания от 22.11.2005 г.	Технический план здания от 27.08.2024 г. ¹²
Подвал	387,40	386,59	452,35
1-й этаж	403,30	402,46	470,91
2-й этаж	401,20	400,36	468,46
3-й этаж	399,80	398,97	466,83
4-й этаж	412,00	411,14	481,07
5-й этаж	300,50	299,87	350,88
ИТОГО	2 304,20	2 299,40	2 690,50

Источник: анализ и расчет Исполнителя

Поэтажные планы этажей объекта оценки приведен на рис. 3.5–3.12.

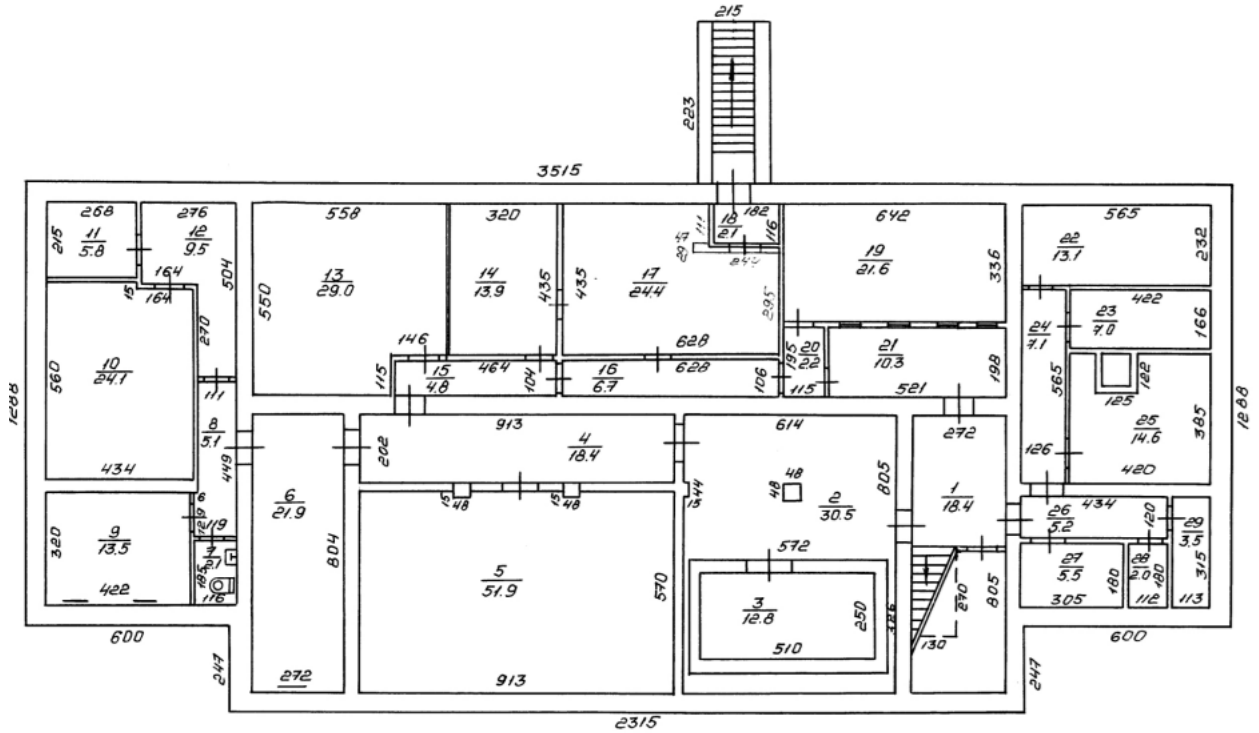
соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

¹¹ Уровень отделки помещений объекта оценки, в соответствии с классификациями типов работ по Справочника оценщика недвижимости-2023. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А., соответствует типу "Стандарт" (описание ремонтных работ приведено в табл. 7.35 раздела 7.2.3 Отчета).

¹² Распределение новой площади, согласно Техническому Заключению №1010-09М/2024 от 12.09.2024 г. по этажам, проводилось пропорционально долям, указанным в тех. паспорте от 03.07.2002 г., т.к. это единственный предоставленный документ, где есть поэтажная разбивка.

Рисунок 3.4. План подвального этажа

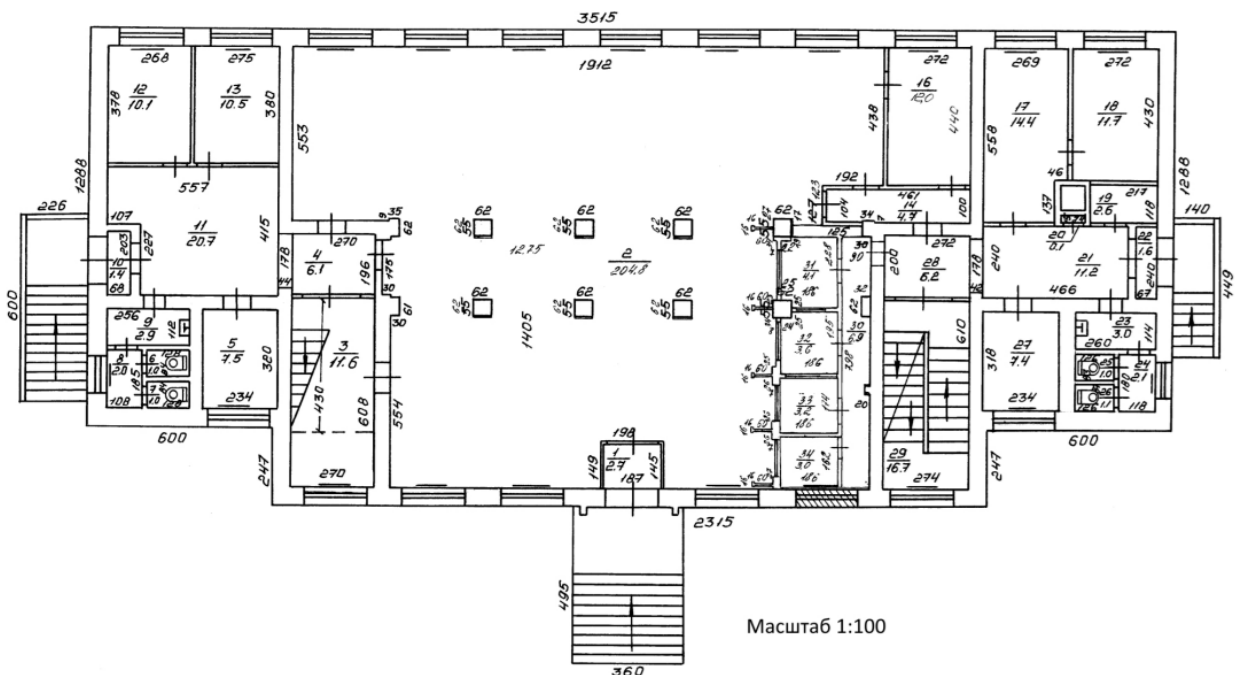
ПОДВАЛ Н=3.50



Источник: данные Заказчика

Рисунок 3.5. План 1-го этажа

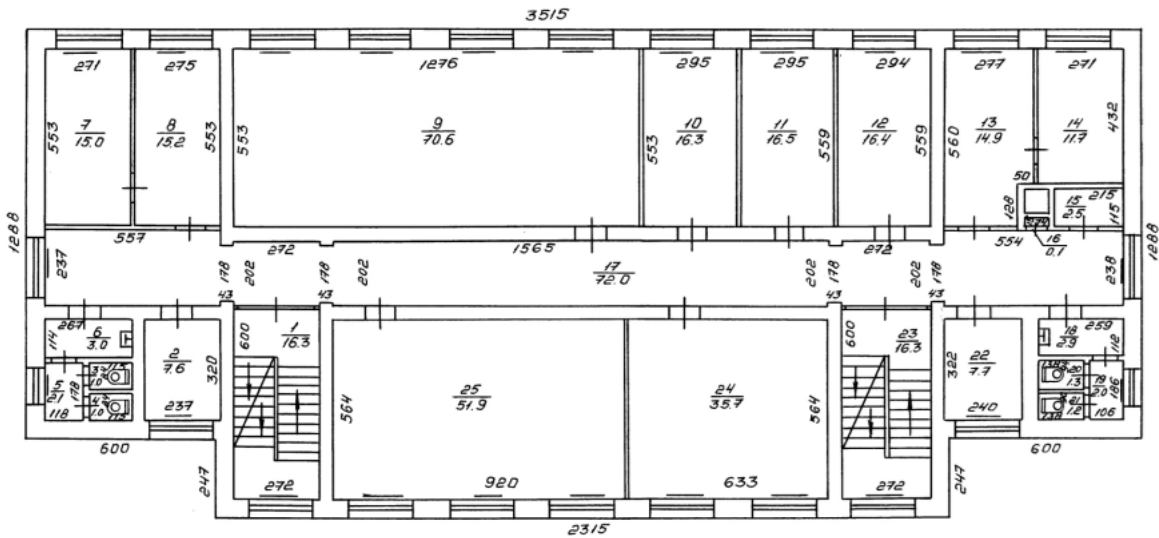
1-ЭТАЖ Н=3.05



Источник: данные Заказчика

Рисунок 3.6. План 2-го этажа

2-ЭТАЖ =2.95

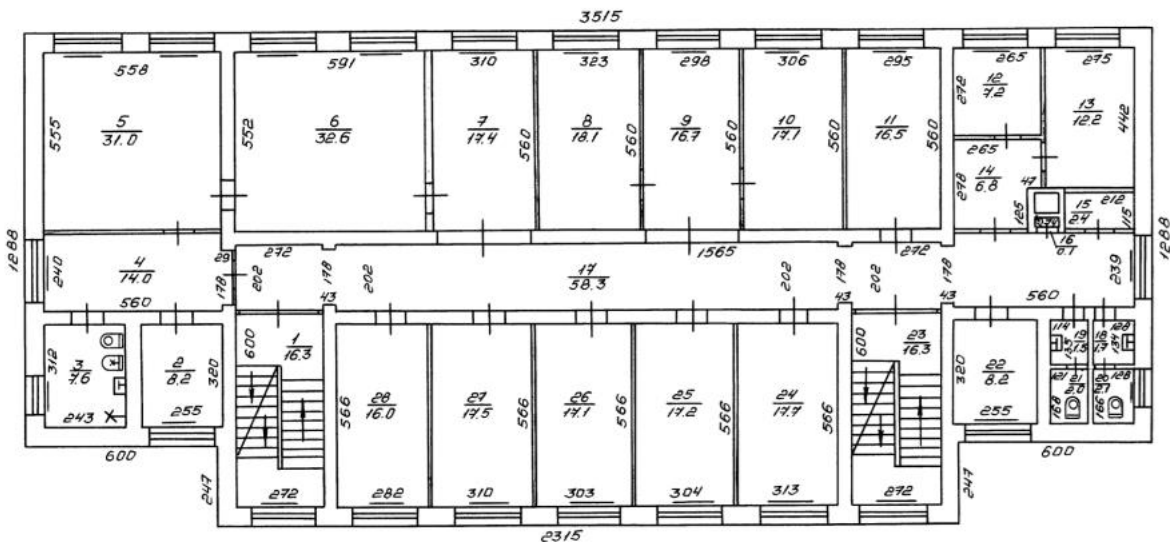


Масштаб 1:100

Источник: данные Заказчика

Рисунок 3.7. План 3-го этажа

3-ЭТАЖ Н=2.95

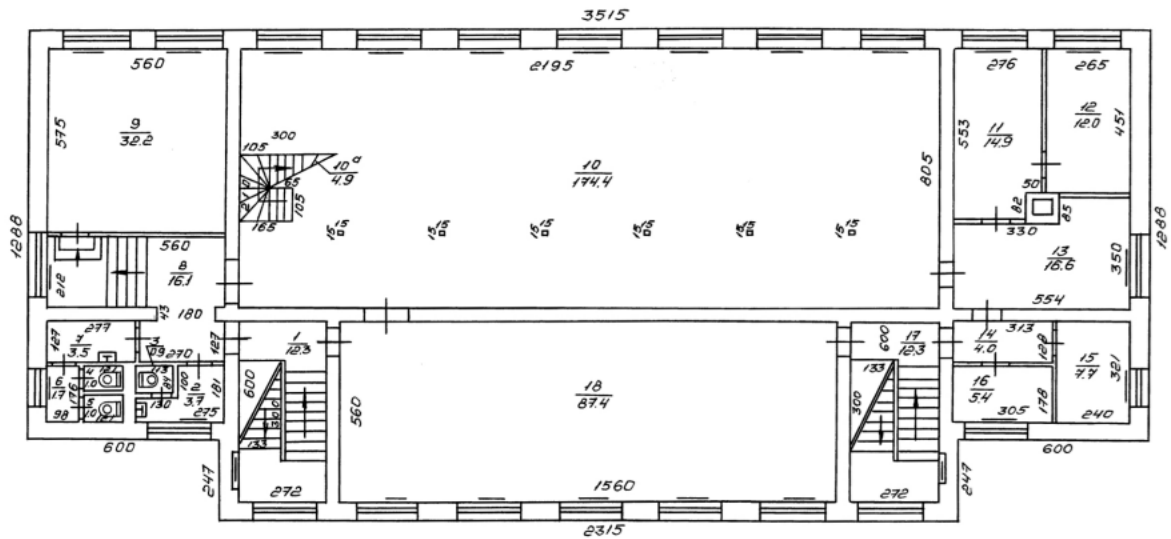


Масштаб 1:100

Источник: данные Заказчика

Рисунок 3.8. План 4-го этажа

4-ЭТАЖ Н=3.45

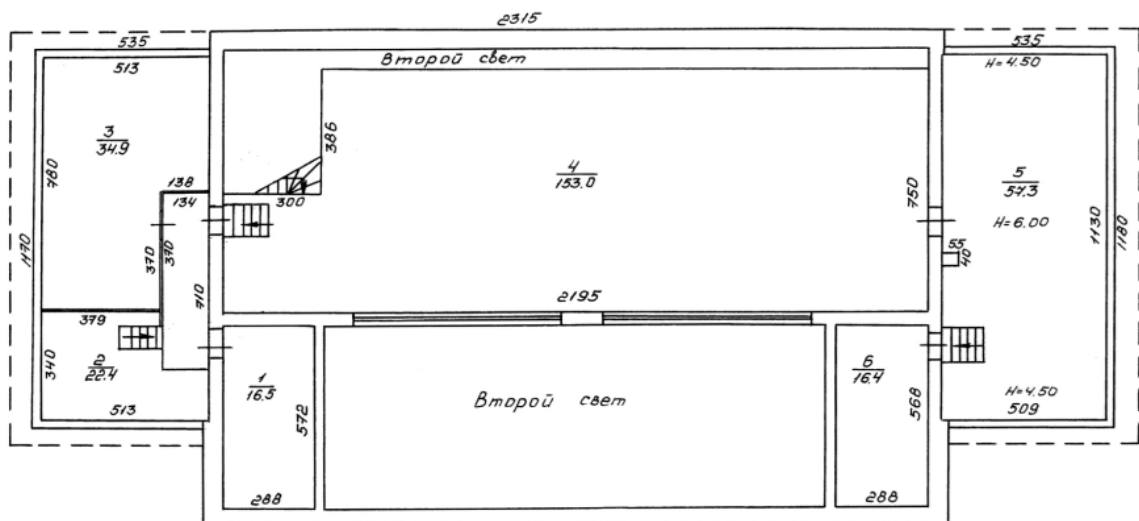


Масштаб 1:100

Источник: данные Заказчика

Рисунок 3.9. План 5-го этажа

5-ЭТАЖ Н=6.00/4.50



Масштаб 1:100

Источник: данные Заказчика

Информация об инженерных коммуникациях

В соответствии с предоставленной Заказчиком технической документацией, объект оценки оснащен всеми необходимыми коммуникациями (электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации, резервное электропитание) (см. табл. 3.5).

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 оцениваемое здание сдано в долгосрочную аренду под отделение банка.

В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору 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 оцениваемого помещения №МН-2-130521И от 13.05.2021 г.

Согласно проведенному анализу рынка коммерческой недвижимости г. Калининграда, величина арендной ставки, соответствует среднерыночным данным.

В соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "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, следующее: (а) состояние и местонахождение актива; и (б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения долгосрочного договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды¹³, а также соответствие арендной ставки по договору рыночному значению арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода по действующему договору аренды.

Ниже приведен анализ существенных условий Договора аренды (в ред. Дополнительного соглашения №4 от 02.11.2023 г.).

Существенные условия договора аренды (в ред. Дополнительного соглашения №4 от 02.11.2023 г.)

Согласно пункту 1.1 арендодатель предоставляет арендатору в аренду за плату недвижимое имущество, а именно административное здание, площадью: 2 690,5 кв. м, расположенное по адресу: Калининградская область, г. Калининград, Ленинский проспект, д. 28, кадастровый номер: 39:15:132320:7. Объект аренды передается арендатору для осуществления банковской деятельности.

Передача арендатором объекта аренды полностью или частично в субаренду и/или передача арендатором своих прав и обязанностей по договору третьим лицам возможна только с предварительного письменного согласия арендодателя.

Договор заключен на срок до 31.03.2026 г.

¹³ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

Размер арендной платы по договору пользования объектом недвижимости определяется из расчета 1 000¹⁴ рублей за один квадратный метр объекта аренды в месяц, в том числе НДС. Арендная плата включает в себя за размещение рекламы на объекте аренды, а также плату за пользование территорией, непосредственно примыкающей к границам объекта аренды в пределах границ земельного участка.

Прилегающая территория предоставляется в пользование в соответствии с условиями договора для прохода, проезда и эксплуатации (использования) парковки (машиномест) сотрудниками и клиентами арендатора.

Арендная плата за пользование объектом аренды, предусмотренная договором, не включает эксплуатационные расходы, плату за отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, иные коммунальные услуги в отношении объекта аренды или относящиеся к объекту аренды. Они оплачиваются арендатором отдельно.

Размер арендной платы ежегодно 1 января подлежит ежегодной индексации (увеличению) на 8% от последнего установленного размера арендной платы по истечении каждых 12 календарных месяцев с даты передачи объекта аренды арендатору.

Условия расторжения

В соответствии с п. 3.2 Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора в следующих случаях:

- нарушения Арендатором предусмотренного договора срока внесения арендной платы более двух раз подряд в полном объеме более чем на 15 раз;
- нецелевого использования Арендатором объекта аренды;
- проведение Арендатором ремонтно-строительных или иных существенных работ на объекте аренды;
- ухудшения объекта аренды и/или части объекта аренды по вине Арендатора и/или привлеченных им третьих лиц;
- передачи арендатором объекта аренды в субаренду и/или передачи своих прав и обязанностей по договору третьим лицам, передачи права аренды в залог, в уставной капитал или иного обременения права по договору;
- арендатор нарушает срок внесения оплаты обеспечительного депозита в полном объеме на 15 рабочих дней;
- не заключения арендатором в течение 3 месяцев, если иное не предусмотрено нормативными документами с даты подписания актов приема-передачи объекта аренды договоров, или нарушение арендатором предусмотренных указанными договорами сроков внесения оплаты более двух раз подряд в полном объеме более чем на 15 рабочих дней.

В соответствии с п. 3.3 Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора в следующих случаях:

- по основаниям, предусмотренных ст. 620 Гражданского кодекса Российской Федерации, с уведомлением Арендодателя за 10 календарных дней до расторжения договора;
- в случае утраты заинтересованности в продолжение аренды при предупреждении арендодателя о расторжении договора за 180 календарных дней до даты такого расторжения;
- при расторжении договора по основаниям, предусмотренных предыдущим пунктом, Обеспечительный депозит будет удержан арендодателем в полном объеме в качестве штрафа, если срок предупреждения арендодателя о расторжении договора окажется менее 180 календарных дней до дня такого расторжения;

¹⁴ Согласно последнему ДС к Договору аренды арендная ставка составляет с 01.01.2021 г. - 1 000 руб. в мес. за кв. м с НДС; согласно информации, предоставленной Заказчиком арендная плата с 2021 г. не изменялась. Исполнитель исключил дальнейшее индексирование арендной платы и принял арендную ставку согласно последнему ДС.

- в случае нарушения или неисполнения арендодателем обязательства, перечисленных в разделе 5 договора, арендатор имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в порядке, предусмотренном в первом выше пункте;
- создание препятствий в пользование объектом аренды и/или в ограниченном пользовании местами общего пользования и прилегающей территории к объекту аренды территории;
- необоснованный отказ в согласовании строительно-монтажных работ.

На основании вышесказанного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение Исполнитель сделал вывод, что объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости г. Калининграда.

Согласно рекомендациям АРБ¹⁵ при расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Отчете об оценке:

- должна быть проведена проверка данных, отраженных в реестре договоров аренды (либо ином документе, содержащем информацию об арендаторах, заключенных договорах аренды, условиях), на предмет соответствия арендных ставок рыночным условиям;
- применение арендных ставок, не соответствующих рыночным условиям, должно быть обосновано Оценщиком в Отчете об оценке.

В данном разделе, в соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель производит анализ соответствия ставок аренды, предоставленных Заказчиком, рыночным данным арендных ставок. Исполнителем была проанализирована величина арендной платы в соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком.

По итогам анализа рынка недвижимости Исполнитель пришел к выводу, что арендная ставка, указанная в договоре аренды, соответствует среднерыночным значениям ставок для подобных объектов¹⁶. В результате проведенного анализа Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

Таблица 3.7. Реестр арендаторов

Показатель	Значение
Арендатор	Арендатор
Срок аренды	до 31.03.2026 г.
Назначение	Под офис банка
Площадь, кв. м	2 690,5
Арендная плата на период с 17.09.2024 г. по 17.09.2025 г., руб./год без НДС	23 347 532,36 ¹⁷
Примечание	Арендная плата не включает эксплуатационные расходы, плату за отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, иные коммунальные услуги

Источник: данные Заказчика

3.4. Классификация недвижимого имущества

При классификации недвижимого имущества Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными ниже по тексту Отчета (п. 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

¹⁵ Ассоциации российских банков, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

¹⁶ Анализ рынка объекта оценки приведен в Приложении 2 к Отчету

¹⁷ Согласно последнему ДС к Договору аренды арендная ставка составляет с 01.01.2021 г. - 1 000 руб. в мес. за кв. м с НДС; согласно информации, предоставленной Заказчиком арендная плата с 2021 г. не изменялась. В связи с тем, что планируется заключение нового ДС с учетом увеличения арендной ставки и площади арендная ставка была проиндексирована на показатель ИПЦ.

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 объекты, схожие с объектом оценки, достаточно представлены на рынке, а значит, активный рынок для оцениваемого имущества имеется. Следовательно, данное имущество является неспециализированным.

Оцениваемое имущество относится к классу основных средств — земельные участки и здания (нежилые помещения). Объект оценки участвует в операционной деятельности, соответственно, может быть отнесен к классу операционных активов.

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

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{MS}} + (\text{H}_{\text{ОКОС}} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{ОКОС}} + (\text{H}_{\text{ЕНАО}} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{ЕНАО}},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

Хв — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является здание и земельный участок.

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.

Определение срока полезной службы оцениваемого здания представлено в таблице ниже.

Таблица 3.8. Определение срока полезной службы административного здания

Наименование объекта	Здание
Местоположение объекта	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28
Площадь, кв. м	2 690,5
Год постройки/реконструкции	1963
Хронологический возраст	61
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	-
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	39
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	83
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"	22
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	20

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Оцениваемое имущество на дату оценки находится в хорошем техническом состоянии, эксплуатируется и соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. К оцениваемому земельному участку подведены все центральные коммуникации.

Допущение. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Исполнителем не производится осмотр объекта оценки по состоянию на дату оценки, в связи с отсутствием доступа. Осмотр оцениваемых объектов производился Исполнителем по состоянию на 23.04-24.04.2021 г. Оценка производится исходя из допущения, что техническое состояние объектов оценки по состоянию на 23.04-24.04.2021 г. соответствует состоянию объектов на дату оценки (17.09.2024 г.). При определении справедливой стоимости объекта оценки Оценщик исходил из допущения, что с объектом оценки не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.

Таблица 3.9. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	23.04.2021 г.
Представитель Заказчика	Р. В. Беспаятнов — начальник отдела административной поддержки
Представитель Исполнителя	К. Н. Ачапин – представитель АО "НЭО Центр"
Текущее использование объекта оценки	По состоянию на дату оценки здание используется под офис банка В процессе осмотра Исполнитель произвел Фотографияграфирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов. Акт осмотра объекта оценки представлен в Приложении 6 к Отчету, Фотографияграфии объекта оценки — в Приложении 7 и в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 3.4).
Примечание	Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра

Источник: данные визуального осмотра

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков¹⁸ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹⁹ имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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

Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt²⁰, срок экспозиции административных зданий и помещений варьируется в диапазоне от 3 до 14 мес., срок экспозиции гаражей варьируется в диапазоне от 3 до 15 мес. (в зависимости от местоположения, общей площади, состояния и т. д.).

На основании анализа рыночных данных в рамках данного Отчета Исполнитель принял срок экспозиции равным среднему значению — 8 мес. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Калининградской области, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является низколиквидным.

¹⁸ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹⁹ Под сроком реализации подразумевается период до получения оферты, а не до подписания договора купли-продажи.

²⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3530-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2024-goda>

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости г. Калининграда, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемого объекта недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является его текущее использование, а именно для размещения объектов административного назначения; наиболее эффективным использованием оцениваемого здания является также его текущее использование, в качестве нежилого здания офисного назначения

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

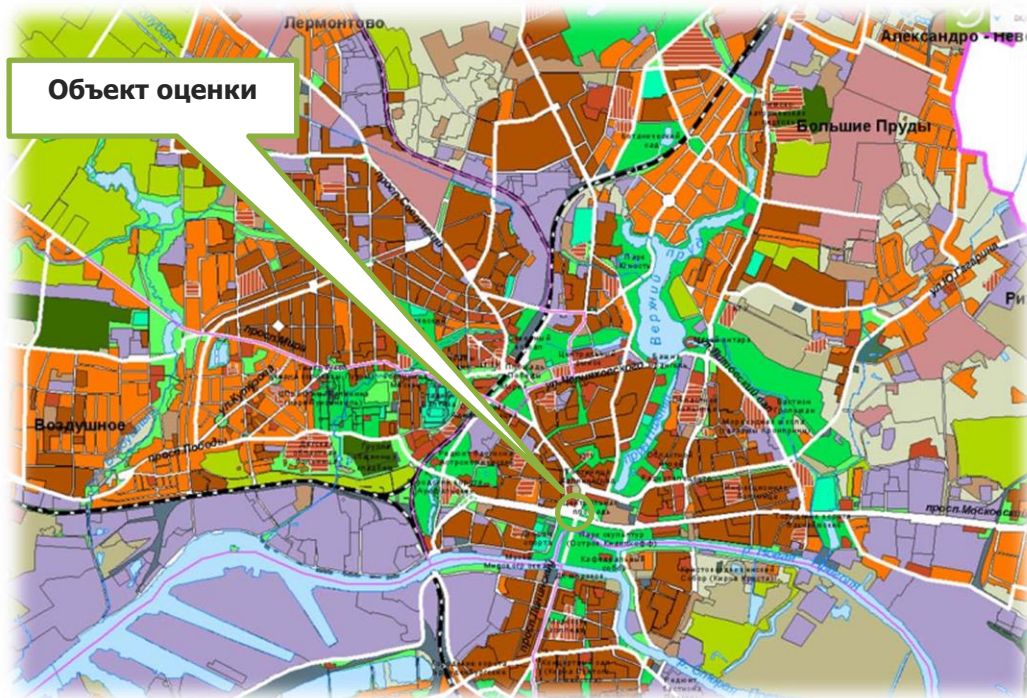
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в действующей редакции);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (в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

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	<p>Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.</p> <p>Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.</p> <p>Согласно Генеральному плану г. Калининграда, территория участка отнесена к зоне общественных объектов (обслуживающих и деловых). Расположение объекта оценки на Генеральном плане г. Калининграда приведено на рисунке ниже по тексту Отчета (Рисунок 4.1). С точки зрения юридической правомочности данный участок необходимо использовать для размещения объектов офисного назначения.</p>
Физическая возможность	<p>Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельных участков, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельных участков для размещения объектов офисного назначения.</p>
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	<p>Земельный участок расположен в районе с развитой инфраструктурой, имеет удобный подъезд и находится в пешеходной доступности от остановок общественного наземного транспорта, что повышает коммерческую привлекательность объекта. С точки зрения экономической целесообразности на земельном участке возможно возведение офисного объекта. С точки зрения максимальной продуктивности, такой вид использования является выгодным. Район, в котором расположен объект оценки, является оптимальным для расположения офисных объектов, ввиду его локального местоположения.</p>
Вывод	Наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение на нем офисного здания

Источник: анализ АО "НЭО Центр"








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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ СУЩЕСТВУЮЩИЕ:

ЖИЛЫЕ С ОБЪЕКТАМИ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

	МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
	МАЛОЭТАЖНОЙ МНОГOKВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
	ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
	СМЕШАННОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (СРЕДНЕЭТАЖНОЙ И МНОГОЭТАЖНОЙ)
	СМЕШАННОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (ИНДИВИДУАЛЬНОЙ, МНОГOKВАРТИРНОЙ МАЛОЭТАЖНОЙ И СРЕДНЕЭТАЖНОЙ)
	СМЕШАННОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (ИНДИВИДУАЛЬНОЙ И МАЛОЭТАЖНОЙ)
	ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА С ВЫСОКОЙ ДОЛЕЙ ОЗЕЛЕНЕНИЯ
	САДОВЫХ ТОВАРИЩЕСТВ И ДАЧ
	УЧЕБНО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ
	УЧЕБНО-ВОСПИТАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ	
	ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И АДМИНИСТРАТИВНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
	ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНО-ПРОСВЕТИТЕЛЬСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ
	ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
	ОБЪЕКТОВ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ

Источник: http://www.klgd.ru/construction/gr_documents/genplan/gp1.jpg

Анализ оцениваемого земельного участка, с существующими оцениваемыми 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 объекта оценки. В данном случае снос расположенного на участке строения и его обновление не являются финансово целесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости отвечает всем современным требованиям.

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого здания является его текущее использование, а именно под административное здание.

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 объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости и к сегменту земельных участков Калининградской области.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки, анализ рынка инвестиций и рынка коммерческой недвижимости Калининградской области приведен ниже в данном разделе.

5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации²¹

В 2024 году Россия продолжает активно взаимодействовать с другими странами, стремясь укрепить дружественные отношения и расширить свое международное влияние. В контексте сложной геополитической обстановки и постоянно меняющихся условий мировой политики, анализ дружественных связей России с другими государствами представляет особый интерес.

Сегодня Россия активно взаимодействует с широким кругом стран-партнеров по различным направлениям: от политического сотрудничества и экономических проектов до культурного обмена и научных исследований. Эти отношения имеют стратегическое значение для обеих сторон и являются основой для формирования стабильной международной архитектуры. Россия вступает в диалог с различными государствами на основе взаимовыгодных принципов и стремится к укреплению международной безопасности, экономического развития и культурного обмена.

В 2024 году геополитическая карта мира продолжает претерпевать изменения, которые влияют на дружественные отношения России с другими странами. Особое внимание уделяется ключевым странам-партнерам, с которыми Россия поддерживает стратегические отношения в различных сферах.

Китай остается одним из наиболее важных партнеров России как на региональном, так и на глобальном уровне. В 2024 году сотрудничество между Россией и Китаем продолжает углубляться во всех областях, включая политические, экономические, военно-технические и культурные связи. Объединенные интересы в рамках международных организаций, таких как ШОС и БРИКС, усиливают взаимодействие между двумя странами и способствуют укреплению их позиций в мировой политике.

Индия также остается важным стратегическим партнером России. В 2024 году взаимодействие между Россией и Индией охватывает широкий спектр сфер, включая оборонное сотрудничество, энергетику, торговлю и культурные связи. Обе страны продолжают активно сотрудничать на региональной и мировой арене, стремясь к обеспечению мирной и стабильной международной архитектуры.

Важными партнерами России также остаются страны СНГ, такие как Казахстан и Белоруссия. Укрепление отношений с этими странами является приоритетом для России, поскольку они играют ключевую роль в обеспечении стабильности и безопасности в регионе, а также являются важными экономическими и торговыми партнерами.

Главным политическим событием первой половины 2024 года в России стали выборы президента, победу на которых с рекордным результатом в 87% голосов одержал действующий глава государства Владимир Путин. Результаты выборов продемонстрировали высокий уровень доверия населения к президенту и обеспечили предпосылки для дальнейшего социально-экономического развития страны, укрепления внутренней стабильности и повышения влияния на международной арене.

Наиболее значимым политическим итогом последних полутора лет стало успешное противостояние России попыткам изоляции со стороны стран Запада и укрепление связей с большинством незападных государств.

²¹ <https://digitalved.ru/knowledge-base/druzhestvennye-strany-rossii-v-2024-godu/>,
<https://appra.ru/nedvizh/2024p2/polit.html?ysclid=m0597p06wr924570115>

Несмотря на санкционное давление и внешние попытки дестабилизации, в России сохраняется устойчивая политическая стабильность. Консолидация общества и власти позволила эффективно нейтрализовать в 2023 году попытку мятежа ЧВК "Вагнер", который не получил широкого распространения и практически не повлиял на общественно-политическую ситуацию в стране.

Экономика России превзошла самые оптимистичные ожидания, продемонстрировала высокую гибкость и устойчивость к внешним вызовам. Такие результаты стали возможны благодаря эффективной экономической политике государства, которая обеспечила макроэкономическую стабильность и создала благоприятные условия для развития страны.

Ситуация в зоне специальной военной операции, по словам президента России, имеет положительную динамику и развивается в рамках плана Минобороны и Генштаба. Прямой вооруженный конфликт между Россией и западными странами не произошел и представляется маловероятным, ввиду наличия у каждой из сторон возможности нанести противнику неприемлемый ущерб.

5.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе объекта оценки

- По оценке Минэкономразвития России, в мае 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,5% г/г после +4,4% г/г в апреле, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +10,9% после +8,1% в апреле. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в мае вырос до +1,9% м/м SA после роста на +0,3% м/м SA в апреле.
- Промышленное производство в мае ускорилось до +5,3% г/г после +3,9% г/г в апреле, несмотря на усиление эффекта высокой базы мая прошлого года. Как следствие, к уровню двухлетней давности темпы выросли сильнее — до +12,1% после +9,0% месяцем ранее. С учетом сезонности в мае ускорение до +2,0% м/м SA после +0,0% м/м SA в апреле. В целом за январь–май 2024 г. промышленное производство выросло на +5,2% г/г.
- Обрабатывающая промышленность в мае также показала ускорение роста: +9,1% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. На фоне базы к уровню двухлетней давности рост шел быстрее — +22,1% после +16,6% ранее. С устранением сезонного фактора рост обрабатывающих производств составил +2,2% м/м SA после +0,9% м/м SA в апреле. В целом за январь–май 2024 г. рост обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г.
- Рост объема строительных работ в мае 2024 г. продолжил ускоряться в годовом выражении, несмотря на высокую базу мая прошлого года — до +7,0% г/г после +4,5% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности темпы роста выросли до +23,0% после +7,6% месяцем ранее. За январь–май 2024 г. объем строительных работ увеличился на +4,6% г/г.
- Объем оптовой торговли в мае вырос на +11,1% г/г (+12,6% г/г в апреле), к уровню двухлетней давности рост показателя ускорился до +26,2% после +17,2% месяцем ранее. По итогам января–мая 2024 г. объем оптовой торговли продемонстрировал рост на +12,3% г/г.
- Рост выпуска продукции сельского хозяйства в мае составил +1,0% г/г после роста на +1,4% г/г в апреле (к уровню двухлетней давности рост на +2,1% после +2,7% месяцем ранее). За январь–май 2024 г. объем выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +1,2% г/г.
- В мае 2024 г. улучшилась динамика грузооборота транспорта: -0,2% г/г после -1,8% г/г в апреле, к уровню двухлетней давности — до -4,1% (как и месяцем ранее). В целом за январь–май 2024 г. грузооборот транспорта составил -0,2% г/г. Ускорился в мае рост грузооборота на воздушном транспорте (+11,4% г/г после +3,1% в апреле), и сохранились высокие темпы роста по автомобильному транспорту (+10,7% г/г после +10,8% г/г в апреле).
- Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в мае был выше уровня прошлого года на +6,6% г/г в реальном выражении после +7,3% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности ускорение роста до +18,5% после +17,0% ранее. С исключением сезонности увеличение оборота на +0,4% м/м SA. С начала 2024 г. (за январь–май) рост составил +7,8% г/г.

- Оборот розничной торговли в мае в годовом выражении вырос на +7,5% г/г в реальном выражении после +8,2% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности ускорение до +19,6% после +18,2% месяцем ранее. С учетом сезонного фактора наблюдается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За январь–май 2024 г. показатель вырос на +9,3% г/г.
- Платные услуги населению в мае также выросли на +4,3% г/г после +4,9% г/г в апреле, а к уровню двухлетней давности показали ускорение до +13,0% после +12,0%. С устранением сезонности в мае рост составил +0,4% м/м SA. За январь–май текущего года объем платных услуг населению вырос на +4,0% г/г.
- Оборот общественного питания в мае превысил уровень прошлого года на +4,0% г/г после +5,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +30,2% после +26,2%. С исключением сезонного фактора +0,2% м/м SA. По итогам января–мая 2024 г. оборот вырос на +5,1% г/г.
- Уровень безработицы в мае 2024 второй месяц подряд держался на исторических минимумах — 2,6% от рабочей силы. С начала 2024 г. показатель в среднем составляет 2,7%.
- Рост заработной платы в апреле 2024 г. (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +17,0% г/г после +21,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении — +8,5% г/г после +12,9% г/г, а ее размер составил 83 875 рублей. За январь–апрель 2024 г. рост номинальной заработной платы составил +19,0% г/г, реальной заработной платы — +10,5% г/г.
- По данным Банка России на 31.03.2024 г. курс доллара США составил 85,75 руб., курс евро — 92,42 руб.
- Согласно данным Министерства финансов РФ средняя цена на нефть марки Urals в июне 2024 г. сложилась в размере 69,58 долл. США за баррель, что в 1,43 раз выше, чем в марте 2023 г. (48,67 долл. США за баррель).
- На фоне высокого инфляционного давления в российской экономике Совет директоров Банка России неоднократно принимал решение о повышении ключевой ставки в 2023 г. 26.07.2024 г. Совет директоров Банка России решил повысить ставку на 2 п.п. до 18%. 13.09.2024 г. ставка была повышена еще на один пункт до 19%. По состоянию на дату оценки ключевая ставка составила 19%²².

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 6,3% до 6,9%;
- в среднем рост показателя реального ВВП может составить 2% — прогнозы по темпам прироста ВВП варьируются от 0,5% до 3,2%.
- рост курса доллара по отношению к рублю — прогнозы приводятся в диапазоне от 89,3 руб. за долл. США до 98,62 руб. за долл. США.

В таблице ниже приведены данные ЦБ РФ, макроэкономического опроса Банка России, проведенного в марте 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.

²² <https://cbr.ru/press/keypr/>

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	16.02.2024	6,3%	4,0%	4,0%	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	Март 2024	6,9%	4,4%	4,0%	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	% годовых, в среднем за год	26.04.2024	6,6%	4,7%	4,0%	4,0%	—
IMF	% годовых, в среднем за год	16.04.2024	6,9%	4,5%	4,0%	4,0%	4,0%
Bloomberg	% годовых, в среднем за год	Март 2024	6,8%	5,0%	4,1%	—	—
Реальный ВВП РФ							
ЦБ РФ	%, дек. к дек. пред. года	16.02.2024	0,5%	2,0%	2,0%	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	%, дек. к дек. пред. года	Март 2024	1,8%	1,5%	1,5%	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	%, дек. к дек. пред. года	26.04.2024	2,8%	2,3%	2,3%	2,4%	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	%, дек. к дек. пред. года	12.02.2024	2,0%	2,1%	2,2%	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	%, дек. к дек. пред. года	Февраль 2024	1,5%	1,5%	1,4%	1,4%	1,7%
IMF	%, дек. к дек. пред. года	16.04.2024	3,2%	1,8%	1,3%	1,3%	1,3%
Bloomberg	%, дек. к дек. пред. года	Март 2024	2,0%	1,1%	1,3%	—	—
Ключевая ставка							
ЦБ РФ	% годовых, в среднем за год	16.02.2024	14,5%	9,0%	6,5%	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	Март 2024	14,5%	9,4%	7,5%	—	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	% годовых, в среднем за год	12.02.2024	13,8%	9,0%	7,3%	—	—
Bloomberg	% годовых, в среднем за год	Март 2024	14,1%	9,4%	7,6%	—	—
Курс доллара США							
Макроэкономический опрос Банка России	руб., медиана за год	Март 2024	91,20	93,80	95,00	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	руб., в среднем за год	26.04.2024	94,65	98,61	101,21	103,80	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	руб., в среднем за год	12.02.2024	89,30	89,20	88,30	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	руб., на конец года	Февраль 2024	94,26	97,49	97,99	100,36	101,85
Bloomberg	руб., медиана за год	Март 2024	98,62	113,70	124,02	133,19	140,70

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

5.3. Анализ рынка инвестиций по итогам I полугодия 2024 г.

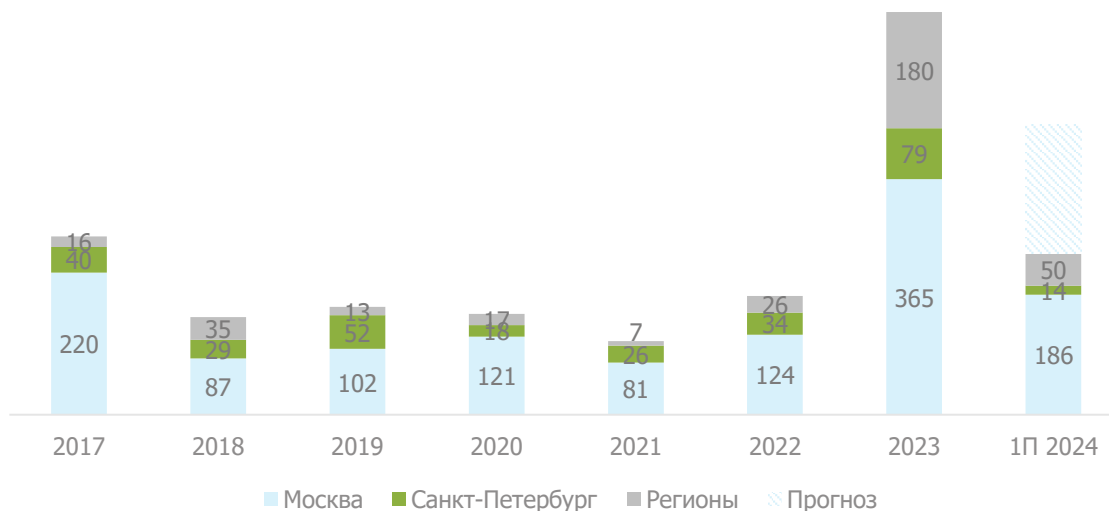
5.3.1. Основные положения²³

Инвестиции в регионы России, напротив, почти в три раза (на 189%) опережают полугодовые средние цифры за последние 10 лет (49,7 млрд руб. против 17,2 млрд руб.). Лидерами по сумме капиталовложений среди регионов стали Нижний Новгород, Иваново, Красноярск, Петрозаводск за счет нескольких крупных сделок.

Высокая активность в Москве и области сформирована рядом крупных сделок: на топ-10 сделок I полугодия приходится 77% инвестиций. Среди крупнейших сделок II квартала можно отметить продажу БЦ "Метрополис".

в I полугодии 2024 г. в Санкт-Петербурге объем инвестиционных сделок составил 13,7 млрд руб., что ниже среднего показателя за последние 10 лет на 16%. Во II квартале объем инвестиций был предельно низким (1,1 млрд руб.), показав существенное проседание относительно средних значений. Это обусловлено меньшей емкостью рынка по сравнению с Москвой и, как следствие, формированием всплесков при заключении крупных сделок.

Рисунок 5.1. Распределение сделок по географическому признаку



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

Перечень ключевых сделок, заключенных в I полугодии 2024 года представлен в таблице далее.

Таблица 5.2. Ключевые сделки I полугодия 2024 г.

Объект	Регион	Площадь
Seetrus — 40 галерей и торговых центров	г. Пушкино, г. Волгоград, г. Тольятти, г. Москва	180 тыс. кв. м
Логопарк под OZON	г. Нижний Новгород	149 тыс. кв. м
Azimat парк-отель	г. Переславль-Залесский	180 тыс. кв. м
2 логопарка	г. Красноярск	65 тыс. кв. м
ТЦ "Макси"	г. Петрозаводск	55,7 тыс. кв. м
ТЦ "Бахетле"	г. Казань, Ямашева, 71	16,8 тыс. кв. м
БЦ "Метрополис"	г. Москва	110 тыс. кв. м
БЦ "Стратос"	г. Москва	79 тыс. кв. м
Старопетровский Атриум	г. Москва	15,2 тыс. кв. м
БЦ "Легион I"	г. Москва	10,3 тыс. кв. м
Трилонджи Томилино, доля 50%	Московский регион	107 тыс. кв. м

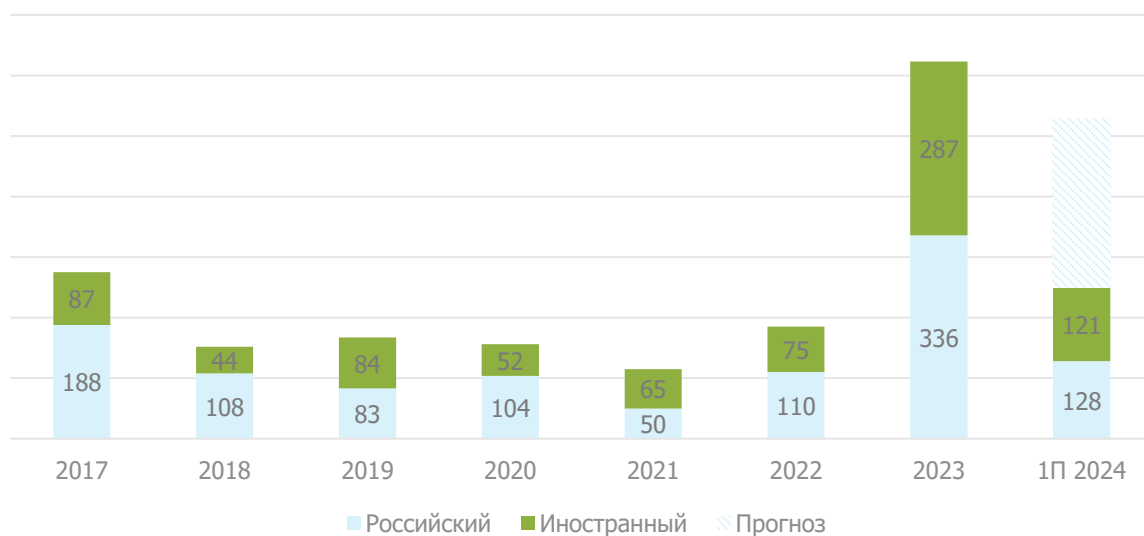
Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

²³ <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>; <https://ibcrealestate.ru/research/q2-2024-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/>

Среди других знаковых сделок с участием иностранного капитала стоит отметить продажу китайской Vanke прав на реконструкцию комплекса зданий рядом с Кремлем под строительство многофункционального центра с апартаментами, стрит-ритейлом, гостиницей и спортивно-выставочным комплексом (173 тыс. кв. м).

Иностранные собственники продолжают выход с российского рынка, завершая цикл сделок, начатый в 2022-2023 годах.

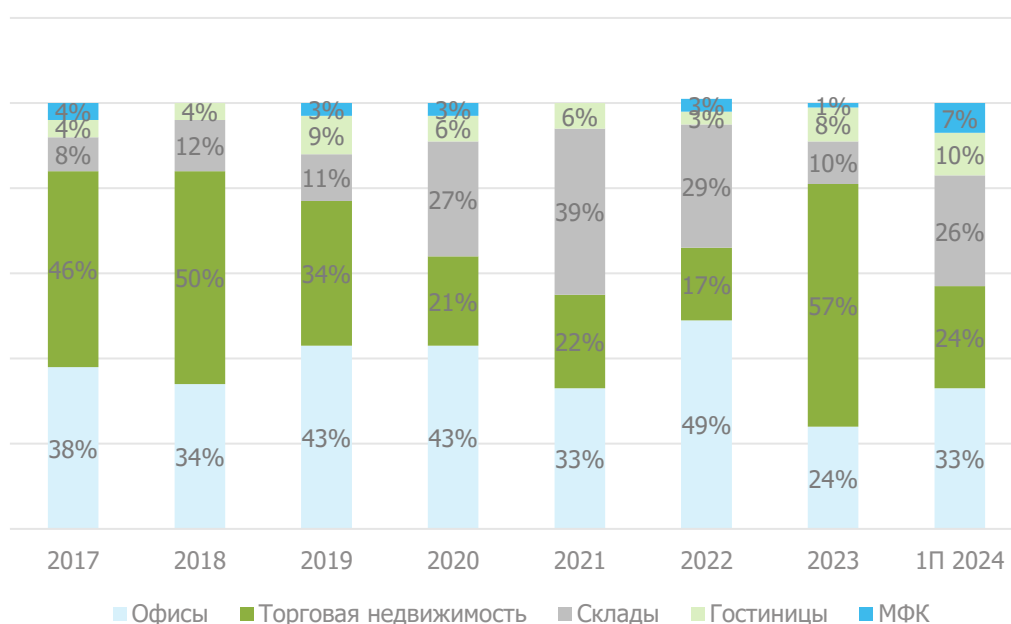
Рисунок 5.2. Инвестиции по источнику капитала продавца



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

Традиционно офисный сектор превалирует в общей структуре сделок. Исключением стал 2023 год, когда на долю сделок с бизнес-центрами пришлось только 24%. В 2024 г. на такие контракты приходится уже 33%, что ближе к среднему показателю за последние 10 лет в 39,2%.

