



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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОА-АХ-0288/14/15-3 от 13.05.2021 г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ – ОСНОВНОЙ ЧАСТИ, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 883,5 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЛИСКИ, ПРОСП. ЛЕНИНА, 46; НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ – ГАРАЖА; НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 33,2 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЛИСКИ, ПРОСП. ЛЕНИНА, Д. 46; ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1 020 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЛИСКИ, ПРОСП. ЛЕНИНА, 46, 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.....	7
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.1. Местоположение объекта оценки	14
3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
3.3. Классификация недвижимого имущества	22
3.4. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	23
3.5. Описание процесса осмотра объекта оценки	25
3.6. Результаты анализа ликвидности имущества	25
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	27
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	29
5.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам I квартала 2021 г.	31
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки	33
5.4. Прогнозы развития рынка коммерческой недвижимости в России, влияние коронавируса на рынок коммерческой недвижимости	35
5.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости Воронежской области по итогам I квартала 2021 г.....	36
5.6. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Воронежской области по итогам I квартала 2021 г.	44
5.7. Анализ рынка земельных участков Воронежской области	49
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
6.1. Основные положения и терминология	62
6.2. Классификация основных средств	64
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	68
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	69
6.5. Этапы проведения оценки.....	71
6.6. Характеристика подходов к оценке	72
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	77
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	80
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	80
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	80

7.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	104
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	115
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	115
8.2. Этап 1. Определение потенциального валового дохода	115
8.3. Этап 2. Определение действительного валового дохода	126
8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов	126
8.5. Этап 4. Определение чистого операционного дохода	130
8.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации	130
8.7. Этап 6. Определение стоимости (части) объекта оценки в рамках доходного подхода	131
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	132
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	132
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	133
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	135
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	136
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое помещение – основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м, инв. №7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, просп. Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:0017603:367; 2. нежилое помещение - гараж, назначение: нежилое; 1-этажный, общая площадь 33,2 кв. м, инв. №7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, просп. Ленина, д. 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:0017603:207; 3. земельный участок, земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь 1 020 кв. м, адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, просп. Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:0017603:24
<p>Основание для оказания услуг Исполнителем</p>	<p>Задание на оценку №15 от 14.04.2021 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"</p>
<p>Дата составления Отчета</p>	<p>13.05.2021 г.</p>
<p>Порядковый номер Отчета</p>	<p>ОА-АХ-0288/14/15-3</p>
<p>Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Балансовая стоимость нежилого помещения – основная часть – 8 762 172 (Восемь миллионов семьсот шестьдесят две тысячи сто семьдесят два) руб. 00 коп.; • балансовая стоимость нежилого помещения – гаража – 205 969 (Двести пять тысяч девятьсот шестьдесят девять) руб., 00 коп.; • балансовая стоимость земельного участка – 68 085 (Шестьдесят восемь тысяч восемьдесят пять) руб. 00 коп.
<p>Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на 13.04.2021 г.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • балансовая (остаточная) стоимость нежилого помещения – основная часть – 6 067 986 (Шесть миллионов шестьдесят семь тысяч девятьсот восемьдесят шесть) руб. 66 коп.; • балансовая (остаточная) стоимость нежилого помещения – гараж – 142 637 (Сто сорок две тысячи шестьсот тридцать семь) руб. 95 коп.
<p>Результат оценки (части) объекта оценки в рамках затратного подхода (без учета НДС)</p>	<p>Не применялся</p>
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)</p>	<p>16 112 000 (Шестнадцать миллионов сто двенадцать тысяч) руб.</p>
<p>Результат оценки (части) объекта оценки в рамках доходного подхода (без учета НДС)¹</p>	<p>16 014 000 (Шестнадцать миллионов четырнадцать тысяч) руб.</p>
<p>Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС), в том числе:</p>	<p>16 268 000 (Шестнадцать миллионов двести шестьдесят восемь тысяч) руб.</p>
<p>итоговая справедливая стоимость нежилого помещения – основная часть, входящего в состав объекта оценки (без учета НДС)</p>	<p>13 572 800 (Тринадцать миллионов пятьсот семьдесят две тысячи восемьсот) руб.</p>
<p>итоговая справедливая стоимость нежилого помещения – гараж, входящего в состав объекта оценки (без учета НДС)</p>	<p>205 000 (Двести пять тысяч) руб.</p>
<p>итоговая справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав объекта оценки (НДС не облагается)</p>	<p>2 490 200 (Два миллиона четыреста девяносто тысяч двести) руб.</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p>	<p>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</p>

¹ В рамках доходного подхода определялась стоимость нежилого помещения – основная часть.