Рисунок 5.3. Распределение инвестиций по сегментам



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

Все сегменты коммерческой недвижимости интересны инвесторам. Отдельно стоит отметить складскую недвижимость, показавшую рост доли сделок относительно 2023 г. с 10% до 26% в общей структуре.

Паевые инвестиционные фонды все чаще покупают складскую недвижимость в свой портфель, рассматривая склады как высокодоходный инвестиционный актив.

Ставки капитализации стабильны на протяжении всего I полугодия 2024 г. и, по прогнозам, останутся без изменений до конца года.

Таблица 5.3. Ставки капитализации

Объект	Москва	Санкт-Петербург
Офисная недвижимость	10,5% - 12,0%	11,0% - 12,5%
Торговая недвижимость	11,25% - 12,5%	11,75% - 13,0%
Складская недвижимость	11,0% - 12,25%	11,0% - 12,5%

Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/q2-2024-investitsii-v-ndvizhimost-rossii/>

Тенденции и прогнозы

Москва и регионы России сохраняют привлекательность для инвесторов, показывая результаты продаж, в 2-3 раза превышающие средние показатели за последние 10 лет. По итогам года сумма инвестиций в недвижимость может приблизиться к рекордным результатам прошлого года. Иностранные игроки продолжают покидать российский рынок, завершая цикл сделок начатых в 2022-2023 годах.

С 2012 по 2022 гг. средний размер инвестиционной сделки составлял 2,8 млрд руб., средний чек в 2023 г. показал более чем двукратный рост — до 5,9 млрд руб. В I полугодии 2024 г. наблюдается тренд к снижению показателя относительно прошлого года за счет вымывания наиболее крупных проектов, при этом показатель (4,1 млрд руб.) почти в два раза выше среднестатистической сделки за последние 10 лет. Основная причина увеличения среднего чека — вывод на рынок крупных лотов (в т. ч. от иностранных собственников), в дальнейшем ожидаем снижения сумм инвестиционных сделок в среднем до 3 млрд руб.

Масштабные изменения налоговой системы затронут сделки с крупным капиталом. Продавцы стремятся выйти на сделку, чтобы оптимизировать налоговые последствия и максимизировать прибыль. Покупатели готовы к приобретению актива сейчас, понимая, что в итоге увеличение налогового бремени продавца как минимум частично перейдет в повышение стоимости.

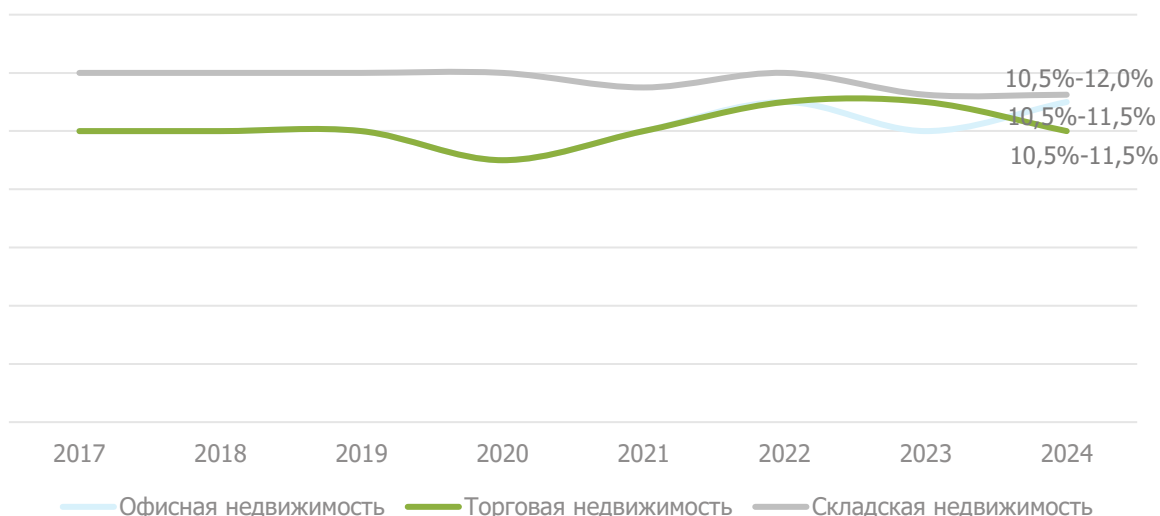
Ограничением для рынка инвестиций в коммерческую недвижимость в 2024 г. также станет сохранение на высоком уровне стоимости заемного финансирования после повышения ключевой ставки ЦБ, что сдерживает возможности как для вложений в готовые проекты, так и для нового девелопмента, не предполагающего субсидированных ставок для финансирования.

Несмотря на высокую стоимость заемного финансирования, сохранения и даже потенциального повышения ключевой ставки (ЦБ анонсирует возможное ее повышение до 18–20% на ближайшем заседании), что в конечном итоге охладит объемы сделок как и все процессы в экономике, в настоящее время наблюдается высокая инвестиционная активность. До конца года основная масса сделок будет происходить с собственным капиталом инвесторов.

Объем инвестиций, рассмотренный в данном отчете, не включает площадки под девелопмент, при этом стоит отметить, что заметен тренд на пополнение земельных портфелей игроками рынка — в I полугодии 2024 г. наблюдается рост активности по покупке ЗУ под девелопмент. По отношению к прошлым периодам растет количество и площадь сделок.

Ставки капитализации стабильны на протяжении всего I полугодия 2024 г. и, по прогнозам, останутся без изменений до конца года

Рисунок 5.4. Динамика ставок капитализации в Москве, "прайм"



Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/cfa/5wz5g4pik8k48xqcqfl2xl8echd6gw28.pdf>

По итогам 1 полугодия 2024 г. ставка капитализации в Москве, по данным Nikoliers²⁴, для торговых объектов составляет — 10,5-11,5%, для офисных объектов — 10,5%-11,5%, для складских объектов — 10,5%-12,0%.

Ставки капитализации для Москвы и Санкт-Петербурга по итогам II квартала 2024 года по данным IBC Real Estate²⁵ для торговых объектов составляет — 11,25%-12,5% и 11,75%-13,0%, для офисных объектов — 10,5%-12,0% и 11,0%-12,5%, для складских объектов — 11,0%-12,25% и 11,0%-12,5% соответственно.

Таблица 5.4. Ставки капитализации

Объект	Москва	Санкт-Петербург
Офисная недвижимость	10,5% - 12,0%	11,0% - 12,5%
Торговая недвижимость	11,25% - 12,5%	11,75% - 13,0%
Складская недвижимость	11,0% - 12,25%	11,0% - 12,5%

Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/q2-2024-investitsii-v-nedvizhimost-rossii-/>

Таблица 5.5. Ставка капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	2021 г.	2022 г.	2023 г.
Офисная недвижимость	9,0-10,0%	10,0-11,0%	9,5-10,5%
Торговая недвижимость	9,0-10,0%	10,0-11,0%	10,5-11,5%
Складская недвижимость	11,0-12,0%	11,0-13,0%	8,5-14,4%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

5.3.2. Выводы

- Сумма инвестиций по итогам года может приблизиться к объемам сделок рекордного 2023 г., в т. ч. за счет активизации инвесторов, размещающих капитал в защитный активах, и за счет продавцов желающих максимизировать прибыль от долгосрочного владения объектами недвижимости на фоне грядущих изменений в налоговом законодательстве.

²⁴ <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

²⁵ <https://ibcrealestate.ru/research/q2-2024-investitsii-v-nedvizhimost-rossii-/>

- Инвестиции в Петербургскую агломерацию пришли к временному затишью (за последние три месяца заключено только две сделки совокупно на 1 млрд руб., при среднем показателе 8 млрд руб. в квартал по статистике предыдущих 10 лет).
- В Москве и МО в I полугодии 2024 г. заключено в два раза больше сделок по сравнению со средним результатом за последние 10 лет (рост на 133%).
- Иностранцы продолжают выход с российского рынка, завершая цикл сделок, начатый в 2022-2023 годах.
- Прогнозный объем инвестиций на 2024 г. составляет 500 - 600 млрд руб.
- Офисный сегмент вновь лидирует в структуре сделок 1 полугодия 2024 г.
- По итогам 1 полугодия 2024 г. ставка капитализации в Москве, по данным Nikoliers²⁶, для торговых объектов составляет — 10,5%-11,5%, для офисных объектов — 10,5%-11,5%, для складских объектов — 10,5%-12,0%.
- Ставки капитализации для Москвы и Санкт-Петербурга по итогам II квартала 2024 года по данным IBC Real Estate²⁷ для торговых объектов составляет — 11,25%-12,5% и 11,75%-13,0%, для офисных объектов — 10,5%-12,0% и 11,0%-12,5%, для складских объектов — 11,0%-12,25% и 11,0%-12,5% соответственно.

5.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.²⁸

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:²⁹

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;

²⁶ <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

²⁷ <https://ibcrealestate.ru/research/q2-2024-investitsii-v-nedvizhimost-rossii-/>

²⁸ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

²⁹ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

- 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 5.6. Классификация рынков недвижимости

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

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

На основании представленной выше по тексту Отчета сегментации объектов недвижимости, можно сделать вывод, что объект оценки относится к следующему сегменту: коммерческой недвижимости (офисные здания) и земельных участков.

5.5. Мнения специалистов рынка недвижимости о возможных вариантах развития событий на рынке коммерческой недвижимости на фоне повышения ключевой ставки³⁰

Ключевая ставка – один из инструментов денежно-кредитной политики Центробанка России. Ее изменение позволяет контролировать уровень инфляции, влиять на объемы кредитования и уровень деловой активности.

Регулятор использует текущее значение ключевой ставки для кредитования коммерческих банков. Последние, в свою очередь, предоставляют заемные средства организациям и гражданам. Соответственно, чем выше значение, установленное ЦБ РФ, тем дороже становится кредит, который берет застройщик. Если высокие значения держатся продолжительное время, потребительский спрос и деловая активность постепенно снижаются.

Обычно регулятор повышает ставку, когда экономика "перегрета", это помогает бороться с растущей инфляцией. Если же надо стимулировать экономические процессы, ее величина, наоборот, снижается.

Самое существенное влияние высокая ставка оказывает на объемы нового строительства. Как правило, оно ведется с привлечением заемных средств, а возросшая стоимость кредитования влечет рост себестоимости строительства и снижение доходности. Поэтому значительное повышение ключевой ставки замедляет запуск новых проектов.

Влияние колебаний ставки на рынок недвижимости носит отложенный во времени характер. Пока объемы ввода новых объектов держатся на высоком уровне за счет ранее заключенных договоров и кредитов, полученных на прежних условиях. Рост этого показателя в сравнении с прошлым годом наблюдается во всех основных секторах: торговой недвижимости, офисах, складах. Однако длительное сохранение высокой ключевой ставки не позволит сохранить эту тенденцию.

На рынке коммерческой недвижимости снижение доступности кредитных средств сказывается более ощутимо, чем на жилой. В этой сфере меньше льготных программ, которые могли бы стимулировать девелопмент, а жесткая денежно-кредитная политика не способствует инвестиционной активности.

В среднесрочной перспективе сокращение нового предложения приводит к дефициту свободных площадей и, как следствие, росту арендных ставок. В первую очередь это будет заметно в тех сегментах, где нехватка вакансии ощущалась и раньше.

По данным аналитиков компании, свой бизнес российскому топ-менеджменту продали 19% компаний, почти половина из них – производители. Решение об окончании своей деятельности на территории РФ приняли 139 компаний (33% от всех международных), в половине случаев бизнес был продан новым собственникам.

Если ЦБ РФ на следующем заседании вновь сохранит ключевую ставку либо повысит ее, это будет все больше отражаться на инвестиционной активности. Вероятнее всего, и продавцы, и покупатели будут наблюдать за развитием ситуации, ожидая более благоприятных условий. Однако эксперты не прогнозируют полной стагнации рынка недвижимости. Вероятно, в текущих условиях будут преобладать сделки:

- в отношении объектов с низким порогом входа, которые можно приобрести без большого кредитного плеча;
- формата "build-to-suit", который позволяет меньше зависеть от колебаний процентных ставок;
- по отчуждению активов, собственник которых заинтересован в срочной продаже (например, из-за финансовых проблем или высокой долговой нагрузки).

³⁰ <https://accent.ru/klyuchevaya-stavka-vs-rynok-kommercheskoj-vedvizhimosti>

Сохранение деловой активности вероятно в тех сегментах, где существуют меры государственной поддержки. В частности, программа субсидирования процентной ставки действует для строительства гостиниц и туристической инфраструктуры.

Негативное влияние на рынок коммерческой недвижимости будет наиболее выраженным при сохранении высокой ключевой ставки на протяжении длительного периода. Если же регулятор перейдет к смягчению денежно-кредитной политики до конца текущего года, можно ожидать позитивных изменений и нового этапа инвестиционной активности.

5.6. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Калининграда и Калининградской области по I полугодия 2024 г.³¹

5.6.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости

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

На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость офисных помещений зависит от класса и общей площади объекта недвижимости, а также определяется местоположением, удаленностью от метро, линией расположения, состоянием отделки.

Основные ценообразующие факторы для торговых помещений приведены в таблице ниже.

Таблица 5.7. Основные ценообразующие факторы для коммерческих помещений

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/ право аренды	Не применяется в расчете	—
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/ нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчете	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/ не рыночные	Не применяется в расчете	—
4	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/ без торга	-10,80%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД 34, 2024) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича
5	Местоположение	Район	Не применяется в расчете	Не применяется в расчете
6	Линия расположения	1-ая линия/ 2-я линия	Не применяется в расчете	—
7	Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение / отдельно стоящее здание	Не применяется в расчете	—

³¹ <https://mos.news/blog/kommercheskaya-nedvizhimost-kaliningrada-ot-istoricheskikh-zdaniy-do-sovremennykh-biznes-tsentrov/>;
<https://finance.rambler.ru/realty/53052287-analitiki-zayavili-chto-v-kaliningradskoy-oblasti-v-techenie-2024-goda-stali-prodavati-bolshe-kommercheskoy-nedvizhimosti/?ysclid=m0l1isjtav485763513>;
<https://kaliningrad.rbc.ru/kaliningrad/20/03/2024/65fabf369a7947f5c3a49083?ysclid=m0m1w5u723916674000>;
<https://klops.ru/kaliningrad/2024-07-08/299099-analitiki-zayavili-chto-v-kaliningradskoy-oblasti-v-techenie-2024-goda-stali-prodavati-bolshe-kommercheskoy-nedvizhimosti>; <https://macro-scope.ru/city/kaliningrad/commercial/2024.06/?ysclid=m0m0lxkaj3898154955>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
8	Общая площадь объекта недвижимости	-	Индивидуально для каждого аналога	Источник: https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3535-na-masshtab-razmer-obshchuyuploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2024-goda
9	Этаж расположения	Подвал/ цоколь/ 1 этаж/ 2 этаж и выше-	Индивидуально для каждого аналога	Источник: https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3535-na-masshtab-razmer-obshchuyuploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2024-goda
10	Наличие отдельного входа	Присутствует/ отсутствует	Не применяется в расчете	-
11	Наличие витринного остекления	Присутствует/ отсутствует	Не применяется в расчете	-
12	Тип парковки	Стихийная/ организованная парковка	Не применяется в расчете	-
13	Транспортная доступность	Хорошая/ удовлетворительная/ плохая	Не применяется в расчете	-
14	Инфраструктура	Развитая/ отсутствует	Не применяется в расчете	-
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не применяется в расчете	-
16	Износ/физическое состояние	Отличное/Хорошее/ Удовлетворительное	-14,58%	Источник: https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3518-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2024-goda
17	Состояние отделки	Наличие/ отсутствие отделки, уровень отделки	6 333	Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.6.2. Общая ситуация на рынке коммерческой недвижимости

Анализ рынка коммерческой недвижимости Калининграда позволяет выделить несколько перспективных направлений для инвестиций. Одним из них является редевелопмент промышленных зон. Старые заводские территории преобразуются в современные деловые кварталы, где располагаются офисы, коворкинги и креативные пространства.

Другое привлекательное направление — строительство многофункциональных комплексов. Такие объекты сочетают в себе торговые площади, офисы и развлекательные зоны, что позволяет диверсифицировать риски и увеличить доходность инвестиций.

Развитие портовой инфраструктуры также открывает возможности для инвестиций в складские и логистические объекты. Модернизация порта Калининград и создание новых терминалов повышают спрос на современные складские комплексы класса А.

Наконец, стоит обратить внимание на сегмент стрит-ритейла. Пешеходные улицы в центре города привлекают туристов, что создает благоприятные условия для развития небольших магазинов, кафе и ресторанов.

Во втором квартале 2024 года в Калининградской области предложений по продаже коммерческой недвижимости стало больше на 6%, в то время как аренда осталась практически на том же уровне. Об этом сообщают аналитики "Авито Недвижимости".

Средняя стоимость продажи коммерческих объектов составила 86 тысяч рублей за квадратный метр, а аренда — 638 рублей за квадратный метр.

В Калининграде завершился первый этап строительства IT-парка высоких технологий на Советском проспекте. Разрешение на ввод в эксплуатацию первого корпус будущего Технопарка выдали 19 марта, сообщает Корпорация развития региона.

Новое административное здание насчитывает пять надземных и один подземный этаж со встроенной парковкой. Планировки этажей позволяют размещать в здании современные офисы.

Инфраструктуру для IT-парка в рамках инвестиционного соглашения создает калининградская компания ООО "Технодевелопмент". Сейчас ведется подготовка второго административно-офисного корпуса. Третье здание Технопарка пока проектируют.

Проект создания делового "Сити" даст возможность привлечь в город совершенно новый поток бизнес-туризма. На территории IT-парка можно будет проводить деловые мероприятия с возможностью комфортного размещения 350-400 человек. В просторных помещениях конгресс-холла они смогут посещать конференции, семинары и лекции, а для проживания на территории парка будут доступны гостиница и апарт-отель. Здесь появится бизнес-центр с офисами категорий А и В+, которых сегодня в городе не хватает. Рабочие пространства будут оснащены большими площадями и возможностями размещения офисов открытого типа с великолепными видами на город.

5.6.3. Предложение

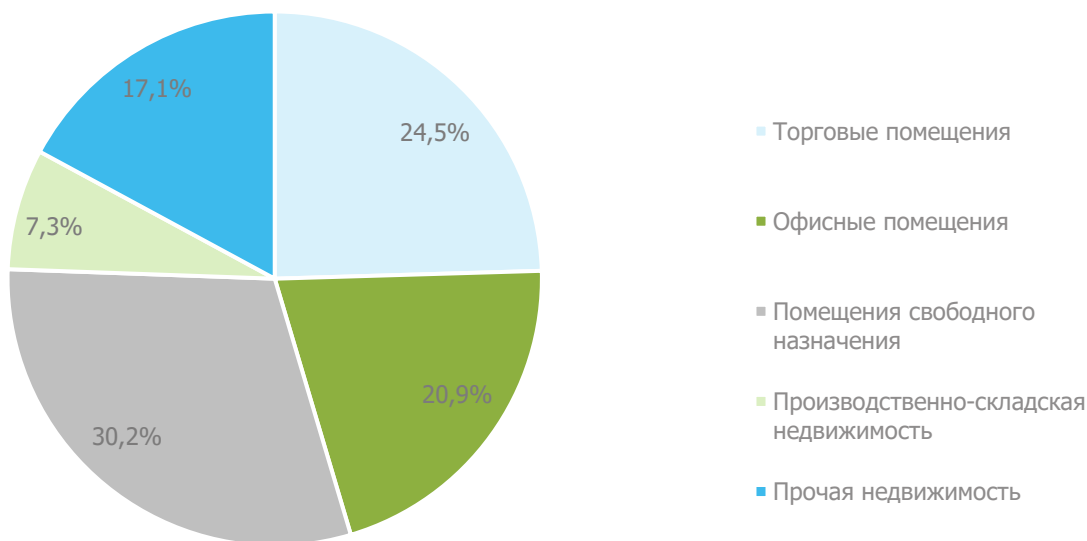
Во втором квартале 2024 года в Калининградской области предложений по продаже коммерческой недвижимости стало больше на 6%, в то время как аренда осталась практически на том же уровне.

Рынок коммерческой недвижимости Калининграда предлагает широкие возможности для инвестиций. Уникальное географическое положение, статус особой экономической зоны и богатое историческое наследие создают благоприятные условия для развития различных сегментов рынка.

В столице Калининградской области, Калининграде, спектр коммерческой недвижимости представлен в полном объеме. Это торговые и офисные площади, это бизнес-центры (различных форматов), кроме того, в наличии складские и производственные комплексы, а также определенный перечень земельных участков различного назначения.

На август 2024 года в области предложено к реализации более 1 000 объектов коммерческого назначения. Больше половины представленных к реализации лотов занимают помещения свободного назначения, их доля составила 30,2%.

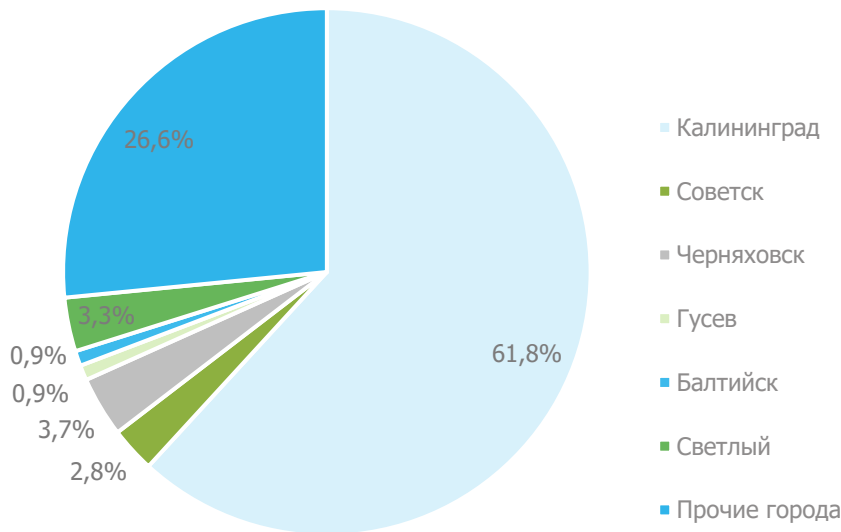
Рисунок 5.5. Распределение активных на дату оценку объявлений по категории недвижимости в Калининградской области



Источник: <https://avito.ru/>; анализ АО "НЭО Центр"

Максимальный объем предложения коммерческой недвижимости сконцентрирован в административном центре области г. Калининград, предложение в прочих населенных пунктах ограничено и носит единичный характер.

Рисунок 5.6. Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости Калининградской области по местоположению, %



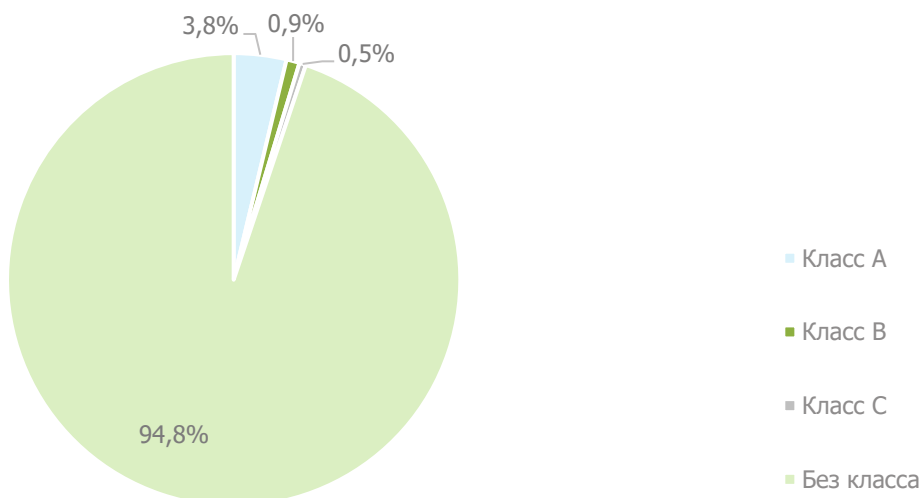
Источник: www.avito.ru, анализ рынка АО "НЭО Центр"

Несмотря на то, что в городе возводятся современные площади высоких классов, не весь спрос может быть ими удовлетворен. Поэтому значительную часть предложений на рынке составляют бывшие административные здания и здания свободного назначения, реконструированные под офисы.

Таким образом, офисы в Калининграде можно подразделить следующим образом:

- Помещения класса "С" — реконструированные объекты старой постройки. В зданиях проведен, как правило, только косметический ремонт.
- Офисные помещения класса "В" — офисные здания, реконструированные из бывших административных объектов с учетом проведения капитального ремонта, а также ряд вновь возведенных офисных зданий
- Офисные помещения класса "А" — офисы, расположенные в новых центрах, отвечающие всем современным конструктивным требованиям.

Рисунок 5.7. Распределение офисной недвижимости Калининградской области в зависимости от класса, %

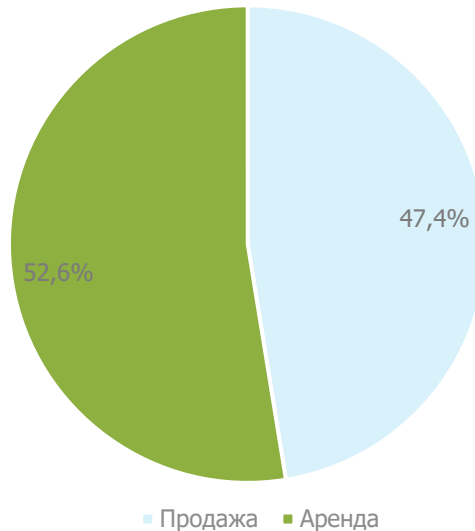


Источник: www.avito.ru, анализ рынка АО "НЭО Центр"

Из диаграммы видно, что большинство предложений на рынке - это офисная недвижимость "без класса". Немаловажным является и тот момент, что большинство высококлассных объектов

расположено в центре города. Однако дальнейшая застройка центральной части Калининграда осложняется вопросами сохранения исторического ландшафта. Можно прогнозировать дальнейшее строительство объектов высокого класса в периферийных частях районов.

Рисунок 5.8. Структура предложения офисных помещений в Калининградской области, %



Источник: www.avito.ru, анализ АО "НЭО Центр"

В аренду в основном сдаются помещения свободного назначения площадью до 100 кв. м. Большинство предложений на рынке продажи складываются из офисных помещений площадью от 50 до 150 кв. м.

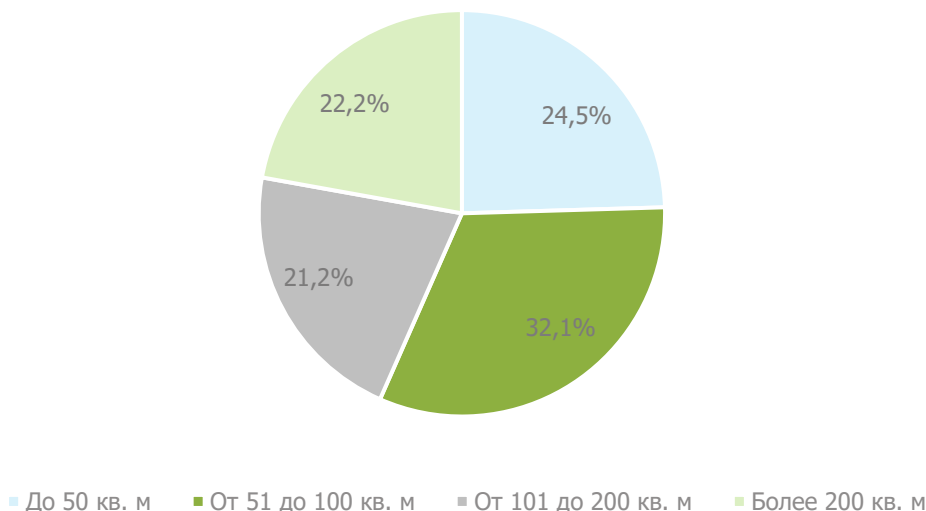
5.6.4. Спрос

В среднем по стране за год спрос на коммерческие объекты снизился на 12% при продаже и на 13% при аренде. Многие коммерческие помещения были приобретены с целью последующей сдачи в аренду.

В списке регионов, где выгодно покупать офисную недвижимость, Калининград занял десятое место. Средняя цена такого объекта составляет 6,6 миллиона рублей (-10% за год). Месяц аренды обойдется в 25 тысяч рублей (+5%) за год. Вложение полностью окупится за 21,9 года.

Наиболее востребованы офисные помещения до 50 кв. м, однако на рынке недвижимости больше всего объектов площадью от 51 до 100 кв. м.

Рисунок 5.9. Структура предложения офисной недвижимости Калининградской области по площади, %



Источник: www.avito.ru, анализ АО "НЭО Центр"

Сокращение предложения на рынке аренды офисных помещений вместе с ростом цены говорит о большой востребованности таких объектов на рынке. Бизнес делает ставку на мобильность и адаптивность, стремится заработать здесь и сейчас, поэтому вкладывает деньги в оборот, а не в приобретение основных фондов. Такой выбор происходит даже несмотря на рост арендных ставок.

5.6.5. Финансовые условия

Коммерческая недвижимость Калининградской области представлена различными ценовыми категориями. Самые дорогие объекты сосредоточены в городах с наибольшей численностью населения, с развитой инфраструктурой, расположены на первых этажах и на первой линии центральных улиц.

В административном плане г. Калининград делится на три района: Ленинградский, Московский и Центральный. Наиболее обеспечены предложениями офисных площадей Ленинградский и Центральный районы.

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 36 700 до 288 600 руб./кв. м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 120 000 руб./кв. м с учетом НДС, а среднее 130 400 руб./кв. м с учетом НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 45 500 руб. до 235 000 руб./кв. м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 98 300 руб./кв. м с учетом НДС, среднее значение предложений 103 500 руб./кв. м с учетом НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Калининграда составил от 25 400 руб. до 254 800 руб./кв. м с учетом НДС, медиана составила 98 500 руб., а среднее значение находится на уровне 107 800 руб./кв. м с учетом НДС.

Таблица 5.8. Распределение цен предложений по типам объектов в г. Калининград в июне 2024 г., руб./кв. м

Наименование	Офисная	Складская	Торговая	ПСН
г. Калининград	103 500	38 600	130 400	107 800

Источник: <https://macro-scope.ru/city/kaliningrad/commercial/2024.06/?ysclid=m0m0lxkaj3898154955>

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Калининграда зафиксирован в Центральном районе, медиана составила 146 600 руб./кв. м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Московском районе, медиана цен находится на уровне 97 500 руб./кв. м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Калининграда лидирует Ленинградский район, медиана цены предложения в период май 2024 - июнь 2024 составила 112 500 руб./кв. м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Московском районе города, медианное значение цены там составляет 77 800 руб./кв. м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Ленинградском районе с медианной ценой предложения 116 700 руб./кв. м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Московском районе, медиана находится на уровне 84 800 руб./кв. м с учетом НДС.

Таблица 5.9. Медианы цен предложений в разрезе районного деления г. Калининград, руб./кв. м с НДС в июне 2024 г.

Район	Офисная	Торговая	ПСН	Складская
Ленинградский	112 500	128 500	116 700	41 400
Московский	77 800	97 500	84 800	34 400
Центральный	95 800	146 600	91 000	31 900

Источник: <https://macro-scope.ru/city/kaliningrad/commercial/2024.06/?ysclid=m0m0lxkaj3898154955>

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 120 000 до 125 600 руб./кв. м, с усредненным значением 122 971 руб./кв. м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 88 700 до 101 200 руб./кв. м, со средним уровнем 94 857 руб./кв. м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 88 000 до 98 800 руб./кв. м, усредненное значение составило 95 285 руб./кв. м.

Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 120 000 - 130 000 руб./кв. м с НДС, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 70 000 - 80 000, помещения свободного назначения в диапазоне более 150 000 руб./кв. м с НДС.

Таблица 5.10. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов в г. Калининград в июне 2024 г., руб./кв. м

Показатель	Офисная	Складская	Торговая	ПСН
г. Калининград	8 400	3 000	13 200	9 900

Источник: <https://macro-scope.ru/city/kaliningrad/commercial/2024.06/?ysclid=m0m0lxkaj3898154955>

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Центральном районе, медианное значение составило 12 500 руб./кв. м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Московском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 10 400 руб./кв. м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Ленинградский район, медианный уровень ставки в период май 2024 - июнь 2024 составил 8 662 руб./кв. м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Московском районе города, медиана ставок там составляет 6 900 руб./кв. м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Ленинградском районе с медианной ставкой аренды 10 000 руб./кв. м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Московском районе, медиана составила 8 000 руб./кв. м/год без НДС.

Таблица 5.11. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районного деления г. Калининград, руб./кв. м с НДС в июне 2024 г.

Район	Офисная	Торговая	ПСН	Складская
Ленинградский	8 662	12 152	10 000	3 165
Московский	6 900	10 400	8 000	2 500
Центральный	8 250	12 500	9 170	2 175

Источник: <https://macro-scope.ru/city/kaliningrad/commercial/2024.06/?ysclid=m0m0lxkaj3898154955>

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугодия находилась в диапазоне от 10 000 до 12 000 руб./кв. м/год, с усредненным значением 10 942

руб./кв. м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 7 100 до 8 300 руб./кв. м/год, со средним уровнем 7 757 руб./кв. м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугода показывали медиану ставок в промежутке от 8 000 до 9 300 руб./кв. м/год, средний уровень составил 8 714 руб./кв. м/год.

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 8 000 - 10 000 руб./кв. м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 8 000 - 10 000 руб./кв. м/год без НДС, помещения свободного назначения в диапазоне 4 000 - 6 000 руб./кв. м/год без НДС.

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

Офисная недвижимость Калининградской области в целом представлена разными ценовыми категориями. Самые дорогие объекты сосредоточены в городах с наибольшей численностью населения, с развитой инфраструктурой, расположены на первых этажах и на первой линии центральных улиц.

В процессе анализа рынка коммерческой недвижимости, Исполнителем были выявлены предложения по продаже коммерческих объектов в районе расположения объекта оценки.

Таблица 5.12. Предложения по продаже коммерческих объектов в районе объекта оценки по состоянию на дату оценки

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
1	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Горького, д. 69	79 960 000	600,20	133 222	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269345546/	Используется в расчетах
2	Калининградская обл., Калининград, ул. Александра Невского, д. 72 А	85 000 000	563,00	150 977	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/306450348/	Используется в расчетах
3	Калининградская область, Калининград, ул. Горького, 231	193 000 000	1 679,10	114 943	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1700kv.m._gaz_260kvt_zu_3962001666	Используется в расчетах
4	Калининградская обл., Калининград, ул. Ватутина, 18	109 990 000	710,40	154 828	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_administrativnoe_zdanie_3888852053	Не используется в расчетах, т.к. используется другой аналог более сопоставимый по месторасположению
5	Калининградская обл., Калининград, Советский пр-т, 183	400 000 000	3 916,80	102 124	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_3916.8_m_3966993276	Не используется в расчетах, т.к. используется другой аналог более сопоставимый по месторасположению
6	Калининградская обл., Калининград, Советский пр-т, 12	1 448 400 000	7 242,00	200 000	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7242_m_2476377042	Не используется в расчетах, т.к. площадь сильно отличается
7	Калининградская обл., Калининград, Комсомольская ул., 14	165 000 000	1 019,80	161 796	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_administrativnoe_zdanie_3856837729	Не используется в расчетах, т.к. используется другой аналог более сопоставимый по состоянию отделки
8	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Горького, 114	28 000 000	252,00	111 111	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/260161415/	Не используется в расчетах, т.к. площадь сильно отличается

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
9	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, пер. 1-й Менделеева, 32	35 000 000	463,00	75 594	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/298552999/	Не используется в расчетах, т.к. площадь сильно отличается
10	Калининградская обл., Калининград, Камская ул., 63А	43 000 000	1 392,30	30 884	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1392.3_m_3899078130	Не используется в расчетах, т.к. используется другой аналог более сопоставимый по состоянию отделки
11	Калининградская обл., г. Калининград ул. Богдана Хмельницкого 52	362 000 000	4 644,30	77 945	https://kaliningrad.move.ru/objects/prodaetsya_nejiloe_zdanie_ploshchadyu_46443_kvm_kaliningradskaya_kaliningrad_ul_bogdana_hmelnickogo_52_6920733299/	Не используется в расчетах, т.к. является ОНЧ

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Стоимость офисных помещений в районе объекта оценки (Ленинградский) варьируется от 30,0 до 200,0 тыс. руб./кв. м с учетом НДС (25,0 – 166,0 тыс. руб./кв. м без НДС). Разброс цен обусловлен классом объектов, уровнем окружающей инфраструктуры, состоянием отделки и другими улучшениями.

Таблица 5.13. Предложения аренды коммерческих объектов в районе объекта оценки по состоянию на дату оценки

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./мес. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Источник
1	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Барнаульская ул., 2	20 000	32,90	7 295	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/306634601/
2	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, пл. Победы, 4А	50 000	46,50	12 903	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/305185143/
3	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул.6 Потемкина, 1	78 000	65,00	14 400	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/275810255/
4	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Лени Голикова, 22	20 000	20,00	12 000	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/304714060/
5	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Московский просп., 40	15 000	15,00	12 000	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/306523072/
6	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Московский просп., 242	300 000	280,00	12 857	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/297459054/
7	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Московский просп., 40	51 000	50,00	12 240	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/306779980/
8	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Фрунзе, 6В	63 750	85,00	9 000	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/304945280/
9	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Литовский Вал	12 500	17,40	8 621	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/304528424/
10	Калининградская область, Калининград, р-н	72 000	72,00	12 000	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/203638586/

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./мес. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Источник
	Ленинградский, Театральная ул., 35				

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Из-за достаточного наличия предложений по сдаче в аренду цены на рынке г. Калининграда не растут. Аренда помещений офисного назначения составляет в Ленинградском районе от 7,2 до 14,4 тыс. руб./кв. м/год с учетом НДС (от 5,8 до 12,0 тыс. руб./кв. м/год), без учета эксплуатационных расходов. Как правило, стоимость аренды зависит от месторасположения, уровня отделки, средств связи и т. д.

5.6.7. Основные выводы из анализа рынка коммерческой недвижимости г. Калининграда и Калининградской области

- Во втором квартале 2024 года в Калининградской области предложений по продаже коммерческой недвижимости стало больше на 6%, в то время как аренда осталась практически на том же уровне.
- На август 2024 года в области предложено к реализации более 1 000 объектов коммерческого назначения. Больше половины представленных к реализации лотов занимают помещения свободного назначения, их доля составила 30,2%.
- В аренду в основном сдаются помещения свободного назначения площадью до 100 кв. м. Большинство предложений на рынке продажи складываются из офисных помещений площадью от 50 до 150 кв. м.
- Сокращение предложения на рынке аренды офисных помещений вместе с ростом цены говорит о большой востребованности таких объектов на рынке. Бизнес делает ставку на мобильность и адаптивность, стремится заработать здесь и сейчас, поэтому вкладывает деньги в оборот, а не в приобретение основных фондов.
- Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 36 700 до 288 600 руб./кв. м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 120 000 руб./кв. м с учетом НДС, а среднее 130 400 руб./кв. м с учетом НДС.
- Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 45 500 руб. до 235 000 руб./кв. м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 98 300 руб./кв. м с учетом НДС, среднее значение предложений 103 500 руб./кв. м с учетом НДС.
- Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Калининграда составил от 25 400 руб. до 254 800 руб./кв. м с учетом НДС, медиана составила 98 500 руб., а среднее значение находится на уровне 107 800 руб./кв. м с учетом НДС.
- Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Калининграда зафиксирован в Центральном районе, медиана составила 146 600 руб./кв. м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Московском районе, медиана цен находится на уровне 97 500 руб./кв. м с учетом НДС.
- По стоимости офисов города Калининграда лидирует Ленинградский район, медиана цены предложения в период май 2024 - июнь 2024 составила 112 500 руб./кв. м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Московском районе города, медианное значение цены там составляет 77 800 руб./кв. м с учетом НДС.
- Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Ленинградском районе с медианной ценой предложения 116 700 руб./кв. м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Московском районе, медиана находится на уровне 84 800 руб./кв. м с учетом НДС.
- Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 120 000 - 130 000 руб./кв. м с НДС, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 70 000 - 80 000, помещения свободного назначения в диапазоне более 150 000 руб./кв. м с НДС.

- Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Центральном районе, медианное значение составило 12 500 руб./кв. м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Московском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 10 400 руб./кв. м/год без учета НДС.
- По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Ленинградский район, медианный уровень ставки в период май 2024 - июнь 2024 составил 8 662 руб./кв. м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Московском районе города, медиана ставок там составляет 6 900 руб./кв. м/год без НДС.
- Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Ленинградском районе с медианной ставкой аренды 10 000 руб./кв. м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Московском районе, медиана составила 8 000 руб./кв. м/год без НДС.
- Стоимость коммерческих помещений в районе объекта оценки варьируется от 30,0 до 200,0 тыс. руб./кв. м с учетом НДС (25,0 – 166,0 тыс. руб./кв. м без НДС). Разброс цен обусловлен классом объектов, уровнем окружающей инфраструктуры, состоянием отделки и другими улучшениями. Диапазон арендных ставок варьируется от 7,2 до 14,4 тыс. руб./кв. м/год с учетом НДС (от 5,8 до 12,0 тыс. руб./кв. м/год), без учета эксплуатационных расходов. Как правило, стоимость аренды зависит от месторасположения, уровня отделки, средств связи и т. д.

5.7. Анализ рынка земельных участков Калининградской области³²

5.7.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

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

На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость земельных участков зависит от назначения и общей площади, а также определяется местоположением, транспортной доступностью, наличием коммуникаций.

Основные ценообразующие факторы для земельных участков приведены в таблице ниже.

Таблица 5.14. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/ право аренды	-13,00%/+14,94%	Информационно-аналитический портал StatRielt ³³
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/ нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчете	-
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/ не рыночные	Не применяется в расчете	-
4	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/ без торга	-12,50%/-5,30%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД 34, 2024) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

³² <https://cyberleninka.ru/article/n/sovremennoe-sostoyanie-zemelnogo-fonda-kaliningradskoy-oblasti-analiz-ispolzovaniya-zemel-razlichnyh-kategoriy>; <https://klops.ru/kaliningrad/2024-04-15/293526-za-god-tseny-na-sotku-zemli-v-kaliningradskoy-oblasti-vyrosli-na-12>; <https://kaliningradskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

³³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3534-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
5	Местоположение	Район расположения внутри города	0,00%/+10,02%	Информационный портал "Циан"
6	Линия домов	1-я линия/1-я линия (внутриквартально)/ 2-я линия	-15,00%/17,65%	Информационно-аналитический портал StatRielt https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3543-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2024-goda
7	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов/ С/х земли/ Земли промышленности	Не применяется в расчете	-
8	Разрешенный вид использования земельного участка	Коммерческие земли/ ИЖС/ ЛПУ/ Под производство	-0,97%/2,00%	Информационно-аналитический портал StatRielt https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3545-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelno-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-goda
9	Общая площадь объекта недвижимости	-	Индивидуально для каждого объекта	Информационно-аналитический портал StatRielt https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3535-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2024-goda
10	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/ плохая	Не применяется в расчете	Не применяется в расчете
11	Инфраструктура	Развитая/ отсутствует	Не применяется в расчете	Не применяется в расчете
12	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Присутствует/Отсутствует	-13,38%/15,50%	Сборник рыночных корректировок СРК-2024 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича
13	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Индивидуально для каждого объекта	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3541-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2024-goda

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.7.2. Сегментирование рынка земельных участков

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

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

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

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

Категория земель находит свое отражение в оборотоспособности земельного участка. Согласно действующему законодательству, допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда, согласно положениям Лесного кодекса, допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков исходя из разрешенного использования обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Например, земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов), в соответствии с градостроительными регламентами, делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды;
- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

На протяжении последних 5 лет федеральная власть прилагает существенные усилия по сокращению видов прав на земельные участки. После предусмотренной действующим законодательством процедуры переоформления, крайний срок которой постоянно переносится, останется всего три вида прав на земельные участки, которые можно будет использовать при совершении сделок:

- право собственности;
- право аренды;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Земельные участки, права на которые не будут соответствовать указанным трем видам прав, не смогут участвовать в обороте до их соответствующего переоформления.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

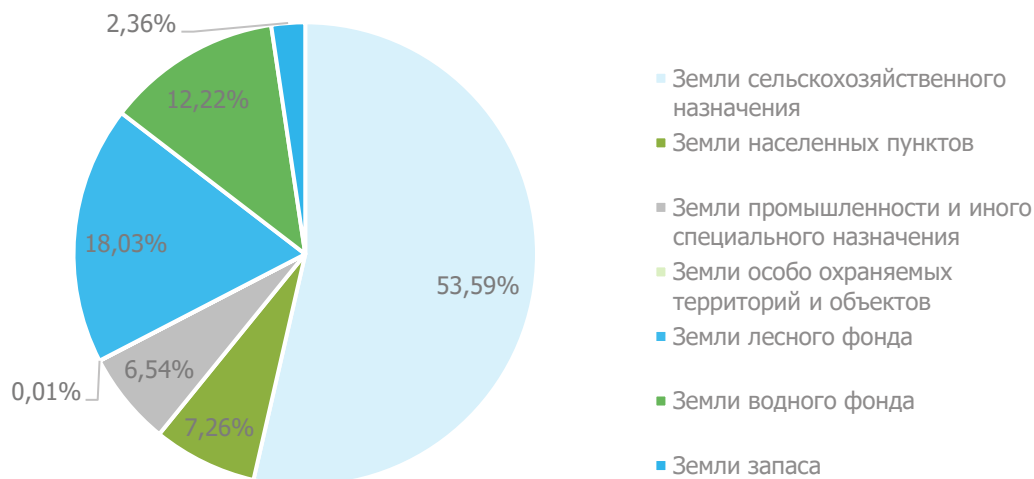
5.7.3. Общая ситуация на рынке земельных участков

Земля в Калининградской области, несмотря на статус эксклава и непростую экономическую ситуацию, сложившуюся в последние годы в стране и мире, продолжает оставаться востребованной как среди местных жителей, так и среди приезжих из "большой" России. А в последнее время интерес к ней проявляют и жители Германии. О том, как спрос повлиял на цены, и в целом о ситуации на земельном рынке региона "Новому Калининграду" рассказали эксперты.

Современный земельный фонд Калининградской области составляет 1512,5 тыс. га. Основную часть территории области занимают земли сельскохозяйственного назначения 811,6 тыс. га; на земли лесного фонда приходится 273,003 тыс. га; площади земель водного фонда составляют 185,1 тыс. га; земли других категорий составляют 244,8 тыс. га.

на территории Калининградской области преобладают земли сельскохозяйственного назначения, вторая по площади категория – земли лесного фонда. Особенностью региона является наличие значительных площадей земель, относящихся к водному фонда – 12% (по РФ менее 2%), что обусловлено географическими особенностями расположения Калининградской области.

Рисунок 5.10. Структура земельного фонда Калининградской области, %



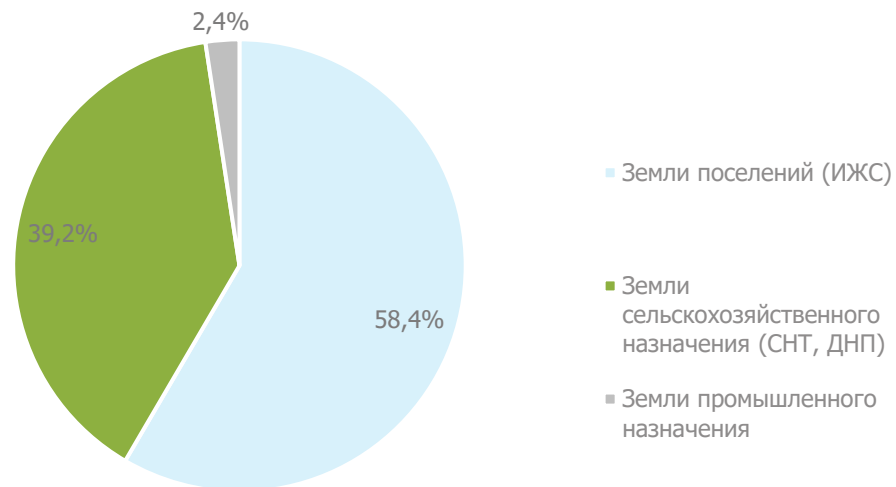
Источник: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovremennoe-sostoyanie-zemel'nogo-fonda-kaliningradskoy-oblasti-analiz-ispolzovaniya-zemel-razlichnyh-kategoriy>

5.7.4. Спрос и предложение

Спрос на земельные участки по стране за год вырос на 10%. Интерес к землям сельхозназначения увеличился на 17%, к промышленным — на 15%, под ИЖС — на 7%. Предложение за год сократилось на 4%, но количество доступных участков промышленного назначения выросло на 4%.

Анализ предложения земельных участков на информационном портале "Авито" в августа 2024 г. показал, что всего в Калининградской области было выставлено на продажу более 5 тысяч земельных участка. Около 58,4% представленных к продаже участков относятся к землям поселений (ИЖС), доля земельных участков сельскохозяйственного назначения — 39,2%, землям промышленного назначения принадлежит около 2,4% от общего предложения.

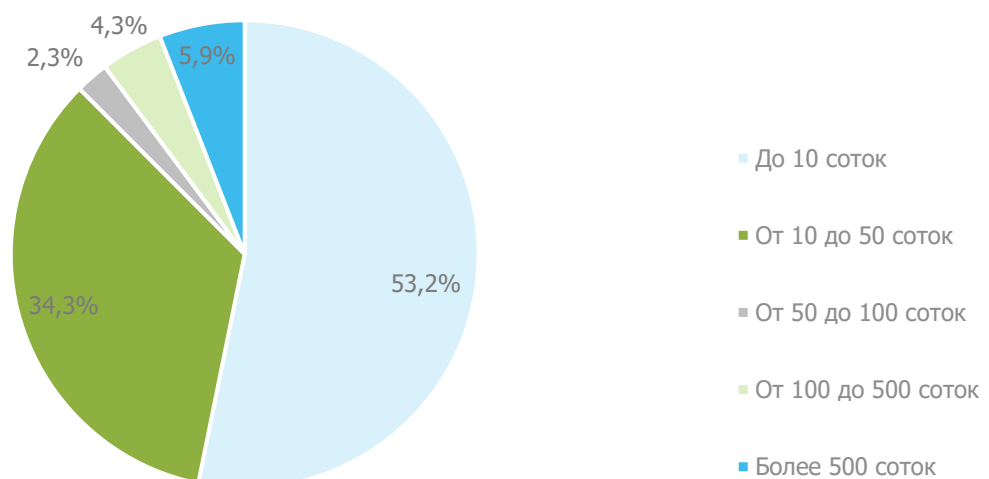
Рисунок 5.11. Структура предложения на рынке земельных участков Калининградской области по назначению



Источник: www.avito.ru

Большая часть участков коммерческого назначения предлагается в г. Калининграде и неподалеку от него. В основном на продажу предлагаются участки до 50 соток, как правило, это чаще всего участки под строительство коммерческих объектов, таких как административное, торговое здание, гостиница и т. п. Меньше предложений участков площадью от 50 до 100 соток промышленного назначения. Исполнитель в результате анализа рынка земельных участков пришел к выводу, что на рынке г. Калининграда существует прямая зависимость количества предложений продажи от общей площади: чем больше общая площадь объекта, тем меньше количество предложений.

Рисунок 5.12. Распределение количества предложения земельных участков в зависимости от площади объекта



Источник: www.avito.ru, анализ АО "НЭО Центр"

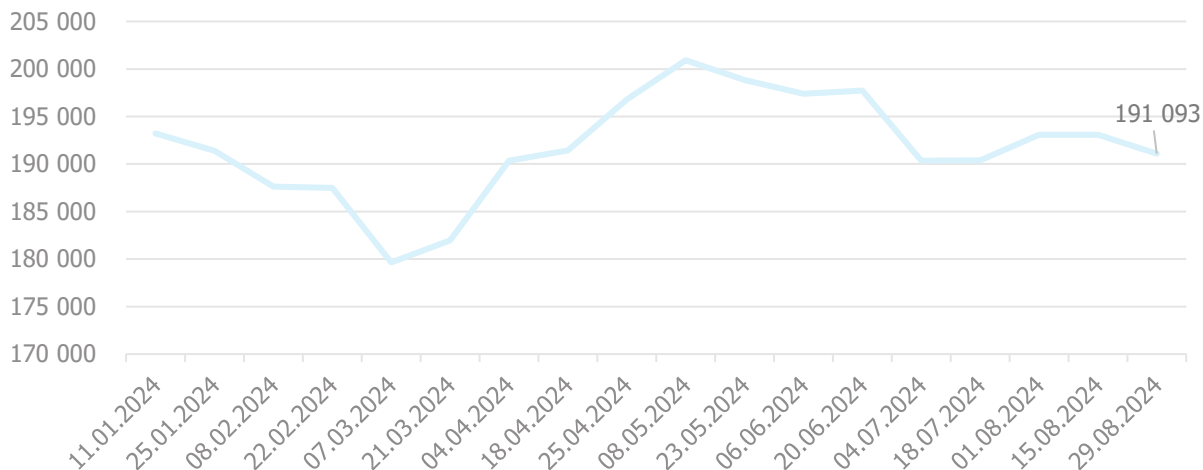
5.7.5. Финансовые условия

За I квартал 2024 года цены на все типы земельных участков в Калининградской области увеличились на треть.

По сравнению с I кварталом 2023 года, цены на все категории участков поднялись (кроме ЛПХ). Стоимость земли под строительство жилых домов увеличилась на 35%, промышленной зоны — на 40%, сельхозназначения — на 22%.

В Калининградской области средняя стоимость участка под ИЖС составляет 0,9 млн рублей, под СНТ и ДНП — 0,7 млн рублей. Предложение по продаже соток за год упало на 2%, спрос вырос на 27%. Их средняя стоимость равна 0,8 млн рублей (+12%). Предложение аренды упало на 5%, спрос увеличился на 42%. Средняя стоимость в месяц — 2 тысячи рублей (-43%).

Рисунок 5.13. Динамика цен продаж земельных участков Калининградской области



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

По состоянию на август 2024 г. средняя стоимость за одну сотку участка земли по Калининградской области составляет 191 093 руб.³⁴

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

Цены предложений на земельные участки под коммерческое строительство варьируются в зависимости от вида права, местоположения, наличия коммуникаций и площади. Так, участки, расположенные в г. Калининграде, под строительство объектов коммерческого назначения предлагаются по цене около 839,1 – 3 979,7, тыс. руб./сот. Максимальный порог цен относится к участкам небольшой площади, находящимся в собственности и расположенным на центральных улицах и основных магистралях.

Таблица 5.15. Примеры предложений по продаже земельных участков на дату оценки

№ п/п	Адрес	Площадь, сот	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сот	Источник	Примечание
1	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Гражданская ул., 16	11,60	25 000 000	2 155 172	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/305151122/	Не используется т.к не сопоставим по разрешенному виду использования
2	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Аллея Смелых, 122	9,15	16 500 000	1 803 279	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/305381382/	Используется в расчете
3	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Орудийная ул., 3	20,00	40 000 000	2 000 000	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/305972862/	Не используется т.к не сопоставим по разрешенному виду использования
4	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Васнецова, 2	10,30	40 990 000	3 979 612	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/305737977/	Не используется т.к не сопоставим по разрешенному виду использования

³⁴ <https://kaliningradskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

№ п/п	Адрес	Площадь, сот	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сот	Источник	Примечание
5	Калининградская обл., Калининград, ул. Аллея Смелых, 164	7,96	8 950 000	1 124 372	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_promnaznacheniya_4177150765	Не используется т.к не сопоставим по категории земли
6	Калининградская обл., Калининград, Дачная ул.	110,80	111 990 000	1 010 740	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_111_ga_promnaznacheniya_4008581659	Используется в расчете
7	Калининградская обл., Калининград, Правая наб., 21	23,00	28 000 000	1 217 391	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot_promnaznacheniya_3854434295	Не используется т.к не сопоставим по разрешенному виду использования
8	Калининградская обл., Калининград, ул. Александра Невского, 227	11,00	12 500 000	1 136 364	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_promnaznacheniya_3806690715	Не используется т.к не сопоставим по разрешенному виду использования
9	Калининградская обл., Калининград, ул. Тенистая Аллея, 60	12,80	15 990 000	1 249 219	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_128_sot_promnaznacheniya_4007981445	Не используется т.к используется другой более сопоставимый аналог
10	Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, пос. Невское, Каменная ул., 3	47,00	85 000 000	1 808 511	https://www.avito.ru/vasilkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot_promnaznacheniya_3969498201	Не используется т.к используется другой более сопоставимый аналог
11	Калининградская обл., Калининград, ул. Трамвайный 2-й переулоч	8,61	11 999 000	1 393 612	https://kaliningrad.etagi.com/commerce/6162156/	Используется в расчете
12	Калининградская обл., Калининград, ул. Павлика Морозова	38,73	32 500 000	839 143	https://kaliningrad-1.n1.ru/view/107906662/	Не используется т.к используется другой более сопоставимый аналог

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.7.7. Основные выводы из анализа рынка земельных участков г. Калининграда и Калининградской области

- Земля в Калининградской области, несмотря на статус эксклава и непростую экономическую ситуацию, сложившуюся в последние годы в стране и мире, продолжает оставаться востребованной как среди местных жителей, так и среди приезжих из «большой» России.
- Спрос на земельные участки по стране за год вырос на 10%. Интерес к землям сельхозназначения увеличился на 17%, к промышленным — на 15%, под ИЖС — на 7%. Предложение за год сократилось на 4%, но количество доступных участков промышленного назначения выросло на 4%.
- Анализ предложения земельных участков на информационном портале "Авито" в августа 2024 г. показал, что всего в Калининградской области было выставлено на продажу более 5 тысяч земельных участка. Около 58,4% представленных к продаже участков относятся к землям поселений (ИЖС), доля земельных участков сельскохозяйственного назначения — 39,2%, землям промышленного назначения принадлежит около 2,4% от общего предложения.
- Большая часть участков коммерческого назначения предлагается в г. Калининграде и неподалеку от него. В основном на продажу предлагаются участки до 50 соток, как правило, это чаще всего участки под строительство коммерческих объектов, таких как административное, торговое здание, гостиница и т. п.
- По сравнению с I кварталом 2023 года, цены на все категории участков поднялись (кроме ЛПХ). Стоимость земли под строительство жилых домов увеличилась на 35%, промышленной зоны — на 40%, сельхозназначения — на 22%.
- В Калининградской области средняя стоимость участка под ИЖС составляет 0,9 млн рублей, под СНТ и ДНП — 0,7 млн рублей. Предложение по продаже соток за год упало на 2%, спрос вырос на 27%. Их средняя стоимость равна 0,8 млн рублей (+12%). Предложение аренды упало на 5%, спрос увеличился на 42%. Средняя стоимость в месяц — 2 тысячи рублей (-43%).

- По состоянию на август 2024 г. средняя стоимость за одну сотку участка земли по Калининградской области составляет 191 093 руб.³⁵
- Так, участки, расположенные в г. Калининград, под строительство объектов коммерческого назначения предлагаются по цене около 839,1 – 3 979,7, тыс. руб./сот. Максимальный порог цен относится к участкам небольшой площади, находящимся в собственности и расположенным на центральных улицах и основных магистралях.

³⁵ <https://kaliningradskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

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)³⁶.

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

³⁶ IFRS 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 цен³⁷.

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 выгоды³⁸.

Основные средства³⁹ 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 услуги⁴⁰.

Балансовая стоимость⁴¹ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость⁴² — 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 актива⁴³.

³⁷ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

³⁸ IAS 38, п. 8.

³⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁰ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. N91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

⁴¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴³ IAS 16 "Основные средства", п. 6

Инвестиционное имущество⁴⁴ – 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 целях⁴⁵.

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 факторами⁴⁶.

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и целям задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное мнение о стоимости⁴⁷.

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 принуждения⁴⁸.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон⁴⁹.

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.⁵⁰

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.⁵¹

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена

⁴⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

⁴⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

⁴⁶ IAS 1, п. 7.

⁴⁷ П. 10.1 МСО 2020

⁴⁸ П. 30.1 МСО 2020

⁴⁹ П. 50.1 МСО 2020

⁵⁰ П. 50.2 МСО 2020

⁵¹ П. 50.3 МСО 2020

за объект в полной мере соответствует сумме, на которой можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

6.2. Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу 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 оборудование⁵².

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 актив⁵³.

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 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 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

⁵² IAS 16 "Основные средства", п. 37.

⁵³ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом⁵⁴.

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:⁵⁵

- 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 финансовой⁵⁶:

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

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

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

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

⁵⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

⁵⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

⁵⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

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 имущества⁵⁷:

- 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 стандарта⁵⁸:

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

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

⁵⁷ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

⁵⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях⁵⁹.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

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

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами⁶⁰.

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 актива⁶¹.

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

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

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

⁵⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

⁶⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

⁶¹ 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"⁶².

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)⁶³.

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 стоимости⁶⁴.

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 таковых⁶⁵.

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 условиях⁶⁶.

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 обязательства⁶⁷.

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

⁶² Фонд МСФО.

⁶³ IFRS 13, п. 2.

⁶⁴ IFRS 13, п. 3.

⁶⁵ IFRS 13, п. 11.

⁶⁶ IFRS 13, п. 15.

⁶⁷ IFRS 13, п. 16.

использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом⁶⁸.

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 обязательства⁶⁹.

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).⁷⁰

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 дохода⁷¹.

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.

⁶⁸ IFRS 13, п. 27.

⁶⁹ IFRS 13, п. 32.

⁷⁰ IFRS 13, п. 38.

⁷¹ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

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 сделаны⁷².

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:⁷³

- 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 промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита⁷⁴.

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 России⁷⁵.

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.

6.6. Характеристика подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный и доходный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять

⁷² МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁷³ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

⁷⁴ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

⁷⁵ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки⁷⁶.

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 оценки⁷⁷.

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 замещения⁷⁸.

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 создан⁷⁹.

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 целей⁸⁰.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁸¹:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей (например, жилых и нежилых помещений);
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

⁷⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 1.

⁷⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 2.

⁷⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

⁷⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

⁸⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 20.

⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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

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

- 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;
- 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 оценки⁸².

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 РФ⁸³.

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 метод⁸⁴ определения стоимости земли.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения⁸⁵.

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

⁸² Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

⁸³ "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).

⁸⁴ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁸⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать⁸⁶:

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 методы⁸⁷:

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

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

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

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

⁸⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

⁸⁷ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

- 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 выгод⁸⁸.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать⁸⁹:

- 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)⁹⁰.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁹¹:

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

⁸⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

⁸⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

⁹⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

⁹¹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 23.

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

Методы, которые могут быть использованы в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества, описаны в Приложении 2 к Отчету.

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

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

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

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

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

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем

периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

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

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости 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 оценки земельного участка использовался сравнительный подход, в рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

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". (Таблица 6.1, Таблица 6.2).

Затратный подход не применяется при расчете справедливой стоимости объекта недвижимости не используется, так как его применение Исполнитель счел нецелесообразным по следующей причине:

- В рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, а также этот подход не учитывает рыночную конъюнктуру региона, т. к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и наоборот — создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

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

Сравнительный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов, 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 расходы⁹², что подтверждается ссылками на источники информации.

⁹² Там же, п. 16.

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 земельные участки представлены в Методических рекомендациях по определению справедливой стоимости земельных участков Минимущества РФ⁹³. Описание методов приведено в приложении 2 к Отчету.

Таблица 6.2. Обоснование применения метода оценки справедливой стоимости оцениваемого земельного участка

№ п/п	Наименование метода	Указание на применение	Обоснование применения
1	Метод сравнения продаж	Применяется	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Применение связано с тем, что метод опирается на рыночную информацию и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, расчет справедливой стоимости оцениваемого имущества производился **сравнительным и доходным подходами**. В рамках сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж, в рамках доходного — метод капитализации дохода.

Расчет справедливой стоимости права собственности земельного участка, приходящегося на оцениваемое здание, на дату оценки производился **сравнительным подходом**. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

⁹³ Распоряжение №568-р от 06.03.2002 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".

Распоряжение №1102-рот 10.04.2003 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков".

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

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

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества метода прямого сравнительного анализа продаж, а также метода выделения при определении рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Методика применения данного подхода описана в приложении 2 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

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

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

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

7.1.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующих сегментов рынка г. Калининград к которому принадлежит оцениваемый объект, за сентябрь 2024 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 7.2, Таблица 7.3). В качестве объектов недвижимости признаются:

- земельные участки с видом разрешенного использования – для эксплуатации коммерческих объектов;
- помещения свободного назначения, расположенные на 1-х этажах жилых домов;
- административные здания;
- гаражи.

В процессе реализации 1-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения текущей стоимости оцениваемых объектов Исполнитель воспользовался данными информационных порталов Internet. На основании анализа соответствующих сегментов рынка г. Калининград за сентябрь 2024 г. были выявлены предложения по продаже земельных участков и административных зданий (Таблица 5.12, Таблица 5.15), Основными факторами, которые влияли на сопоставимость аналога и объектов оценки, стали общая площадь, местоположение, состояние (уровень) отделки и другие. Информация о подобранных объектах-аналогах, была уточнена в процессе общения с представителями собственников.

7.1.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал в качестве единицы сравнения 1 кв. м общей площади помещений и 1 сот. для земельных участков, т. к. это стандартные меры площади, принятые в РФ и на рынке недвижимости. Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически не применяются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке коммерческой недвижимости. 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

№ п/п	Элементы сравнения
Для земельных участков	
1	<ul style="list-style-type: none"> • наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке; • состав передаваемых прав на объект недвижимости; • 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 местоположения объекта недвижимости; • линия домов; • категория земель; • вид разрешенного использования; • общая площадь земельного участка; • рельеф; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации; • наличие (отсутствие) коммуникаций
Для нежилых зданий административного назначения	
2	<ul style="list-style-type: none"> • состав передаваемых прав на объект недвижимости; • состав передаваемых прав на земельный участок; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи; • фактор цены предложения (торг); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики месторасположения объекта недвижимости; • линия домов; • общая площадь; • этаж расположения; • наличие (отсутствие) парковки; • транспортная доступность; • инфраструктура; • коммуникации; • износ/физическое состояние; • состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в таблицах ниже (Таблица 7.2-Таблица 7.3).

Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода⁹⁴

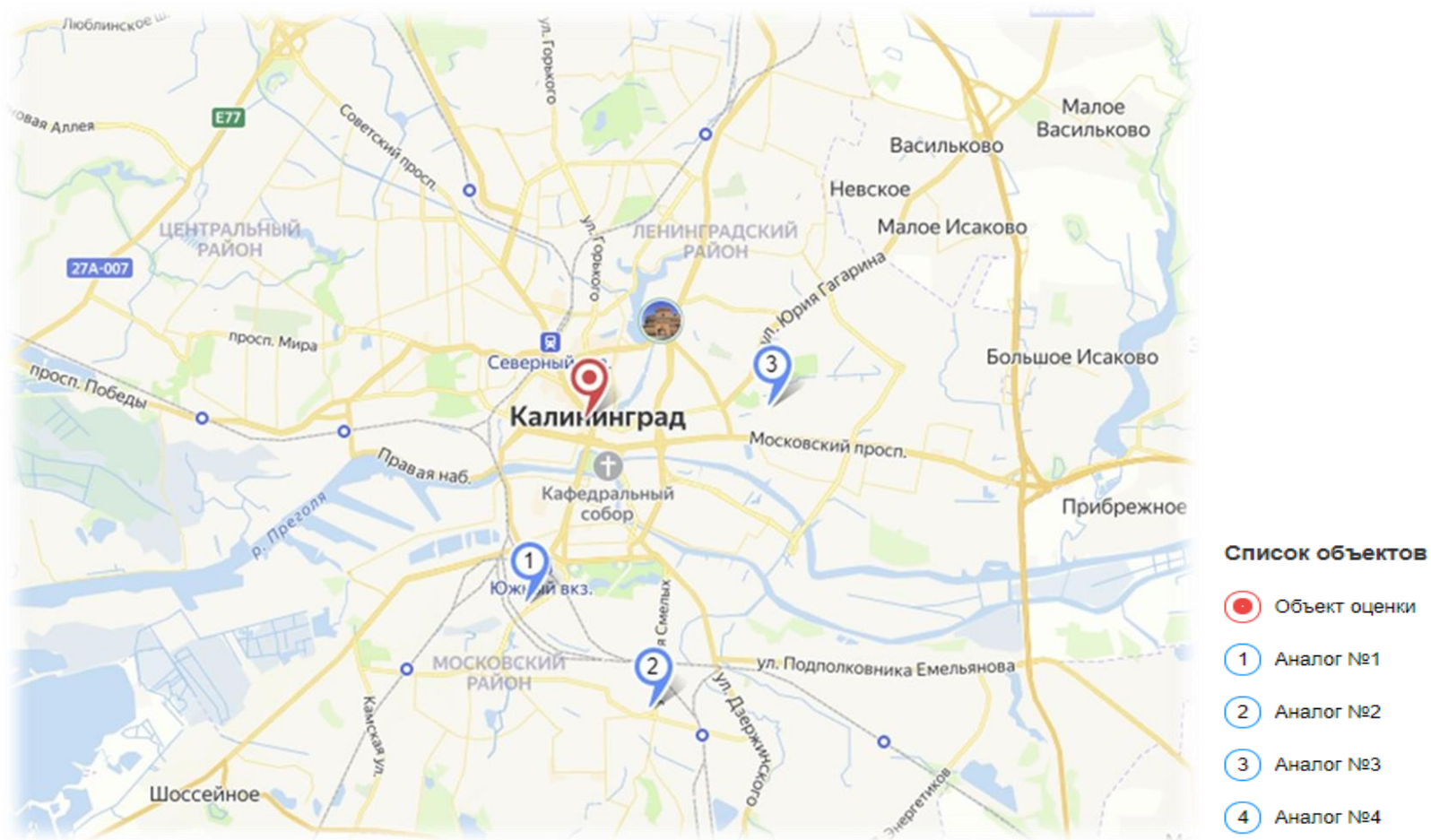
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Краткое описание земельного участка	Земельный участок правильной прямоугольной формы, предназначенный для размещения административного здания, общей площадью 27,25 сот.	Земельный участок общей площадью 8,61 сот., многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов коммерческого назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, стоимость предложения составляет 11,99 млн руб. (НДС не облагается)	Земельный участок общей площадью 9,15 сот, с кадастровым номером 39:15:141403:42, многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов коммерческого назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, стоимость предложения составляет 16 млн. руб. (с НДС)	Земельный участок общей площадью 110,80, с кадастровым номером 39:15:000000:6061, многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов коммерческого назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, стоимость предложения составляет 111,99 млн руб. (с НДС)
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Общая долевая собственность	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
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
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
7	Характеристики месторасположения земельного участка	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28 Ленинградский	Калининградская обл., Калининград, ул. Трамвайный 2-й пер. Московский	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Аллея Смелых, д. 122 Московский	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дачная Ленинградский
8	Линия домов	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия
9	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Под существующее административное здание	Для объектов жилой застройки	Магазины	Под строительство административного здания
11	Общая площадь земельного участка, сот.	27,25	8,61	9,15	110,80
12	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует

⁹⁴ Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Получены ТУ на электроснабжение, водоснабжение, канализация и газоснабжение	Получены ТУ на водоснабжение, теплоснабжение, остальные коммуникации по границе	Коммуникации по границе
17	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	11 999 000	16 000 000	111 990 000
18	Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
19	Затраты на снос ветхих зданий на участке, руб. с НДС		0	0	0
20	Цена предложения земельного участка с учетом затрат на снос, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)		11 999 000	16 000 000	111 990 000
21	Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	1 393 612	1 748 634	1 010 740
22	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Этажи", https://kaliningrad.etagi.com/commerce/6162156/ , т. +7 927 031 16 05	Информационный портал "Циан", https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/303156431/ , +7 967 351-94-34	Информационный портал "Авито", https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/303156431/ , +7 909 797-02-90





Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.1. Расположение объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка на карте г. Калининград



Источник: <http://maps.yandex.ru>

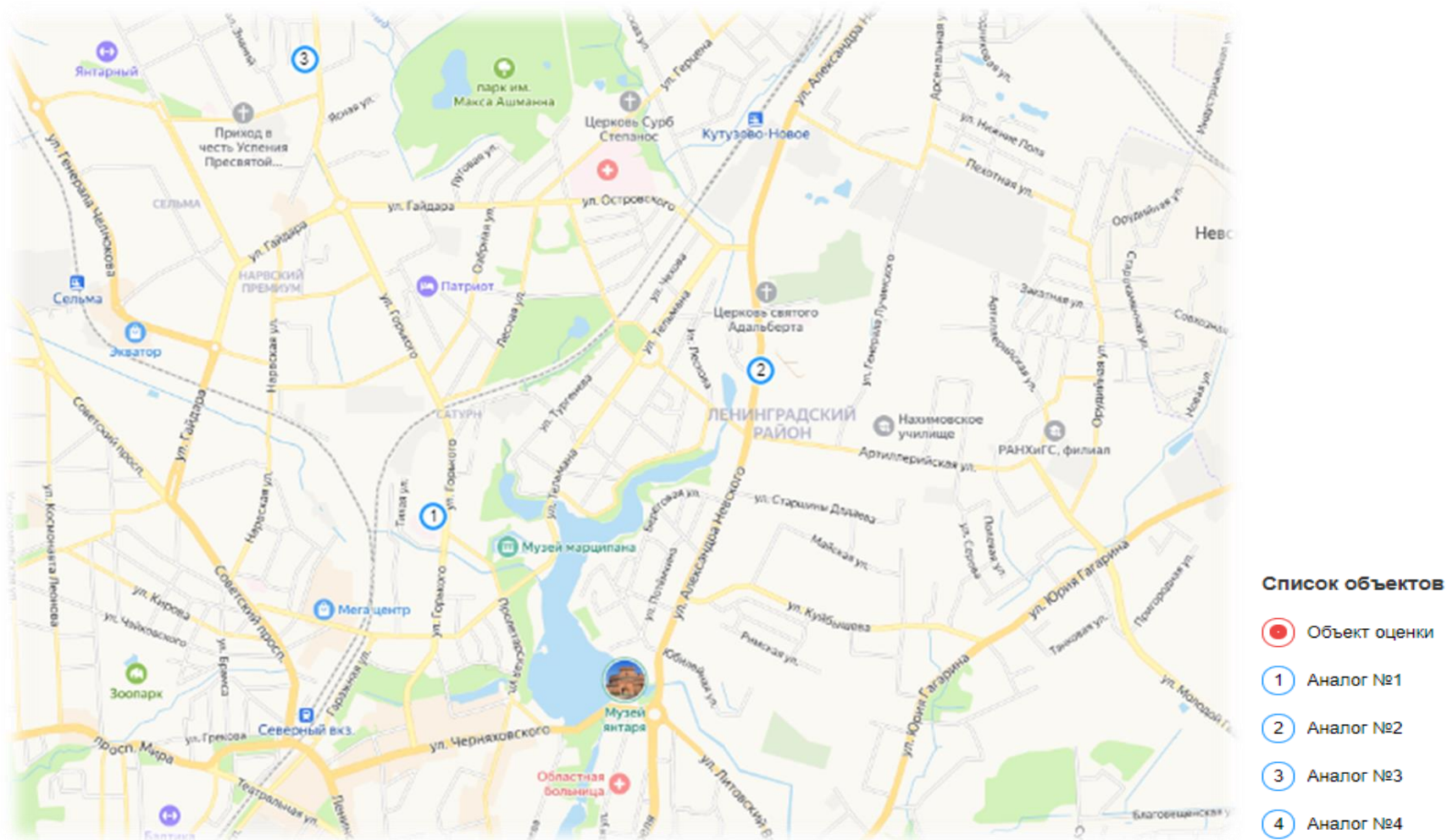
Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого нежилого административного здания в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
2	Краткое описание объекта недвижимости	Административное здание общей площадью 2 690,5 кв. м	Административное здание, общей площадью 600,2 кв. м, цена предложения 79,9 млн руб. с учетом НДС	Административное здание, общей площадью 563 кв. м, цена предложения 85,0 млн руб. с учетом НДС	Административное здание, общей площадью 1 679,1 кв. м, цена предложения 193 млн руб. с учетом НДС
3	Фотография объекта недвижимости				
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	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
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28 Ленинградский	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Горького, д. 69 Ленинградский	Калининградская обл., Калининград, ул. Александра Невского, д. 72 А Ленинградский	Калининградская область, Калининград, ул. Горького, 231 Ленинградский
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
11	Категория земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
12	Разрешенный вид использования земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Под существующее административное здание	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов
13	Площадь земельного участка, кв. м	2 725,00	887,00	1 500,00	662,00
14	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	2 690,50	600,20	563,00	1 679,10
15	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	452,35	0,00	78,00	0,00
16	Доля помещений, расположенных в подвале %	16,81%	0,00%	13,85%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
17	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	150,05	0,00	419,78
18	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	25,00%	0,00%	25,00%
19	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	470,91	150,05	301,00	419,78
20	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	17,50%	25,00%	53,46%	25,00%
21	Площадь помещений, расположенных на втором этаже и выше, кв. м	1 767,24	300,10	184,00	839,55
22	Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	65,68%	50,00%	32,68%	50,00%
23	Наличие (отсутствие) парковки	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
24	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
25	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
26	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Износ/физическое состояние	Удовлетворительное	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
27	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
28	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Без отделки
29	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	-	79 960 000	85 000 000	193 000 000
30	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	-	133 222	150 977	114 943
31	Цена предложения объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м	-	111 019	125 814	95 785
32	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Интернет портал "Циан", https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269345546/ , т. +7 967 350-39-51	Информационный портал "Циан", https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/306450348/ , 8-915 439-90-44	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1700kv.m._gaz_260kvt_zu_3962001666 , 8-906-213-38-75

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.2. Расположение объектов-аналогов и оцениваемого нежилого административного здания, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28 на карте г. Калининград



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

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

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

№ п/п	Элементы сравнения
Для земельных участков	
1	<ul style="list-style-type: none"> условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; условия продажи (предложения); период между датами сделок (предложений) и оценки; категория земель; рельеф; транспортная доступность; инфраструктура
Для нежилых зданий административного назначения	
2	<ul style="list-style-type: none"> состав передаваемых прав на объект недвижимости; состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости; условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; условия продажи (предложения); период между датами сделок (предложений) и оценки; тип объекта недвижимости; линия домов; наличие (отсутствие) отдельного входа; наличие (отсутствие) парковки; транспортная доступность; инфраструктура; наличие (отсутствие) коммуникаций

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в таблице ниже (Таблица 7.5).

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

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Номер таблицы, в которой отражено применение данной корректировки
Для земельных участков			
1	<ul style="list-style-type: none"> состав передаваемых прав на объект недвижимости; различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); 	<ul style="list-style-type: none"> корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости; корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); 	Таблица 7.30

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Номер таблицы, в которой отражено применение данной корректировки
	<ul style="list-style-type: none"> • характеристики местоположения объекта недвижимости; • общая площадь земельного участка; • вид разрешенного использования; • наличие (отсутствие) ИРД; • наличие (отсутствие) коммуникаций 	<ul style="list-style-type: none"> • корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости; • корректировка на общую площадь земельного участка; • корректировка на вид разрешенного использования; • корректировка на наличие (отсутствие) ИРД; • корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций 	
Для нежилых зданий административного назначения			
3	<ul style="list-style-type: none"> • тип помещения; • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • характеристики местоположения объекта недвижимости; • общая площадь; • этаж расположения; • назначение помещения; • наличие балкона/лоджии; • наличие (отсутствие) витринного остекления; • износ (физическое состояние) здания/помещений и инженерных коммуникаций • состояние/уровень отделки 	<ul style="list-style-type: none"> • корректировка на тип помещения; • корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости; • корректировка на размер общей площади; • корректировка на этаж расположения; • корректировка на назначение помещения; • корректировка на наличие летнего помещения; • корректировка на наличие (отсутствие) витринного остекления; • корректировка на износ • корректировка на состояние (уровень) отделки 	Таблица 7.31

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости оцениваемых объектов по некоторым объектам-аналогам превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемых объектов ограничен в силу их площади, местоположения, удаленностью от метро, линии дома, наличием (отсутствием) отдельного входа, типом паркинга, состоянием/уровнем отделки и другими ценообразующими параметрами. Ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I-№V, №7) не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

Корректировки, используемые при определении справедливой стоимости земельных участков

Корректировка на состав передаваемых прав

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

Корректировка на состав передаваемых прав принималась на основании аналитического портала Statrielt. Расчет корректировки представлен в таблице ниже. В расчете использовалось среднее значение.

Таблица 7.6. Расчет корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок

Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий, а также для смешанной застройки	0,77	0,96	0,87
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в долгосрочной аренде)			-13,00%
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в собственности)			14,94%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3534-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>, расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.7. Расчет корректировки на состав передаваемых прав для объектов-аналогов при расчете стоимости земельного участка

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Состав передаваемых прав на земельный участок	Общая долевая собственность	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)	-	0,00%	14,94%	14,94%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

Цены на объекты-аналоги являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договоры, как правило, ниже цен предложения.

В рамках настоящего Отчета корректировка на фактор цены предложения принималась на основании Справочника расчета данных для оценки и консалтинга (СРД 34, 2024) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича и Справочника оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.8. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание)

№ п/п	Источник информации	минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
г. Калининград				
1	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД 34, 2024) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича			-12,50%
2	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.	-5,30%	-12,50%	-8,90%
Среднее значение		-5,30%	-12,50%	-10,70%

Источник: Анализ и расчет АО "НЭО-Центр"

В рамках настоящего Отчета корректировка на фактор цены предложения для оцениваемого земельного участка принимается по среднему значению показателей корректировки в указанных источниках и составляет **-10,70%**, что соответствует текущим рыночным тенденциям.

Корректировка на характеристики местоположения объекта оценки

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

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

Расчет корректировки на местоположение производился в два этапа.

I этап. Определение среднеарифметической ставки аренды в одном и том же сегменте офисной недвижимости в зависимости от местоположения производилось на основе выборки по каждому району, в котором расположен оцениваемый объект и каждый из объектов-аналогов.

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

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

где:

Ст.ар.об.оц. — среднеарифметическая ставка аренды объектов недвижимого имущества, расположенных в районе оцениваемого объекта;

Ст.ар.об.ан. — среднеарифметическая ставка аренды объектов недвижимого имущества, расположенных в районе объекта-аналога.

Результаты расчета корректировки на местоположение представлены в таблице ниже.

Таблица 7.9. Расчет корректировки на местоположение для г. Калининград

№ п/п	Район	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Корректировка, %
1	Ленинградский	11 882	0,00%
2	Московский	10 800	10,02%
3	Центральный	10 000	18,82%

Источник: анализ рынка и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.10. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов при расчете стоимости земельного участка

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Характеристики местоположения земельного участка	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Трамвайный 2-й пер.	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Аллея Смелых, д. 122	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дачная
	Ленинградский	Московский	Московский	Ленинградский
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	10,02%	10,02%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию дома

В процессе проведенного мониторинга рынка складской недвижимости было выявлено, что близость к проезжей части, а также удобное расположение влияют на величину стоимости. Данная корректировка принималась на основании данных, опубликованных на аналитическом портале Statrielt.

Таблица 7.11. Значение корректировки на местоположение по отношению к красной линии

Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные здания	0,79	0,92	0,85
Корректировка (объект оценки на первой линии- объект аналог на второй линии), %			17,65%
Корректировка (объект оценки на второй линии - объект аналог на первой линии), %			-15,00%
Корректировка (объект оценки на первой линии- объект аналог на первой линии внутриквартально), %			8,70%⁹⁵
Корректировка (объект оценки на первой линии внутриквартально - объект аналог на первой линии), %			-8,00%

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/3543-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrekcirovki-na-01-07-2024-goda>

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на линию расположения. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведены в таблицах ниже.

Таблица 7.12. Корректировка на расположение относительно автомагистралей при расчете стоимости земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Линия расположения	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия
Корректировка на расположение относительно автомагистралей (%)		8,70%	8,70%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на вид разрешенного использования

Вид разрешенного использования является важным ценообразующим фактором на рынке земельных участков. Данная корректировка вводилась на основании аналитического портала Statirelt. Результаты расчета корректировки на вид разрешенного использования представлен в таблице ниже.

Таблица 7.13. Расчет корректировки на вид разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков	Корректировка на вид разрешенного использования
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	0,71	1,36	1,02	0,00%
Объекты торговли (торговые центры, торговые-развлекательные)	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2;	4.2	0,7	1,39	1,03	-0,97%

⁹⁵ Принято по верхней границе диапазона

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков	Корректировка на вид разрешенного использования
центры (комплексы)	размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра					
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6.			1	2,00%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3545-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>, расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на вид разрешенного использования. Расчет корректировки на вид разрешенного использования по объектам-аналогам приведены в таблицах ниже.

Таблица 7.14. Результаты расчета корректировки на вид разрешенного использования при расчете стоимости земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Разрешенное использование земельного участка	Под существующее административное здание	Для объектов жилой застройки	Магазины	Под строительство административного здания
Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	2,00%	-0,97%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь земельного участка

При внесении корректировок учитывалось то обстоятельство, что, согласно тенденциям рынка земли, удельная стоимость 1 кв. м земельного участка меньшей площади превышает удельную стоимость 1 кв. м земельного участка большей площади.

Корректировка на площадь определялась на основании на основании аналитического портала Statrielt.

Таблица 7.15. Величина корректировки на площадь

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	Коэффициент детерминации R ²	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,684	-0,15	$K s = (So/Sa) \wedge - 0,15$

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3535-na-masshtab-razmer-obshchuy-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2024-goda>

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены следующие корректировки на площадь. Расчет корректировки на площадь по объектам-аналогам приведены в таблицах ниже.

Таблица 7.16. Результаты расчета корректировки на площадь при расчете стоимости земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь земельного участка, сот.	27,25	8,61	9,15	110,80
Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	-15,87%	-15,10%	23,42%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации

Наличие исходно-разрешительной документации – обязательное условие для проектирования всех видов строительных работ, в том числе и на незастроенном земельном участке. Поэтому наличие ИРД при продаже существенно повышает стоимость земельного участка.

Корректировка на наличие отсутствие ИРД принималась на основании сборника рыночных корректировок, СРК - 2024 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. Результаты расчета корректировок на основании данных сборника представлены в таблице ниже.

Таблица 7.17. Расчет корректировки на наличие исходно-разрешительной документации

№ п/п	Показатель	Значение корректировки на наличие (отсутствие) ИРД, %		
		минимальное	максимальное	среднее
1	Корректировка на наличие ИРД	13,00%	18,00%	15,50%
2	Корректировка на отсутствие ИРД	-11,50%	-15,25%	-13,38%

Источник: СРК - 2024 под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на наличие (отсутствие) ИРД. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.18. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) ИРД при расчете стоимости земельного участка

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации (%)		0,00%	-13,38%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций

Важным ценообразующим фактором является наличие коммуникаций на участке. Отсутствие или наличие их может существенно влиять на стоимость земельного участка.

В рамках данного Отчета скидка на наличие/отсутствие коммуникаций была определена на основании аналитического портала Statrielt. К расчету принималось среднее значение.

Таблица 7.19. Расчет корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций

№ п/п	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка (объект оценки обеспечен коммуникацией), %	Корректировка (объект оценки не обеспечен коммуникацией), %	Корректировка (объект оценки имеет ТУ на подключение), %
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,05	1,19	1,11	11,00%	-9,91%	-4,76%

№ п/п	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка (объект оценки обеспечен коммуникацией), %	Корректировка (объект оценки не обеспечен коммуникацией), %	Корректировка (объект оценки имеет ТУ на подключение), %
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,09	1,05	5,00%	-4,76%	-1,96%
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,01	1,13	1,06	6,00%	-5,66%	-0,99%
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07	7,00%	-6,54%	-2,91%
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,29	1,16	16,00%	-13,79%	-6,54%
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,21	1,13	13,00%	-11,50%	-6,54%

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3541-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>, расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций. Расчет корректировки приведен в таблице ниже.

Таблица 7.20. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций при расчете стоимости земельного участка

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Получены ТУ на электроснабжение, водоснабжение, канализация и газоснабжение	Получены ТУ на водоснабжение, теплоснабжение, остальные коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		-11,92%⁹⁶	-7,47%⁹⁷	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировки, используемые при определении справедливой стоимости нежилых зданий административного назначения

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

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

В рамках настоящего Отчета корректировка на фактор цены предложения принималась на основании Справочника расчета данных для оценки и консалтинга (СРД-34) май 2024 под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича. Расчет представлен в таблице ниже.

⁹⁶ Значение для полученных ТУ были приняты по нижней границе диапазона. При определении совокупной корректировки коэффициенты перемножаются $(-11,92\% = 1/(1,02 \cdot 1,01 \cdot 1,03 \cdot 1,07) - 1)$

⁹⁷ Значение для полученных ТУ были приняты по нижней границе диапазона. При определении совокупной корректировки коэффициенты перемножаются $(-7,47\% = 1/(1,01 \cdot 1,07) - 1)$

Таблица 7.21. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание)

№ п/п	Источник информации	Минимальное	Максимальное	Среднее
1	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД-34) май 2024 под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича			-10,80%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной среднему значению корректировок на торг в размере **-10,80%**.

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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

Корректировка на общую площадь помещения была рассчитана на основании данных портала Satrielt.

В соответствии с указанным источником зависимость описывается следующей функцией:

$$C = b * S^n,$$

где:

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м объекта, руб./кв. м;

S – общая площадь объекта недвижимого имущества, кв. м;

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка;

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

Таблица 7.22. Основные показатели для расчета корректировки на площадь

Назначение	K торг (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,16	0,738
Складские здания и помещения	-0,25	0,622

Источник: <https://satrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3527-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

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

$$K_{пл} = (S_{оц}/S_{ан})^n,$$

где:

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

S_{оц} – общая площадь объекта недвижимого имущества;

S_{ан} – общая площадь объекта-аналога.

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

Таблица 7.23. Расчет корректировки на общую площадь при расчете нежилого здания административного назначения

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	2 690,50	600,20	563,00	1 679,10
Величина корректировки, %	-	-21,34%	-22,14%	-7,27%

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

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

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

где:

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

$D_{1\text{-этаж}ОО}$, $D_{1\text{-этаж}АН}$ — доля помещений первого этажа объекта 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 методом парных продаж на основании данных, приведенных на портале Statrielt. Расчет данных показателей приведен в таблице ниже.

Расчет данных показателей для офисных помещений приведен в таблице ниже.

Таблица 7.24. Данные для расчета корректировки на этаж расположения для офисных помещений

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,93	0,85
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,07	1,03
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,06	0,99

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3521-na-etazh-raspolzheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на распределение помещений по этажам (уровням).

Таблица 7.25. Расчет корректировки на распределение помещений по этажам при расчете нежилого здания административного назначения

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Доля подвальных помещений, %	16,81%	0,00%	13,85%	0,00%
Доля цокольных помещений, %	0,00%	25,00%	0,00%	25,00%
Доля помещений на 1 этаже, %	17,50%	25,00%	53,46%	25,00%
Доля помещений выше 1 этажа, %	65,68%	50,00%	32,68%	50,00%
Корректировка на этаж расположения, %		-1,05%	0,55%	-1,05%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на износ (физическое состояние) зданий и инженерных сетей, в котором расположены оцениваемые помещения

Данная корректировка, учитывает отличие стоимостей за объекты недвижимого имущества с различной степенью износа основных строительных конструкций, характеризуя состояние объекта недвижимости. Величина корректировки на состояние объекта недвижимости определялась на основании рыночных данных, представленных на Портале Statrielt. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.26. Расчет корректировки на износ объекта недвижимости

№ п/п	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка для удовлетворительного состояния ОО, %	Корректировка для хорошего состояния ОО, %
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00	-18,00%	-4,00%
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,93	1,00	0,96	-14,58%	0,00%
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,73	0,93	0,82	0,00%	17,07%
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,44	0,61	0,52	57,69%	84,62%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3518-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

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

Таблица 7.27. Внесение корректировки на износ (физическое состояние) объекта недвижимости при расчете нежилого здания административного назначения

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Год постройки ⁹⁸	1963 г.п.	2006 г.п.	2000 г.п.	2014 г.п.
Состояние объекта недвижимости ⁹⁹	Удовлетворительное	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Корректировка на состояние объекта недвижимости, %	-	-14,58%	-14,58%	-14,58%

Источник: расчет 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 Справочника оценщика недвижимости-2023. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Значение абсолютной корректировки на состояние и уровень отделки по формуле:

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

где:

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

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

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

Таблица 7.28. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Вид ремонта	Стоимость ремонтных работ с учетом материалов, руб./кв. м	Типы ремонта			
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт
Без отделки	0	-3 500	-5 900	-7 600	-12 400
Косметический	3 500	0	-2 400	-4 100	-8 900
Эконом	5 900	2 400	0	-1 700	-6 500
Стандарт	7 600	4 100	1 700	0	-4 800
Премиум	12 400	8 900	6 500	4 800	0

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

⁹⁸ <https://dom.mingkh.ru/kaliningradskaya-oblast/kaliningrad>

⁹⁹ Состояние объекта недвижимости принималось исходя из ввода данного объекта в эксплуатацию

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на состояние/уровень отделки объекта недвижимости. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.29. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки при расчете нежилого помещения свободного назначения, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28

Характеристика	Объект оценки №5	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Без отделки
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	6 333

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

7.1.4. Этап 4. Результаты определения справедливой стоимости базового объекта, проводимого в рамках сравнительного подхода

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

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

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

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов в виде последовательного внесения корректировок и расчета стоимости 1 кв. м в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже.

Таким образом, в результате согласования полученных результатов справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, по состоянию на дату оценки без учета НДС (20%) составляет:

192 250 000 (Сто девяносто два миллиона двести пятьдесят тысяч) руб.

Таблица 7.30. Последовательное внесение корректировок и расчет стоимости земельного участка 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. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	1 393 612	1 748 634	1 010 740
3	Состав передаваемых прав на объект	Общая долевая собственность	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	0,00%	14,94%	14,94%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	1 393 612	2 009 924	1 161 770
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	-	1 393 612	2 009 924	1 161 770
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	-	1 393 612	2 009 924	1 161 770
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,70%	-10,70%	-10,70%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 244 496	1 794 862	1 037 461
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 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	-	1 244 496	1 794 862	1 037 461
	8	Характеристики местоположения земельного участка	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28 Ленинградский	Калининградская обл., Калининград, ул. Трамвайный 2-й пер. Московский	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Аллея Смелых, д. 122 Московский
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)		-	10,02%	10,02%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС		-	1 369 176	1 974 681	1 037 461
9	Линия дома	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия
	Корректировка на линию домов, %	-	8,70%	8,70%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 488 234	2 146 392	1 037 461
10	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 488 234	2 146 392	1 037 461
11	Разрешенное использование земельного участка	Под существующее административное здание	Для объектов жилой застройки	Магазины	Под строительство административного здания

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	2,00%	-0,97%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 517 999	2 125 553	1 037 461
	Площадь земельного участка, сот.	27,25	8,61	9,15	110,80
12	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	-15,87%	-15,10%	23,42%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 277 077	1 804 597	1 280 406
13	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 277 077	1 804 597	1 280 406
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 277 077	1 804 597	1 280 406
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 277 077	1 804 597	1 280 406
16	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	-	0,00%	-13,38%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка	-	1 277 077	1 563 154	1 280 406
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Получены ТУ на электроснабжение, водоснабжение, канализация и газоснабжение	Получены ТУ на водоснабжение, теплоснабжение, остальные коммуникации по границе	Коммуникации по границе
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	-11,92%	-7,47%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 124 798	1 446 427	1 280 406
	Показатель совокупной корректировки	-	59,21%	81,27%	49,06%
18	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,69	1,23	2,04
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	34,07%	24,82%	41,11%
19	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС	-	-	-	1 268 598
	Стоимость 1 сот. права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	-	-	-	1 268 598
	Площадь земельного участка, приходящегося на объект оценки, сот.	-	-	-	27,25
	Стоимость права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	-	-	-	34 569 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.31. Последовательное внесение корректировок и расчет стоимости нежилого здания административного назначения в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
2	Цена предложения объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	111 019	125 814	125 814	95 785
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	111 019	125 814	125 814	95 785
	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
4	Корректировка на состав передаваемых прав наземный участок (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	111 019	125 814	125 814	95 785
	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
5	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	111 019	125 814	125 814	95 785
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	111 019	125 814	125 814	95 785
	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%
7	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	99 029	112 226	112 226	85 441
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
8	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	99 029	112 226	112 226	85 441

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
9	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Горького, д. 69 Ленинградский	Калининградская обл., Калининград, ул. Александра Невского, д. 72 А Ленинградский	Калининградская обл., Калининград, ул. Александра Невского, д. 72 А Ленинградский	Калининградская область, Калининград, ул. Горького, 231 Ленинградский
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	99 029	112 226	112 226	85 441
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	99 029	112 226	112 226	85 441
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	600,20	563,00	563,00	1 679,10
	Корректировка на размер общей площади, %	-21,34%	-22,14%	-20,16%	-4,91%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	77 896	87 378	89 602	81 249
12	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	13,85%	13,85%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	25,00%	0,00%	0,00%	25,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	25,00%	53,46%	53,46%	25,00%
	Доля помещений, расположенны на втором этаже и выше, %	50,00%	32,68%	32,68%	50,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-1,05%	0,55%	0,54%	-1,05%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	77 081	87 861	90 090	80 393
13	Наличие (отсутствие) парковки	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	77 081	87 861	90 090	80 393
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	77 081	87 861	90 090	80 393
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	77 081	87 861	90 090	80 393
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
16	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	77 081	87 861	90 090	80 393
	Износ/физическое состояние	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
17	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
	Корректировка на износ (физическое состояние) (%)	-14,58%	-14,58%	-14,58%	-14,58%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	65 840	75 048	76 952	68 669
18	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Без отделки
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	0	0	0	6 333
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	65 840	75 048	76 952	75 002
19	Сумма абсолютных величин корректировок	47,77%	48,08%	46,09%	40,57%
20	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	2,09	2,08	2,17	2,47
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	32,25%	32,05%	31,82%	36,15%
22	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м				71 455
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб./кв. м				71 455
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м				2 690,50
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб., в том числе:				192 250 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.1 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 справедливой стоимости объекта в рамках доходного подхода.