1.2. Задание на оценку

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое помещение – основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м, инв. №7719, лит. А, адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, просп. Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:0017603:367; 2. нежилое помещение – гараж, назначение: нежилое; 1-этажный, общая площадь 33,2 кв. м, инв. №7719, лит. Б, адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, просп. Ленина, д. 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:0017603:207; 3. земельный участок, земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь 1 020 кв. м, адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, просп. Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:0017603:24
<p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</p>	<p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки закреплены за владельцами инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость". Номер и дата правоудостоверяющих документов на недвижимое имущество, входящее в состав объекта оценки, приведены в таблицах 3.1, 3.2. Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности</p>
<p>Ограничения (обременения) указанных имущественных прав</p>	<p>Доверительное управление</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение справедливой стоимости</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</p>	<p>Оценка справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей</p>
<p>Вид стоимости объекта оценки</p>	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>15.04.2021 г.</p>
<p>Срок проведения оценки</p>	<p>14.04.2021 г. – 13.05.2021 г.</p>
<p>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</p>	<p>Отсутствует</p>
<p>Дополнительные требования к заданию на оценку</p>	<p>Отсутствуют</p>
<p>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</p>	<p>Отсутствуют</p>
<p>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</p>	<p>Документы, предоставляемые Заказчиком для оценки, должны быть оформлены надлежащим образом, а именно: бумажная копия должна быть заверена руководителем организации либо иным должностным лицом, обладающим соответствующими полномочиями, и постранично скреплена печатью данного юридического лица. Документы предоставляются в течение 3 рабочих дней с даты подписания договора на оценку</p>
<p>Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными знаниями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)</p>	<p>Отсутствует</p>
<p>Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость</p>	<p>Определять не требуется</p>
<p>Необходимость указания в Отчете об оценке дополнительной расчетной величины</p>	<p>Прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем — по согласованию сторон договора об оценке указание данной расчетной величины не требуется.</p>

Размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки, — по согласованию сторон договора об оценке указание данной расчетной величины не требуется
--

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
3. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
4. Исполнитель и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
5. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему заказчиком исходной информации.
6. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет получена от представителей Заказчика и других лиц, которые будут упоминаться в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная.
7. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые являются основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.
8. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
9. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
10. Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
11. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
12. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в п. 1.3 настоящего Отчета, не является учредителем, участником, собственником, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющими имущественный интерес в Объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
13. Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщика, указанного в п. 1.3 настоящего Отчета, 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.
14. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в п. 1.3 настоящего Отчета, составляет не менее трех лет.
15. Стороны подтверждают, что Исполнитель не имеет имущественный интерес в Объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика.
16. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный п. 1.3 настоящего Отчета, не имеет вещные или обязательственные права в отношении Объекта оценки вне Договора об оценке.
17. Стороны подтверждают, что не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.
18. Стороны гарантируют, что размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости Объекта оценки.
19. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
20. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью.
21. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителем наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
22. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

23. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке. Настоящие допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г.), ИНН 7706793139, КПП 770601001
Почтовый адрес Исполнителя	119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000025/20 от 26.11.2020 г. Срок действия полиса: с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма по страховым случаям 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН 180401952057)
Контактная информация оценщика	+7 (495) 739-39-77, info@neoconsult.ru, t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), место нахождения: г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном и добровольном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/00014/20 от 27.05.2020 г. Срок действия: с 05.06.2020 г. по 04.06.2021 г. Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. № 235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости" Срок действия аттестат №008346-1 продлен до 28.07.2021 г. включительно (в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №440 "О продлении действия

	разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году", а также Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.02.2021 №109)
Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т.А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой 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 оценщиков ² . Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 13 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Иные специалисты не привлекались
Заказчик	ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" (ОГРН: 5067746107391, дата присвоения ОГРН: 14 августа 2006 г.) ИНН 7703603950, КПП 770901001
Место нахождения Заказчика	Местонахождение: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1. Почтовый адрес: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки³	Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.
	Международные стандарты оценки
	Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО)
	Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
	Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства"
	Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда"
Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"	

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

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т. А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

² Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС".
URL: <https://srosovet.ru/partnership/members-list/person/159315/>

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

Таблица 1.1. Итоговые показатели справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Документы подтверждающие право	Справедливая стоимость, руб. (улучшения - без учета НДС, земельный участок - НДС не облагается)
1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:0017603:367	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.04.2021 №99/2021/387584604	13 572 800
2	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:0017603:207	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.04.2021 №99/2021/387715652	205 000
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:0017603:24	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.11.2020 №99/2020/362171472	2 490 200
ИТОГО			16 268 000

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 распространением COVID-19, официально объявленным ВОЗ пандемией. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. 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. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для объекта оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ним, при оценке объекта оценки Исполнитель исходил из публично доступной информации о данной местности и из допущения об отсутствии в почве земельного участка и у объекта оценки потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации объекта оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
4. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
5. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования. Основываясь на предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
6. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 24.04.2021 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 15.04.2021 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра. При проведении оценки принимается во внимание тот факт, что внутреннее состояние недвижимого имущества, осмотрено не было, ввиду отсутствия доступа. Фотографии внутреннего состояния недвижимого имущества были предоставлены Заказчиком. 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. Проведенный Исполнителем осмотр объекта оценки не представляет собой экспертизу его технического состояния, в связи с чем Исполнитель исходил из того, что объект оценки находится в хорошем состоянии.
8. 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.