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

8.1.1. Этап 1. Определение потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁰⁰.

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.

Исполнитель проанализировал данные оцениваемого объекта относительно величины арендопригодной площади для сдачи в коммерческий наем.

¹⁰⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

При определении ПВД необходим корректный расчет площади объекта, принимаемого в качестве расчетной величины. На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей:

- **Общая площадь** — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.
- **Площадь общего пользования** — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.
- **Полезная (арендопригодная) площадь** — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Согласно результатам анализа наиболее эффективного использования, оцениваемое имущество будет генерировать максимальный доход при его использовании в качестве торговых и офисных помещений.

По состоянию на дату оценки на часть помещений объекта оценки заключены долгосрочные договоры 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. Реестр арендаторов с указанием арендуемой площади и срока действия договоров аренды приведен в Таблица 3.7 Отчета. На основании обработанной информации (Таблица 5.13) Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды оцениваемого объекта расположенного по адресу Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28 соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании арендной ставки указанной в договоре аренды.

Согласно последнему ДС №3 от 25.02.2021 г. к Договору аренды арендная ставка составляет с 01.01.2021 г. - 1 000 руб./кв. м/мес. с НДС; с 01.01.2021 размер арендной платы не индексировался. Таким образом ставка на дату оценки соответствует последнему дополнительному соглашению и не подлежит индексации.

По данным информационно-аналитических порталов¹⁰¹ средняя ставка аренды в г. Калининград на офисные помещения составляет 8 662 руб./кв. м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Московском районе города, медиана ставок там составляет 6 900 руб./кв. м/год без НДС.

На основании анализа рынка, приведенного в разделе 5.6.6 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды для помещений офисного назначения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне 7 000 – 15 000 тыс. руб./кв. м/год с НДС или от 5 800 до 12 500 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС. Среднее значение арендной ставки в локации объекта оценки на дату оценки составило – 9 443 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных и коммунальных расходов (Таблица 5.13).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договора аренды на уровне 12 000 руб./кв. м/год с учетом НДС или 10 000 руб./кв. м/год без учета НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, соответствуют среднерыночной ставке для подобных объектов, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта расположенного по адресу Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28, Исполнитель использовал фактические данные на период действия договора аренды.

Определение арендуемой площади

При определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась общая площадь оцениваемого объекта. Это связано с возможностью сдачи в аренду всех помещений объекта оценки и распределения общих площадей между текущими арендаторами. Таким образом,

¹⁰¹ <https://macro-scope.ru/city/kaliningrad/commercial/2024.06/>

в рамках настоящего Отчета полезная (арендопригодная) площадь оцениваемого здания приравнивается к общей.

Допущение. Согласно техническому заключению №1010-09М/2024 в связи с перепланировкой произошло изменение площади оцениваемого здания до 2 690,5 кв. м. По данным Заказчика планируется заключить новое ДС к договору аренды по корректировке величины арендной платы, в связи с изменением общей площади. По состоянию на дату оценки данные изменения не внесены в договор аренды и не согласованы с текущим арендатором, поэтому Исполнитель принял решение, использовать арендопригодную площадь в соответствии с действующим договором аренды №2979 от 19.05.2014 г. в размере 2 299,4 кв. м.

Согласно последнему ДС к Договору аренды арендная ставка составляет с 01.01.2021 г. - 1 000 руб. в мес. за кв. м с НДС.

В соответствии с условиями Договора аренды с 01.01.2022 г. размер арендной платы подлежит ежегодной индексации (увеличению) по соглашению сторон один раз в год на ИПЦ но не более 10% от действующей арендной платы.

Согласно информации, предоставленной Заказчиком арендная плата с 2021 г. не изменялась (индексация не применялась).

Таим образом, начиная с 01.01.2025 г. Исполнитель заложил индексацию арендной ставки на уровне ИПЦ.

Таким образом, Арендная плата на период с 17.09.2024 г. по 16.09.2025 г. составит **23 750 734,56** руб./год без НДС.

На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Калининграда Исполнителем сделан вывод, что величина арендной ставки, предоставленной Заказчиком, соответствует среднерыночным данным.

8.1.2. 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:

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

П_а — потери при сборе арендной платы;

П_{нд} — потери от недоиспользования площадей;

Д_{пр} — прочие доходы.

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

Определение величины недозагрузки

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").

При эффективном менеджменте остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

На основании 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%.

Таким образом, действительный валовый доход равен потенциальному и составит **23 347 532, 36** руб./год без НДС.

8.1.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁰². 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"¹⁰³ 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 при определении справедливой стоимости объекта оценки не учитывалась величина эксплуатационных расходов, т. к. данные расходы оплачиваются арендатором помещений отдельно.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета операционные расходы складываются из следующих составляющих:

- налог на имущество;
- расходы на страхование;
- величина резерва на капитальный ремонт;
- налог на земельный участок (1,5% от кадастровой стоимости земельного участка);
- расходы на управляющую компанию
- агентское вознаграждение.

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

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

Величина налога на имущество установлена в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки.

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принимается стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз. По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливой базы для страхования, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода.

Величина налога на имущество по объекту оценки приведена в таблице ниже (Таблица 8.8).

¹⁰² Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2007. Стр. 124.

¹⁰³ 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.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "СК ГАЙДЕ", "АльфаСтрахование", "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,05–0,35% от страховой стоимости. В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принимается равной среднему значению для офисной недвижимости в размере 0,18% от балансовой стоимости.

В качестве балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, т. к. она может отличаться от справедливой 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 справедливой стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Величина расходов на страхование по объекту аналогу приведена в таблице ниже (Таблица 8.8).

Таблица 8.1. Расчет затрат на страхование

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

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

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

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 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.

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:

$$SFF = i / ((1+i)^n - 1), \text{ где:}$$

i — ставка дохода (в качестве ставки дохода используется значение процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками сроком погашения 20 лет, на дату оценки — 14,77%¹⁰⁴);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет¹⁰⁵).

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

$$PФ = SFF \times FV(Зс),$$

¹⁰⁴ <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

¹⁰⁵ Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

где:

FV(Зс) — стоимость "короткоживущих" элементов на дату оценки;

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times D_{кз} \times D_{кв} \times K_{ув}$$

где:

PV(Зс) — затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС¹⁰⁶;

D_{кз} — доля "короткоживущих" элементов (50%¹⁰⁷);

D_{кв} — доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания (30%).

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции (K_{ув}) основывался на прогнозе инфляции. При составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2044 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции (Таблица 8.2), расчет себестоимости строительства объекта оценки (Таблица 8.4) (в дальнейшем расчете использовалось среднее значение) и расчет затрат на замещение объекта оценки (Таблица 8.5) приведены в таблицах ниже по тексту Отчета.

Таблица 8.2. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2024	2025	2026
Инфляция	6,80%	4,60%	4,07%
Прогнозный период	0,29	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,02	1,05	1,04
Наименование показателя	2027	2028	2029
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2030	2031	2032
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2033	2034	2035
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2036	2037	2038
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2039	2040	2041
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2042	2043	2044
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,71
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,03
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			2,2221

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

¹⁰⁶ См. п. 8.1.3 Отчета.

¹⁰⁷ К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40–50 %. При капитальном ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

Таблица 8.3. Индекс изменения цен в строительстве с даты источника, до даты оценки (с января 2024 по сентябрь 2024 гг.)

Период	Средний региональный индекс для Московской области
01.01.2024	1,003
17.09.2024	1,052
Корректирующий коэффициент	1,0489

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". - М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 127, апрель 2024, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2024 г.

Таблица 8.4. Расчет себестоимости строительства для нежилых зданий административного назначения

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		1,06	1,06	1,06	1,06	п. 27 https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/361652/
Корректирующий коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации		1,0489	1,0489	1,0489	1,0489	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для Московской области	руб./кв. м без НДС	98 356	85 514	71 438	63 766	
Региональный коэффициент					0,9200	п. 28 https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/361652/
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки, с учетом регионального коэффициента	руб./кв. м без НДС	90 488	78 673	65 723	58 665	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.5. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) нежилого помещения

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	17.09.2024
Безрисковая ставка (%)	14,77%
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	2 690,50
Себестоимость строительства (без учета НДС), руб.	211 670 160
Доля СМР в стоимости строительства, %	82,50%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	174 627 882
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	26 194 182
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2221
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	58 206 568
Фактор фонда возмещения	0,0100
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	583 878

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Плата за земельный участок

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.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований 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.

Таким образом, величина земельного налога на оцениваемые земельные участки принималась на уровне 1,5% от его кадастровой стоимости¹⁰⁸.

Расходы на управляющую компанию

Определение расходов на вознаграждение управляющей компании

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 и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка¹⁰⁹, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты услуг управляющей компании составляет 1–3% от действительного валового дохода.

¹⁰⁸ Величина кадастровой стоимости оцениваемого земельного участка представлена в п. 3.1 (Табл. 3.2.)

¹⁰⁹ "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

Таблица 8.6. Размер вознаграждения УК объектов коммерческой недвижимости (property management), % от арендной ставки

Характеристики	Значение, % от арендной ставки	Среднее значение, % от арендной ставки
Наиболее характерное значение	1,0-3,0%	2,0%
Для небольших объектов	5,0-10,0%	7,5%

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

В рамках настоящего Отчета оплата услуг управляющей компании принята Исполнителем на уровне среднего значения для небольших объектов в размере 7,5% от действительного валового дохода.

Определение суммы расходов на агентские вознаграждения

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

Для вакантных помещений на дату оценки в рамках Отчета уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы. В виду того, что в среднем договор аренды заключается на 3-7 лет¹¹⁰, Исполнитель принял решение данные расходы распределить по годам (5 лет).

Расчет операционных расходов приведен в таблицах ниже по тексту Отчета.

8.1.4. 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 ниже в таблице.

8.1.5. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета, учитывая местоположения объекта, его физические характеристики, Исполнитель принял коэффициент капитализации на максимальном уровне из показателей ставок капитализации — 11,58% для офисных помещений на активном рынке. Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице ниже (Таблица 8.7).

Таблица 8.7. Расчет коэффициента капитализации для офисных помещений на активном рынке

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
СтатРиелт	8,00%	11,00%	9,50%	https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3514-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda
IBC Real Estate	10,50%	12,00%	11,25%	https://ibcrealestate.ru/research/q2-2024-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/
NF Group Research	10,00%	11,00%	10,50%	https://kf.expert/publish/ryнок-investitsij-1-kvartal-2024
Nikoliers	9,50%	10,50%	10,00%	https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-rossiya-moskva-sankt-peterburg-ryнок-investitsiy/
CORE.XP	10,00%	11,00%	10,50%	https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-i-kv-2024
Лейфер Л.А. (мнение оценщиков)	5,00%	12,10%	8,50%	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Офисная недвижимость и сходные типы"

¹¹⁰ <http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
Лейфер Л.А. (мнение сотрудников банка)	6,20%	13,00%	9,60%	объектов.". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.
Экономический научный журнал "Оценка инвестиций" Онлайн-сервис АФОС (РФ), офисная недвижимость	7,00%	12,00%	9,50%	https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Capitalization-rate-2024
Среднее значение	8,28%	11,58%	9,92%	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

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

В рамках метода прямой капитализации стоимость объекта недвижимого имущества 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").

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

154 629 000 (Сто девяносто два миллиона двести пятьдесят тысяч) руб.

Таблица 8.8. Расчет стоимости оцениваемого нежилого здания административного назначения в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	2 690,50
2	Арендпригодная площадь объекта	кв. м	2 299,40 ¹¹¹
3	Величина средневзвешенной справедливой арендной ставки за 1 кв. м (без эксплуатационных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	10 329
4	ПВД от всех арендопригодных помещений (без эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	23 750 735
5	Уровень недозагрузки	%	0,00%
6	ДВД от всех арендопригодных помещений (без учета эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	23 750 735 ¹¹²
7	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	122 739 000
8	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	118 647 700
9	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	120 693 350
10	Эксплуатационный и коммунальные расходы	руб./год	-
11	Налог на имущество (2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости), руб. год	руб./год	(2 655 254)
12	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(217 248)
13	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(583 878)
14	Налог на земельный участок (1,5% от кадастровой стоимости земельного участка)	руб./год	(296 747)
15	Расходы на агентское вознаграждение	руб./год без НДС	-
16	Расходы на управляющую компанию	руб./год без НДС	(1 781 305)
17	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(5 534 432)
18	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	18 216 303
19	Коэффициент капитализации	%	11,58%
20	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, в том числе:	руб. без НДС	157 308 000
20.1	в том числе: справедливая стоимость земельного участка, относящегося к объекту оценки	руб. (НДС не облагается)	34 569 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

¹¹¹ 13. Согласно техническому заключению №1010-09М/2024 в связи с перепланировкой произошло изменение площади оцениваемого здания до 2 690,5 кв. м. По данным Заказчика планируется заключить новое ДС к договору аренды по корректировке величины арендной платы, в связи с изменением общей площади. По состоянию на дату оценки данные изменения не внесены в договор аренды и не согласованы с текущим арендатором, поэтому Исполнитель принял решение, использовать арендопригодную площадь в соответствии с действующим договором аренды №2979 от 19.05.2014 г. в размере 2 299,4 кв. м.

¹¹² $23\,750\,735 = 2\,299,40 \text{ кв. м} * (10\,000 * 106 \text{ дней (до индексации)} + 10\,000 * (1 + 6,8\%) * 259 \text{ дней}) / 365 \text{ дней}$

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на двух подходах к оценке (доходном и сравнительном), Исполнитель получил результаты, которые позволяют 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. Краткая 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.

Таблица 9.1. Анализ достоинств и недостатков используемых подходов оценки для определения справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход (степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0))	Комментарий	Доходный подход (степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0))	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	0	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах	0	Информация об объектах-аналогах получена из открытых источников. Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность	1	Не соответствует в полной мере, т.к. информация о величине арендных ставок принималась из открытых источников. Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность
3	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	0	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие типу объекта и характеру его использования	0	Не соответствует в полной мере, т.к нет возможности подобрать полностью идентичные аналоги	1	Соответствует в полной мере
5	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	1	Не соответствует в полной мере
6	Способность учитывать действительные намерения покупателя	0	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
7	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	Соответствует в полной мере	1	Сделки по аренде систематичны, цены

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход (степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0))	Комментарий	Доходный подход (степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0))	Комментарий
8	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	0	Соответствует в полной мере	1	сделок соответствуют рыночным данным
9	Способность учитывать текущее техническое состояние	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует среднерыночному диапазону
	Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов	1		9	Не соответствует в полной мере
	Общая сумма положительных критериев			10	
	Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)	10%		90%	

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.

Итоговая справедливая стоимость земельного участка, была рассчитана с использованием одного подхода: сравнительного. Так как в данном случае затратный и доходный подходы не применялись, удельный вес сравнительного подхода принят равным **100%**.

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, преимущества и недостатки используемых методов, а также учитывая, что по состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной повышением ключевой ставки и продолжением СВО, а также тот факт, что рынок аренды как правило более оперативно реагирует на изменения, происходящие на рынке, Исполнитель принял решение присвоить наибольший вес сравнительному подходу, распределив веса полученных результатов следующим образом:

стоимость, определенная сравнительным подходом, — 90%;

стоимость, определенная доходным подходом, — 10%.

Таблица 9.2. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб., без НДС	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	192 250 000	0,1	19 225 000
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	157 308 000	0,9	141 577 200
	Справедливая стоимость объекта оценки, руб., без НДС, в том числе:			160 802 000
3	Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	34 569 000	1,0	34 569 000
4	Справедливая стоимость улучшений без учета НДС (20%)			126 233 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в результате согласования полученных результатов справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, по состоянию на дату оценки без учета НДС (20%) составляет:

160 802 000 (Сто шестьдесят миллионов восемьсот две тысячи) руб.

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденных приказом №200 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 декабря 2014 г.
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда".
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, отраженных в "Описание процесса осмотра объекта оценки" раздела 3.5 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

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

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т. А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2024-208589406 от 16.08.2024 г.;
- копия выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2024-232366995 от 17.09.2024 г.;
- информационное письмо №МН-2-130521И от 13.05.2021 г. о величине операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемого здания;
- копия дополнительного соглашения №4 к Договору №2979 от 02.11.2023 г.;
- информационное письмо о наличии инженерных коммуникаций №МН-12-31020И от 31.01.2020г.;
- копии справок о балансовой стоимости имущества б/н;
- копия технической документации;
- информация и копии документов консультационного характера.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты оценки;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

Научная литература:

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

Порталы:

- www.cbonds.ru
- www.cbr.ru
- www.irr.ru
- www.mian.ru
- www.miel.ru
- www.incom.ru
- www.rieltor.ru
- www.paulsyard.ru
- www.zdanie.info
- www.blackwood.ru
- www.rozem.ru
- www.realto.ru
- www.ners.ru и др

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"
Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015



СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "НЭО Центр" *Является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»*

ИНН 7706793139
Адрес: 119017, г. Москва, Пыжевский переулок,
д.5, стр.1, офис 160

Свидетельство № **1090**
Дата выдачи: **23 октября 2007**

Генеральный директор *А.И. Вясева*



Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»



г. г. Москва, Россия

«06» 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 2016г.

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»


М.П.
Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию

Горин Александр Сдуардович

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



119311, г. Москва,
пр-т Вернадского, д.8А
тел.: +7 (495) 604 41 70
факс: +7 (495) 604 41 69

ОКПО: 71680240
ОГРН: 1047796002451
ИНН: 7706519810
КПП: 772901001

e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 28 июня 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



Сулова 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 услуг (за исключением рамочных договоров), 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



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова
Татьяна Алексеевна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

002775

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





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/0000009/21-01**

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

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

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

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

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

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

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

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

Безусловная франшиза не установлена.

Срок действия Договора страхования:

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2021 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2024 г.
 Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
 Случай признается страховым при условии, что:

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

Страховщик:
 АО «АльфаСтрахование»



/Орлов Д. А./

Страхователь:
 Соломенникова Татьяна Алексеевна



/ Соломенникова Т. А./

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

Полис №08305/776/0000009/21-01



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

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

**Выписка № 53604
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

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

АО "НЭО Центр"

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

о том, что **Соломенникова Татьяна Алексеевна**

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
№024799-1 от 15.07.2021 по направлению "Оценка недвижимости".**

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 20.04.2023

Дата составления выписки 20.04.2023

Специалист отдела реестра



Д.А. Сладкова

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"
Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. 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 стоимости¹¹³.

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

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

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

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

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹¹⁴.

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей¹¹⁵.

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 инвестиций¹¹⁶.

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

¹¹³ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹¹⁴ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹¹⁵ п. 60.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹¹⁶ п. 60.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга¹¹⁷.

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 оценки¹¹⁸, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком¹¹⁹

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих¹²⁰.

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатели стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна¹²¹.

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 активом¹²².

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 устаревания¹²³.

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 принуждения¹²⁴.

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.¹²⁵ Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости.¹²⁶

¹¹⁷ п. 80.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹¹⁸ п. 200.2 (а) МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹¹⁹ п. 200.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²⁰ п. 200.2 (b), 200.4 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²¹ п. 20.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹²² п. 40.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹²³ п. 60.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹²⁴ п. 40.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²⁵ п. 140.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²⁶ п. 140.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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 дохода¹²⁷.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹²⁸.

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 дохода¹²⁹.

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 дату¹³⁰.

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 перепродаже¹³¹.

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 риска¹³².

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹³³.

¹²⁷ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹²⁸ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

¹²⁹ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹³⁰ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹³¹ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹³² <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹³³ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹³⁴

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.

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.

¹³⁴ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

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:

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.

1. 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.
2. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

3. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
4. 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)¹³⁵.

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

Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:

- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен¹³⁶.

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 выгоды¹³⁷.

Основные средства¹³⁸ 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).

¹³⁵ IFRS 1, п. 3.

¹³⁶ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹³⁷ IAS 38, п. 8.

¹³⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги¹³⁹.

Балансовая стоимость¹⁴⁰ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹⁴¹ — 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 актива¹⁴².

Инвестиционное имущество¹⁴³ — 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 целях¹⁴⁴.

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 факторами¹⁴⁵.

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 стоимости¹⁴⁶.

¹³⁹ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹⁴⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁴¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁴² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁴³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁴⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁴⁵ IAS 1, п. 7.

¹⁴⁶ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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 принуждения¹⁴⁷.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.¹⁴⁸

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.¹⁴⁹

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.¹⁵⁰

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 оборудование¹⁵¹.

¹⁴⁷ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁴⁸ п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁴⁹ п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁵⁰ п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁵¹ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

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 актив¹⁵².

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

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

Аренда

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

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

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться¹⁵³.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹⁵⁴.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹⁵⁵:

- 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.

¹⁵² IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹⁵³ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁵⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁵⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой¹⁵⁶:

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

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

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

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

Инвестиционное имущество

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

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества¹⁵⁷:

- 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

¹⁵⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

¹⁵⁷ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);

- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта¹⁵⁸:

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

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹⁵⁹.

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

¹⁵⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

¹⁵⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

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 активами¹⁶⁰.

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 актива¹⁶¹.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. К уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива, могут привести такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ.

Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться следующие факторы:

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

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

¹⁶⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁶¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости¹⁶² 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 измерения¹⁶³.

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)¹⁶⁴.

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 стоимости¹⁶⁵.

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 таковых¹⁶⁶.

¹⁶² Фонд МСФО.

¹⁶³ Фонд МСФО.

¹⁶⁴ IFRS 13, п. 2.

¹⁶⁵ IFRS 13, п. 3.

¹⁶⁶ IFRS 13, п. 11.

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 условиях¹⁶⁷.

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 обязательства¹⁶⁸.

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 образом¹⁶⁹.

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 обязательства¹⁷⁰.

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

- используя котированную на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котированная на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
 - доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
 - рыночный подход (например, используя котированные цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).¹⁷¹

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 дохода¹⁷².

¹⁶⁷ IFRS 13, п. 15.

¹⁶⁸ IFRS 13, п. 16.

¹⁶⁹ IFRS 13, п. 27.

¹⁷⁰ IFRS 13, п. 32.

¹⁷¹ IFRS 13, п. 38.

¹⁷² МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

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:¹⁷³

- 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 промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита¹⁷⁴.

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 России¹⁷⁵.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую

¹⁷³ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

¹⁷⁴ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

¹⁷⁵ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

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

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения¹⁷⁶.

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 создан¹⁷⁷.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения¹⁷⁸:

- 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;

¹⁷⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

¹⁷⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

¹⁷⁸ 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:

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

где:

C_{зп} — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

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

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непромышленного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)¹⁷⁹);

НИ — накопленный износ;

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

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

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

¹⁷⁹ 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.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы¹⁸⁰:

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 технологий¹⁸¹.

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 объекта¹⁸².

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 активов¹⁸³.

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся¹⁸⁴:

- 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 целом¹⁸⁵.

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.

¹⁸⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 26.

¹⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 27.

¹⁸² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 28.

¹⁸³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 30.

¹⁸⁴ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

¹⁸⁵ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = C_{\text{ср.ед.}} \times V,$$

где:

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

C_{ср.ед.} — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

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

Показатель количества сравнительной единицы (**V**) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (**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"¹⁸⁶ 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:

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

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;

¹⁸⁶ Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

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

К₆ — 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 (K_1) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине K_1 приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K_2)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине K_2 приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (K_3)

Применялся для устранения различий в условиях строительства для Московской области и рассматриваемого региона. Определяется по данным справочника оценщика "Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K_4)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием/сооружением и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (K_5)

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

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

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (K_6)

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

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

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

где:

C_o — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

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

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

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

Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

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

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

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.¹⁸⁷

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 проект¹⁸⁸.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами¹⁸⁹:

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

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

¹⁸⁷Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

¹⁸⁸ Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

¹⁸⁹ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

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 различных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров¹⁹⁰.

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.

¹⁹⁰ <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 которой 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"¹⁹¹. "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"¹⁹².

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**¹⁹³.

¹⁹¹ 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.

¹⁹² Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

¹⁹³ 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 рисков¹⁹⁴:

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

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

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

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

Таблица 1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Финансовые риски										
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									

¹⁹⁴ 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
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									

№ 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
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итого:										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:										К
Количество факторов										49
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, относятся¹⁹⁵:

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

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

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

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

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

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$НИ = ДВ/СЭС \times (СУ-УФИ),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

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

¹⁹⁵ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

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

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 относят¹⁹⁶:

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

Методы определения физического износа¹⁹⁷:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

Данный метод применяется для зданий и сооружений, которые на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов.

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

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

где:

И_{физ.} — физический износ, %

ХВ — хронологический возраст, лет.

СПС — срок полезной службы, лет.

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

Срок полезной службы (срок полезного использования) — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива¹⁹⁸.

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.

¹⁹⁶ 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

¹⁹⁷ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

¹⁹⁸ 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)

Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов¹⁹⁹.

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.

Таблица 2. Значение срока полезной службы зданий

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г., (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	81
Здания	КС-2	80	83	55	73
Здания	КС-3	65	59	50	58
Здания	КС-4	65	-	45	55
Здания	КС-5	-	-	40	40
Здания	КС-6	-	-	35	35
Здания	КС-7	20	20	30	23
Здания	КС-11	20	20	30	23
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	20	35	25

Источник: анализ АО "НЭО Центр" Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурного осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая

¹⁹⁹ Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12. 1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

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

Таблица 3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости

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

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

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят²⁰⁰:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания²⁰¹:

- 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 изданиях²⁰².

²⁰⁰ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

²⁰¹ 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.

²⁰² 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"

Методы определения **неустраняемого** функционального устаревания²⁰³:

- 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 изданиях²⁰⁴.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются²⁰⁵:

- 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 изданиях²⁰⁶. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются²⁰⁷:

- 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 изданиях²⁰⁸. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

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.

²⁰³ 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.

²⁰⁴ 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.

²⁰⁵ 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.

²⁰⁶ 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.

²⁰⁷ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

²⁰⁸ 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.

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 замещения²⁰⁹.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности²¹⁰:

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 учитывать²¹¹:

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;

²⁰⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

²¹⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

²¹¹ 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 методы²¹²:

- 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 цену²¹³.

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.

²¹² Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

²¹³ 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-аналогов²¹⁴.

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:

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

где:

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

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

P% — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные

²¹⁴ 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

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 выгод²¹⁵.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать²¹⁶:

- 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)²¹⁷.

Основные этапы доходного подхода²¹⁸:

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 учитываются²¹⁹:

- 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 сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

²¹⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

²¹⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

²¹⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

²¹⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

²¹⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 18.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями²²⁰:

- 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 периода²²¹.

Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности²²²:

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.

1. **Метод прямой капитализации.** Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
2. **Методы сравнительного подхода.** Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования.
3. **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)²²³.

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);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки;

²²⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

²²¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

²²² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

²²³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 22.

- 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) одновременно²²⁴.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения²²⁵:

- 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.

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.

²²⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

²²⁵ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если²²⁶:

- 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 расходов²²⁷. Расчет производится по формуле:

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

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

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

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

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

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

П_a — потери при сборе арендной платы;

П_{нд} — потери от недоиспользования площадей;

Д_{пр} — прочие доходы.

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

²²⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

²²⁷ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

Существуют следующие способы определения показателя потерь²²⁸:

- 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 дохода²²⁹.

Операционные расходы делятся²³⁰:

- 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.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"²³¹. Данный

²²⁸ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

²²⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

²³⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

²³¹ 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.

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

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 участок²³²

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

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

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

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

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

²³² <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

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 ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО

"Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости²³³. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 4. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05-0,35
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07-0,32
ГСК "Югория"	0,09-1,75
ЗАО "ГУТА-Страхование"	
производственные здания	0,05-0,30
офисные здания	0,03-0,20
торговые здания	0,04-0,25

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

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

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 оборудования²³⁴.

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

²³³ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

²³⁴ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"²³⁵.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (Таблица 5).

Таблица 5. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

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

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

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

²³⁵ http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

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 средства²³⁶.

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 проводиться²³⁷ 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 ($D_{кз}$);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% ($D_{кв}$);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

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

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

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

где:

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

D_{кз} — доля короткоживущих элементов;

D_{кв} — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times K_{ув},$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

²³⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

²³⁷ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

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

Расчет значения **Кув** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ.

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 рынка²³⁸, 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 6. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

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

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

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

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

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

²³⁸ "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".

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

Расчет производится по формуле:

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

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

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

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

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

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

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

$$\text{К} = (\text{ДВД} - \text{ОР}) / \text{Ц},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **К** предполагает определение ставки дохода (O_n) и нормы возврата капитала (O_f).

$$\text{К} = O_n + O_f$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода O_n отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка O_n (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

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

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

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

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

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

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде

прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

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

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

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

Определение премии за риск инвестирования

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

Премия за риск вложений определяется методом взвешенной оценки рисков. Данный метод подразделяет риски на следующие категории:

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
 - низкое значение — до 2%;
 - значение ниже среднего — до 4%;
 - среднее значение — до 6%;
 - значение выше среднего — до 8%;
 - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 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	динамический										

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

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

Определение премии за низкую ликвидность

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

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

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

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

Определение премии за инвестиционный менеджмент

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

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

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;

- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 8. Шкала премий за 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 А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра"))	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта	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,

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
	является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

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

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), a , следовательно, и ставки капитализации (K), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ($i = O_n$), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{BC}{(1 + BC)^n - 1},$$

где:

BC — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна $1/n$.

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

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

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n ;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n ;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если²³⁹:

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

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

Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.

1. Определение величины потенциального валового дохода в прогножном периоде.
2. Определение величины действительного валового дохода в прогножном периоде.
3. Определение величины операционных расходов в прогножном периоде.

²³⁹ http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

4. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
5. Расчет ставки дисконтирования.
6. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
7. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

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

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

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

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

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

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

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

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

где:

K_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.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

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, если²⁴⁰:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

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

Методы, использующие другие формализованные модели

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

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

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

²⁴⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

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**²⁴¹ определения стоимости земли.

²⁴¹ "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

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 оценки²⁴².

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."²⁴³.

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 оценки²⁴⁴.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита²⁴⁵.

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 округления²⁴⁶.

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель,

²⁴² Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

²⁴³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

²⁴⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

²⁴⁵ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

²⁴⁶ Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.

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 групп²⁴⁷:

- 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.

²⁴⁷ 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.

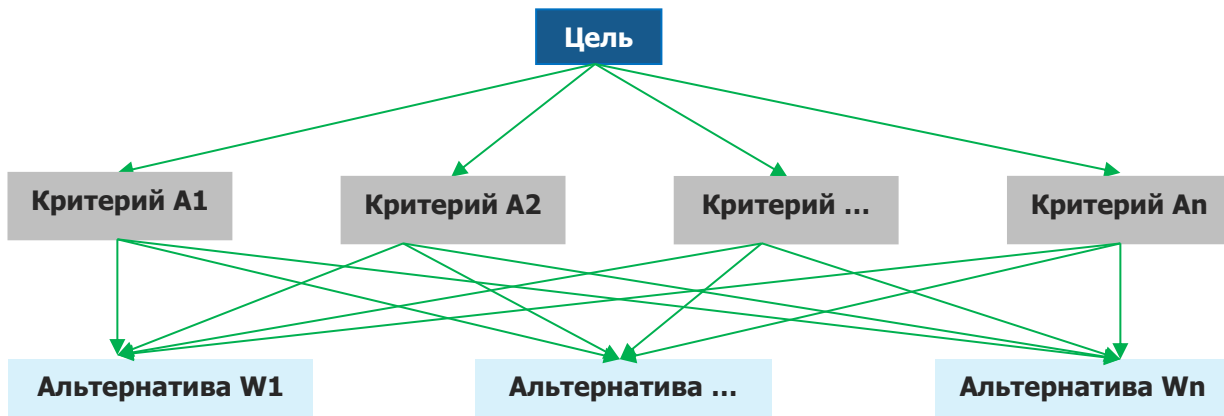
Для этого разработаны специальные анкеты:

- 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 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

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

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

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

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

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

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

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

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

Пусть $A1...An$ — множество из n элементов, тогда $W1...Wn$ соотносятся следующим образом:

	A1	A2	...	An
A1	1	$W1/W2$...	$W1/Wn$
A2	$W2/W1$	1	...	$W2/Wn$

...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	...	A_n		
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$ВЕС(A1) = X_1 / \text{Сумма}$
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$ВЕС(A_n) = X_n / \text{Сумма}$
				Сумма		$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 9. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	Вес критерия A_n	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	$ВЕС(Альт1) = Альт.1.1 \times ВЕС(A1) + \dots + Альт.1.n \times ВЕС(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	$ВЕС(Альт2) = Альт.2.1 \times ВЕС(A1) + \dots + Альт.2.n \times ВЕС(A_n)$
...
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	$ВЕС(Альт.k.) = Альт.k.1 \times ВЕС(A1) + \dots + Альт.k.n \times ВЕС(A_n)$
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.

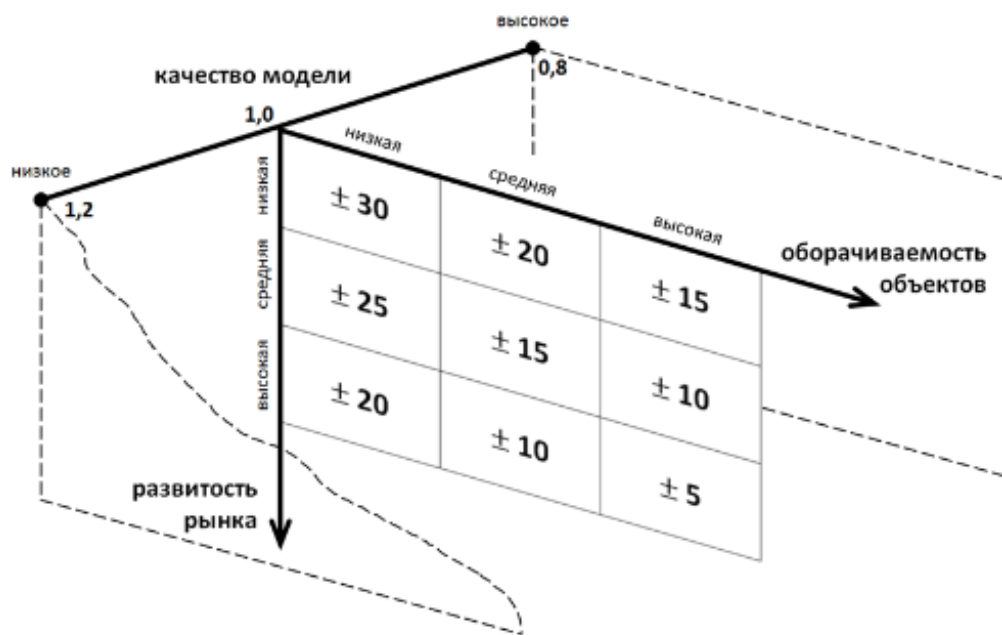
Определение интервала итоговой рыночной стоимости объекта

Согласно ФСО 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"²⁴⁸ и приведенной на рисунке ниже.

²⁴⁸ <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²⁴⁹



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

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

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.

²⁴⁹ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Таблица 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-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 11. Показатель качества модели (к), ед.

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

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

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

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

где:

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %;

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

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min(\max)} = C * (1 \pm d_{\%}/100\%),$$

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 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"
Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН
Здания
<i>(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)</i>
Дата подготовки технического плана: «27» августа 2024 г. (число, месяц, год)
Общие сведения о кадастровых работах
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: изменением сведений в части местоположения, площади и этажности здания с кадастровым номером 39:15:132320:7, расположенного по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:
В отношении физического лица:
фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица: -
страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС): -
наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность: -
адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: -
В отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления:
полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ»
основной государственный регистрационный номер: 5067746107391
идентификационный номер налогоплательщика: 7703603950
В отношении иностранного юридического лица:
полное наименование: -
страна регистрации (инкорпорации): -
3. Сведения о кадастровом инженерере:
Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии): Киселев Иван Русланович
Основной государственный регистрационный номер кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя (ОГРНИП): -
Страховой номер индивидуального лицевого счета: 148-569-626 19
Уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр : 7398, «30» июня 2016 г.
Полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: СРО КИ Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров», А СРО «Кадастровые инженеры»
Контактный телефон: +79316133888
Почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии), по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: г. Калининград, ул. Дмитрия Донского, д.37, кв.2 akm009@mail.ru
Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ООО «ЦЕНТР КАДАСТРОВЫХ УСЛУГ»
Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: Договор подряда, № 0175ф_24, «22» августа 2024 г.

Исходные данные					
Перечень документов, использованных при подготовке технического плана:					
№ п/п	Вид	Дата	Номер	Наименование	Иные сведения
1	2	3	4	5	6
1	ПРОЧИЕ	16.07.2024	КУВИ-001/2024-184771237	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости выдан: Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Калининградской области	-
2	ПРОЧИЕ	22.11.2005	4464	Технический паспорт выдан: Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Калининградской области	-
3	ПРОЧИЕ	26.08.2024	б/н	Декларация об объекте недвижимости	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК-39, зона 1				Зона № 1						
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	39:15:132320:7 (1)									
39:15:132320:7 (1)	Наземный	1	Картометрический метод	354661.36	1189364.05	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	2	Картометрический метод	354661.55	1189370.07	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	3	Картометрический метод	354663.98	1189369.99	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	4	Картометрический метод	354664.29	1189379.80	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	5	Картометрический метод	354669.15	1189379.65	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	6	Картометрический метод	354669.26	1189383.26	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	7	Картометрический метод	354664.40	1189383.41	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	8	Картометрический метод	354664.71	1189393.12	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	9	Картометрический метод	354662.25	1189393.20	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	10	Картометрический метод	354662.43	1189399.20	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	11	Картометрический метод	354661.45	1189399.23	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	12	Картометрический метод	354661.52	1189401.41	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	13	Картометрический метод	354655.85	1189401.59	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	14	Картометрический метод	354655.78	1189399.39	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	15	Картометрический метод	354649.51	1189399.58	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК-39, зона 1				Зона № 1						
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M _t), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M _t), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H ₁	H ₂
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
39:15:132 320:7 (1)	Наземный	16	Картометрический метод	354648.43	1189364.39	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132 320:7 (1)	Наземный	17	Картометрический метод	354654.55	1189364.23	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132 320:7 (1)	Наземный	18	Картометрический метод	354654.50	1189362.83	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132 320:7 (1)	Наземный	19	Картометрический метод	354659.56	1189362.67	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132 320:7 (1)	Наземный	20	Картометрический метод	354659.60	1189364.09	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132 320:7 (1)	Наземный	1	Картометрический метод	354661.36	1189364.05	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК-39, зона 1				Зона № 1						
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	39:15:132320:7 (2)									
39:15:132320:7 (2)	Подземный	1	Картометрический метод	354661.36	1189364.05	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132320:7 (2)	Подземный	2	Картометрический метод	354661.55	1189370.07	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132320:7 (2)	Подземный	3	Картометрический метод	354663.98	1189369.99	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132320:7 (2)	Подземный	8	Картометрический метод	354664.71	1189393.12	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132320:7 (2)	Подземный	9	Картометрический метод	354662.25	1189393.20	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132320:7 (2)	Подземный	10	Картометрический метод	354662.43	1189399.20	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132320:7 (2)	Подземный	15	Картометрический метод	354649.51	1189399.58	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132320:7 (2)	Подземный	21	Картометрический метод	354648.90	1189379.39	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132320:7 (2)	Подземный	22	Картометрический метод	354643.95	1189379.55	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132320:7 (2)	Подземный	23	Картометрический метод	354643.88	1189377.40	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132320:7 (2)	Подземный	24	Картометрический метод	354648.83	1189377.24	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132320:7 (2)	Подземный	16	Картометрический метод	354648.43	1189364.39	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132320:7 (2)	Подземный	1	Картометрический метод	354661.36	1189364.05	-	$M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК-39, зона 1				Зона № 1						
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				Н 1	Н 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	39:15:1323 20:7 (3)									
39:15:132 320:7 (3)	Наземный	1	Картометрический метод	354661.36	1189364.05	-	$Mt = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132 320:7 (3)	Наземный	2	Картометрический метод	354661.55	1189370.07	-	$Mt = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132 320:7 (3)	Наземный	3	Картометрический метод	354663.98	1189369.99	-	$Mt = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132 320:7 (3)	Наземный	8	Картометрический метод	354664.71	1189393.12	-	$Mt = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132 320:7 (3)	Наземный	9	Картометрический метод	354662.25	1189393.20	-	$Mt = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132 320:7 (3)	Наземный	10	Картометрический метод	354662.43	1189399.20	-	$Mt = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132 320:7 (3)	Наземный	15	Картометрический метод	354649.51	1189399.58	-	$Mt = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132 320:7 (3)	Наземный	16	Картометрический метод	354648.43	1189364.39	-	$Mt = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
39:15:132 320:7 (3)	Наземный	1	Картометрический метод	354661.36	1189364.05	-	$Mt = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$	0.10	-	-
1.2. Сведения о предельных глубине и высоте строительных конструкций объекта недвижимости										
Предельная глубина строительных конструкций объекта недвижимости, м								-		
Предельная высота строительных конструкций объекта недвижимости, м								-		

Описание местоположения объекта недвижимости										
1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства										
Система координат:							Зона №			
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
				X	Y			Н 1	Н 2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Описание местоположения машино-места										
Обозначение машино-места (номер)										
2.1. Сведения о расстояниях										
2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места										
N п/п специальной метки		N п/п характерной точки границы машино-места			Расстояние, м					
1		2			3					
-		-			-					
2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места										
N п/п характерной точки границы машино-места		N п/п характерной точки границы машино-места			Расстояние, м					
1		2			3					
-		-			-					
2.2. Сведения о координатах специальных меток (при наличии)										
N п/п специальной метки	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат специальных меток (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат (М), м						
	X	Y								
1	2	3	4	5						
-	-	-	-	-						

Описание местоположения объекта недвижимости				
2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место				
Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M _t), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M _t), м
	X	Y		
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	39:15:132320:7
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
4	Кадастровые номера исходного(ых) объекта(ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	39:15:132320
5.1	Номера кадастровых округов	-
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости	-
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства	39:15:132320:5
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место	-
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении	-
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса	-
8	Адрес объекта недвижимости	-
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
9	Наименование водного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение	-
10	Назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	-
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	-
12	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	-
13	Количество этажей объекта недвижимости	6
	в том числе подземных	1
14	Материал наружных стен здания	-
15	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
16	Год завершения строительства объекта недвижимости	-

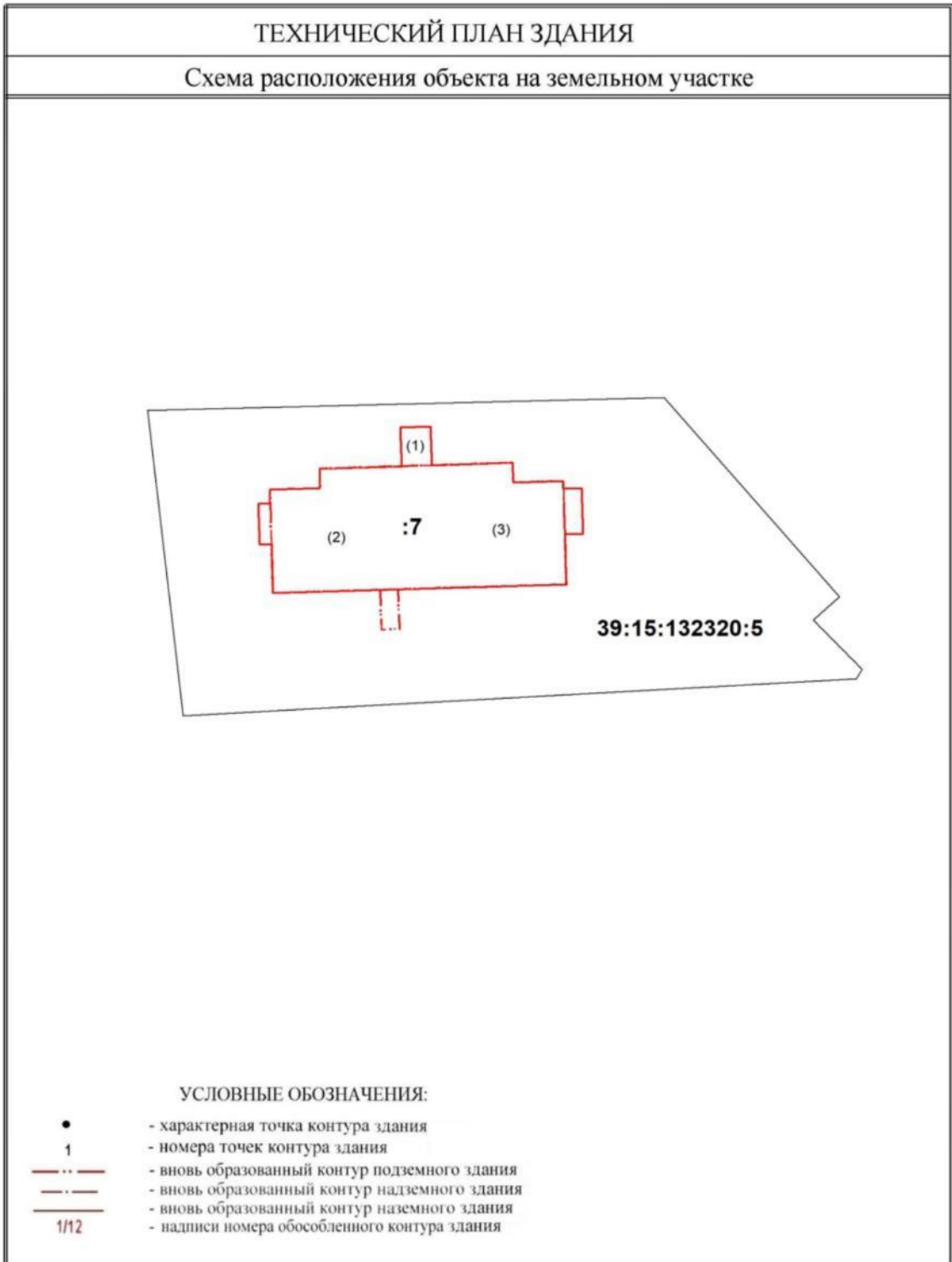
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики		
1	2	3		
17	Век (период) постройки объекта недвижимости	-		
18	Площадь объекта недвижимости (Р), м ² , и средняя квадратическая погрешность ее определения, м ²	2690.5		
19	Основная(ые) характеристика(и) сооружения и ее (их) значение(я)	Тип	Значение	Единицы измерения
		-	-	-
20	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-		
21	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-		
22	Номер, тип этажа, на котором (которых) расположено помещение	-		
23	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-		
24	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-		
25	Вид жилого помещения (квартира, комната (в квартире), если жилое помещение расположено в многоквартирном доме)	-		
26	Сведения о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или помещении относится к общему имуществу в многоквартирном доме	-		
27	Сведения об отнесении помещения к специализированному жилищному фонду или к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	-		
28	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (включаемых и (или) исключаемых из его состава)	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер
		-	-	-
29	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав сооружения, представляющего собой сложную вещь	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Тип и значение основной характеристики
		-	-	-
30	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-		
30.1	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-		
30.2	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-		

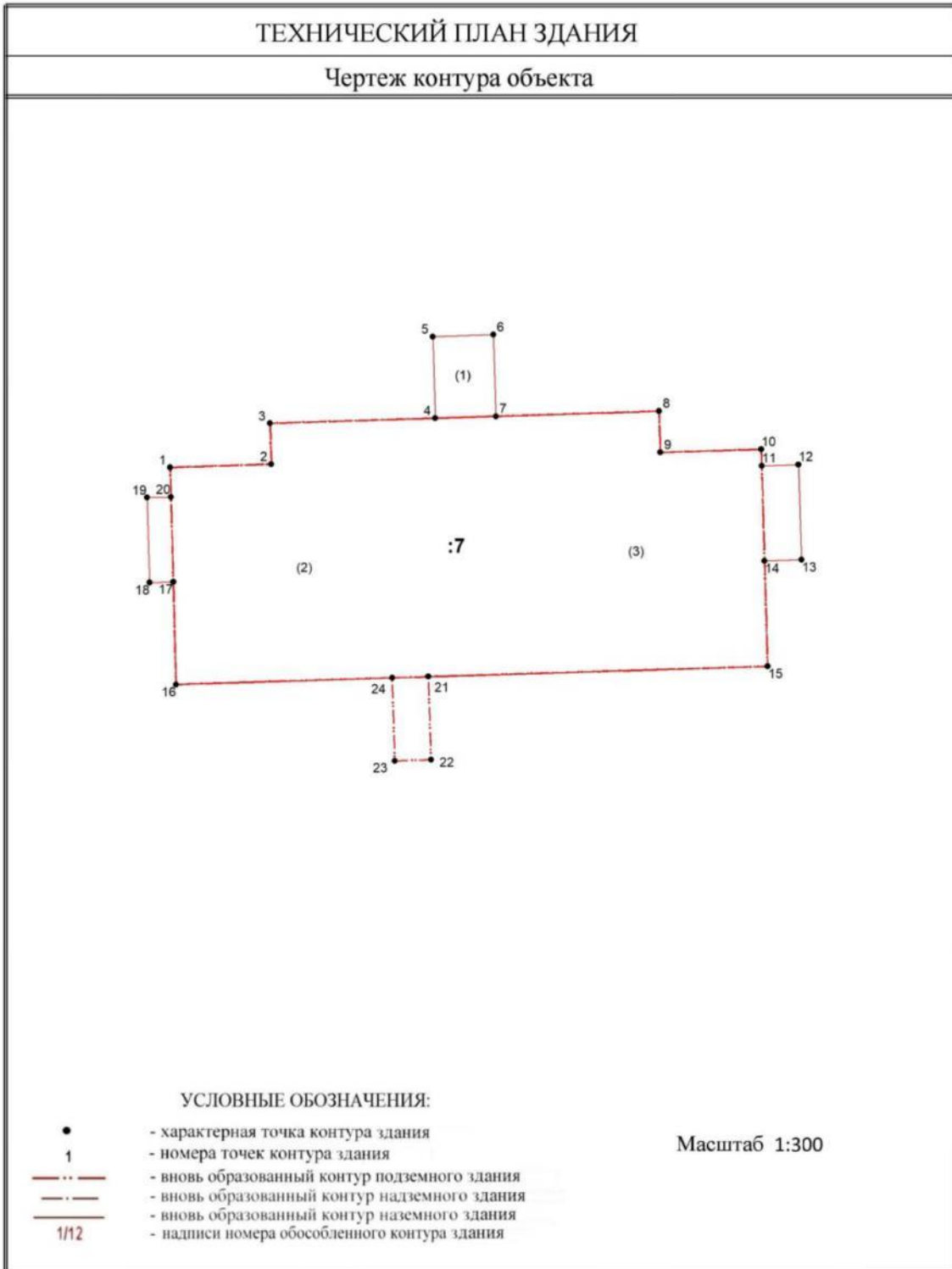
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
30.3	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия	-

Заключение кадастрового инженера

Технический план подготовлен в связи с уточнением местоположения, площади и этажности нежилого здания - Административного с кадастровым номером 39:15:132320:7, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 39:15:132320:5 по адресу: Российская Федерация, Калининградская обл, г. Калининград, пр-кт Ленинский, д 28. Площадь здания в пределах внутренних поверхностей наружных стен составила 2690.5 кв.м. Расчет площади произведен в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 года №П/0393 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места". Перепланировок, переустройств и реконструкций не производилось. Обращаю Ваше внимание, что по сведениям содержащимся в ЕГРН объект учтен с этажностью, как 4 надземных этажа и 1 подземный итого 5 и 1. По сведениям содержащимся в техническом паспорте № 4464 от 22.11.2005г. количество этажей в здании - 5 надземных и 1 подземный, итого 6 и 1. Прошу внести изменения в этажность согласно техническому паспорту.

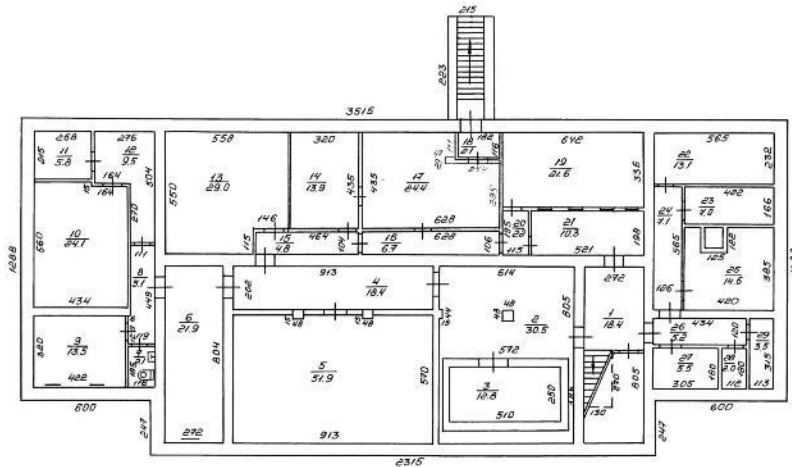
Исходя из пункта 50 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 15 марта 2022 г. №П/0082 "Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений", в случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением подлежащих внесению в ЕГРН сведений об объекте недвижимости, заполнению подлежат строки 1 и 2 раздела "Характеристики объекта недвижимости" и те строки раздела "Характеристики объекта недвижимости", которые содержат новые значения соответствующих характеристик объекта недвижимости, подлежащие внесению в ЕГРН.



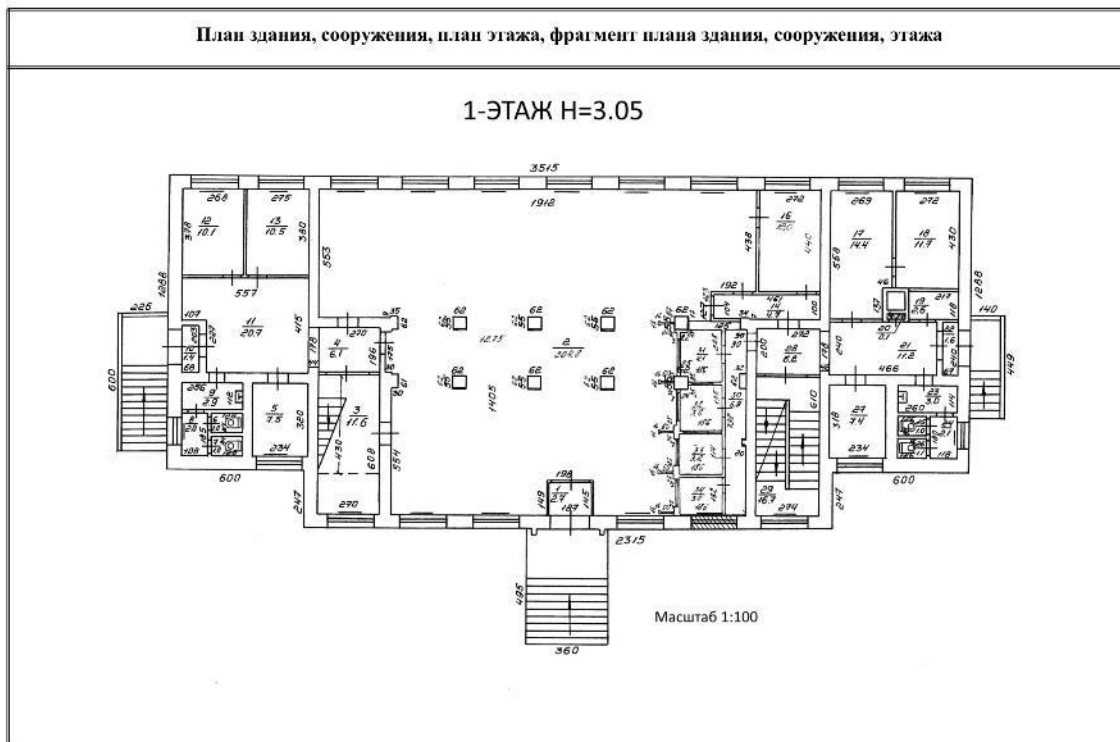


План здания, сооружения, план этажа, фрагмент плана здания, сооружения, этажа

ПОДВАЛ Н=3.50

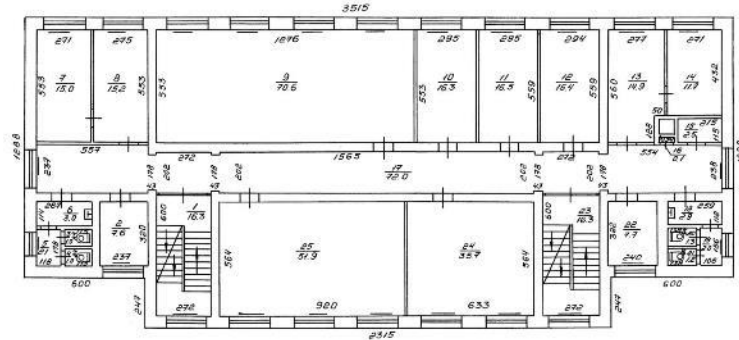


Масштаб 1:100



План здания, сооружения, план этажа, фрагмент плана здания, сооружения, этажа

2-ЭТАЖ =2.95

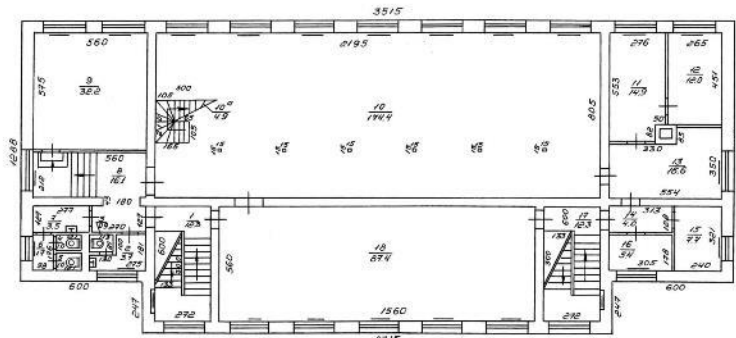


Масштаб 1:100



План здания, сооружения, план этажа, фрагмент плана здания, сооружения, этажа

4-ЭТАЖ Н=3.45



Масштаб 1:100



Подпись и печать кадастрового инженера (при подготовке технического плана в форме бумажного документа): _____

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Калининградской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.08.2024, поступившего на рассмотрение 16.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406			
Кадастровый номер:	39:15:132320:5		
Номер кадастрового квартала:	39:15:132320		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.10.2007		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 39:15:1323200004		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир административное здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г Калининград, пр-кт Ленинский, д 28.		
Площадь:	2725 +/- 0		
Кадастровая стоимость, руб.:	19783145.75		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	39:15:132320:7		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	39:15:132320:1; 39:15:132320:4		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	под существующее административное здание		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
полное наименование должности	<p>Сертификат: 0000000077001C0303203276ACD08725108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 09830206077001C1385203376ACD38725108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.06.2017; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.06.2017; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации.	
Получатель выписки:		Меркулов Егор Романович	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 98B805087701C13383203276ACD38725108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small></p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406		Кадастровый номер: 39-15-132320-5	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда "Технополис ДжиЭс" под управлением Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ФОРТИС-Инвест" / Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда "Технополис ДжиЭс" под управлением Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ФОРТИС-Инвест", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 39-39-01/017/2012-211 14.02.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		14.02.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		39-39-01/328/2007-934
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Кадастровый план земельного участка (выписка из земельного кадастра), № 15/07-1-17757, выдан 28.12.2007, Территориальный отдел №1 Управления Роснедвижимости по Калининградской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 088B05067701C13852D3576AC1D38125108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ действителен с 27.06.2023 по 30.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406	
Кадастровый номер:	39:15:132320:5
	<p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
4.2	<p>вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 14.02.2012 00:00:00</p> <p>номер государственной регистрации: 39-39-01/017/2012-211</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 14.02.2012 по 01.04.2026</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011г. в реестре за №2164-94176188, выдан 30.06.2011 Договор купли-продажи недвижимости, № МН-1-2501, выдан 25.01.2012 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", № 1, выдан 20.12.2011 Передаточный акт, выдан 25.01.2012 Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, выдан 20.01.2014 Протокол общего собрания владельцев инвестиционных паев, выдан 17.01.2014 </p>

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 000000007701131030203276ACD08725108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок		Лист 6	
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 098302007701C1385203376AC1C89125108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 000000007501C1038203276ACD38725108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20	
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406				
Кадастровый номер:		39:15:132320:5		
План (чертеж, схема) земельного участка				
Масштаб 1:600	Условные обозначения:			
полное наименование должности		<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008400607701С1385203376АССХ8725108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	88°29.5'	61.94	данные отсутствуют	39:15:132320:9	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	139°49.8'	32.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	226°54.2'	4.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	136°25.5'	8.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	213°0.4'	1.4	данные отсутствуют	39:15:132320:8	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	266°43.8'	80.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.1	353°36.7'	38.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
полное наименование должности		инициалы, фамилия
Сертификат: 000000007501C0383203276ACD38725108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	

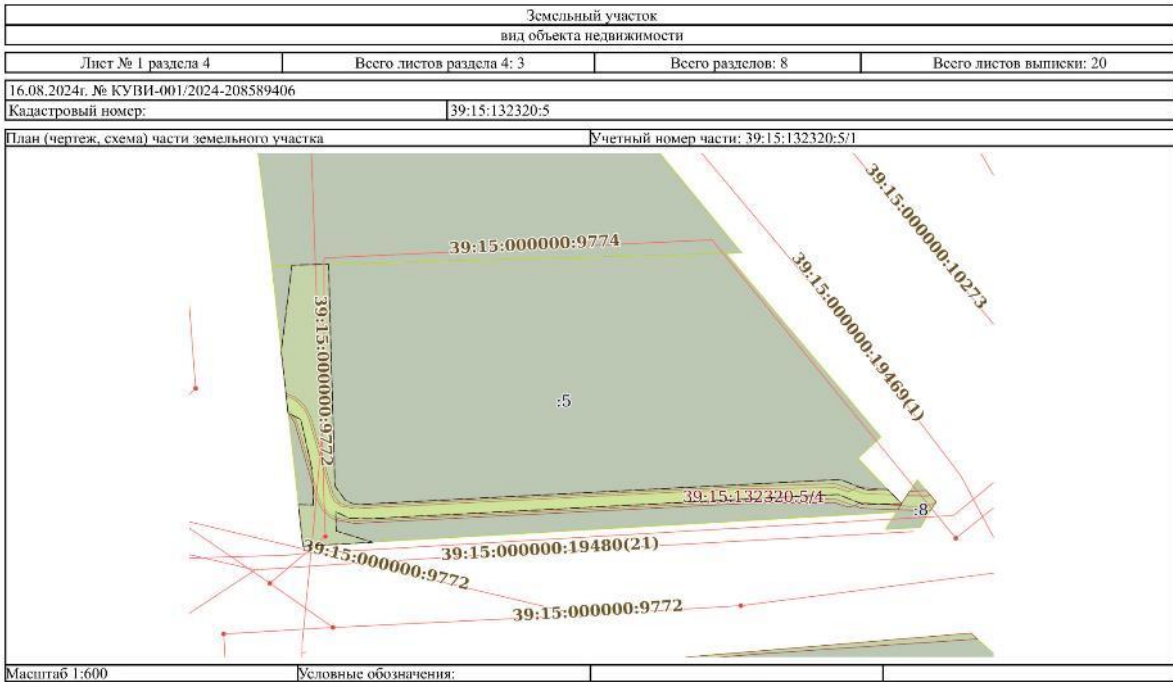
Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК39


Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	354671.25	1189349.36	Временный межевой знак	-
2	354633.11	1189353.63	Временный межевой знак	-
3	354637.72	1189434.31	Временный межевой знак	-
4	354638.89	1189435.07	Временный межевой знак	-
5	354645.07	1189429.19	Временный межевой знак	-
6	354647.98	1189432.3	Временный межевой знак	-
7	354672.88	1189411.28	Временный межевой знак	-
1	354671.25	1189349.36	Временный межевой знак	-

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
<small>Сертификат: 0080000077001C1385D203576ACD38725108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>			


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка



	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 9880805087501C1338203276ACD38725108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:15:132320:5/4	
			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 088405647501C385D23376ACD38725108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:15:132320:5/5	
			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 988805087501C1383203276ACD38725108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
39:15:132320:5/1	353	данные отсутствуют	
39:15:132320:5/4	186	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Режимы использования : в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 " О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер границы: 39.15.2.3408	
39:15:132320:5/5	187	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Режимы использования : в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 " О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер границы: 39.15.2.3415	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0988000077001C385D203576ACD38725108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 39:15:132320:5/1

Система координат МСК39

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	354633.11	1189353.63	-	-
2	354638.78	1189352.99	-	-
3	354638.72	1189355.04	-	-
4	354643.37	1189354.91	-	-
5	354650.33	1189353.34	-	-
6	354651.23	1189351.6	-	-
7	354659.61	1189350.67	-	-
8	354671.33	1189352.13	-	-
9	354671.45	1189357.11	-	-
10	354641.3	1189357.97	-	-
11	354639.39	1189359.36	-	-
12	354638.9	1189360.36	-	-
13	354638.86	1189362.57	-	-
14	354642.18	1189426.74	-	-
15	354640.79	1189430.26	-	-
16	354640.86	1189433.18	-	-
17	354638.91	1189435.05	-	-
18	354638.78	1189429.91	-	-
19	354640.16	1189426.42	-	-
20	354636.85	1189362.6	-	-
21	354636.91	1189359.89	-	-



полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6		Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 20				
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406				
Кадастровый номер:			39:15:132320:5	
1	2	3	4	5
22	354637.81	1189358.08	-	-
23	354635.18	1189358.15	-	-
24	354633.65	1189363.14	-	-
1	354633.11	1189353.63	-	-

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 088905687501C385D23376ACD38725108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20	
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406				
Кадастровый номер:		39:15:132320:5		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 39:15:132320:5/4				
Система координат МСК39				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	354653.55	1189351.34	-	-
2	354651.17	1189351.61	-	-
3	354651.13	1189351.7	-	0.1
4	354649.9	1189352.51	-	0.1
5	354639.51	1189355.53	-	0.1
6	354638.19	1189356.21	-	0.1
7	354637.27	1189357.08	-	0.1
8	354636.74	1189357.99	-	0.1
9	354636.23	1189360.64	-	0.1
10	354638.92	1189413.57	-	0.1
11	354639.06	1189426	-	0.1
12	354638.43	1189427.74	-	0.1
13	354638.61	1189428.72	-	0.1
14	354639.08	1189429.29	-	0.1
15	354638.64	1189434.91	-	-
16	354638.89	1189435.07	Временный межевой знак	-
17	354640.78	1189433.27	-	-
18	354641.12	1189429.07	-	0.1
19	354640.51	1189427.88	-	0.1
20	354641.06	1189426.17	-	0.1
21	354640.92	1189413.47	-	0.1
22	354638.23	1189360.75	-	0.1
23	354638.55	1189358.83	-	0.1
24	354639.26	1189357.9	-	0.1

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 98B805087501C383203276ACD89125108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406				
Кадастровый номер:		39:15:132320:5		
1	2	3	4	5
25	354640.17	1189357.42	-	0.1
26	354650.52	1189354.41	-	0.1
27	354651.6	1189353.89	-	0.1
28	354652.73	1189352.9	-	0.1
29	354653.32	1189351.96	-	0.1
1	354653.55	1189351.34	-	-

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 088300607501C3385203376ACD38725108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20	
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406				
Кадастровый номер:		39:15:132320:5		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 39:15:132320:5/5				
Система координат МСК39				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	354653.87	1189351.31	-	-
2	354651.51	1189351.57	-	-
3	354651.36	1189351.89	-	0.1
4	354650.01	1189352.79	-	0.1
5	354639.63	1189355.81	-	0.1
6	354638.38	1189356.44	-	0.1
7	354637.51	1189357.26	-	0.1
8	354637.01	1189358.11	-	0.1
9	354636.53	1189360.66	-	0.1
10	354639.22	1189413.56	-	0.1
11	354639.59	1189425.92	-	0.1
12	354638.29	1189429.64	-	0.1
13	354638.1	1189434.56	-	-
14	354638.89	1189435.07	Временный межевой знак	-
15	354640.09	1189433.93	-	-
16	354640.28	1189429.89	-	0.1
17	354641.6	1189426.05	-	0.1
18	354641.22	1189413.46	-	0.1
19	354638.53	1189360.75	-	0.1
20	354638.62	1189359.7	-	0.1
21	354639.04	1189358.56	-	0.1
22	354640.29	1189357.7	-	0.1
23	354650.63	1189354.69	-	0.1
24	354651.96	1189354.01	-	0.1

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 99B805087701C1338203276ACD89725108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 6 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406				
Кадастровый номер:		39:15:132320:5		
1	2	3	4	5
25	354652.77	1189353.32	-	0.1
26	354653.51	1189352.25	-	0.1
1	354653.87	1189351.31	-	-

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0080000077001C385D20376ACD38725108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ООО «Независимая экспертиза» ИНН: 3906349558 ОГРН: 1173926004394
Техническое заключение №1010-09М/2024 по результатам обследования нежилого
здания после перепланировки

Исполнитель	ООО «Независимая экспертиза»
Объект исследования	Нежилое здание
Адрес объекта	Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28
Технические средства контроля, используемые на объекте	Цифровая фотосъемка на камеру Samsung A52 Дальномер лазерный, свидетельство о поверке №С-ЕЕД/21-12-2023/303489605, с 21.12.2023 по 20.12.2024 г. Рулетка металлическая, свидетельство о поверке №С-БС/27-12-2023/304990199, с 27.12.2023 по 26.12.2024 г.
Цель экспертизы	Обследование произведено с целью установления соответствия/несоответствия фактически выполненных работ по перепланировке нежилого здания строительным и ведомственным нормам и правилам.
Представленная документация	Технический паспорт здания по состоянию на 22.11.2005 года. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на здание от 16.07.2024 года
Результаты обследования объекта	Обследование объекта производилось инженером-экспертом 10.09.2024 года в присутствии Заказчика. Результаты обследования, послужившие основой для заключения, приведены по состоянию на 12.09.2024 года.

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ЭКСПЕРТИЗЫ И ОБ ЭКСПЕРТАХ

Заказчик отчёта	Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ»
Инженер-эксперт	Колеватов Михаил Николаевич, образование высшее техническое, диплом ЕВ №151572 от 19 июня 1979 года, выданный Томским инженерно-строительным институтом, регистрационный №245А, специальность: «Городское строительство», образование высшее техническое, диплом БВС №0576929 от 24 февраля 2000 года, выданный Санкт-Петербургским техническим университетом, регистрационный №119ИСФ, квалификация «Инженер-строитель гидротехник» специальность: «Гидротехническое строительство», удостоверение о повышении квалификации №ПЦ-1800618 Первого центра повышения квалификации гор. Санкт-Петербург «Проектирование зданий и сооружений», удостоверение о повышении квалификации ЧОУ ДПО «Институт непрерывного образования» 373102572667, рег. № 483-2022 от 27.05.2022 года «Основы судебной экспертизы», состоит в реестре специалистов НОПРИЗ № ПИ-116027, состоит в реестре специалистов НОСТРОЙ № С-39-256284. СВИДЕТЕЛЬСТВО О КВАЛИФИКАЦИИ, регистрационный номер 10.01500.01.00011823.28, присвоен 7 уровень квалификации, действительно до 19 сентября 2028 года. Стаж работы по специальности с 1979 года, стаж экспертной работы по специальности с 2017 года.

ООО «Независимая экспертиза» ИНН: 3906349558 ОГРН: 1173926004394
Техническое заключение №1010-09М/2024 по результатам обследования нежилого
здания после перепланировки

<p>Информация о юридическом лице, с которым у Эксперта заключен трудовой договор</p>	<p>ООО «Независимая экспертиза» 236022, г. Калининград, ул. Гостиная 5, оф.32 ИНН: 3906349558 / КПП: 390601001 ОГРН: 1173926004394, Допуски СРО "Профессиональное объединение проектировщиков Московской области "Мособлпрофпроект" №0300.00-2017-3906349558 - П-140, рег. №1067, сертификат соответствия №АС 000033 экспертных организаций в области судебной экспертизы, выданный федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии «Палата судебных экспертов», полис страхования гражданской ответственности № 24390D4000174 выдан Страховым акционерным обществом «ВСК», действителен с 05 мая 2024 по 04 мая 2025 г. сертификат соответствия №ST.RU.0001.A0006019, действителен до 10.06.2027 г.</p>
--	--

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

- **Федеральный закон от 30.12.2009г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»** (Статья 8. Требования пожарной безопасности)
- **ГОСТ 31937-2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния**
Принявший орган: Росстандарт
Статус: Действующий
Дата начала действия: 01.01.2014г.
- **СП 70.13330.2012 Несущие и ограждающие конструкции.** Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87 (с Изменениями N 1, 3, 4, 5)
Вид документа: СП (Свод правил)
Принявший орган: Минрегион России
Статус: Действующий
Дата редакции: 22 ноября 2023.
- **СП 71.13330.2017 Изоляционные и отделочные покрытия.** Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87 (с Изменением N 1)
Вид документа: СП (Свод правил)
Принявший орган: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации
Статус: Действующий
Дата редакции: 17 декабря 2021
- **СП 118.13330.2022 Общественные здания и сооружения** СНиП 31-06-2009 (с Изменениями N 1, 2, 3)
Принявший орган: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации
Статус: Действующий
Вид документа: СП (Свод правил)
Дата редакции: 25 октября 2023.
- **СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»**
Вид документа: Постановление Госстроя России от 21.08.2003 N 153. Свод правил (СП) от 21.08.2003 N 13-102-2003.
Принявший орган: Госстрой России
Статус: Действующий
Дата начала действия: 21.08.2003

ООО «Независимая экспертиза» ИНН: 3906349558 ОГРН: 1173926004394
Техническое заключение №1010-09М/2024 по результатам обследования нежилого
здания после перепланировки

- **СП 15.13330.2012 Каменные и армокаменные конструкции.** Актуализированная редакция СНиП II-22-81* (с Изменениями N 1, 2, 3)
Вид документа: СП (Свод правил)
Принявший орган: Минрегион России
Статус: Действующий
Дата редакции: 28 января 2019.
- **ГОСТ 30494-2011 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях** (с Поправкой, с Изменением N 1)
Вид документа: ГОСТ
Принявший орган: Росстандарт
Статус: Действующий
Дата редакции: 20 декабря 2022
- **СП 20.13330.2016 Нагрузки и воздействия.** Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85* (с Изменениями N 1, 2, 3, 4)
Вид документа: СП (Свод правил)
Принявший орган: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации
Статус: Действующий
Дата редакции: 30 мая 2022

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящем Отчете применяются следующие термины и определения:

Здание - строительная система, состоящая из несущих и ограждающих или совмещенных (несущих и ограждающих) конструкций, образующих наземный замкнутый объем, предназначенный для проживания или пребывания людей в зависимости от функционального назначения и для выполнения различного вида производственных процессов.

Этаж - часть здания по высоте, ограниченная полом и перекрытием или полом и покрытием.

Помещение - пространство внутри здания, имеющее определенное функциональное назначение и ограниченное строительными конструкциями.

Дефект - отдельное несоответствие конструкций какому-либо параметру, установленному проектом или нормативным документом (СНиП, ГОСТ, ТУ, СН и т.д.).

Конструкции строительные - элементы здания или сооружения, выполняющие несущие, ограждающие либо совмещенные (несущие и ограждающие) функции.

Критерии оценки - установленное проектом или нормативным документом количественное или качественное значение параметра, характеризующего прочность, деформативность и другие нормируемые характеристики строительной конструкции.

Обследование - комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих эксплуатационное состояние, пригодность и работоспособность объектов обследования и определяющих возможность их дальнейшей эксплуатации или необходимость восстановления и усиления.

Оценка технического состояния - установление степени повреждения и категории технического состояния строительных конструкций или зданий и сооружений в целом на основе сопоставления фактических значений количественно оцениваемых признаков со значениями этих же признаков, установленных проектом или нормативным документом.

Элемент здания (сооружения) конструктивный - конструкция, составляющая здание или сооружение (фундамент, стена, перекрытие, покрытие, лестница и т.п.).

ООО «Независимая экспертиза» ИНН: 3906349558 ОГРН: 1173926004394
Техническое заключение №1010-09М/2024 по результатам обследования нежилого
здания после перепланировки

Перегородка - конструктивный элемент, разделяющий помещения в зданиях и сооружениях.

Несущие стены - воспринимающие нагрузки от собственного веса стен по всей высоте здания и ветра, а также от других конструктивных элементов здания (перекрытий, кровли, оборудования, и т.д.).

Самонесущие стены - воспринимающие нагрузки от собственного веса стен по всей высоте здания и ветра.

Ненесущие (в том числе навесные) стены - воспринимающие нагрузки только от собственного веса и ветра в пределах одного этажа и передающие их на внутренние стены и перекрытия здания (типичный пример - стены-заполнители при каркасном домостроении).

Категория технического состояния - степень эксплуатационной пригодности строительной конструкции или здания и сооружения в целом, установленная в зависимости от доли снижения несущей способности и эксплуатационных характеристик конструкций.

Оценка технического состояния - установление степени повреждения и категории технического состояния строительных конструкций или зданий и сооружений в целом на основе сопоставления фактических значений количественно оцениваемых признаков со значениями этих же признаков, установленных проектом или нормативным документом.

Нормативный уровень технического состояния – категория технического состояния, при котором количественное и качественное значение параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений соответствуют требованиям нормативных документов (СНиП, ТСН, ГОСТ, ТУ, и т.д.).

Исправное состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности.

Работоспособное состояние - категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.

Ограниченно работоспособное состояние - категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации.

Недопустимое состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций).

Аварийное состояние - категория технического состояния конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий).

Степень повреждения - установленная в процентном отношении доля проектной несущей способности строительной конструкцией.

ООО «Независимая экспертиза» ИНН: 3906349558 ОГРН: 1173926004394
Техническое заключение №1010-09М/2024 по результатам обследования нежилого
здания после перепланировки

Несущие конструкции - строительные конструкции, воспринимающие эксплуатационные нагрузки и воздействия и обеспечивающие пространственную устойчивость здания.

Нормальная эксплуатация - эксплуатация конструкции или здания в целом, осуществляемая в соответствии с предусмотренными в нормах или проекте технологическими или бытовыми условиями.

Текущий ремонт здания - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания и поддержания нормального уровня эксплуатационных показателей.

Капитальный ремонт здания - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не предусматривающих изменение основных технико-экономических показателей здания и сооружения, включающих, в случае необходимости, замену отдельных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования.

Реконструкция здания - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (нагрузок, планировки помещений, строительного объема и общей площади здания, инженерной оснащенности) с целью изменения условий эксплуатации, максимального восполнения утраты от имевшего место физического и морального износа, достижения новых целей эксплуатации здания.

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Объектом исследования является нежилое административное здание, расположенное по адресу Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28, имеющее кадастровый номер 39:15:132320:7, общей площадью (согласно сведениям ЕГРН) 2 299,4 кв. м, и выполненные работы по перепланировке помещений внутри здания.

Фото 1. Общий вид нежилого здания, дом 28, пр-кт Ленинский, г. Калининград.



ООО «Независимая экспертиза» ИНН: 3906349558 ОГРН: 1173926004394
Техническое заключение №1010-09М/2024 по результатам обследования нежилого
здания после перепланировки

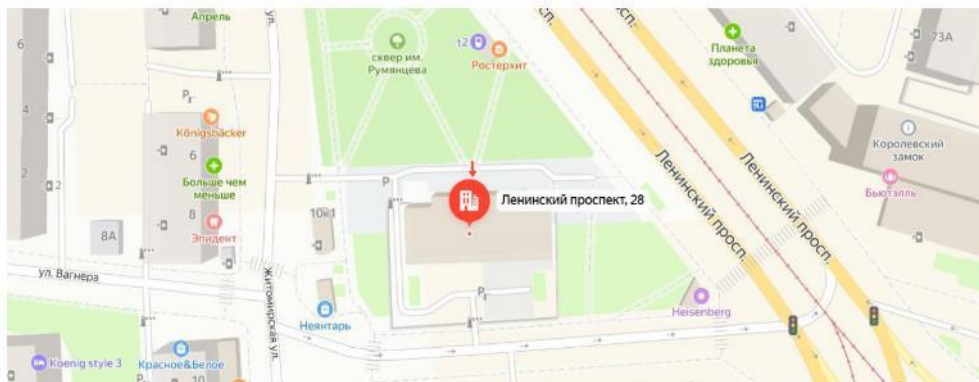


Рис. 1. Схема расположения нежилого здания, Ленинский пр-кт, 28.

Нежилое административное здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 39:15:132320:5:

Кадастровый номер: 39:15:132320:5

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

под существующее административное здание

Земельный участок по адресу: Калининградская обл., г Калининград, пр-кт Ленинский, д 28

Уточненная площадь: 2 725 кв.м.

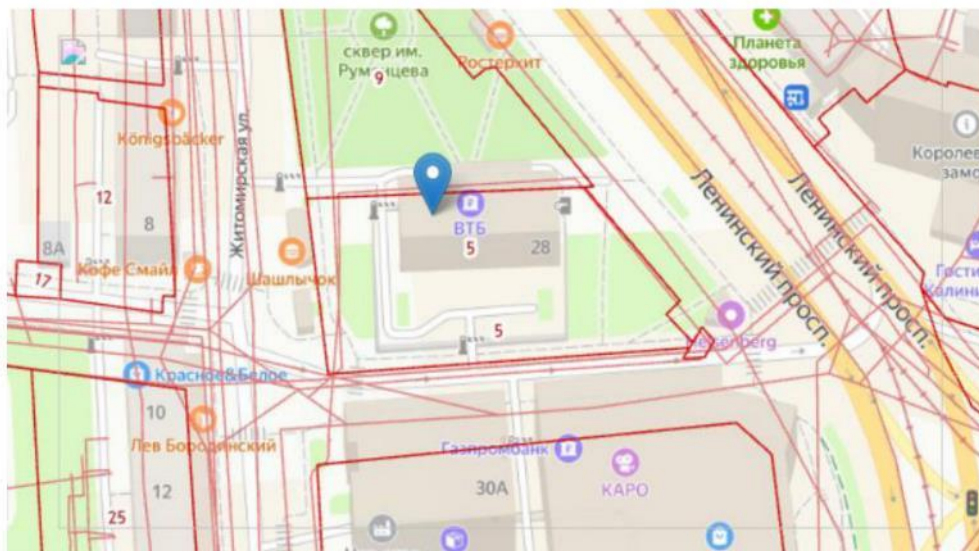


Рис. 2. Кадастровая карта земельного участка 39:15:132320:5.

ООО «Независимая экспертиза» ИНН: 3906349558 ОГРН: 1173926004394
Техническое заключение №1010-09М/2024 по результатам обследования нежилого
здания после перепланировки

В соответствии с Техническим паспортом здания по состоянию на 22.11.2005 года и согласно результатам осмотра, нежилое здание имеет следующие характеристики:

- Количество этажей (надземных): 5 этажей;
- Этажность: 6 (включая подвальный 1 этаж);
- Площадь по Техническому паспорту (по состоянию на 03.07.2002 год и по состоянию на 22.11.2005 год) и сведениям в ЕГРН: 2 299,4 кв. м
- Фундамент: железобетонный
- Стены наружные –кирпичные,
- Перегородки –кирпичные, шлакоблочные
- Перекрытия – железобетонные,
- Кровля – металлическая,
- Окна – стеклопакеты

Здание подключено к центральным инженерным сетям:

- Водоснабжения
- Канализации
- Электроснабжения
- Отопление

ДИАГНОСТИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ

В соответствии с требованиями ГОСТ 31937-2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния:

5.1.6 При комплексном обследовании технического состояния зданий (сооружений) объектами обследования являются грунты основания, конструкции и их элементы, технические устройства, оборудование и сети.

5.1.7 Обследование технического состояния зданий (сооружений) должно проводиться в три этапа:

- 1) подготовка к проведению обследования;
- 2) предварительное (визуальное) обследование;
- 3) детальное (инструментальное) обследование.

При сокращении заказчиком объемов обследования, снижающем достоверность заключения о техническом состоянии объекта, заказчик сам несет ответственность за низкую достоверность результата обследования.

5.1.8 Подготовительные работы проводят в целях: ознакомления с объектом обследования, его объемно-планировочным и конструктивным решением, материалами инженерно-геологических изысканий; сбора и анализа проектно-технической документации; составления программы работ с учетом согласованного с заказчиком технического задания..

5.1.11 Предварительное (визуальное) обследование проводят в целях предварительной оценки технического состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, электрических сетей и средств связи (при необходимости) по внешним признакам, определения необходимости в проведении детального (инструментального) обследования и уточнения программы работ. При этом проводят сплошное визуальное обследование конструкций здания, инженерного оборудования, электрических сетей и средств связи (в зависимости от типа обследования технического состояния) и выявление дефектов и повреждений по внешним признакам с необходимыми измерениями и их фиксацией.

5.1.13 Зафиксированная картина дефектов и повреждений для различных типов строительных конструкций позволяет выявить причины их происхождения и может быть достаточной для оценки технического состояния конструкций. Если результатов визуального обследования для решения поставленных задач недостаточно, проводят детальное (инструментальное) обследование.

ООО «Независимая экспертиза» ИНН: 3906349558 ОГРН: 1173926004394
Техническое заключение №1010-09М/2024 по результатам обследования нежилого
здания после перепланировки

Если при визуальном обследовании обнаружены дефекты и повреждения, снижающие прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций здания (сооружения) (колонн, балок, ферм, арок, плит покрытий и перекрытий и др.), переходят к детальному (инструментальному) обследованию..

5.1.5 Оценку категорий технического состояния несущих конструкций, зданий (сооружений), включая грунтовое основание, проводят на основании результатов обследования и поверочных расчетов, которые в зависимости от типа объекта осуществляют в соответствии с [1], [5]-[9]. По этой оценке конструкции, здания и сооружения, включая грунтовое основание, подразделяют на находящиеся:

- в нормативном техническом состоянии;
- в работоспособном состоянии;
- в ограниченно работоспособном состоянии;
- в аварийном состоянии.

Для конструкций, зданий (сооружений), включая грунтовое основание, находящихся в нормативном техническом состоянии и работоспособном состоянии, эксплуатация при фактических нагрузках и воздействиях возможна без ограничений. При этом для конструкций, зданий (сооружений), включая грунтовое основание, находящихся в работоспособном состоянии, может устанавливаться требование более частых периодических обследований в процессе эксплуатации.

При ограниченно работоспособном состоянии конструкций, зданий (сооружений), включая грунтовое основание, контролируют их состояние, проводят мероприятия по восстановлению или усилению конструкций и (или) грунтового основания и последующий мониторинг технического состояния (при необходимости).

Эксплуатация зданий (сооружений) при аварийном состоянии конструкций, включая грунтовое основание, не допускается. Устанавливается режим мониторинга.

[1] СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений.

[5] СНиП 52-01-2003 Бетонные и железобетонные конструкции.

[6] СНиП II-22-81 Каменные и армокаменные конструкции.

[7] СНиП II-23-81 Стальные конструкции.

[8] СНиП II-25-80 Деревянные конструкции.

[9] СП-11-105-97 Инженерно-геологические изыскания для строительства. Часть 1. Общие правила производства работ.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Техническое обследование объекта Заказчика осуществлено с целью установления соответствия/несоответствия фактически выполненных работ по перепланировке, выполненной на 1 (первом) этаже нежилого здания строительным и ведомственным нормам и правилам.

Результаты обследования, послужившие основой для настоящего заключения, приведены по состоянию на 12 сентября 2024 г.

Для полного разрешения поставленных перед экспертом задач проведено исследование методом сопоставления результатов натурного обследования с нормативными документами, справочной литературой и представленной документацией.

РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Для целей улучшения условий работы и увеличения количества офисных помещений на первом этаже обследуемого нежилого здания собственником выполнены, в том числе, строительно-монтажные и отделочные работы по демонтажу перегородки между помещениями № 15 и №16 (согласно техпаспорту 03.07.2002 года.) и монтаж (устройство) внутренних перегородок и образования помещений с № 31, 32, 33, 34 (согласно техпаспорту на 22.11.2005 года).

ООО «Независимая экспертиза» ИНН: 3906349558 ОГРН: 1173926004394
Техническое заключение №1010-09М/2024 по результатам обследования нежилого
здания после перепланировки

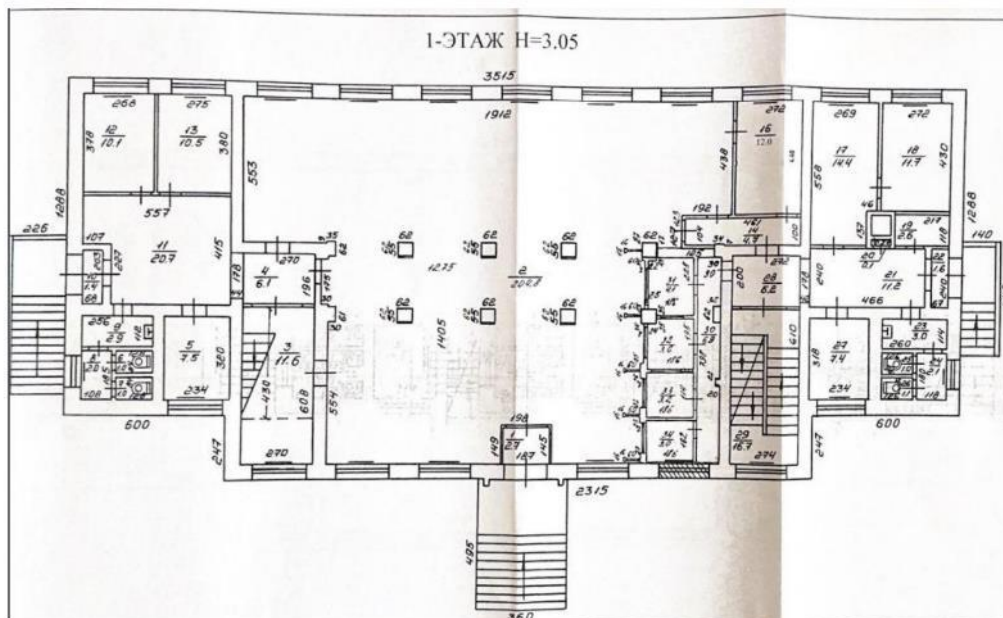


Рис. 3. План 1 этажа. Н=3.05

Работы по демонтажу ненесущих перегородки между помещениями № 15 и №16 (согласно техпаспорту 03.07.2002 года.) и монтажу (устройству) внутренних ненесущих перегородок и образования помещений с № 31, 32, 33, 34 (согласно техпаспорту на 22.11.2005 года). выполнены в соответствии с требованиями СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции». Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87 (с Изменениями N 1, 3-6) и не влияют на несущую способность существующих наружных и внутренних несущих стен, а также не нарушают конструктивную жесткость всего здания.

При обследовании стен здания не обнаружено деформаций, указывающих на ограниченно работоспособное состояние фундаментов. Фундаменты и гидроизоляция находятся в работоспособном состоянии.

Наружные и внутренние стены в помещениях находятся в удовлетворительном, работоспособном состоянии.

Прогибов и деформаций перекрытий не обнаружено.

Произведенные работы по перепланировке нежилого административного здания, расположенного по адресу Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28, не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры, установленные градостроительным регламентом, выполнены в соответствии с требованиями технических регламентов, в том числе о соблюдении противопожарных требований, требований обеспечения конструктивной надежности и безопасности здания.

Технико-экономические показатели нежилого здания определены в соответствии с требованиями Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к

ООО «Независимая экспертиза» ИНН: 3906349558 ОГРН: 1173926004394
Техническое заключение №1010-09М/2024 по результатам обследования нежилого здания после перепланировки

точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места" (далее - «Приказ»):

2. Площадь здания, площадь сооружения, основной характеристикой которых является площадь, площадь помещения или машино-места определяются на основании натуральных измерений такого объекта как площадь простейшей геометрической фигуры (например, прямоугольник, трапеция, прямоугольный треугольник) или путем разбивки такого объекта на простейшие геометрические фигуры и суммирования площадей таких фигур (с округлением до 0,1 квадратного метра). Измерения для определения площади указанных объектов рекомендуется проводить по завершении строительных, в том числе отделочных, работ, результаты измерений отображать в графической части технического плана согласно требованиям к подготовке технического плана, установленным в соответствии с частью 13 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

8.3. Площадь этажа нежилого здания, сооружения определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. Расстояния, применяемые для определения площади этажа, измеряются на высоте от нуля до 1,10 метра от уровня пола (при этом плинтусы, декоративные элементы, кабельные короба, системы отопления или кондиционирования воздуха не учитываются).

11.1. Площадь нежилого помещения определяется как сумма площадей всех частей такого помещения, рассчитанных по их размерам, **измеряемым между внутренними поверхностями стен и (или) перегородок**. Расстояния, применяемые для определения площади нежилого помещения, измеряются на высоте от нуля до 1,10 метра от уровня пола (при этом плинтусы, декоративные элементы, кабельные короба, системы отопления или кондиционирования воздуха не учитываются).

11.2. В площадь нежилого помещения включается площадь лестничных площадок и ступеней, расположенных в пределах такого помещения, площадь наружных тамбуров, лоджий, террас (в том числе расположенных на эксплуатируемой кровле), веранд, балконов, галерей и иных подобных частей помещения или здания.

Технико-экономические показатели нежилого здания

Показатель	По состоянию на 03.07.2002 год.	По состоянию на 22.11.2005 года	По состоянию на 12.09.2024 г. согласно Приказа
Общая площадь	2 299,4 кв. м	2 299,4 кв. м	2690.5 кв.м.

***Изменение общей площади здания на 12.09.2024 год связано с изменением способа подсчета, согласно Приказу, и не является следствием выполнения работ по реконструкции нежилого здания.**

ООО «Независимая экспертиза» ИНН: 3906349558 ОГРН: 1173926004394
Техническое заключение №1010-09М/2024 по результатам обследования нежилого
здания после перепланировки

ВЫВОДЫ:

По результатам проведенного обследования сделаны следующие выводы:

1. Проведенные работы по перепланировке помещений нежилого здания, расположенного по адресу Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28, имеющего кадастровый номер 39:15:132320:7, **соответствуют требуемым противопожарным и санитарным нормам. Градостроительные нормативные требования в результате проведения перепланировки помещений нежилого здания не нарушены.**
2. **Реконструкция нежилого здания не проводилась.** Изменение общей площади здания в сторону увеличения связано с изменением способа подсчета, согласно Приказу, и не является следствием выполнения работ по реконструкции нежилого здания.
3. В объеме выполненных работ по перепланировке не нарушены требования, регламентированные действующими санитарно-эпидемиологическими и противопожарными нормами. Работы выполнены технически грамотно с соблюдением требований Приказа Минтруда России №883н от 11 декабря 2020 «Об утверждении Правил по охране труда при строительстве, реконструкции и ремонте», Федерального закона от 30.12.2009г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (Статья 8. Требования пожарной безопасности) и с соблюдением действующих санитарных норм.
4. **Нежилое здание, расположенное по адресу Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28, имеющее кадастровый номер 39:15:132320:7, общей площадью 2690.5 кв.м. (согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393) соответствует всем требованиям, предъявляемым для нежилых зданий, и может быть использовано по назначению в качестве административного, без угрозы жизни и здоровью граждан.**

Инженер-эксперт
ООО «Независимая экспертиза»

/ Колеватов М.Н./

Генеральный директор
ООО «Независимая экспертиза»

/Мезенцева М.А./

ООО «Независимая экспертиза» ИНН: 3906349558 ОГРН: 1173926004394
Техническое заключение №1010-09М/2024 по результатам обследования нежилого здания после перепланировки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Ряден 2 Лист 3
Сведения о зарегистрированных правах

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
16.07.2024г. № КУВИ-001/2024-184771237		Кадастровый номер: 39-15-132320-7	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого Пасевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 39-39-01/017/2012-212 14.02.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		21.05.2014 15:30:33
	номер государственной регистрации:		39-39-01/027/2014-705
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 21.05.2014 по 31.03.2026
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Банк ВТБ 24 (Публичное акционерное общество), ИНН: 7710353606
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, № 2979, выдан 19.05.2014, дата государственной регистрации: 21.05.2014, номер государственной регистрации: 39-39-01/027/2014-705 Дополнительное соглашение к договору аренды от 19.05.2014 №2979, № 1, выдан 04.12.2015, номер государственной регистрации: 39-39/001-39/011/018/2015-5282/1 Дополнительное соглашение к договору аренды №2979 от 19 мая 2014 года, № 2, выдан 08.11.2016, номер государственной регистрации: 39-39/001-39/011/050/2016-326/1
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
16.07.2024г. № КУВИ-001/2024-184771237		Кадастровый номер: 39-15-132320-7	
			Дополнительное соглашение к договору аренды от 19.05.2014 г. №2979, № 3, выдан 25.02.2021, номер государственной регистрации: 39-15-132320-7-39/021/2021-1 Дополнительное соглашение к договору аренды от 19 мая 2014 №2979, № 4, выдан 02.11.2023, дата государственной регистрации: 14.03.2024, номер государственной регистрации: 39-15-132320-7-39/021/2024-2
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесенной изменении или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		14.02.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		39-39-01/017/2012-212
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 14.02.2012 по 01.04.2026
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		"ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым Пасевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011г. в реестре за №2164-94176188, выдан 30.06.2011 Договор купли-продажи недвижимости, № МН-1-2501, выдан 25.01.2012
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

ООО «Независимая экспертиза» ИНН: 3906349558 ОГРН: 1173926004394
Техническое заключение №1010-09М/2024 по результатам обследования нежилого
здания после перепланировки

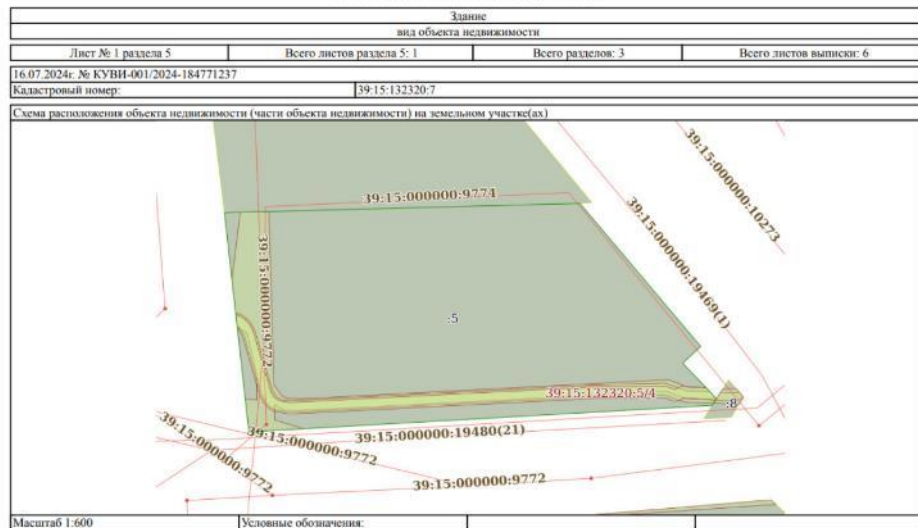
Здание		Лист 5
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
16.07.2024г. № КУИИ-001/2024-184771237		Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер:	39-15-132320-7	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", № 1, выдан 20.12.2011	
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Передаточный акт, выдан 25.01.2012 данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют	
сведения о внесении изменений или дополнений в зарегистрированную запись об ипотеке:	данные отсутствуют	
5 Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6 Зависимые в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11 Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 90805608740530203756505425104 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости



полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 90805608740530203756505425104 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Информация с 27.09.2023 по 18.09.2024	инициалы, фамилия

ООО «Независимая экспертиза» ИНН: 3906349558 ОГРН: 1173926004394
 Техническое заключение №1010-09М/2024 по результатам обследования нежилого
 здания после перепланировки




ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИВИМЕТ"
 Уникальный номер записи об аккредитации в реестре аккредитованных лиц RA.RU.314313

Свидетельство о поверке № С-ЕЕД/21-12-2023/ 3 0 3 4 8 9 6 0 5
 Действительно до 20 декабря 2024 г.

Средство измерений Дальномеры лазерные RGK D50
наименование, тип, модификация средства измерений
87359-22
регистрационный номер в Федеральном информационном фонде по обеспечению единства измерений
присвоенный при утверждении
 заводской (серийный) номер: 21L061640
 в составе -----
 номер знака предыдущей поверки -----

поверено в полном объеме
наименование единиц величин, диапазон измерений, на которых поверено средство измерений
 в соответствии с 651-22-024 МП
наименование или обозначение документа, на основании которого выполнена поверка

с применением эталонов: ЕЕД.028 ЕЕД.029 ЕЕД.090 ЕЕД.081 ЕЕД.091 ЕЕД.092
ЕЕД.086 ЕЕД.093
регистрационный номер и (или) наименование, тип, заводской номер, разряд, класс или
погрешность эталонов, применяемых при поверке
 при следующих значениях влияющих факторов: Температура +22°C,
перечень влияющих факторов
атмосферное давление 741 мм рт.ст., относительная влажность 56%
нормированных в документе на методику поверки, с указанием их значений
 и на основании результатов периодической (нервичной) поверки признано
ненужное зачеркнуть
пригодным к применению.

Знак поверки:  2 3 ЕЕД Номер записи сведений о результатах поверки в ФИФ ОЕИ 3 0 3 4 8 9 6 0 5

Генеральный директор Чернова Оксана Сергеевна
должность руководителя или другого уполномоченного лица подпись фамилия, имя и отчество (при наличии)

Поверитель Левин Александр Валентинович
подпись фамилия, имя и отчество (при наличии)

Дата поверки 21 декабря 2023 г. серия С-ЕЕД-Л №0003220

ООО «Независимая экспертиза» ИНН: 3906349558 ОГРН: 1173926004394
Техническое заключение №1010-09М/2024 по результатам обследования нежилого
здания после перепланировки

Сведения о результатах поверки СИ

Регистрационный номер типа СИ	68600-17
Тип СИ	twoCOMP, twoCOMP MAGNETIC, VARIO, VARIO Rostfrei, BASIC, ERGOLINE, STANDART, RADIUS
Наименование типа СИ	Рулетки измерительные металлические
Заводской номер СИ	5V-0137
Модификация СИ	VARIO 5m

Сведения о поверке

Наименование организации-поверителя	ФБУ "КАЛИНИНГРАДСКИЙ ЦСМ"
Владелец СИ	ООО "НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА"
Дата поверки СИ	27.12.2023
Поверка действительна до	26.12.2024
СИ пригодно	Да
Номер свидетельства/ Номер извещения	С-БС/27-12-2023/304990199
Знак поверки в паспорте	Нет
Знак поверки на СИ	Нет

Средства поверки

Прочие сведения
<https://fgis.gost.ru/fundmetrology/cm/results/1-304990199>

ООО «Независимая экспертиза» ИНН: 3906349558 ОГРН: 1173926004394
Техническое заключение №1010-09М/2024 по результатам обследования нежилого
здания после перепланировки



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ - ОБЩЕРОССИЙСКОЕ МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОДАТЕЛЕЙ - НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ-

3906349558-20240807-1248

(регистрационный номер выписки)

07.08.2024

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

Общество с ограниченной ответственностью "Независимая экспертиза"

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1173926004394

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1	Идентификационный номер налогоплательщика 3906349558
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя) Общество с ограниченной ответственностью "Независимая экспертиза"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица ООО "Независимая экспертиза"
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя) 236022, Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Гостиная, д. 5, оф. 32
1.5	Является членом саморегулируемой организации Ассоциация - Саморегулируемая организация "Профессиональное объединение проектировщиков Московской области "Мособлпрофпроект" (СРО-П-140-27022010)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации П-140-003906349558-0312
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации 10.05.2017
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения
2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:	
2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)
Да, 10.05.2017	Нет
	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
	Нет



1

ООО «Независимая экспертиза» ИНН: 3906349558 ОГРН: 1173926004394
Техническое заключение №1010-09М/2024 по результатам обследования нежилого
здания после перепланировки

3. Компенсационный фонд возмещения вреда		
3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	
4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств		
4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Нет
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	
5. Фактический совокупный размер обязательств		
5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет

Руководитель аппарата



А.О. Кожуховский



2

ООО «Независимая экспертиза» ИНН: 3906349558 ОГРН: 1173926004394
Техническое заключение №1010-09М/2024 по результатам обследования нежилого
здания после перепланировки

*Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ*

**ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ (ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ) № 24390D4000174
СТРАХОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, КОТОРАЯ МОЖЕТ НАСТУПИТЬ В СЛУЧАЕ
ПРИЧИНЕНИЯ ВРЕДА ВСЛЕДСТВИЕ НЕДОСТАТКОВ РАБОТ, КОТОРЫЕ ОКАЗЫВАЮТ ВЛИЯНИЕ
НА БЕЗОПАСНОСТЬ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г. Москва

«13» марта 2024 г.

Настоящий Договор страхования гражданской ответственности, которая может наступить в случае причинения вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства выдан на основании заявления на страхование от «12» марта 2024 г. (Приложение № 1) удостоверяет факт заключения настоящего Договора страхования (далее так же – Договор страхования) на условиях изложенных в нем и содержащихся в Правилах № 134/4 страхования гражданской ответственности, которая может наступить в случае причинения вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от «24» июня 2009 г. с изменениями от «21» декабря 2009 г., от «29» апреля 2013 г., от «31» марта 2014 г., от «29» июня 2017 г., от «23» апреля 2019 г. Страхового акционерного общества «ВСК» (Приложение № 2; далее так же – Правила).

СТРАХОВЩИК:	Страховое акционерное общество «ВСК». Представитель Страховщика: Руководитель управления поддержки и сопровождения продаж дивизиона Москва блока управления продажами САО «ВСК» Мочалова Александра Николаевна, действует на основании Доверенности № 2110-Д от «17» ноября 2023 г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая экспертиза». Представитель Страхователя: Генеральный директор Мезенцева Мария Андреевна, действует на основании Устава. Адрес места нахождения на основании Устава: 236022, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Гостинная, д.5, офис 32.
ЗАСТРАХОВАННЫЕ ВИДЫ РАБОТ:	Под работами, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, понимаются работы по подготовке проектной документации объектов капитального строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации, выполняемые на основании членства в СРО Ассоциация «Профессиональное объединение проектировщиков Московской области «МОСОБЛПРОФПРОЕКТ» (далее Ассоциация).
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Территория Российской Федерации.
1. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления гражданской ответственности за причинение вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации (включая обратные требования регрессов и компенсации сверх причинения вреда в соответствии со статьей 60 Градостроительного кодекса РФ), вследствие недостатков выполняемых Страхователем работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, включая разрушение, повреждение объекта незавершенного строительства, нарушение требований безопасности при строительстве такого объекта, нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, сооружения, разрушение или повреждение многоквартирного дома, его части.
2. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	2.1. С учетом всех положений, определенных, исключений, предусмотренных настоящим Договором страхования и Правилами, страховым случаем является факт наступления гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации.

ООО «Независимая экспертиза» ИНН: 3906349558 ОГРН: 1173926004394
Техническое заключение №1010-09М/2024 по результатам обследования нежилого
здания после перепланировки

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

	<p>Федерации (включая обратные требования регредентов и компенсации сверх причинения вреда в соответствии со статьей 60 Градостроительного кодекса РФ) вследствие недостатков Застрахованных работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, включая разрушение, повреждение объекта незавершенного строительства, нарушение требований безопасности при строительстве такого объекта, нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, сооружения, разрушение или повреждение многоквартирного дома, его части, повлекший возникновение обязанности Страхователя возместить причиненный вред.</p> <p>2.2. Событие, указанное в п. 2.1, признается страховым случаем, при одновременном соблюдении следующих условий:</p> <p>2.2.1. причинение вреда находится в прямой причинно-следственной связи с недостатками Застрахованных работ, выполняемых Страхователем, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства;</p> <p>2.2.2. гражданская ответственность Страхователя за причинение вреда третьим лицам явилась результатом недостатков указанных в договоре страхования работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выполняемых Страхователем в течение срока действия договора страхования или ретроактивного периода.</p> <p>Если установить момент времени, когда был допущен недостаток работ, не представляется возможным, то таким моментом считается:</p> <ul style="list-style-type: none"> – момент сдачи работ (соответствующего этапа работ), содержащих недостаток, заказчику – если вред причинен после сдачи работ, содержащих недостаток; – момент причинения вреда – если вред причинен до сдачи работ (соответствующего этапа работ), содержащих недостаток. <p>Если совершение недостатка работ растянуто во времени, то моментом, когда допущен недостаток, считается момент, когда его совершение началось.</p> <p>Если несколько (множество) недостатков привели к одному событию причинения вреда одному или множеству лиц, такое событие рассматривается в качестве одного страхового случая, а недостаток работ считается допущенным в момент, когда допущен первый из них.</p> <p>Если один или несколько (множество) связанных между собой недостатков привели к нескольким (множеству) случаям причинения вреда в связи с проведением строительных работ в отношении одного и того же объекта капитального строительства, такое событие рассматривается в качестве одного страхового случая, а вред считается причиненным в момент, когда имел место первый из случаев причинения вреда.</p> <p>Обязанность Страхователя по возмещению вреда, причиненного в результате недостатка работ, допущенного в течение Ретроактивного периода, будет рассматриваться в качестве страхового случая только при условии, что Страхователю на момент заключения договора страхования не было известно и не должно было быть известно о допущенном недостатке либо при условии, что Страхователь письменно уведомил Страховщика о допущенном недостатке работ до заключения (возобновления) договора страхования.</p> <p>2.2.3. вред причинен в течение срока действия договора страхования, о чем впоследствии было сообщено Страховщику в соответствии с Правилами страхования и законодательством Российской Федерации.</p> <p>Если точно установить момент причинения вреда не представляется возможным, вред считается причиненным в момент, когда он был впервые обнаружен.</p> <p>Если вред жизни и здоровью причинен в результате длительного неявного воздействия вредных веществ, моментом причинения вреда считается момент, когда пострадавшее лицо впервые обратилось к Страхователю Страховщику (в зависимости от того, к кому обратилось ранее) с требованием о возмещении вреда, иском, претензией или уведомлением о причинении вреда.</p> <p>2.2.4. факт наступления гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда установлен вступившим в законную силу решением суда,</p>
--	--

ООО «Независимая экспертиза» ИНН: 3906349558 ОГРН: 1173926004394
Техническое заключение №1010-09М/2024 по результатам обследования нежилого
здания после перепланировки

*Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ*

	<p>определением об утверждении мирового соглашения, заключенным с письменного согласия Страховщика, на основании претензии о возмещении причиненного вреда (включая обратное требование регредента), добровольно признанной Страхователем с письменного согласия Страховщика.</p> <p>2.2.5. Работы, вследствие недостатка которых был причинен вред, выполнялись Страхователем на основании:</p> <p>2.2.5.1. действующего во время выполнения работ Свидетельства о допуске к таким работам, выданного СРО в установленном законодательством Российской Федерации порядке, включая период выполнения работ в случае приостановления действия свидетельства о допуске в порядке, предусмотренном ст. 55.15. п.3 Градостроительного кодекса РФ, в случае необходимости наличия Свидетельства о допуске на выполнение соответствующих видов работ на момент времени, когда был допущен недостаток работ.</p> <p>2.2.5.2. членства в СРО в установленном законодательством Российской Федерации порядке.</p> <p>2.2.6. Требования о возмещении вреда по обратному требованию (регрессу) от регредента, предъявлены в течение срока исковой давности установленного законодательством Российской Федерации для договоров имущественного страхования.</p>
3. ИСКЛЮЧЕНИЯ:	В соответствии с Правилами страхования.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	2 500 000 руб. 00 коп. (Два миллиона пятьсот тысяч рублей 00 копеек).
5. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	По судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 9.5.4 – 9.5.6. Правил страхования по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя), устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования.
6. ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ ПО КАЖДОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ):	ПО УСЛОВИЯМ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ НЕ ПРЕДУСМОТРЕНА.
7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховой тариф по настоящему Договору страхования на весь срок его действия составляет 0,2% от страховой суммы. Страховая премия в размере 5 000 руб. 00 коп. (Пять тысяч рублей 00 копеек) уплачивается Страхователем единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «05» мая 2024 г.
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	С «05» мая 2024 г. по «04» мая 2025 г. Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «05» мая 2024 г. , при условии поступления полной суммы страховой премии на расчетный счет Страховщика в срок до «05» мая 2024 г. В случае неоплаты (не полной оплаты) страховой премии в порядке и сроки, указанные в договоре страхования, договор страхования в силу не вступает.
9. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	Период с «10» мая 2018 г. до начала срока действия договора страхования, во время которого Страхователем были допущены недостатки работ, в результате которых в течение срока действия Договора страхования причинен вред третьим лицам.
10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	Страховщик имеет право уведомить Ассоциацию/Союз об окончании или расторжении Договора страхования, изменении условий Договора страхования или о неуплате страховой премии в установленные Договором страхования сроки. Настоящий Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода. Все условия страхования, не упомянутые в настоящем Договоре страхования,

3

ООО «Независимая экспертиза» ИНН: 3906349558 ОГРН: 1173926004394
Техническое заключение №1010-09М/2024 по результатам обследования нежилого
здания после перепланировки

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

	изложены в Правилах. Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. В целях настоящего Договора все положения Правил страхования, не противоречащие условиям настоящего Договора, обязательны к исполнению как Страховщиком, так и Страхователем. Правила страхования вручены Страхователю. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что Правила страхования получил, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.
II. ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление на страхование гражданской ответственности, которая может наступить в случае причинения вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. 2. Правила № 134/4 страхования гражданской ответственности, которая может наступить в случае причинения вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от «24» июня 2009 г. с изменениями от «21» декабря 2009 г., от «29» апреля 2013 г., от «31» марта 2014 г., от «29» июня 2017 г., от «23» апреля 2019 г.

Остальные условия Полиса страхования в соответствии с Правилами страхования.

Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента – Индивидуального Предпринимателя Кусая Светлана Михайловна, действующего на основании агентского договора № 06323500001 от «20» июля 2017г. САО «ВСК». Код НСИ: П_500100500410.

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 134/4 СТРАХОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, КОТОРАЯ МОЖЕТ НАСТУПИТЬ В СЛУЧАЕ ПРИЧИНЕНИЯ ВРЕДА ВСЛЕДСТВИЕ НЕДОСТАТКОВ РАБОТ, КОТОРЫЕ ОКАЗЫВАЮТ ВЛИЯНИЕ НА БЕЗОПАСНОСТЬ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОЗНАКОМЛЕН И ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР ПОЛУЧИЛ.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество
«ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация,
121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
Управление корпоративного страхования
г. Балашиха
143900, Московская обл.,
г. Балашиха, шоссе Энтузиастов, 54
ИНН 7710026574
Р/сч. 40701810600020001241
в ПАО Сбербанк г. Москва
Кор./сч. 30101810400000000225
в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
БИК 044525225
КПП 997950001
ОКПО 33037739
Тел. (495) 521-23-49

От имени Страховщика:

_____/ А.Н. Мочалова /
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
«Независимая экспертиза»
Место нахождения: Российская Федерация,
236022, Калининградская обл., г. Калининград,
ул. Гостиная, д.5, офис 32
ИНН 3906349558
КПП 390601001
ОГРН 1173926004394
ОКПО 06767257
Р/с 40702810655000002771
КАЛИНИНГРАДСКИЙ РФ АО
«РОССЕЛЬХОЗБАНК»
К/с 30101810500000000878
БИК 04274887

От имени Страхователя:

_____/М.А. Мезенцева/
М.П.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"	
		Идентификатор: 40f59c3c-4e72-4b1f-93cb-5095b292b046	
ОТПРАВЛЕНО	САО "ВСК", Мочалова Александра Николаевна Эл.доверенность №7d48e0f8-e043-4d90-af0e-873a5c3d3384	25.03.24 18:45 (MSK)	Сертификат 05D080CF0022B1A3A5412F2FED319FFA70
УТВЕРЖДЕНО	ООО "НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА", Плигина Мария Викторовна, бухгалтер	26.03.24 14:19 (MSK)	Сертификат 01BA719A0003B058B347BC6DC4A97B3090

ООО «Независимая экспертиза» ИНН: 3906349558 ОГРН: 1173926004394
 Техническое заключение №1010-09М/2024 по результатам обследования нежилого
 здания после перепланировки



ООО «Независимая экспертиза» ИНН: 3906349558 ОГРН: 1173926004394
Техническое заключение №1010-09М/2024 по результатам обследования нежилого
здания после перепланировки



ООО «Независимая экспертиза» ИНН: 3906349558 ОГРН: 1173926004394
 Техническое заключение №1010-09М/2024 по результатам обследования нежилого
 здания после перепланировки



ООО «Независимая экспертиза» ИНН: 3906349558 ОГРН: 1173926004394
Техническое заключение №1010-09М/2024 по результатам обследования нежилого
здания после перепланировки

СПК в области инженерных изысканий, градостроительства, архитектурно- строительного
проектирования

СВИДЕТЕЛЬСТВО О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер 10.01500.01.00011823.28

Настоящее свидетельство удостоверяет, что

**Колеватов
Михаил Николаевич**

подтвердил(а) квалификацию

**Главный инженер проекта (Специалист по организации
архитектурно-строительного проектирования) (7 уровень
квалификации)**

Дата выдачи: 19 сентября 2023 года

Свидетельство о квалификации действительно до 19 сентября 2028 года

Центр оценки квалификации: ООО «Центр квалификации»
Регистрационный номер: 77.100 / 77.100.77.56
Юридический адрес: г. Москва, ул. 2-я Брестская, д 5

Руководитель



А.В. Медведев



Свидетельство утверждена Приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 12 декабря 2016 года № 725н

ООО «Независимая экспертиза» ИНН: 3906349558 ОГРН: 1173926004394
Техническое заключение №1010-09М/2024 по результатам обследования нежилого
здания после перепланировки



Ассоциация
«Общероссийская негосударственная некоммерческая организация – общероссийское отраслевое
объединение работодателей «Национальное объединение саморегулируемых организаций,
основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство»
ул. М. Грузинская, д. 3, Москва, 123242 Телефон/факс: (495) 987-31-48
nrs@nostroy.ru <http://nrs.nostroy.ru>

УВЕДОМЛЕНИЕ

о включении сведений
в Национальный реестр специалистов в области строительства

26 августа 2022 г.
(дата решения комиссии)

0256284
(уникальный номер заявления)

В соответствии с решением лица, наделенного правом принимать
решения о включении сведений о специалистах в национальный реестр
специалистов в области строительства, об изменении и исключении таких
сведений (пункт 10.11.24 Устава Ассоциации «Национальное объединение
строителей»), от **26 августа 2022 г. №222** уведомляем о том, что

Колеватов Михаил Николаевич

включен в национальный реестр специалистов в области строительства.

Вид деятельности: **организация выполнения работ по строительству,
реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального
строительства.**

Также уведомляем о присвоении идентификационного номера Специалиста:

С	-	3	9	-	2	5	6	2	8	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Уполномоченное лицо



С.А. Кононыхин

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Калининградской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.09.2024, поступившего на рассмотрение 17.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Звание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
17.09.2024, № КУВИ-001/2024-232366995	
Кадастровый номер:	39:15:132320:7
Номер кадастрового квартала:	39:15:132320
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 4464; Кадастровый номер 39:15:132320:0001:4464\А
Адрес:	Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д 28
Площадь, м2:	2690.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Административное
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	6, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1963
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	104853122.87
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:15:132320:5
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое(нежилое)
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Асланянц Андрей Валерьевич

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00907000181A0230015970E4257904E7830 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	инициалы, фамилия

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.09.2024г. № КУВИ-001/2024-232366995			
Кадастровый номер:		39:15:132320:7	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 39-39-01/017/2012-212 14.02.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	21.05.2014 15:30:33	
	номер государственной регистрации:	39-39-01/027/2014-705	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.05.2014 по 31.03.2026	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ 24 (Публичное акционерное общество), ИНН: 7710353606	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 2979, выдан 19.05.2014, дата государственной регистрации: 21.05.2014, номер государственной регистрации: 39-39-01/027/2014-705 Дополнительное соглашение к договору аренды от 19.05.2014 №2979, № 1, выдан 04.12.2015, номер государственной регистрации: 39-39/001-39/011/018/2015-5282/1	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 89610000181A02206105701E2598E1B59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 02.08.2024 по 26.06.2025	инициалы, фамилия

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.09.2024г. № КУВИ-001/2024-232366995			
Кадастровый номер:		39:15:132320:7	
		Дополнительное соглашение к договору аренды №2979 от 19 мая 2014 года, № 2, выдан 08.11.2016, номер государственной регистрации: 39-39/001-39/011/050/2016-326/1	
		Дополнительное соглашение к договору аренды от 19.05.2014 г. №2979, № 3, выдан 25.02.2021, номер государственной регистрации: 39:15:132320:7-39/021/2021-1	
		Дополнительное соглашение к договору аренды от 19 мая 2014 №2979, № 4, выдан 02.11.2023, дата государственной регистрации: 14.03.2024, номер государственной регистрации: 39:15:132320:7-39/021/2024-2	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.2	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	14.02.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	39-39-01/017/2012-212	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.02.2012 по 01.04.2026	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	"ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011г. в реестре за №2164-94176188, выдан 30.06.2011	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 09607000181A0238015970E2579061F830 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	

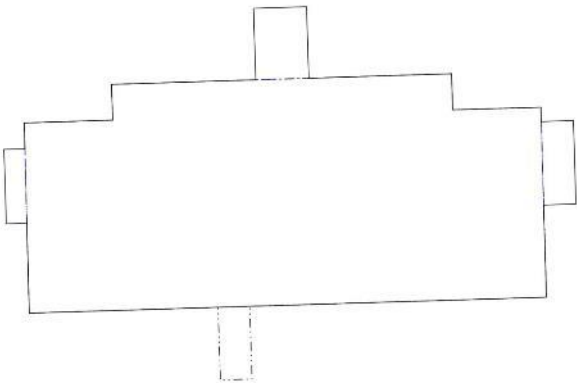
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.09.2024г. № КУВИ-001/2024-232366995	
Кадастровый номер:	39:15:132320:7
	Договор купли-продажи недвижимости, № МН-1-2501, выдан 25.01.2012 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", № 1, выдан 20.12.2011 Передаточный акт, выдан 25.01.2012
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11 Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 09610000181A022106459701E2598E1B59
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 02.08.2024 по 26.06.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.09.2024г. № КУВИ-001/2024-232366995			
Кадастровый номер:		39:15:132320:7	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	Сертификат: 098070003181A02306195701E25980E1B30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия

МЕЖРАЙОННОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
г. Калининграда

Квартал № 893

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На нежилой дом № 28

по ЛЕНИНСКОМУ ПРОСПЕКТУ
район ЛЕНИНГРАДСКИЙ
город КАЛИНИНГРАД

Инвентарный № 4464

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Административное
(назначение нежилого строения)
Район Ленинградский
город (пос.) Калининград
улица (пер.) Ленинский проспект № 28
Составлен по состоянию на « 03 » 07 2002 г.
квартал № 893
инвентарный № 4464

I. Регистрация права собственности

(паспортный № 24 354/46-16) Фонд _____

Дата записи	Подпись, наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием, кем, когда и за каким номером выдан	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
22.01.93	Совет областной администрации просского района	Регистрационное удостоверение № 2-51 от 22.01.93г.	1	
30.6				

II. Экспликация земельного участка – кв. м

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	
1978	1674	582	1003	89		

Экспликация внутренних помещений в кв. м

№ 28 по ул. Ленинской

Литера по плану	Этаж (включая с подвальных и чердачных помещений)	№ помещения (квартиры, торгового зала и др.)	№ комнаты, кухни, прихожей, коридора и т.п. по сх. чер. эт.	Наименование помещений	Общая площадь	Площадь по обмеру (в кв. метрах)			
						в т.ч.		учрежден	
						жилая	служебная	офисная	вспомог.
A	Подвал	1		вст. к.в. м.и	18,4			18,4	
		2		основное	30,5			30,5	
		3		— — —	12,8			12,8	
		4		коридор	18,4			18,4	
		5		основное	51,9			51,9	
		6		вспомогат.	21,9			21,9	
		7		тамбур	2,1			2,1	
		8		коридор	5,1			5,1	
		9		вспомогат.	13,5			13,5	
		10		— — —	24,1			24,1	
		11		— — —	5,8			5,8	
		12		— — —	9,5			9,5	
		13		склад	29,0			29,0	
		14		— — —	13,9			13,9	
		15		коридор	4,8			4,8	
		16		— — —	6,7			6,7	
		17		основное	24,8			24,8	
		18		тамбур	2,1			2,1	
		19		основное	21,6			21,6	
		20		коридор	2,2			2,2	
		21		— — —	10,3			10,3	
		22		теплопункт	13,1			13,1	
		23		эл. щитовая	7,0			7,0	
		24		коридор	7,1			7,1	
		25		насосная	11,6			11,6	
		26		коридор	5,2			5,2	
		27		вспомогат.	5,5			5,5	
		28		— — —	2,0			2,0	
		29		— — —	3,5			3,5	
Итого по подвалу:					387,4			387,4	

Дата записи	Литера по плану	Этажи (начинаю с подвальных и кончая верхними.)	№ помещения (квартиры, торг., склад и др.)	№ комн., кухни, прихож., корид. и т.п. по эк. чер. ст.	Наименование помещений	Площадь по обмеру (в кв. метрах)								
						общая площадь	в т.ч.		участков					
							жилая	служебная	основн.	вспом.				
		1	1		ТАНБУР	2,7				2,7				
			2		основное	230,2			230,2					
			3		лест. кп.	11,6				11,6				
			4		коридор	6,1				6,1				
			5		кабинет	7,5			7,5					
			6		туалет	1,0				1,0				
			7		---	1,0				1,0				
			8		коридор	2,0				2,0				
			9		умывальник	2,9				2,9				
			10		танбур	1,4				1,4				
			11		коридор	20,7				20,7				
			12		кабинет	10,1			10,1					
			13		---	10,5			10,5					
			14		коридор	4,7				4,7				
			15		кабинет	5,4			5,4					
			16		---	6,4			6,4					
			17		---	14,4			14,4					
			18		---	11,7			11,7					
			19		вспомог. ат.	2,6				2,6				
			20		---	0,7				0,7				
			21		коридор	11,2				11,2				
			22		танбур	1,6				1,6				
			23		коридор	3,0				3,0				
			24		---	2,1				2,1				
			25		туалет	1,0				1,0				
			26		---	1,1				1,1				
			27		кабинет	7,4			7,4					
			28		коридор	6,2				6,2				
			29		лест. кп.	16,7				16,7				
			Итого по 4 этажу:			403,3			303,6	99,7				
					Всего									

Составил _____

Проверил _____

Экспликация внутренних помещений в кв. м.

Дом № 28 по ул. Ленинский пр-кт

Дата записи	Литера по плану	Этажи (начиная с подвальных и кончая мезонином)	№ помещения (квартира, торговый склад и др.)	№ комн., кухни, прихож., корид. и т.п. по сх. черт. СТ	Наименование помещений	Площадь по обмеру (в кв. метрах)									
						общая площадь	в т.ч.		учрежденч.						
							жилая	служебная	автоб.	вспомог.					
		2	1		лест. кл.	16,3				16,3					
			2		КАБИНЕТ	7,6				7,6					
			3		туалет	1,0					1,0				
			4		—	1,0					1,0				
			5		КОРИДОР	2,1					2,1				
			6		УМЫВАЛЬНИК	3,0					3,0				
			7		КАБИНЕТ	15,0				15,0					
			8		—	15,2				15,2					
			9		—	70,6				70,6					
			10		—	16,3				16,3					
			11		—	16,5				16,5					
			12		—	16,4				16,4					
			13		—	14,9				14,9					
			14		—	11,7				11,7					
			15		ВСПОМОГАТ.	2,5				2,5					
			16		—	0,1				0,1					
			17		КОРИДОР	72,0				72,0					
			18		УМЫВАЛЬНИК	2,9				2,9					
			19		КОРИДОР	2,0				2,0					
			20		туалет	1,3				1,3					
			21		—	1,2				1,2					
			22		КАБИНЕТ	7,7				7,7					
			23		лест. кл.	16,3				16,3					
			24		КАБИНЕТ	35,7				35,7					
			25		—	51,9				51,9					
			Итого по 2 этажам:				401,8			279,5	121,7				
		3	1		лест. кл.	16,3				16,3					
			2		КАБИНЕТ	8,2				8,2					
			3		сан. узел	7,6				7,6					
			4		КОРИДОР	11,0				11,0					

Дата записи	Литера по плану	Этажи (начиная с подвального и кончая верхним)	№ помещений (квартиры, торговые и др.)	Наименование помещений	общая площадь	жилая	служебная	Площадь в % к общей площади	
								Жилая	Служебная
	3	5		кабинет	31,0		31,0		
		6		---	32,6		32,6		
		7		---	17,4		17,4		
		8		---	18,1		18,1		
		9		---	16,7		16,7		
		10		---	17,1		17,1		
		11		---	16,5		16,5		
		12		---	7,2		7,2		
		13		---	12,2		12,2		
		14		коридор	6,8		6,8		
		15		велонога м.	2,4		2,4		
		16		---	0,1		0,1		
		17		коридор	58,3		58,3		
		18		уни вальник	1,7		1,7		
		19		---	1,5		1,5		
		20		туалет	2,1		2,1		
		21		---	2,0		2,0		
		22		кабинет	8,2		8,2		
		23		лест. хл.	16,3		16,3		
		24		кабинет	17,7		17,7		
		25		---	17,2		17,2		
		26		---	17,1		17,1		
		27		---	17,5		17,5		
		28		---	16,0		16,0		
		Итого по 3 этажу:			399,8		270,7	129,1	
	4	1		лест. хл. хл	12,3		12,3		
		2		уни вальник	3,7		3,7		
		3		туалет	0,9		0,9		
		4		---	1,0		1,0		
		5		---	1,0		1,0		
		Всего							

Составил

Проверил

Экспликация внутренних помещений в кв. м.

ЭМ № 25 по ул. Ленинский пр-д

Литера по плану	Этажи (начиная с подвальных и кончая чердачными). № помещения (квартиры, торг., склад и др.) № комн., буфета, прихож., корид. и т. п. по сх. черт.	Наименование помещений	Общая площадь	Площадь по обмеру (в кв. метрах)		
				жилая	служебная	иная
	4	6	коридор	1,7		1,7
		7	участок	3,5		3,5
		8	коридор	16,1		16,1
		9	кабинет	32,2		32,2
		10	основное	174,4		174,4
	10 а		пестница	4,9		4,9
		11	кабинет	14,9		14,9
		12	— —	12,0		12,0
		13	— —	16,6		16,6
		14	коридор	4,0		4,0
		15	вспомогат	7,7		7,7
		16	— —	5,4		5,4
		17	пест. кл.	12,3		12,3
		18	основное	87,4		87,4
Итого по 4 этажу:			412,0	337,5	74,5	
	5	1	вспомогат	16,5		16,5
		2	— —	22,4		22,4
		3	— —	34,9		34,9
		4	основное	153,0		153,0
		5	— —	57,3		57,3
		6	вспомогат	16,4		16,4
Итого по 5 этажу:			300,5	210,3	90,2	
Всего по дому:			2304,2	1543,2	761,0	
в т.ч. без подвала:			1916,4	1401,6	515,2	

№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Материал, конструкция, отделка (в том числе)	Вид внутренней отделки	Удельный вес по площади	Поправка к удельному весу	Удельный вес конструктивных элементов	Итого	% от 100	Тех. ин. %		
									элемент	в стр.	
1	Фундаменты	и бетонной	бетонная	10	1	10	35,5				
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные на бетонном я-ре		20	1	20	40,0				
	б) перегородки	кирпичные, шлако-блочное									
3	Перекрытия	чердачное	деревянное	16	1	16	35	5,6			
		междуэтажное	и бетонное								
		надподвальное	и бетонное								
4	Крыша	металлическая по деревянным стропилам и обрешетке		2	1	2	5	0,1			
5	Полы	плиточное	ковровое	9	1	9	10	0,9			
		линолеум									
6	Проемы	оконные	металлопластик	8	1	8	5	0,4			
		дверные	металлопластик								
7	Внутренняя отделка	штукатурка		18	1	18	10	1,8			
		окраска, обои									
8	Санитарно- и электротехнические устройства	отопление	центральное	13			8,6	20	1,2		
		водопровод	стальные трубы								
		канализация	центральная								
		водоснабжение	центральное								
		ванны									
		электроосвещение	скрытая проводка								
		радио									
		телефон									
		вентиляция	естественная								
		лифты									
Прочие работы	краска, штукатурка		4	1	4	20	0,1				

III. Оборудование здания – кв. м

Водопрвод	Канализация	Сотопление				Центральный водопровод	Газоснаб	Электроснаб	Лифты – шт	
		от ТЭЦ	от группы (кварт) котельной	от собственной котельной	от АГБ				печное	пассажирские
230 м, 2	230 м, 2	230 м, 2			230 м, 2		230 м, 2			

IV. Общие сведения

Назначение Административное
Использование Административное
Количество мест (мощность)
а) _____
б) _____
в) _____
г) _____

V. Ичисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв)	Высота м	Объ (м кв)
1	2	3	4	5	6
A	Подвал	$(35,15 \times 12,88) + (23,15 \times 2,47)$	509,0	380	193,
	1 этаж	$(35,15 \times 12,88) + (23,15 \times 2,47)$	509,9	335	170
	2-3 этаж	$(35,15 \times 12,88) + (23,15 \times 2,47)$	509,9	6,50	337
	4 этаж	$(25,15 \times 12,88) + (23,15 \times 2,47)$	509,9	3,75	191
	5 этаж	$(23,15 \times 15,35) + (5,35 \times 11,70) + (5,35 \times 11,80) =$	481,1	4,50	216
	к объему	$\frac{15,35 \times 1,50}{2} \times 23,15 + \frac{11,15 \times 1,50}{2} \times 10,70$			36,
	к крыльцу	$(6,00 \times 2,26) + (4,95 \times 3,60) + (4,49 \times 1,40) + (2,23 \times 2,15) =$	42,5		
		Итого:	3073,1		113
		Σ застройки:	552,4		

VI. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	литера Н =	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправкой	литера Н =	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправкой	литера Н =
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого									

Наименование конструктивных элементов	литера Н =	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправкой	литера Н =	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправкой	литера Н =
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого									

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка к стоимости (коэффициент) на							Стоимость изм. с поправками	Количество площадь, м. кв	Восстанов. стоимость в рублях
						удельный вес	клим. района								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	А Основное стро	28	97	м ³	217,95,6								204141399		236157
															236157

VIII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	САРАИ	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	литера - Н =	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	литера - Н =	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
	литера - 1 Н = 2,70											
Фундаменты	Бетон	14		14								
Стены и перегородки	Металл	33	1	33								
Перекрытия												
Крыша	Металл	16	1	16								
Полы	Бетон	13	1	13								
Проемы	Прост	5	1	5								
Отделочные работы	Прост	5	1	5								
Электроосвещение	эл-во	5	1	5								
Прочие работы	прочие	9	1	9								
Итого				100								
160x6.00x2,70=91												

IX. Исчисление стоимости служебных построек

Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка к стоимости (коэффициент) на:								Стоимость изм. с поправками	Количество площадь - м кв.	Восстанов. стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
					Удельный вес	клим района											
САРАИ	28	163	4	5,3	1,0							5,30	91	482	15	410	
Итого															482		410

X. Ограждения и сооружения (замошнения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры				Изм. высота по табл. № 1	Изм. ширина по табл. № 1	Изм. площадь по табл. № 1	Изм. стоимость по табл. № 1	Изм. количество по табл. № 1	Изм. стоимость в рублях	Действ. стоимость в рублях
			длина м	ширина м	высота м	площадь кв. м							
I	Ворота	Металл	5,45	1,70	9,3	26	151	4	29,4		273	5	259
I	---	Металл	3,00	1,70	5,1						150	5	143
II	Каширка	2 шт. металл	1,20	1,70	4,1	26	151	2,5			88	5	84
III	Огражден.	штакетн. металл	403,15	1,70	685,35	18	73	40,16			1777	5	1688
IV	Замошнение	асфальт			1003	26	156	7,60			76231	15	6480
								Итого!			9911		8654

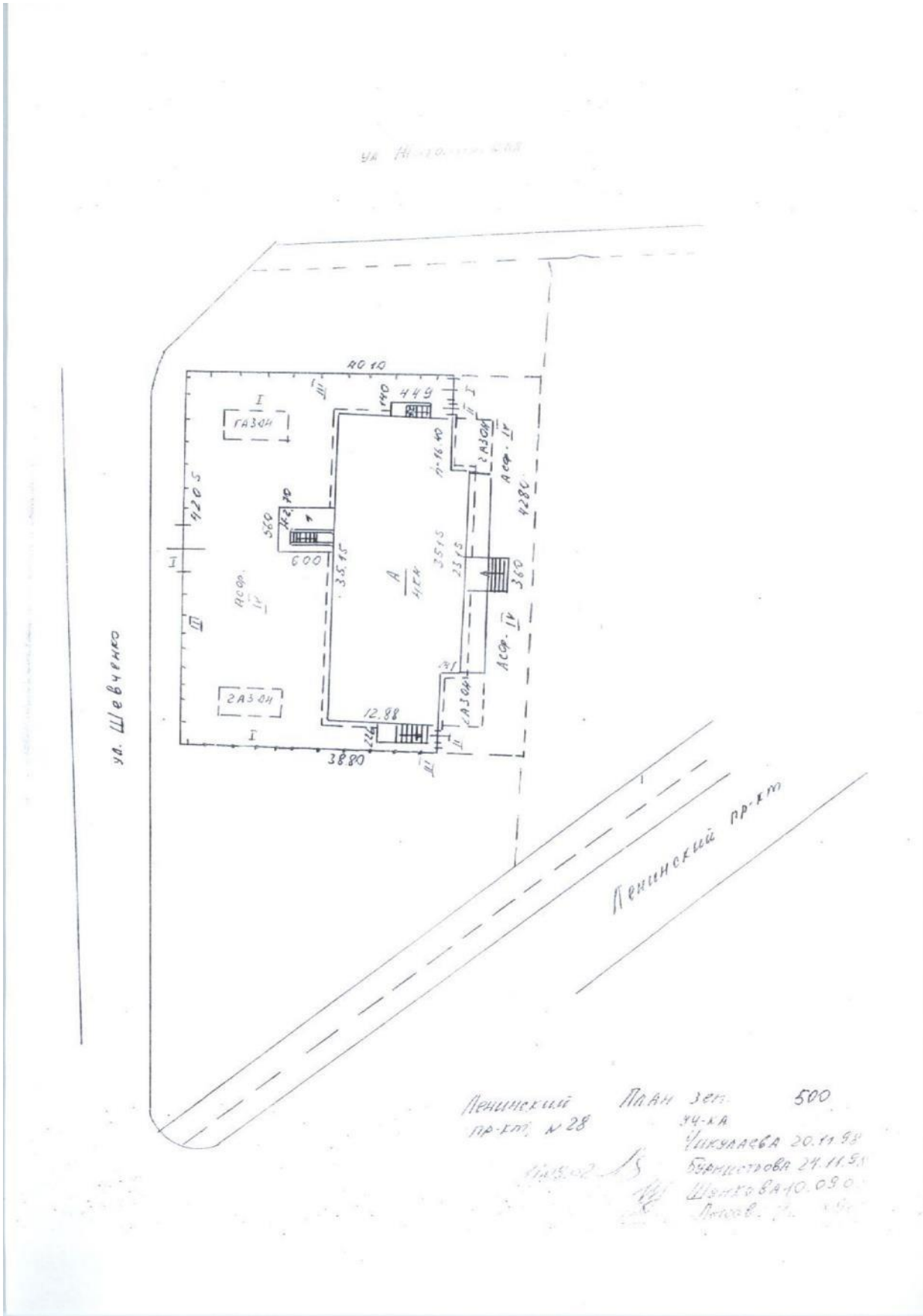
XI. Общая стоимость (в рублях)

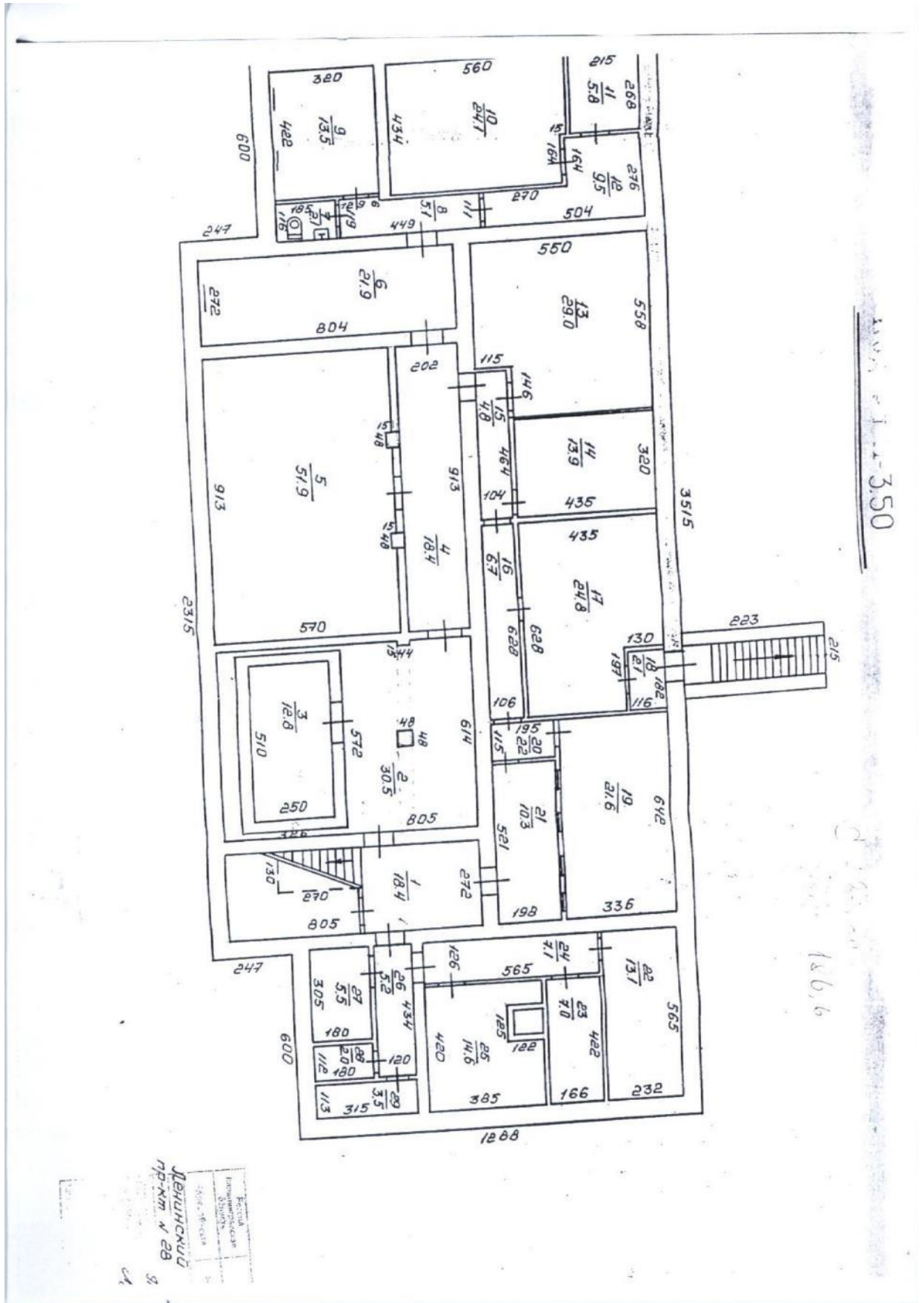
В ценах какого года	Основное строение		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1969	236751	119935	482	410	9911	8654	247150	188999

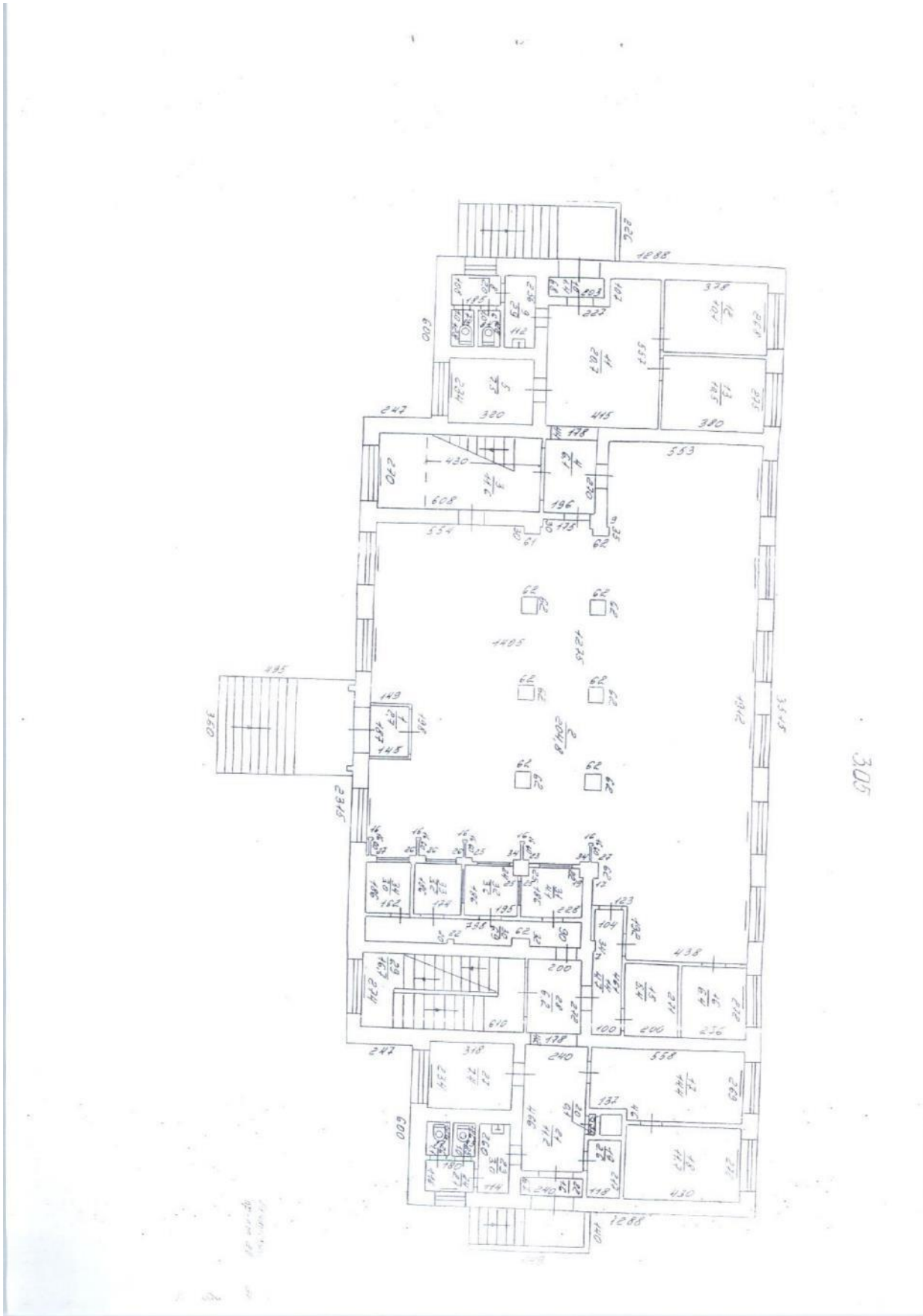
« 03 » 07 2002 г. Исполнил: Балтаг
 « 11 » 09 2002 г. Проверил: Бурнистова
 « 12 » 09 2002 г. Начальник бюро: Лотков

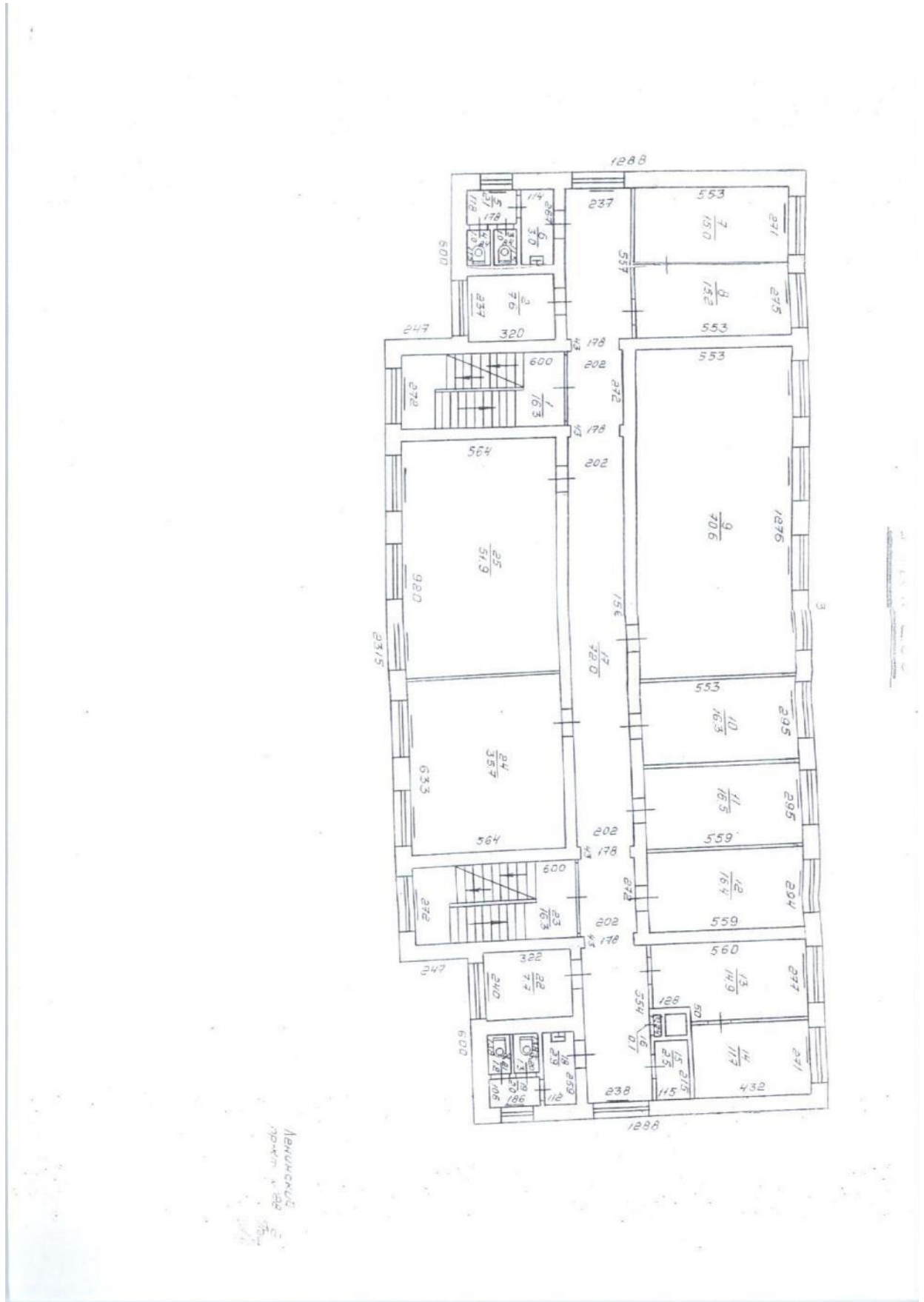
Отметка о нижеследующих обследованиях

Дата обследования * 3 07 2002 г.	* 200 г.	* 200 г.
Обследовал		
Проверил		
Начальник бюро		

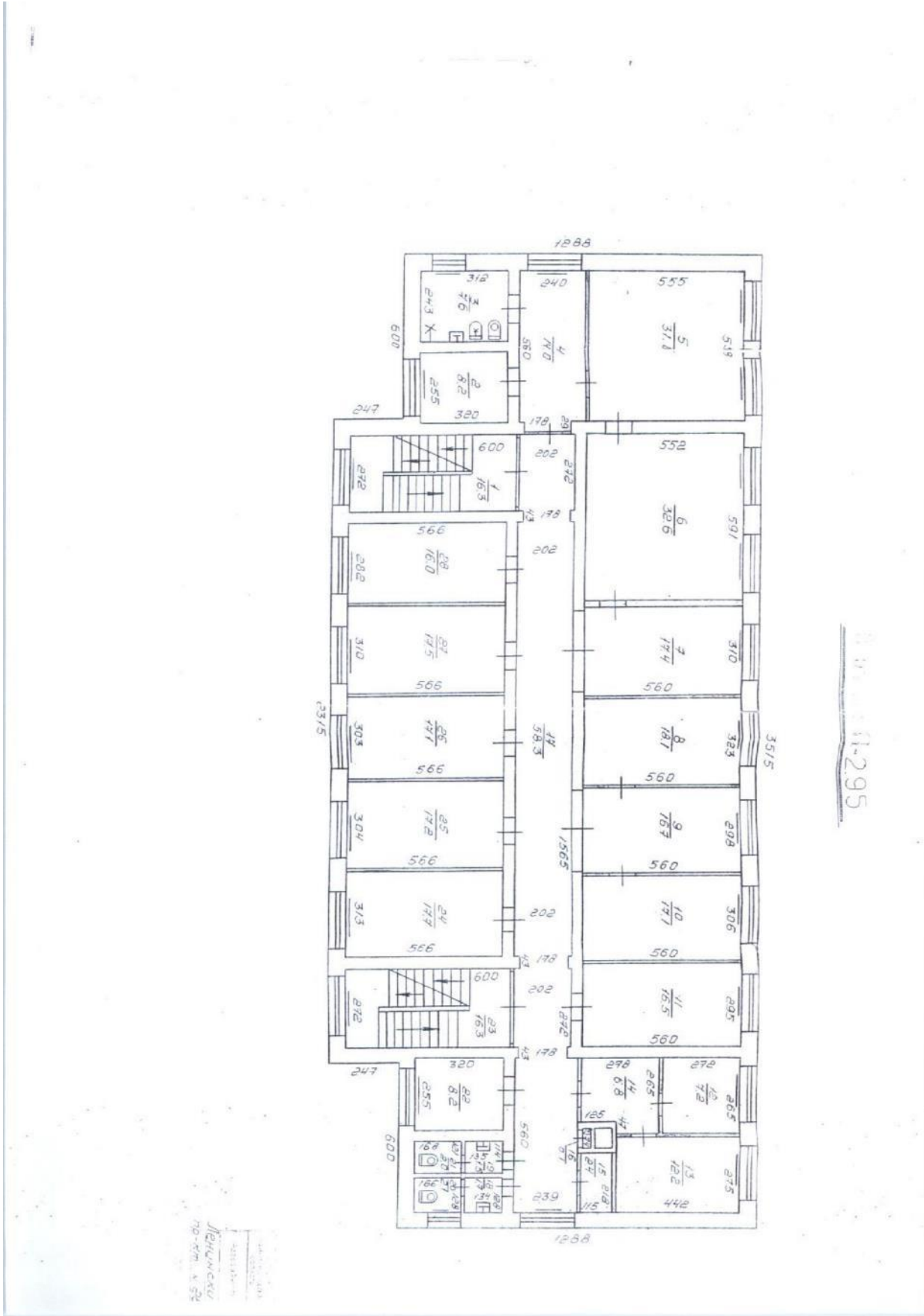


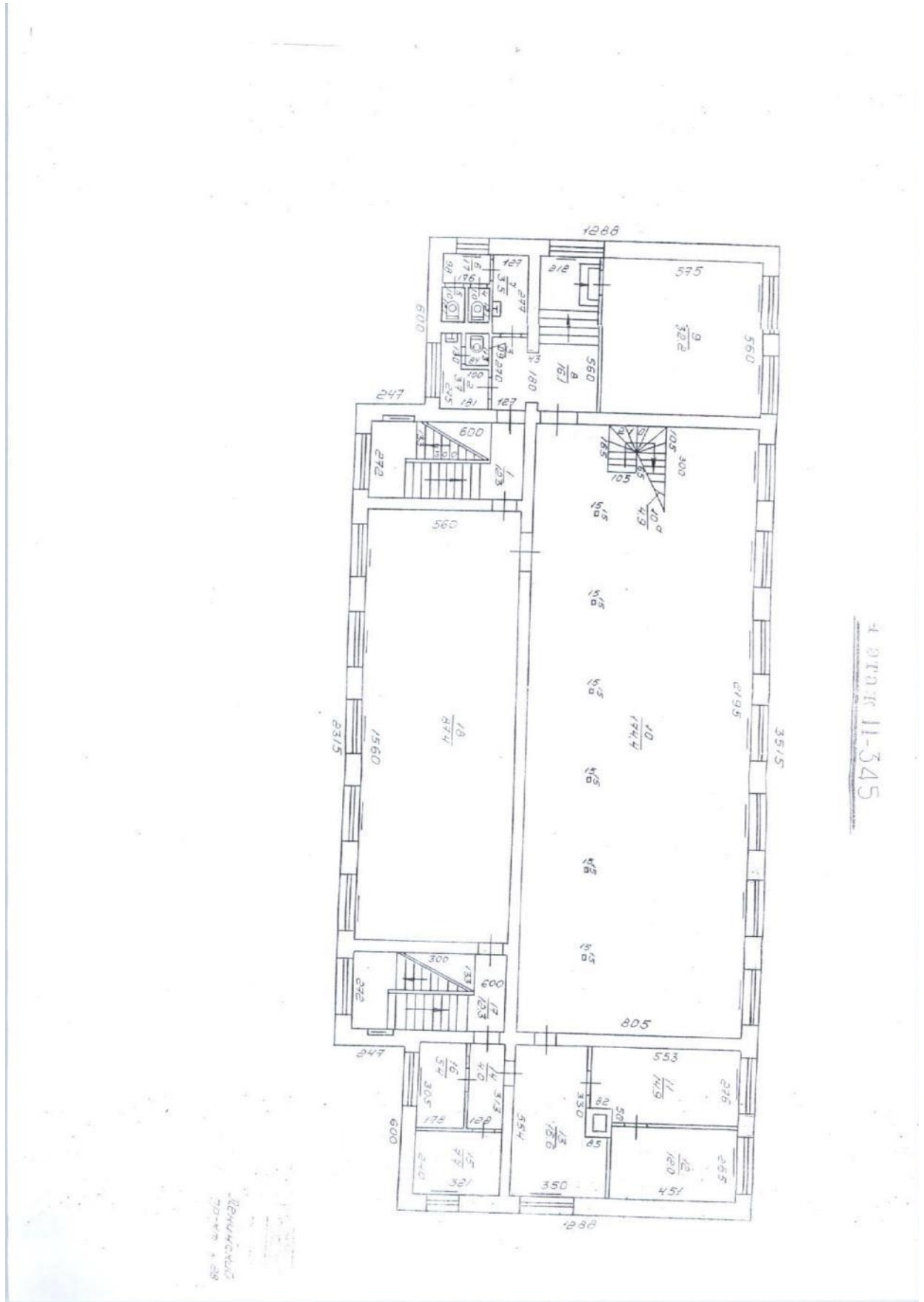






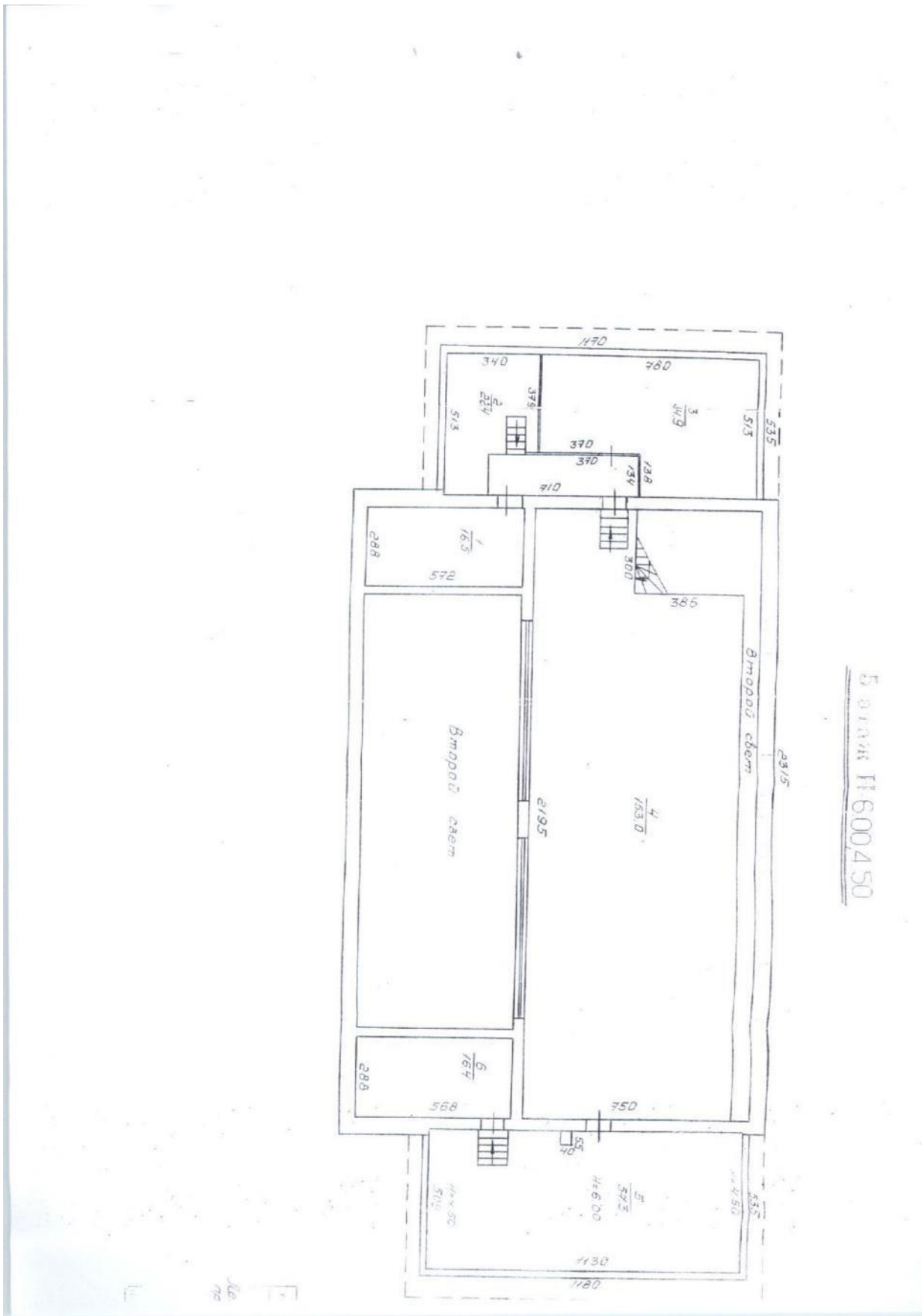
Ленинский
 пр-кт, д. 222
 3 этаж





5150-11-345

ВЕЛЕС ТРАСТ
ОТЧЕТ
№ ОА-АХ-0288/14/18




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Калининградской области

Повторное, взамен свидетельства №028433 серия 39-АБ от 14.02.2012 г.
Дата выдачи: 16.02.2012 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимости №МН-1-2501 от 25.01.2012 г.
Акт приема-передачи от 25.01.2012 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда
Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", данные о которых устанавливаются на
основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев
инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв.м. Инвентарный номер: 4464. Литер:
А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал.
Адрес (местоположение):
Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28

Кадастровый (или условный) номер:
39:15:13 23 20:0001:4464\А

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
14.02.2012 г. сделана запись регистрации № 39-39-01/017/2012-212

Государственный регистратор: / Торопова Т. Н. /



КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

РОССИЯ

39-АБ 031005


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЬМ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Калининградской области

Дата выдачи: 14.02.2012 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимости №МН-1-2501 от 25.01.2012 г.
Акт приема-передачи от 25.01.2012 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда
Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", данные о которых устанавливаются на
основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев
инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов - под существующее
административное здание. Площадь: 2725 кв.м
Адрес (местоположение):
Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28

Кадастровый (или условный) номер:
39:15:13 23 20:0005

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление, охранный
зона инженерных коммуникаций

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
14.02.2012 г. сделана запись регистрации № 39-39-01/017/2012-211

Государственный регистратор: / Торопова Т. Н. /



39-АВ 028432


РОССИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"
Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

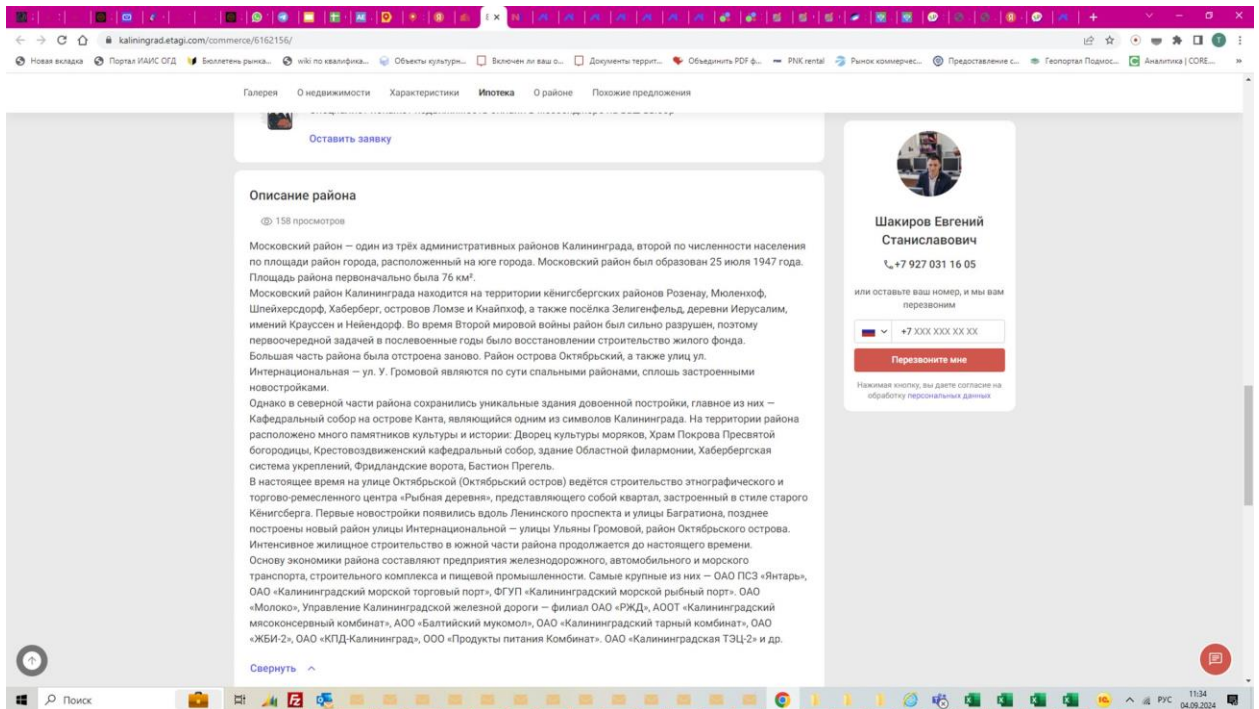
Объекты-аналоги для расчета стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

Информационный портал "Этажи", <https://kaliningrad.etagi.com/commerce/6162156/>,
т. +7 927 031 16 05

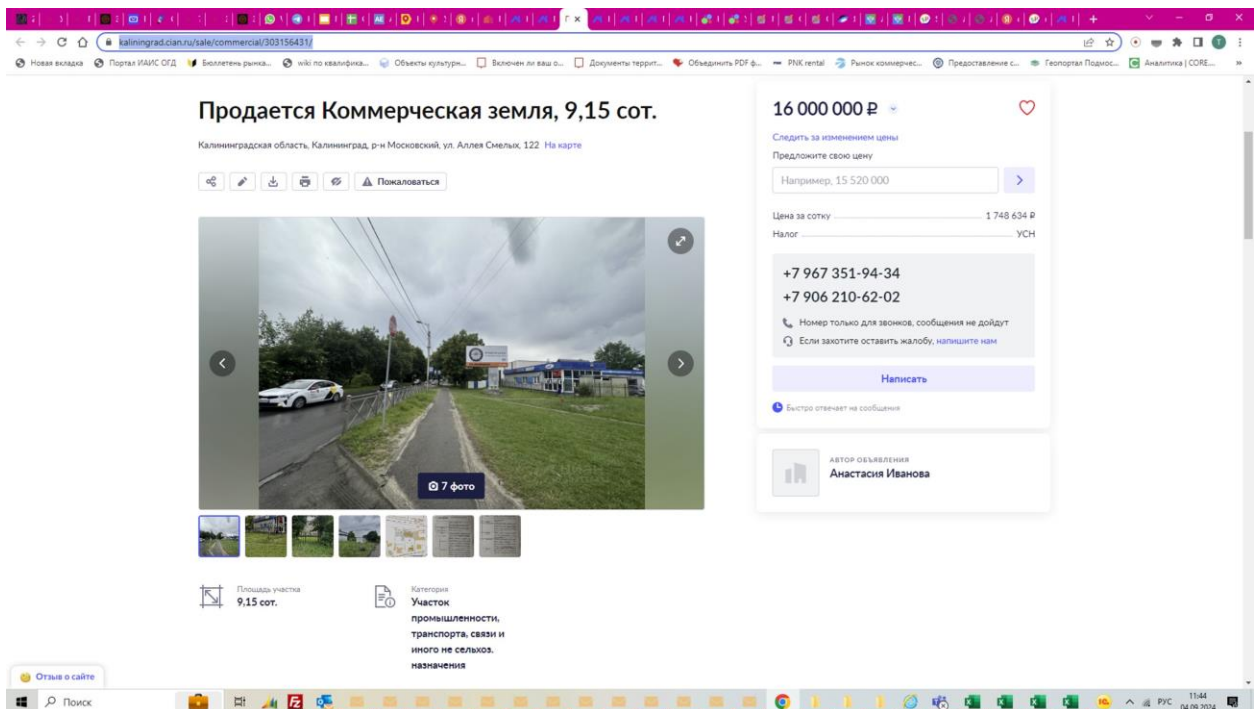
The screenshot shows a real estate listing on the 'Этажи' portal. The main listing is for a land plot (Земельный участок, 8.6 сот.) located at the intersection of Kievskaya and Koshevoya streets, near the tramway. The price is 11,999,000 RUB, with a price per square meter of 1,395,230 RUB. The listing includes a 3D architectural rendering of a building, a map, and a contact card for Evgeny Stanislavovich Shakirov, a real estate agent with a phone number of +7 927 031 16 05. The description mentions that the plot is suitable for residential construction and has all necessary utilities and permits.

This screenshot provides a more detailed view of the same real estate listing. It includes a gallery of images, a navigation menu with options like 'Галерея', 'О недвижимости', 'Характеристики', 'Ипотека', 'О районе', and 'Пожокие предложения'. The description is repeated, highlighting the 'ПОДАРОК' (gift) of a mortgage interest rate reduction of up to 25% for those who purchase through the company. Below the description, there is a section titled 'Преимущества работы с компанией «Этажи»' (Advantages of working with the company 'Этажи'), which offers investment consulting and legal assistance. A 'Характеристики' (Characteristics) table is also present, listing details such as the object code (6162156), location (first line), gasification, and central sewerage.



Аналог №2

Информационный портал "Циан", <https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/303156431/>,
+7 967 351-94-34



16 000 000 руб.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 15 520 000

Цена за сотку 1 748 634 руб

Налог УСН

+7 967 351-94-34
+7 906 210-62-02

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Анастасия Иванова

Площадь участка **9.15 сот.**

Категория **Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения**

Участок расположен во второй линии от Аллеи смелых , напротив школы Олимпийского резерва , городские коммуникации , газ, Свет , водотведение , водопровод . Подходит под деловое управление , магазины , тц, клиники , гостиницы

Напишите автору

Свяжитесь со мной Кадстровый номер Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 967 351-94-34
+7 906 210-62-02

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Фотографии (7) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления Коммерческая земля, 9.15 сот.

Об объекте

Площадь 9.15 сот.

Категория Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения, можно изменить

Разрешенное использование Деловое управление, можно изменить

Инвестпроект Нет

Обременение Нет

Коммуникации и удобства

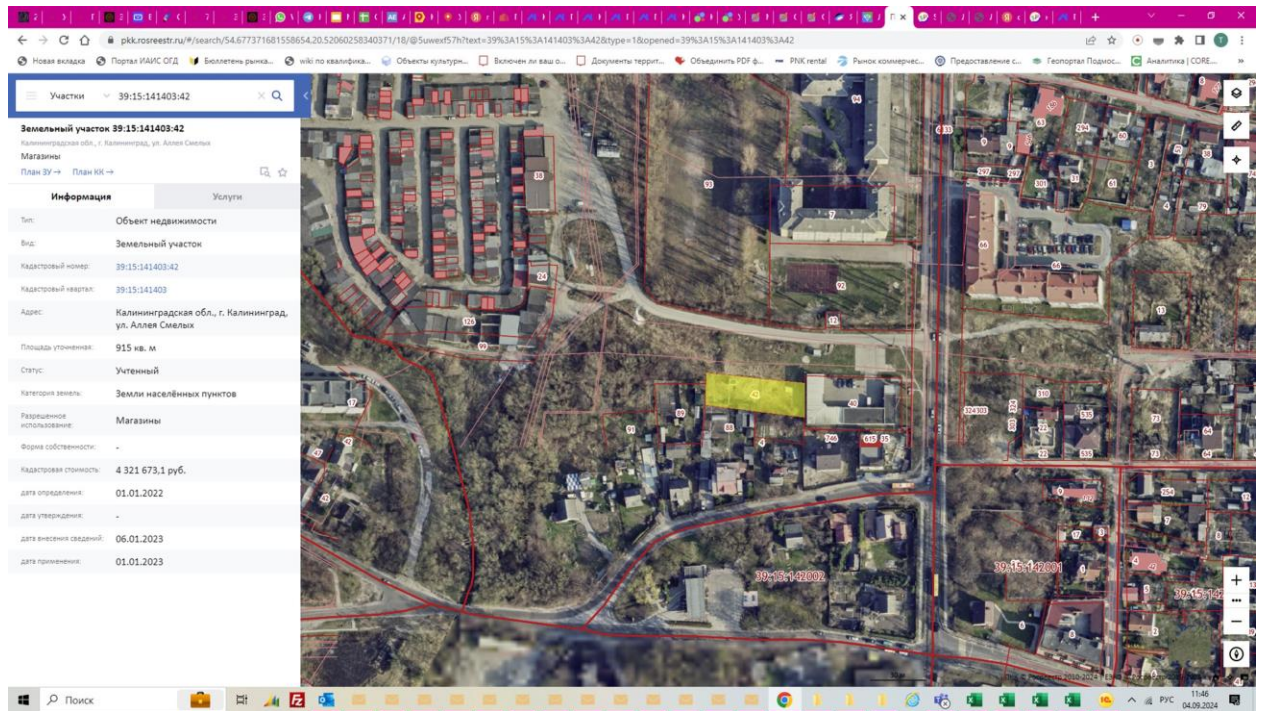
Электричество Есть, по границе участка, 150 кВт

Канализация Есть, по границе участка, центральная

Водоснабжение Есть, по границе участка, центральное

Подъездные пути Асфальтированная дорога

Пожарное рядом Инфраструктура Панорама



Участок
9,15 сот.

Участок
промышленности,
транспорта, связи и
иного не сельского
назначения

16 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Цена за сотку 1 803 279 ₽

Налог УЧН

Показать телефон

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Авеню-Ризлт Владис
Документы проверены

ИНВЕТОР
Александр Емельяненко

Код объекта: 1191613.
Продается земельный участок (переуступка аренды) 9,15 соток в черте города на улице Аллея Смелых. Высокий, сухой, расчищен и готов к застройке!!! ТОЧКИ ВЫНЕСЕНЫ!!!
Рядом крупный автосервис, Отличный асфальтированный подъездный путь. Рядом в 50 метрах центральная автомобильная трасса.
Аренда оплачена по 2026 год.
Имеется проект строительства комплекса.

Вид разрешенного использования и назначение:
- Земли населенных пунктов с кадастровым номером 39:15:141403:42.
- Площадь 915 м.кв.
- Разрешенное использование - СТРОИТЕЛЬСТВО ТОРГОВО-ВЫСТАВОЧНОГО ЦЕНТРА.
- Срок аренды- до 23 мая 2066 года.
- Аренда участка зарегистрирована в Управлении Федеральной регистрационной службы по Калининградской области.

- Объект не находится под каким либо обременением.
- ГПЗУ имеется на руках.

Имеется возможность подключения: к сетям ВОДОКАНАЛА (на руках документ); к сетям теплоснабжения от ТИ "Южная" (на руках документ), ТП 10/0,4 КВ по электричеству в 10 метрах от участка.

Очень перспективное место. По факту строительства и ввода в эксплуатацию комплекса и последующей сдачи в аренду павильонов субарендаторам - окупаемость в первые 2-4 года, в зависимости от профиля арендаторов.
Рядом: автоцентр АС школа 57 олимпийского резерва, АЭС Идель, Роддом 3, Фитнесцентр

Звоните пожалуйста! Показ в любое время по согласованию.

Отзыв о сайте

Свернуть

Аналог №3

Информационный портал "Авито", <https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/303156431/>,
+7 909 797-02-90

Участок 1,11 га (промназначения)

114 990 000 ₽
1 037 816 ₽ за сотку

8 909 797-02-90

КЛИПЕР Недвижимость Европа
Агентство
На Авито с июля 2022
Завершено 46 объявлений
Документы проверены

15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Олег Геннадьевич

Об участке
Площадь: 110,8 сот.

Расположение
Калининградская обл., Калининград, Дачная ул.
р-н Ленинградский

Расположение

Калининградская обл., Калининград, Дачная ул.
р-н Ленинградский

114 990 000 ₽
1 037 816 ₽ за сотку

8 909 797-02-90

КЛИПЕР Недвижимость Европа
Агентство
На Авито с июля 2022
Завершено 46 объявлений
Документы проверены

15 объявлений пользователя

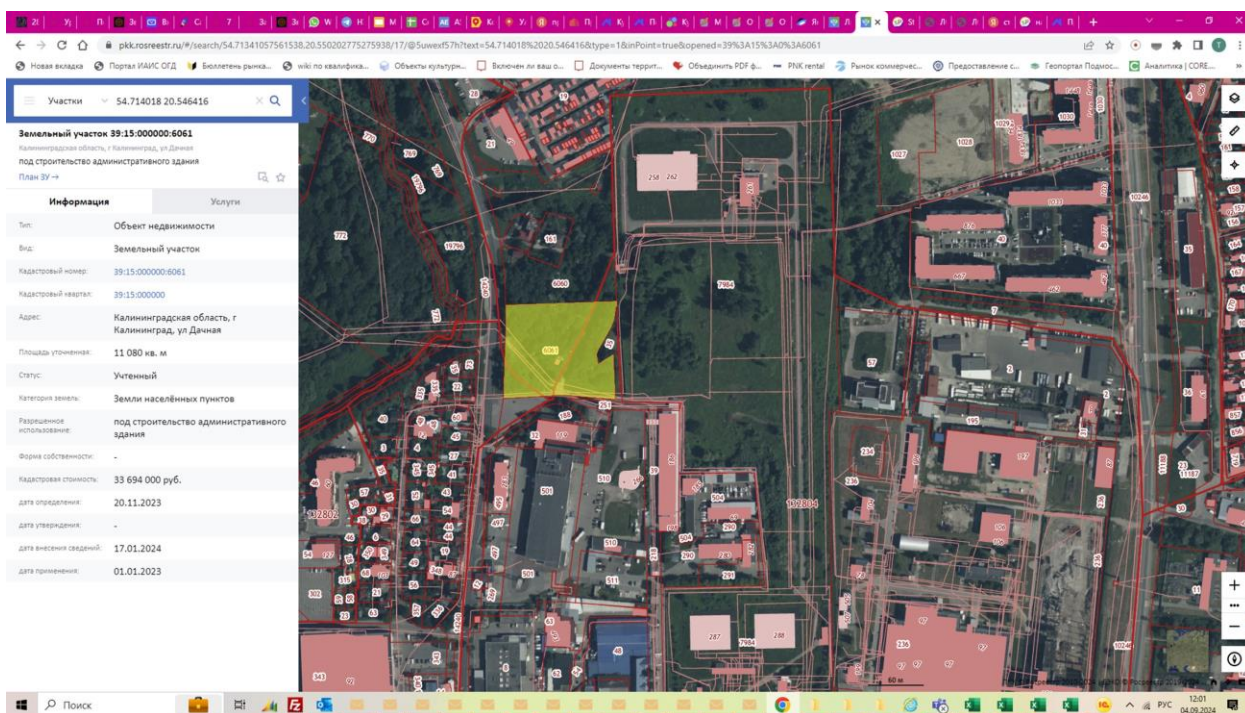
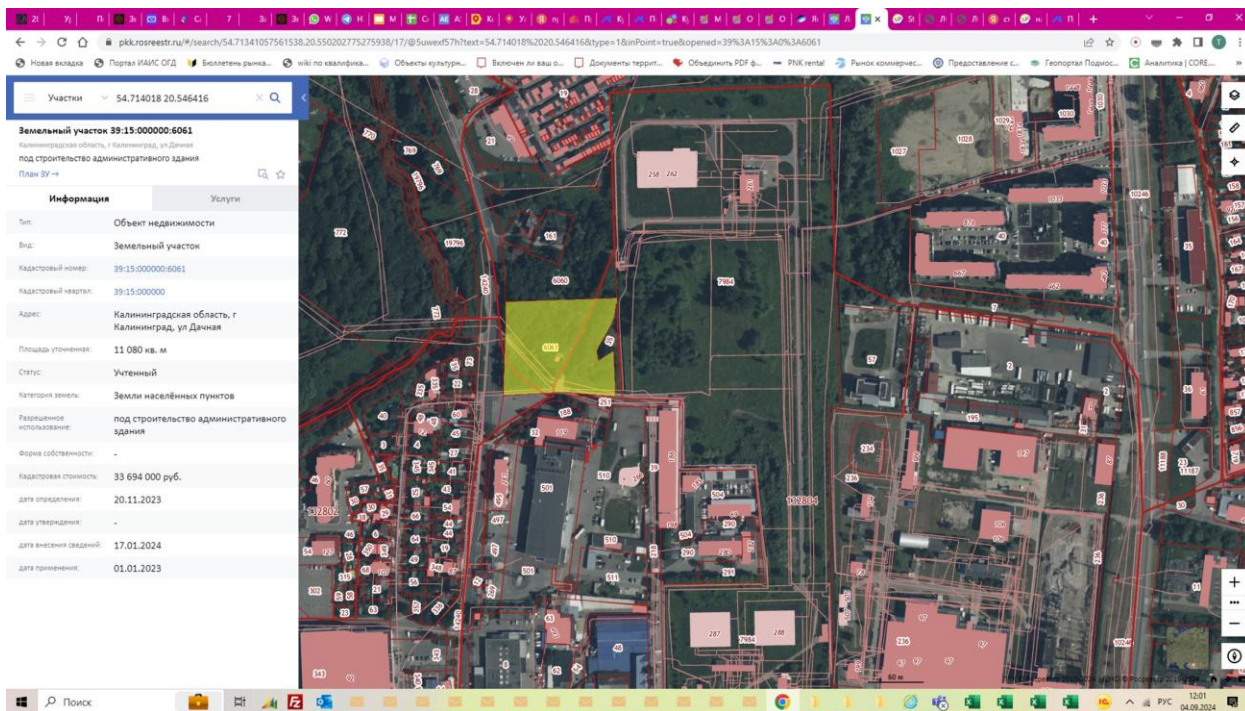
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Олег Геннадьевич

Описание
Земельный участок.

Площадь — 11 080,00 кв.м.

Разрешённое использование:
Земли населённых пунктов.
Зона застройки ОЦ/Б, под строительство общественных, административных, торговых зданий



Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	39:15:000000:6061
Дата присвоения кадастрового номера	13.05.2014
Характеристики объекта	
Адрес (местоположение)	Калининградская область, г Калининград, ул Дачная
Площадь, кв.м	11080
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под строительство административного здания
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	33694000.00
Дата определения	20.11.2023
Дата внесения	17.01.2024
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 39:15:000000:6061-39/001/2017-1 от 17.10.2017
	№ 39:15:000000:6061-39/001/2017-3 от 19.12.2017
	№ 39:15:000000:6061-39/021/2024-8 от 21.05.2024
	Аренда № 39:15:000000:6061-39/021/2024-7 от 21.05.2024
	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

Аналоги зданий в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

Интернет портал "Циан", <https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269345546/>,
т. +7 967 350-39-51

The screenshot shows the 'Cian' website interface. The main heading is 'Продается Здание, 600 м²'. The location is 'Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Горького, 69'. The price is listed as 79 960 000 RUB. The agent is identified as 'Агентство недвижимости Инвент, Департамент коммерческой недвижимости' and 'Агент Денис Соломонов'. The contact number is +7 967 350-39-51. There are buttons for 'Написать' (Write) and 'Быстро отвечает на сообщения' (Responds quickly to messages).

The screenshot shows the detailed description of the property. The text describes a separate building on the first line of ul. Gorьkogo, with a total area of 600 sq.m. It mentions a high school, a land plot of 9 сотки, and various amenities like parking, heating, and internet. The agent's name 'Денис Соломонов' is visible at the bottom right of the page.

Аналог №2

Информационный портал "Циан", <https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/306450348/>,
8-915 439-90-44

Недвижимость в Калининграде > Коммерческая > Продажа зданий в Калининграде > Ленинградский > ул. Александра Невского

Обновлено: 26 авг. 14:23 10 просмотров, 0 за сегодня

Продается Здание (В)

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Александра Невского, 72 На карте

85 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 82 450 000

Цена за метр 150 977 в

Налог УСН

+7 915 439-90-44

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

агентство недвижимости СТИЛЬ-недвижимость

Отчет о привлекательности помещения и локации

Купить

Площадь 563 м²

Этажность 4

Класс В

17 фото

Купить отчет за 450 ₽. [Посмотреть пример отчета](#)

Вашему вниманию предлагается готовый бизнес, многофункциональное 4х этажное здание, плюс подвал, с автономным отоплением, выделенной мощностью 120 кВт, расположенного на участке в 15 соток, своя парковка.

-Здание на первой линии. Сдана в эксплуатацию 2000 год. Стены здания кирпич, перекрытия-железобетонные плиты, фундамент ленточный бетонный.

-На первом этаже здания, общей площадью 301 м2, в так же подвал 78м2, расположен магазин, пункт выдачи заказов, кафе. Перед магазином и кафе уютная летняя площадка, огороженная кованым забором и зелеными насаждениями, что создает комфортную атмосферу для посетителей.

-На втором и третьем этаже, общей площадью 154м2, расположены офисы с отдельными кабинетами, в каждом кабинете большие окна, на каждом этаже свой санузел. Есть пожарный вход.

-На четвертом этаже, общей площадью 30м2, расположен кабинет и техническая комната.

В здании несколько отдельных входных групп, что составляет удобство для различных видов деятельности. Все помещения заняты арендаторами. Незыскоый для данного объекта недвижимости налог на имущество.

Более подробную информацию с поэтажными планами, фотографиями внутренних помещений, предоставим в полном объеме при серьезном интересе со стороны покупателя к данному объекту недвижимости.

[Скачать](#)

Напишите автору

[Связаться со мной](#) [Кадастровый номер](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

85 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 82 450 000

Цена за метр 150 977 в

Налог УСН

+7 915 439-90-44

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

агентство недвижимости СТИЛЬ-недвижимость

Отчет о привлекательности помещения и локации

Купить

Аналог №3

Информационный портал "Авито",

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1700kv.m._gaz_260kvt_zu_3962001666, 8-906-213-38-75

Avito. Поиск по объявлениям. Калининград, район

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Здание 1700кв.м., газ, 260квт, зу

193 000 000 ₽
113 529 ₽ за м²

8 906 213-38-75

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ешь продайте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Авенто-Риэлти Владис
Компания
На Авито с августа 2013
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Носова Лариса Юрьевна

Avito. Поиск по объявлениям. Калининград, район

193 000 000 ₽
113 529 ₽ за м²

8 906 213-38-75

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ешь продайте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Авенто-Риэлти Владис
Компания
На Авито с августа 2013
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Носова Лариса Юрьевна

О здании

Вход: с улицы
Общая площадь: 1700 м²
Высота потолков: 3.2 м

Отделка: без отделки
Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение:

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Посмотреть пример отчёта
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест Плейс», ОГРН: 516776245960

Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Горького, 231
р-н Ленинградский

Показать карту

Описание

Код объекта: 104.0141
Прекрасный шанс приобрести объект для удачного бизнеса. Отдельно стоящее здание 1700 кв.м. на первой линии в престижном и густонаселённом районе Калининграда.
Расположено на одной из главных магистралей города - улице Горького в отличной визуальной видимости и удобной транспортной доступности. Здание с прилегающей территорией, позволяющей обеспечить стоянку на 20 автомобилей.

Почему стоит выбрать именно этот объект:

- ✓ Здание спроектировано и оснащено по всем нормам пожарной безопасности и СанПиН. Проведены современные инженерные системы и коммуникации. Установлен лифт г/л 630 кг.
- ✓ Электричество - выделенной мощностью 260 кВт, надежностью второй категории.
- ✓ Газ - магистральный. Водоснабжение и водоотведение центральные.
- ✓ Приточно - вытяжная вентиляция и система кондиционирования смонтированы с учетом высоких требований. Оборудование и материалы высокого класса, в том числе и не только: воздуховоды из нержавеющей стали ГОСТ 5582-75 класса герметичности "А", сплит-системы Hisense и Mitsubishi, противопожарная защита Beilimo, система отопления с циркуляцией GRUNDFOS и REFLEX.
- ✓ Планировка коридорно-кабинетная, кабинеты и кабинетные блоки от 15 кв.м до 150 кв.м. Высота потолков 3.20 м. Этажность: 3 этажа + цокольный этаж.
- ✓ Возможность аренды здания с последующим выкупом.
- ✓ Земельный участок 662 кв.м. в собственности.
- ✓ Идеально подойдет для размещения медицинского офиса, а также офиса крупной компании, банка, представительства.

Вы можете связаться со мной по телефону или написать в любое удобное для Вас время. Готова ответить на все Ваши вопросы и организовать просмотр объекта.

С уважением, Лариса
24/7
улица Горького

Оздании
Тип здания: другой
Парковка: на улице

193 000 000 Р
113 529 Р за м²

8 906 213-38-75

Написать сообщение
Отправит около 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуйте!

А есть планировка? Её просмотреть?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Авено-Ризит Владис
Компания
На Avito с августа 2013
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Носова Лариса Юрьевна

г Калининград, ул Горького, д 231

Земельный участок Дом (здание)

Кад.номер: 39-15/190709-260

Адрес: Калининградская область, г Калининград, ул Горького, д 231

Общая площадь: 1 679,1 кв.м

Наименование: Нежилое здание

Назначение: Нежилое здание

Документы объекта

В список Поделиться Собственники, стоимость и др.

Кадастровая стоимость: 74 163 999,99 руб. [заказать справку на дату](#)

Риски при сделке: банкротства, аресты, суды [полная проверка](#)

Координаты: 54.748697, 20.500001

Общая этажность: 4

Подземная этажность: 1

Завершение строительства: 2014

Статус: Учтеный

Форма собственности: Частная собственность

Идет загрузка слоя...

Корректировки, используемые при расчете справедливой стоимости

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №34, 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024 г.

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	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)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	5,2	8,8	6,5	10,1	6,3	10,8	7,7	12,1	12,5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-9 (7)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

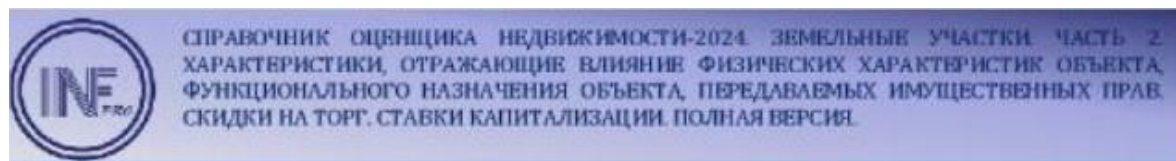


Таблица 271. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 2. Земельные участки под коммерческую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	8,9%	5,1%	12,8%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,8%	5,5%	14,1%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	8,9%	5,0%	12,7%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	8,9%	5,3%	12,5%
6	Курортные регионы	-	-	-

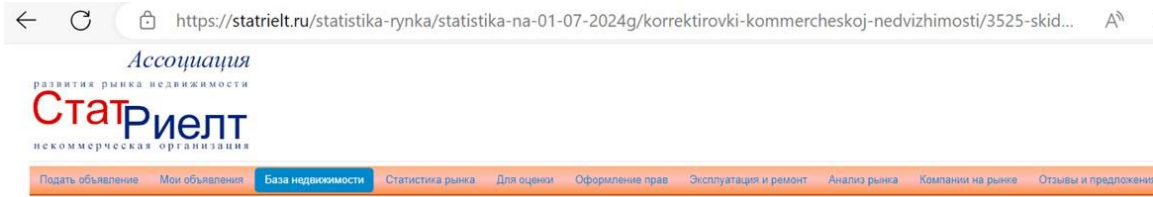
Справочник оценщика недвижимости-2023. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов по арендным ставкам

Таблица 275. Скидки на торг для арендных ставок 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	6,9%	3,8%	9,9%
2	Санкт-Петербург	2,9%	0,0%	6,0%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	7,9%	4,8%	10,9%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	5,9%	2,9%	8,9%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	6,9%	3,8%	9,9%

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3525-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2024-goda>



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

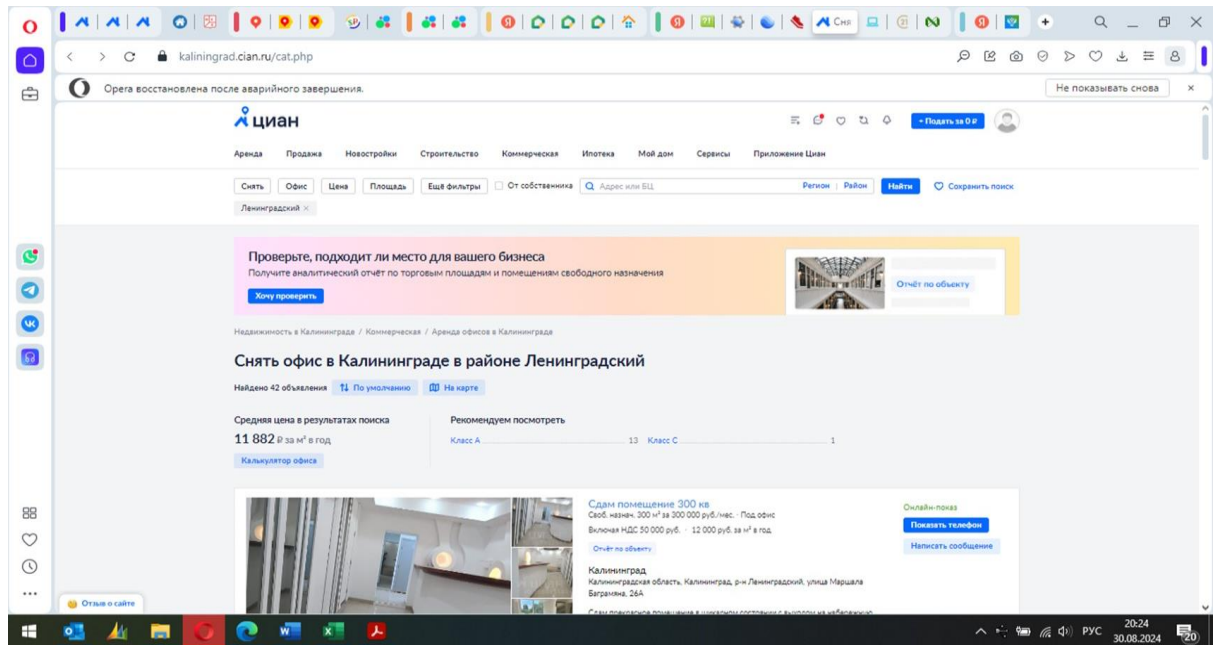
на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

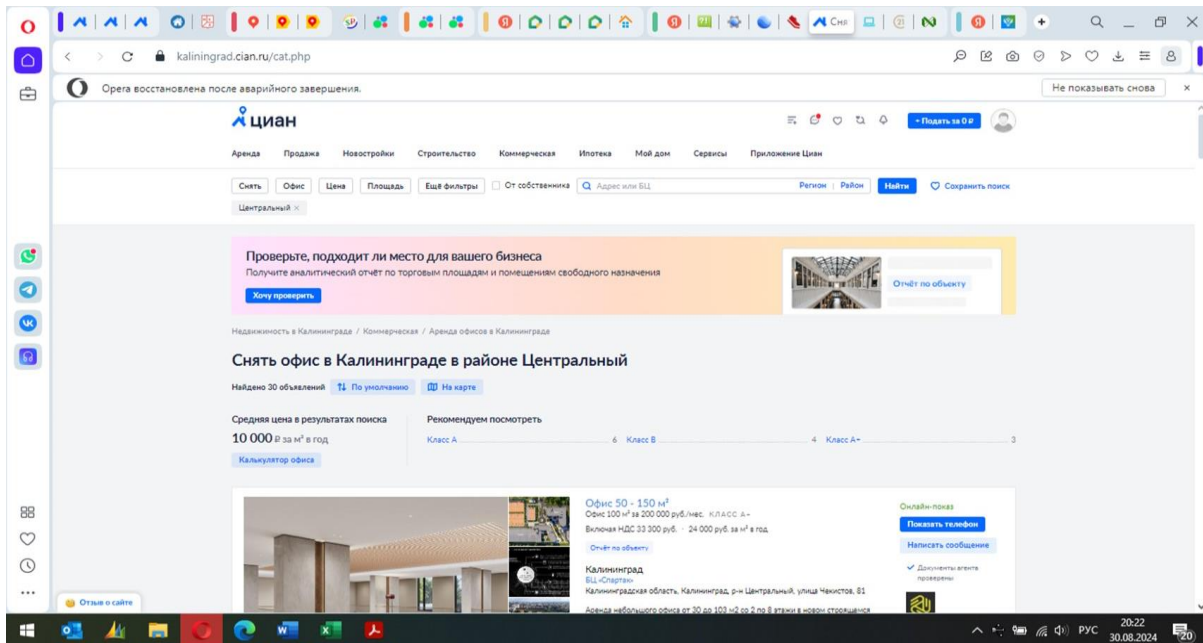
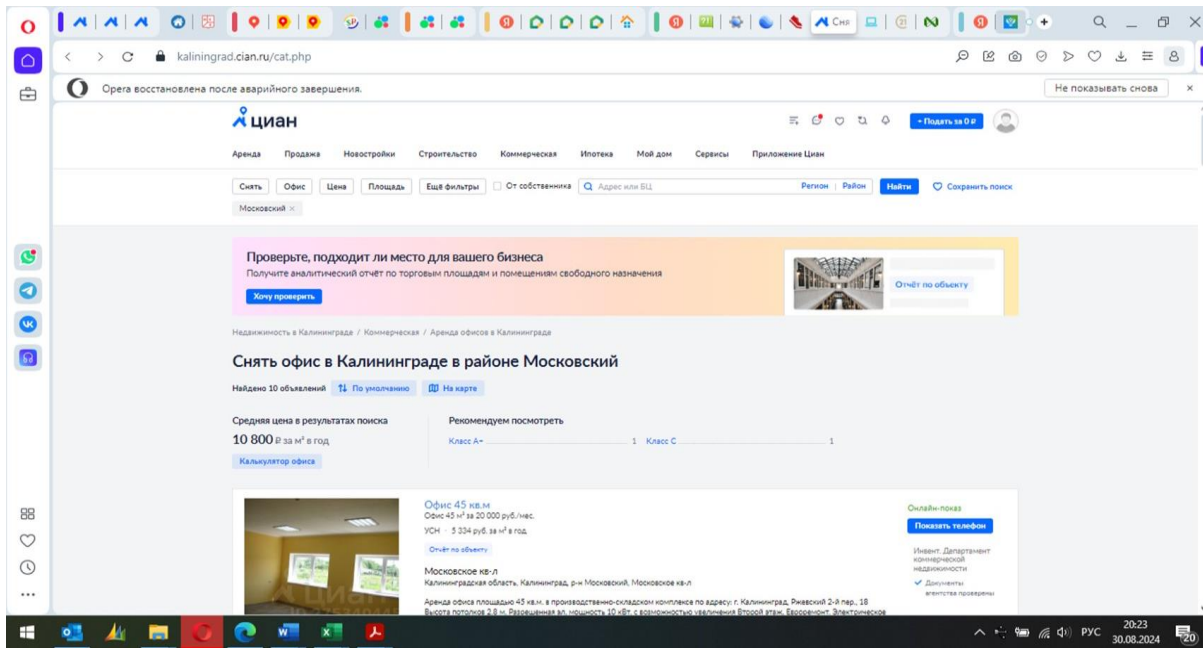
№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,97	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,96	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,96	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,95	0,90	0,93	0,90	0,88
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,87	0,79	0,86	0,80	0,75
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,68	0,96	0,84	0,89	0,85	0,81
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,94	0,88	0,92	0,89	0,86
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,96	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,97	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90

Примечание:

Корректировка на местоположение земельного участка

<https://kaliningrad.cian.ru/>





Корректировка на линию дома

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3543-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

← ↻ 🏠 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3543-na-krasnuyu-liniyu-zemeln...> A[®]

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявления Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.07.2024 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	0,79	0,92	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,08	1,03
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,89	0,99	0,95
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,76	0,97	0,86
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,86	1,00	0,92

← Назад

01.07.2024

Вперед →

Корректировка на площадь земельного участка

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3535-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2024-goda>

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.07.2024 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,771	-0,14	$K s = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,684	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,16}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,665	-0,18	$K s = (So/Sa)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,629	-0,22	$K s = (So/Sa)^{-0,22}$
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	0,646	-0,23	$K s = (So/Sa)^{-0,23}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,669	-0,29	$K s = (So/Sa)^{-0,29}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Корректировка на площадь офисных помещений

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3527-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrekcirovki-na-01-07-2024-goda>

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.07.2024 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

С – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,
S – общая площадь объекта, кв.м.,
n – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n – коэффициент торжования – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торжования» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торжования:

назначение	К торж (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,16	0,738
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	-0,25	0,822

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,
S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.,
S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.м.,
n – коэффициент торжования.

01.07.2024

Корректировка на линию дома

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3526-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshcheniy-korrekcirovki-na-01-07-2024-goda>

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.07.2024 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.

Итого 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	0,58	0,86	0,73
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,89	0,84
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	1,02	0,97
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,57	0,84	0,76
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,89	0,86
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,99	0,97

01.07.2024

Корректировка на этаж расположения

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3521-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 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				
Торговых помещений:				
1.				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,67	0,80	0,73
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,92	0,86
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	0,90
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,94	0,85
Офисных и других общественных помещений:				
2.				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,93	0,85
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,07	1,03
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,06	0,99
Складских и производственных помещений:				
3.				
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,91	0,85
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,94	0,90
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,94	0,88

Корректировка на износ/физическое состояние

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3518-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

Ассоциация
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подача объявления Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникация, общая площадь). Оценка состояния - изменение площади (или представителю) согласно предложению.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,93	1,00	0,96
3	Удовлетворительное несравненное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,73	0,83	0,82
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,44	0,61	0,52

01.07.2024

Общая информация - Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку

Корректировка на состояние отделки

Справочник оценщика недвижимости-2023. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Таблица 258. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3500	-5900	-7600	-12400
	Косметический	3500	0	-2400	-4100	-8900
	Эконом	5900	2400	0	-1700	-6500
	Стандарт	7600	4100	1700	0	-4800
	Премиум	12400	8900	6500	4800	0

Корректировка на региональный коэффициент

Сборник КО_ИНВЕСТ № 121, стр. 69, Таблица 2.2.3.1



КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

69

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.10.2022 года, по сравнению с уровнем цен на 01.01.2022 г., без НДС

Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, свето-прозрачного материала	панелей «сэндвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах		стали в каркасных системах	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	1,112	1,100	1,082	1,133	1,097	1,101	1,101	1,109	1,108	1,112
Брянская область	1,115	1,110	1,085	1,137	1,103	1,108	1,109	1,115	1,110	1,115
Владимирская область	1,113	1,106	1,082	1,128	1,098	1,106	1,104	1,110	1,109	1,113
Воронежская область	1,102	1,093	1,070	1,125	1,090	1,096	1,096	1,103	1,102	1,106
г. Москва	1,087	1,076	1,058	1,116	1,072	1,079	1,079	1,084	1,083	1,091
Московская область	1,097	1,092	1,068	1,126	1,086	1,089	1,091	1,096	1,094	1,098
Ивановская область	1,117	1,106	1,086	1,133	1,101	1,106	1,104	1,111	1,108	1,113
Калужская область	1,106	1,096	1,078	1,127	1,094	1,100	1,100	1,107	1,104	1,109
Костромская область	1,115	1,105	1,086	1,132	1,102	1,108	1,108	1,115	1,112	1,115
Курская область	1,107	1,099	1,078	1,129	1,094	1,099	1,101	1,107	1,102	1,111
Липецкая область	1,110	1,103	1,082	1,128	1,098	1,106	1,104	1,111	1,108	1,114
Орловская область	1,114	1,107	1,084	1,136	1,101	1,108	1,109	1,115	1,110	1,116
Рязанская область	1,111	1,101	1,082	1,132	1,100	1,105	1,108	1,112	1,109	1,114
Смоленская область	1,111	1,101	1,079	1,129	1,099	1,101	1,105	1,109	1,105	1,114
Тамбовская область	1,113	1,106	1,085	1,138	1,102	1,106	1,107	1,112	1,110	1,117
Тверская область	1,100	1,091	1,070	1,123	1,089	1,096	1,097	1,104	1,102	1,102
Тульская область	1,108	1,096	1,077	1,131	1,092	1,099	1,098	1,105	1,101	1,109
Ярославская область	1,113	1,100	1,081	1,131	1,096	1,101	1,100	1,106	1,102	1,109
Северо-Западный федеральный округ										
Архангельская область	1,105	1,089	1,075	1,124	1,086	1,093	1,090	1,097	1,098	1,108
Вологодская область	1,107	1,097	1,076	1,130	1,093	1,099	1,099	1,106	1,102	1,109
г. Санкт-Петербург	1,094	1,084	1,063	1,118	1,080	1,086	1,084	1,092	1,089	1,096
Ленинградская область	1,097	1,084	1,070	1,119	1,080	1,089	1,087	1,094	1,092	1,095
Калининградская область	1,097	1,087	1,069	1,115	1,080	1,086	1,088	1,095	1,095	1,101
Мурманская область	1,101	1,087	1,072	1,118	1,084	1,091	1,088	1,096	1,094	1,104
Новгородская область	1,108	1,098	1,079	1,128	1,094	1,098	1,100	1,106	1,102	1,110
Псковская область	1,117	1,108	1,088	1,139	1,105	1,110	1,109	1,116	1,116	1,119
Республика Карелия	1,107	1,095	1,075	1,134	1,091	1,094	1,097	1,102	1,100	1,111
Республика Коми	1,109	1,096	1,079	1,122	1,091	1,098	1,097	1,104	1,102	1,110
Южный федеральный округ										

Строительно-монтажные работы

Себестоимость строительства для офисной недвижимости

Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2024 Сборник №2 к Приказу Минстроя России от 16 февраля 2024 г. № 106/пр "Об утверждении укрупненных нормативов цены строительства" (<https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/361652/>)



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНСТРОЙ РОССИИ)**

ПРИКАЗ

от «16» февраля 2024 г.

№ 106/пр

Москва

Об утверждении укрупненных нормативов цены строительства

В соответствии с пунктом 7.14 части 1 статьи 6, частью 11 статьи 8³ Градостроительного кодекса Российской Федерации и подпунктом 5.4.23⁶ пункта 5 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, **приказываю:**

1. Утвердить прилагаемые «Укрупненные нормативы цены строительства. НЦС 81-02-02-2024. Сборник № 02. Административные здания».
2. Признать приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 22 февраля 2023 г. № 119/пр «Об утверждении укрупненных нормативов цены строительства» утратившим силу.
3. Включить сведения о настоящем приказе в федеральный реестр сметных нормативов.

Заместитель Министра

 С.Г. Музыченко

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от «16» сентября 2024 г. № 106/Н

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.

стоимости проектно-изыскательских работ, технологического оборудования, работ по возведению фундаментов соответственно, учтенной в Показателе НЦС и приведенной в Отделе 2 настоящего сборника.

13. Оплата труда рабочих-строителей и рабочих, управляющих строительными машинами, включает в себя все виды выплат и вознаграждений, входящих в фонд оплаты труда.

14. Показатели НЦС учитывают затраты на оплату труда рабочих и эксплуатацию строительных машин (механизмов), стоимость материальных ресурсов и оборудования, накладные расходы и сметную прибыль, а также затраты на строительство титульных временных зданий и сооружений (учтенные нормативами затрат на строительство титульных временных зданий и сооружений), дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время (учтенные нормативами дополнительных затрат при производстве работ в зимнее время), затраты на проектно-изыскательские работы и экспертизу проекта, затраты на осуществление строительного контроля, резерв средств на непредвиденные работы и затраты.

15. Размер денежных средств, связанных с выполнением работ и покрытием затрат, не учтенных в Показателях НЦС, рекомендуется определять с использованием данных о стоимости объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство, или расчетным методом с использованием сметных нормативов, сведения о которых включены в ФРСН.

16. Показатели НЦС рассчитаны для отдельно стоящего здания, без учета стоимости прочих объектов, расположенных в пределах земельного участка, отведенного под застройку (трансформаторные подстанции, котельные, насосные станции, наружные инженерные сети, благоустройство территории и т.п.).

17. Показателями НЦС предусмотрен комплекс архитектурно-планировочных, конструктивных, инженерно-технических мероприятий, отвечающих нормативным требованиям обеспечения антитеррористической защищенности объектов, доступности объектов для маломобильных групп населения и иных мероприятий, обеспечивающих соблюдение обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации.

18. В Показателях НЦС учтена стоимость электрической энергии от постоянных источников, если иное не указано в Отделе 2 настоящего сборника.

19. Показателями НЦС учтены затраты на вывоз излишков грунта за пределы строительной площадки на расстояние до 10 км без его размещения. Расходы на вывоз грунта на расстояние сверх учтенного в Показателях НЦС рекомендуется учитывать дополнительно. При этом объем грунта рекомендуется определять на основании проектных данных или нормативных документов, используемых при проектировании и (или) строительстве таких объектов.

20. Показателями НЦС не учтены затраты, связанные со строительством и оборудованием: подземных автостоянок, подземных стрелковых тиров.

21. Показатели НЦС таблицы 02-01-001 «Административные здания» предназначены для определения стоимости объектов капитального строительства в населенных пунктах с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Показатели НЦС таблицы 02-02-001 «Здания городского и районного суда» предназначены для определения стоимости строительства зданий городских, районных и равных им судов общей юрисдикции.

Показатели НЦС таблицы 02-02-002 «Здания областного суда» предназначены для определения стоимости строительства зданий областных и равных им судов общей юрисдикции.

Показателем НЦС 02-02-002-01 «Здания областного суда на 12500 м²» предусмотрена высококачественная отделка помещений с применением в том числе звукопоглощающих материалов. В составе указанного Показателя НЦС предусмотрены затраты на устройство локально-вычислительных сетей, а также установку оборудования для целей централизованного управления системами безопасности здания суда.

Показателем НЦС 02-02-002-01 «Здания областного суда на 12500 м²» не учтены затраты на оборудование системы защиты от утечки информации по техническим и акустическим каналам связи и подавления радиосигналов и его монтаж.

показателями НЦС, обусловленное 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, обусловленное 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.

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
Северо-Западный федеральный округ:	
Республика Карелия (1 зона)	1,01
Республика Коми (1 зона)	1,04
Архангельская область (базовый район)	1,18
Вологодская область	0,97
Калининградская область	0,92
Ленинградская область	0,92
Мурманская область	1,35
Новгородская область	0,86
Псковская область	0,92
Ненецкий автономный округ	1,52
г. Санкт-Петербург	1,00
Южный федеральный округ:	

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

РАЗДЕЛ 2. ЗДАНИЯ ПРАВОСУДИЯ

Таблица 02-02-001 Здания городского и районного суда

Измеритель: 1 м² общей площади

02-02-001-01	Здания городского и районного суда на 1 000 м ²	74,57
02-02-001-02	Здания городского и районного суда на 3 700 м ²	72,50

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3530-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda>

← → ↻ 🔒 <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3530-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda> A⁰ 📄

Типичные для рынка сроки¹ продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах)
Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2024 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	6	19	12	10	11	14
2	Складские здания и помещения отапливаемые	2	14	7	6	7	8
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	2	15	8	7	8	10
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	3	15	7	6	7	8
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	12	7	6	7	8
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	8	5	4	5	6
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	7	18	12	10	11	14
8	Нефтебазы	11	29	19	16	18	23
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяйственных животных, овец, фруктов- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	4	20	10	8	10	12
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	4	15	9	8	9	11
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	9	23	14	12	13	17
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	8	26	16	14	15	19
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	14	8	7	8	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	17	11	9	10	13
15	Лабораторные и научно-исследовательские учреждения (здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации))	5	17	10	8	10	12
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	11	6	5	6	7
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	2	11	6	5	6	8
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	12	8	6	7	9
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	6	7
20	Базы отдыха, санатории	6	13	9	8	9	11
21	Автосалоны (капитальные здания)	4	11	7	6	7	8
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5	4	5	6

Коэффициент капитализации

[https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-
nedvizhimosti/3514-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-
nedvizhimosti-na-01-07-2024-
goda](https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3514-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda)

← ↻ 🔒 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3514-koef...> A

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.07.2024 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,09	0,11
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,14
3	Складские помещения и здания	0,10	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,16	0,20

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. ". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значение текущей доходности недвижимости и границы интервалов по категориям городов

Таблица 30. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	10,2%	6,9%	13,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	5,0%	12,1%
3. Объекты свободного назначения	10,1%	6,3%	13,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,4%	5,7%	15,1%

Таблица 31. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,0%	5,7%	12,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,3%	6,8%	13,9%
3. Объекты свободного назначения	7,9%	4,1%	11,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,2%	6,5%	16,0%



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значение текущей доходности недвижимости и границы интервалов по категориям городов

Таблица 38. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-сотрудники банковских структур.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	6,8%	12,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	6,2%	13,0%
3. Объекты свободного назначения	10,7%	7,2%	14,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,9%	7,9%	18,0%

Таблица 39. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-сотрудники банковских структур.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,4%	6,3%	12,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	11,7%	8,3%	15,1%
3. Объекты свободного назначения	8,5%	5,0%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	-	-	-

<https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Capitalization-rate-2024>

<https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Capitalization-rate-2024>



О системе			
Оплата	Регистрация	Вход в систему	Меню
6	Показывает	Фактич.	Скрыть меню
Таблица 1			
Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости			
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.070	0.120	0.095
Торговые	0.070	0.120	0.095
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.070	0.120	0.095
Складские класса А, В	0.070	0.100	0.085
Складские класса С, D	0.080	0.130	0.105
Производственные	0.100	0.130	0.115
Гостиничные	0.070	0.130	0.100
Банковские	0.080	0.130	0.105
Медицинские	0.080	0.130	0.105
Общественного питания	0.080	0.130	0.105
Сферы услуг	0.080	0.110	0.095
Фитнес	0.080	0.130	0.105
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.080	0.130	0.105
Автосервис	0.080	0.130	0.105
Паркинг	0.050	0.080	0.065

Назад к справочнику

<https://ibcrealestate.ru/research/q2-2024-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/>



Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Активность инвесторов

Структура по сегментам

Жилая недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Торговая недвижимость

Гостиничная недвижимость

Крупнейшие сделки

Паевые фонды России

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

Ключевые показатели

Итоги I полугодия 2024 года

Объем транзакций



Ставки капитализации

Москва	Санкт-Петербург
Офисная недвижимость 10,5 – 12,0 %	Офисная недвижимость 11,0 – 12,5 %
Торговая недвижимость 11,25 – 12,5 %	Торговая недвижимость 11,75 – 13,0 %
Складская недвижимость 11,0 – 12,25 %	Складская недвижимость 11,0 – 12,5 %

География инвестиций*



* На карте не отмечены города, в которых доля вложений от общего объема инвестиций менее 1%. 5

<https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>



I полугодие 2024 г. | Россия
Рынок инвестиций

2

500–600 млрд руб. Прогнозный объем инвестиций на 2024 г.

Основные индикаторы рынка

	2021	2022	2023	ИП 2024	2024 прогноз
Общий объем инвестиций, млрд руб.	115,7	184,8	623,3	249,1	500–600
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	9–10	10–11	9,5–10,5	9,5–10,5	9,5–10,5
Торговая недвижимость	9–10	10–11	10,5–11,5	10,5–11,5	10,5–11,5
Складская недвижимость	11–12	11–13	10,5–12	10,5–12	10,5–12

<https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-kvartal-2024>

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
30,7 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	5,1 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	10,9 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК
2,8 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	1,0 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	2,2 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ
10,0–11,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	10,0–13,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	10,0–12,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

7

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

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

ИТОГИ I ПОЛУГОДИЯ 2024 ГОДА

Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве

	I кв. 2024	II кв. 2024
Офисы	10,00-11,00%	10,50-11,50%
Торговые центры	11,00-12,00%	11,50-12,50%
Склады	10,00-11,00%	11,00-12,00%

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

Базовые страховые тарифы¹ по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования – 1 год. Декабрь 2014 г.

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05 – 0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07 – 0,32 ²
ГСК «Югория»	0,09 – 1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
Производственные здания	0,05–0,3
Офисные здания	0,03–0,2
Торговые здания	0,04–0,25

¹ Страховые риски могут быть различными, как правило, это пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждения водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.
² Включая отделку.

RWAY по данным компаний

№238 · ЯНВАРЬ · 2015 **103** БЮЛЛЕТЕНЬ · RWAY

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 127, апрель 2024, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2024 г.

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»							
БЕЗ НДС							
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	0,9106	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	0,9163	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

Распределение сметной стоимости строительства по группам затрат

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

Андреев Л.С.
Доктор технических наук, профессор

Под стоимостью строительства понимаются денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, а денежные затраты, выражающие стоимость, называются сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика. На основании сметной стоимости определяется размер капитальных вложений, осуществляется финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительно-монтажных организаций (СМО).

Поэтому правильное определение сметной стоимости строительной продукции имеет важное значение для успешного проведения инвестиционно-строительной деятельности.

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ($C_{смет}$) складывается из затрат: на строительные работы ($C_{стр}$); монтажные работы ($C_{мон}$); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($C_{обор}$); прочие капитальные работы и затраты ($C_{пр}$).

$$C_{смет} = C_{стр} + C_{мон} + C_{обор} + C_{пр} \quad (1)$$

Распределение сметной стоимости строительства по группам с указанием их удельного веса в общей стоимости образует структуру сметной стоимости строительства. Примерная структура такой стоимости представлена в таблице.

№ п/п	Группы затрат	Жилищно-гражданское строительство, %	Промышленное строительство, %
1	Затраты на строительно-монтажные работы	75 - 90	40 - 60
2	Затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря	15 - 5	50 - 25
3	Прочие капитальные работы и затраты	10 - 5	10 - 15
4	Всего	100	100

Составной частью стоимости строительства является сметная стоимость строительно-монтажных работ ($C_{см}$), которая по своему экономическому содержанию делится на прямые затраты (ПЗ), накладные расходы (НР) и сметную прибыль (СП).

$$C_{см} = ПЗ + НР + СП \quad (2)$$

Прямые затраты непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтажом оборудования. Они изменяются прямо пропорционально объему выполняемых работ и включают в себя:

- 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 ($C_{пр}$);
- 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 перебазировку машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом

$$ПЗ = C_{мат} + C_{пр} + C_{маш} \quad (3)$$

Накладные расходы предусматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (СМНР) и деятельности подрядных организаций.

Согласно «Методическим указаниям по определению накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004)» в составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

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

Размер вознаграждения* УК объектов КН (property management). Москва. Август 2014 г., в % от арендной ставки

Наиболее характерное значение	1–3
Для небольших объектов	5–10
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв.м	0,5–1

* Чем изношеннее здание или ниже его класс, тем выше вознаграждение УК, а если арендаторов мало или он вообще один, якорный – то и % УК минимален. При управлении ТЦ часто встречается вознаграждение в виде фиксированного процента от оборота.

Источник: CBRE

<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-ii-kvartala-2015-goda/226-tarify-na-rieltorskie-uslugi-na-01-07-2015-goda>

№	Наименование услуги	Стоимость
49.	Получение Кадастрового паспорта	1 000
50.	Получение отказа от преимущественного права покупки - Администрация - Собственники	1 000 800р./чел
51.	Организация получения доверенностей и согласий у нотариуса	-
52.	Получение доверенности в местах лишения свободы	от 5 000
53.	Перевод лицевого счета в ЖЭК, Энергосбыт и т.д.	1 500/за 1 лицевой счет
54.	Оформление земельного участка	от 30 000
55.	Сбор пакета документов для согласования перепланировки объекта недвижимости	от 20 000
56.	Сбор пакета документов и приватизация объекта недвижимости	от 8 000
57.	Оформление договора социального найма	2 000
58.	Сбор пакета документов для отчуждения объекта недвижимости (только в составе комплексной услуги)	8 000
59.	Сбор документов и получение согласования в органах опеки и попечительства (РОНО) - с меньшей площади на большую - с большей на меньшую	3 000 от 5 000
60.	Расторжение, уступка права требования, повторное заключение договора долевого участия с застройщиком	от 20 000
61.	Восстановление утраченных документов	от 5 000
62.	Организация и участие в сделке за пределами города	+ 20% от стоимости услуг (до 70-км зоны)
63.	Подготовка документов для вступления в наследство по доверенности на территории Нижнего Новгорода и за пределами города	от 8 000
64.	Перевод жилого помещения в нежилое	От 100 000
65.	Составление договора аренды/субаренды коммерческого объекта	8 000
66.	Составление договора купли-продажи коммерческого объекта	8 000
67.	Подбор объекта коммерческой недвижимости в аренду/субаренду; Поиск арендатора на коммерческий объект недвижимости	100% от месячной оплаты
68.	Поиск покупателя на коммерческий объект недвижимости; Поиск коммерческого объекта недвижимости для покупки	5% от стоимости объекта

<https://statirel.ru/index.php/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/47-itogi-ii-kvartala-2015-goda/227-tarify-na-posrednicheskie-uslugi-komissionnye-na-01-07-2015-goda>

Тарифы на посреднические услуги - комиссионное вознаграждение или плата комиссионеру за посредничество (поиск покупателя, представление, показ товара) без учета расходов на содержание, хранение и подготовку к продаже.

На товарном рынке размеры комиссионных определяются, как правило, в процентах к стоимости проданного (объемного или закупленного) товара и варьируются в зависимости от распространенности, состояния товара, спроса на него (его дефицитности), каналов продаж, объема продаж, а также от соотношения спроса и предложения на комиссионные услуги, уровня конкуренции между потенциальными комиссионерами. Коммерческий размер и порядок включения определяются в комиссионных соглашениях. Исследования рынка Германии показали, что свыше 60% немецких промышленных фирм осуществляют сбыт, используя посредников - агентов. Торговый агент при этом находится в отношениях прямой конкуренции с предприятием, которое он представляет и у которого есть возможность попытаться осуществить продажу своим собственным служащим и комиссионерам. Практика неоднократно показала, что сфера торгового агента состоит в том, что физическое представительство он может выполнять лучше и в большинстве случаев дешевле, при этом его работа более производительна тогда, когда он может одновременно работать на несколько представляемых им предприятий.

Изучение рынков реализации различных видов имущества в России и с учетом данных исследований развитых европейских рынков позволило определить среднерыночные комиссионные ставки:

№	Имущество в хорошем рабочем состоянии, выставленное на комиссию	Комиссионные, % (ориентировочные)
Товары бытового назначения		
1.1.	Простые предметы домашнего обихода	14
1.2.	Крупные бытовые электроприборы	10
Товары производственного назначения		
2.1.	Электронные приборы и модули производственного назначения	12
2.2.	Стандартные универсальные (применяемые в разных отраслях) станки и оборудование	10
2.3.	Крупные станки и агрегаты (специальные, нестандартные, габаритные, мелкосерийные)	8
2.4.	Транспортные средства (водный транспорт, воздушный транспорт)	6 - 7
Автотранспорт		
Автотранспорт б/у (в зависимости от распространенности на рынке):		
3.1.	- отечественный:	4 - 6
3.2.	- иностранного производства:	5 - 12
Объекты недвижимости		
4.1.	Стандартные объекты (новые, жилого б/у): квартиры, небольшие магазины, рестораны, кафе, парикмахерские и прочие объекты недвижимости, предназначенные для обслуживания населения	2 - 4
4.2.	Нестандартные объекты - квартиры в плохом состоянии, коммерческая недвижимость (в местах с высокой плотностью застройки — то же - с низкой плотностью застройки)	5 - 8

<http://kvadroom.media/archive/43609/>

Сдам в аренду

Кризисные явления в экономике пока не сказываются на стоимости брокерских услуг при аренде коммерческих помещений. Елена Шевчук, партнер и вице-президент по коммерческой недвижимости компании GVA Sawyer рассказывает, сколько платят посредникам за подбор клиентов: «Усредненная стоимость брокерских услуг равняется размеру одного месяца аренды или 8,33% от суммы среднегодовой арендной платы, плюс НДС. Такой размер комиссии, в среднем, применяется для всех типов недвижимости – и для помещений street-retail, и для офисных помещений, и для складских площадей».

Случается, что брокер готов снизить свой гонорар до 50-75% от месячной ставки. С малым бизнесом обычно заключаются договоры на 11 месяцев, после чего ставка аренды может быть скорректирована по рыночным условиям. Более крупный бизнес может претендовать на долгосрочные договорные отношения от нескольких до 15 лет. Перезаключить договор аренды можно уже без брокера. Для этого собственнику достаточно будет подключить штатного юриста, либо воспользоваться услугами временного юриста-консультанта.

<https://gsn-moscow.ru/stoimost-rieltorskih-uslug>

Вознаграждение риэлтора при продаже недвижимости (полное сопровождение от оценки вашей квартиры до получения денежных средств за проданную недвижимость)	
Жилая недвижимость (квартиры, комнаты)	от 1,7 % до 4 %, но не менее 150 тыс. руб.
Загородная недвижимость (дома, участки)	от 2 % до 4 %, но не менее 250 тыс. руб.
Коммерческая недвижимость	2,5 % до 4 %, но не менее 300 тыс. руб.
Комиссия риэлтора при покупке недвижимости на вторичном рынке (полное сопровождение от поиска квартиры до оформления документов на ваше имя)	
Жилая недвижимость (квартиры, комнаты)	от 1,7 % до 3 %, но не менее 150 тыс. руб.
Загородная недвижимость (дома, участки)	от 2 % до 4 %, но не менее 250 тыс. руб.
Коммерческая недвижимость	2,5 % до 4 %, но не менее 300 тыс. руб.
Покупка квартиры по ипотеке, жилищному сертификату, субсидии	4% от стоимости приобретаемого жилья, но не менее 170 тыс. руб.

<http://tmpo.su/sluckij-a-a-razmer-komissii-brokerov-pri-prodazhe-zhiloj-i-kommercheskoj-nedvizhimosti/>

The screenshot shows a webpage with the following content:

В нормальных условиях комиссия брокеру платит продавец коммерческой недвижимости. Следовательно, она включается в цену купли - продажи.

Ниже в таблице приведено обобщение данных шести источников, в том числе - трех участникового рынка, о размере комиссии, которую получает брокер при продаже жилой и коммерческой недвижимости.

	Брокер	Источник
Жилая недвижимость	3 - 4%	
Элитная жилая недвижимость	3 - 4%	АН Savills [1]
Особняки коммерческого и жилого назначения	2 - 5%	АН Whitewill [2]
Коммерческая недвижимость	1 - 2%	
Коммерческая недвижимость	и среднем 3%	АН Квартум [4]
	при цене до 550 - 570 тыс. долл. США - до 4%	
	при цене свыше 3,6 - 1,7 млн долл США - до 2 - 2,5%	
	рынок - ниже 1,5%	
Коммерческая недвижимость	2 - 5%	[5]
Коммерческая недвижимость	и среднем около 6%	[6]

В итоге можно заключить, что типичный размер комиссии брокера при продаже элитной жилой и коммерческой недвижимости составляет 3 - 4%.

[1] Savills, Комиссия брокера по элитной недвижимости. Сколько это стоит? <https://intertask.savills.ru/ru/obzory-vedvizhimosti/menyaya-ekspertov/komissiya-brokera-po-ehlitnoj-vedvizhimosti-skolko-eto-stoit>

[2] AN Whitewill (2020), Продавцам и собственникам, <https://osobnyaki.com/prodavcam-i-sobstvennikam>

Из архива: Слуцкий А.А. НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ И ТОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ: НЕОКЛАССИЧЕСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА

Правительство Москвы. Заключение о Достоверности Расчета Рыночной Стоимости

Слуцкий А.А. Коэффициент детерминация (R2) - плохой ориентир для оценки качества зависимости, восстановленной методом наименьших квадратов

Мурашев К.А. Практическое применение критерия Манна-Уитни-Уилкоксона в оценочной деятельности

Слуцкий А.А. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДЛЯ МСФО

Свежие комментарии

Алексей к записи Слуцкий А.А. Мониторинг ставок капитализации объектов коммерческой недвижимости Краснодар 3 кв. 2017

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"
Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

28 апреля 2021 г.

В соответствии с Задаaniem на оценку №15 от 14 апреля 2021 г. к Договору №ОА-АХ-0288/14 от 25 марта 2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" и АО "НЭО Центр"

я, Анатолий Константинович Николаев, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

начальник отдела административной поддержки
(должность)

Богданов Роман Владимирович
(фамилия, инициалы)

произвел осмотр недвижимого имущества:

- Административное здание. Площадь: общая 2 299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом. №28. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:13 23 20:0001:4464\А.
- Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов - под существующее административное здание. Площадь: 2 725 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:13 23 20:0005.

Стороны:

Представитель на объекте

Богданов Роман Владимирович

Представитель АО "НЭО Центр"

Анатолий Константинович Николаев



Дата проведения осмотра: 23 апреля 2021 г.

Объект оценки представляет собой:

- Административное здание. Площадь: общая 2 299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом. №28. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:13 23 20:0001:4464\А.
- Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов - под существующее административное здание. Площадь: 2 725 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:13 23 20:0005.

Окружающая застройка: административная, торговая, школа

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): высокий

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): удобные, есть

Наличие коммуникаций:

Наименование	Показатель
Электроснабжение	<u>есть</u>
Газоснабжение	<u>нет</u>
Водоснабжение	<u>есть</u>
Канализация	<u>есть</u>
Лифт	<u>нет</u>
Кондиционирование	<u>есть</u>
Вентиляция	<u>есть</u>
Система оповещения в случае пожара	<u>есть</u>
Система контроля доступа	<u>есть</u>

Внешнее благоустройство: внешняя территория благоустроена, огорожена

Наличие парковки (организованная/стихийная) организованная

Дополнительные примечания: _____

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИЯ ГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"
Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Фотографии объекта, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28, на основании визуального осмотра Исполнителя по состоянию на 23.04-24.04.2021 г.



Фотография 1. Внешнее состояние объекта.



Фотография 2. Внешнее состояние объекта.



Фотография 3. Внешнее состояние объекта.



Фотография 4. Внешнее состояние объекта.



Фотография 5. Внешнее состояние объекта.



Фотография 6. Внешнее состояние объекта.



Фотография 7. Окружающая застройка.



Фотография 8. Окружающая застройка.



Фотография 9. Внешнее состояние объекта.



Фотография 10. Внешнее состояние объекта.



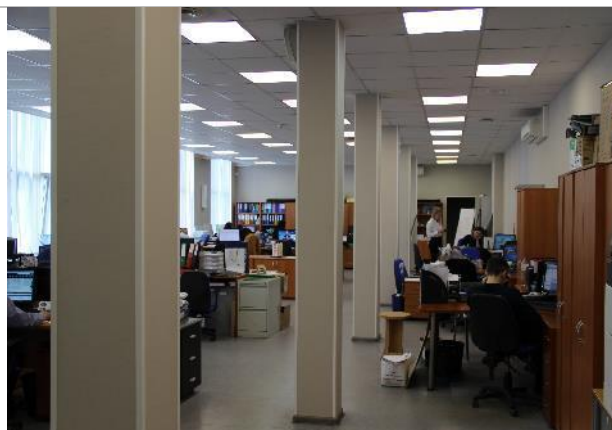
Фотография 11. Внешнее состояние объекта.



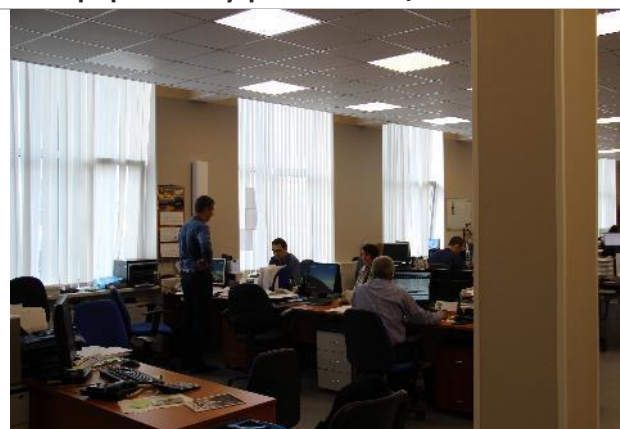
Фотография 12. Внешнее состояние объекта.



Фотография 13. Внутренние помещения объекта.



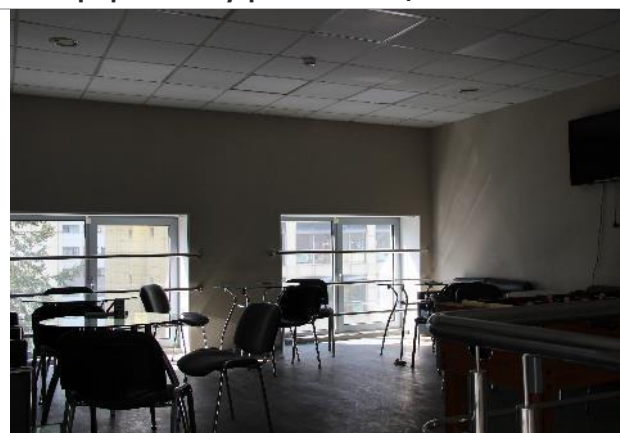
Фотография 14. Внутренние помещения объекта.



Фотография 15. Внутренние помещения объекта.



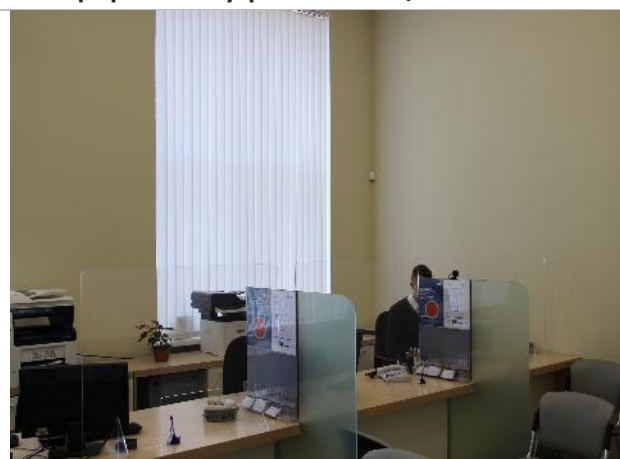
Фотография 16. Внутренние помещения объекта.



Фотография 17. Внутренние помещения объекта.



Фотография 18. Внутренние помещения объекта.



Фотография 19. Внутренние помещения объекта.



Фотография 20. Внутренние помещения объекта.



Фотография 21. Внутренние помещения объекта.



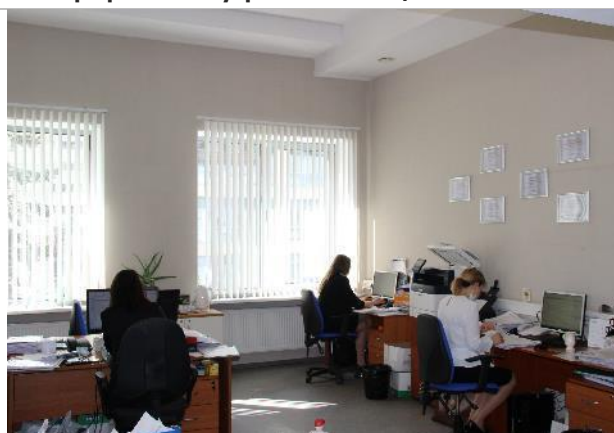
Фотография 22. Внутренние помещения объекта.



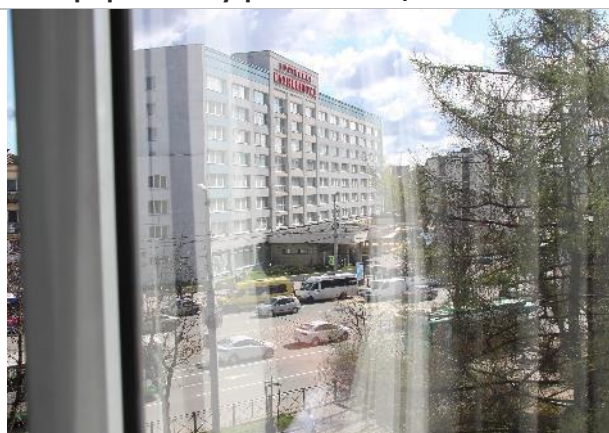
Фотография 23. Внутренние помещения объекта.



Фотография 24. Внутренние помещения объекта.



Фотография 25. Внутренние помещения объекта.



Фотография 26. Внутренние помещения объекта.



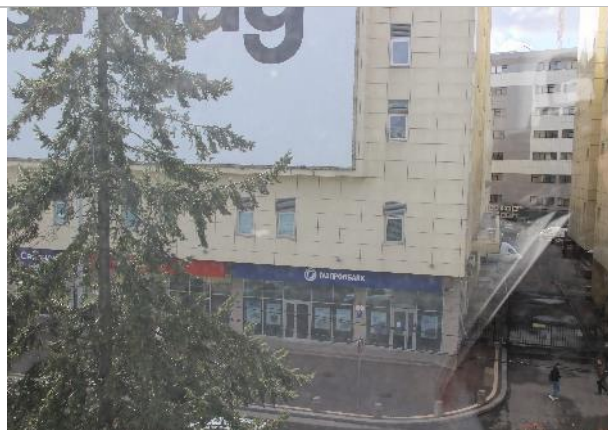
Фотография 27. Внутренние помещения объекта.



Фотография 28. Внутренние помещения объекта.



Фотография 29. Внутренние помещения объекта.



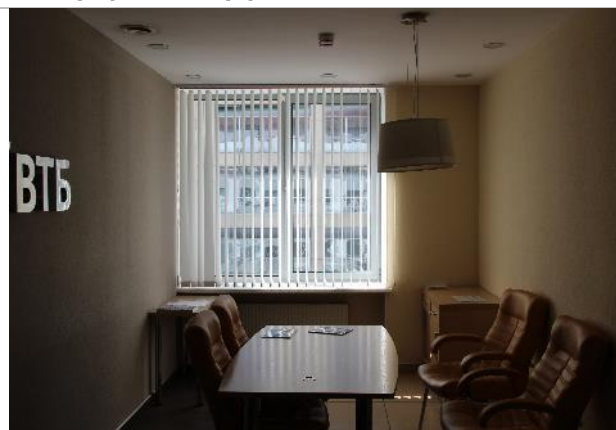
Фотография 30. Внутренние помещения объекта.



Фотография 31. Внутренние помещения объекта.



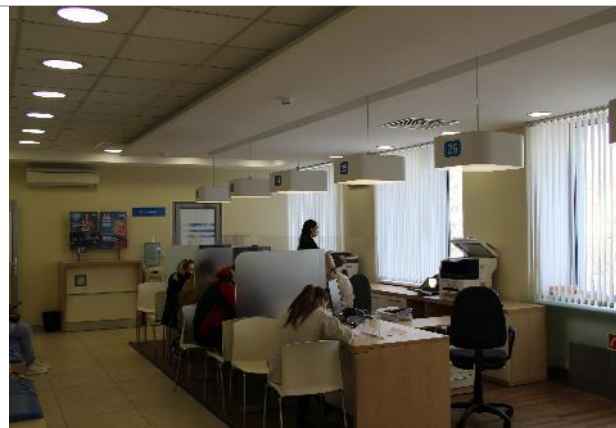
Фотография 32. Внутренние помещения объекта.



Фотография 33. Внутренние помещения объекта.



Фотография 34. Внутренние помещения объекта.



Фотография 35. Внутренние помещения объекта.



Фотография 36. Внутренние помещения объекта.



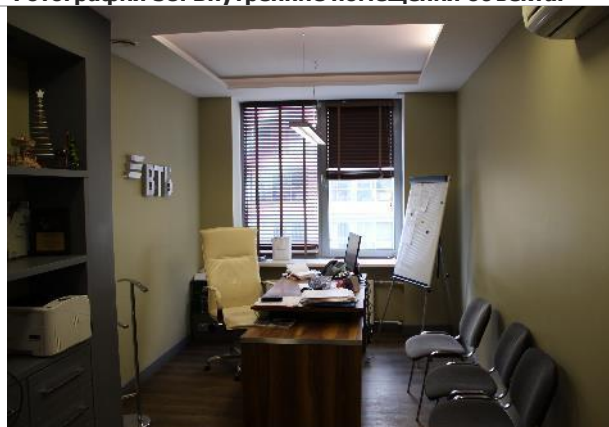
Фотография 37. Внутренние помещения объекта.



Фотография 38. Внутренние помещения объекта.



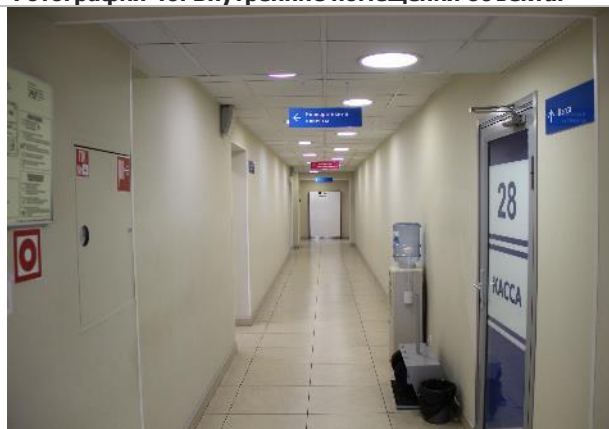
Фотография 39. Внутренние помещения объекта.



Фотография 40. Внутренние помещения объекта.



Фотография 41. Внутренние помещения объекта.



Фотография 42. Внутренние помещения объекта.



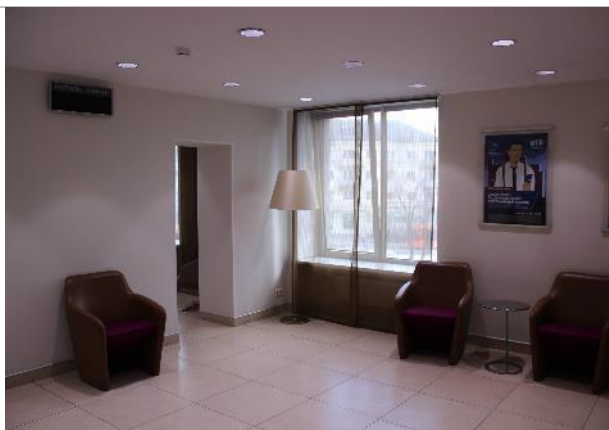
Фотография 43. Внутренние помещения объекта.



Фотография 44. Внутренние помещения объекта.



Фотография 45. Внутренние помещения объекта.



Фотография 46. Внутренние помещения объекта.



Фотография 47. Внутренние помещения объекта.



Фотография 48. Вид из окна.



Фотография 49. Внутренние помещения объекта.



Фотография 50. Внутренние помещения объекта.



Фотография 51. Внутренние помещения объекта.



Фотография 52. Внутренние помещения объекта.



Фотография 53. Внутренние помещения объекта.



Фотография 54. Вид из окна.



Фотография 55. Внутренние помещения объекта.



Фотография 56. Внутренние помещения объекта.



Фотография 57. Внутренние помещения объекта.



Фотография 58. Внутренние помещения объекта.

Источник: результаты осмотра Исполнителя

Фотографии объекта, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28, предоставленные Заказчиком по состоянию на дату оценки



Фотография 1. Внешнее состояние объекта.



Фотография 2. Внешнее состояние объекта.



Фотография 3. Внешнее состояние объекта.



Фотография 4. Внутренние помещения объекта.



Фотография 5. Внутренние помещения объекта.



Фотография 6. Внутренние помещения объекта.

Источник: фотографии предоставлены Заказчиком