9. Арендпригодная площадь объекта оценки принималась в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, и технической документацией.
10. В соответствии с выписками из ЕГРН, приведенными в таблице 3.1. раздела 3 настоящего Отчета, на дату оценки оцениваемые объекты имеют обременения в виде доверительного управления. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости производилось без учета данного обременения.
11. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
12. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.
13. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость 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.
14. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по подобранным объектам-аналогам превышает 30%, что связано с тем, что рынок предложения коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки ограничен в силу их площади, местоположения, распределения площадей по этажам и состояния/уровня отделки помещений, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №1, №2, №3 и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.
15. 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 земельного участка определялась как условно свободного от улучшений (коммуникаций и здания). Обеспеченность объекта оценки коммуникациями учтена в стоимости зданий (улучшений).
16. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Заданием на оценку №15 от 14.04.2021 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" объектом оценки являются:

- нежилое помещение – основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м, инв. №7719, лит. А, адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, просп. Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:0017603:367;
- нежилое помещение – гараж, назначение: нежилое; 1-этажный, общая площадь 33,2 кв. м, инв. №7719, лит. Б, адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, просп. Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:0017603:207;
- земельный участок, земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь 1 020 кв. м, адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, просп. Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:0017603:24.

Общие сведения об оцениваемых зданиях представлены в табл. 3.1, о земельном участке – в табл. 3.2.

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых зданиях

Наименование	Характеристика
Нежилое помещение – основная часть	
Вид объекта недвижимости	Административное здание
Местоположение объекта недвижимости	Воронежская область, г. Лиски, просп. Ленина, д. 46
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность
Правоустанавливающий документ	Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 г. в реестре за №2164-94176188; заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 08.11.2011 г. №7; Акт приема-передачи имущества от 10.11.2011 г.
Праводостоверяющий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.04.2021 №99/2021/387584604
Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	36:14:08:00-00-00:00:7719:2000-06-82
Кадастровый номер объекта недвижимости	36:14:0017603:367
Площадь объекта недвижимости, кв. м	883,5
Балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	8 762 172,00
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (по состоянию на 13.04.2021 г.), руб. (НДС не учитывается)	6 067 986,66
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Нежилое помещение – гараж	
Вид объекта недвижимости	Здание гаража
Местоположение объекта недвижимости	Воронежская область, г. Лиски, просп. Ленина, д. 46
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность
Правоустанавливающий документ	Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 г. в реестре за №2164-94176188.

Наименование	Характеристика
	Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 08.11.2011 г. №7; Акт приема-передачи имущества от 10.11.2011 г.
Правоудостоверяющий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.04.2021 №99/2021/387715652
Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	36:14:08:00-00-00:00:7719:2000-06-83
Кадастровый номер объекта недвижимости	36:14:0017603:207
Площадь объекта недвижимости, кв. м	33,2
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	205 969,00
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (по состоянию на 13.04.2021 г.), руб. (НДС не учитывается)	142 637,95
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемом земельном участке

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	Воронежская область, г. Лиски, просп. Ленина, 46
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность
Правоустанавливающий документ	Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 г. в реестре за №2164-94176188. Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 08.11.2011 г. №7; Акт приема-передачи имущества от 10.11.2011 г.
Правоудостоверяющий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.11.2020 №99/2020/362171472
Категория земельного участка ⁴	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть)
Площадь объекта недвижимости, соток	10,2
Балансовая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 13.04.2021 г., руб. (НДС не учитывается)	68 085,00
Величина земельного налога, руб./год	29 055,31
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Кадастровый номер объекта недвижимости	36:14:0017603:24

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

⁴ На основании правоудостоверяющих документов.

Рисунок 3.1. Границы земельного участка, входящего в состав объекта оценки

Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

3.1. Местоположение объекта оценки**Краткая характеристика Воронежской области и г. Лиски.⁵**

Воронежская область — субъект Российской Федерации, область в центре европейской части России. Областной центр — город Воронеж. Расстояние до Москвы — около 515 км.

Граничит: на юге – с Украиной (Луганская область) и Ростовской областью, на западе – с Белгородской областью, на северо-западе – с Курской, на севере – с Липецкой, Тамбовской областями, на юго-востоке – с Волгоградской областью, на востоке – с Саратовской областью.

Численность населения Воронежской области по данным Госкомстата России составляет 2,3 млн чел.

Лискинский район находится в центре Воронежской области, граничит с Каширским, Бобровским, Павловским, Каменским и Острогожским районами области. Площадь района составляет 1 950 кв. км. Численность населения Лискинского района составляет 102 39799 427 чел. (по данным на 2018 г.).

Район разделяется на следующие территориальные единицы: г. Лиски, р. п. Давыдовка и 74 сельских населенных пункта, из которых самыми крупными по численности населения являются с. Средний Икорец, с. Высокое, с. Лиски, с. Дракино.

Экономика района представлена 15 предприятиями (крупными и средними), из них — 11 предприятий обрабатывающих производств:

- ОАО "Лиски-сахар";
- Филиал "МЭЗ Лискинский" — ООО "МЭЗ Юг Руси;
- ОАО "Лиски-хлеб";
- ЗАО "Лискинский завод монтажных заготовок";
- ОАО "Металлист";

⁵ Информация составлена с использованием свободной энциклопедии "Википедия" (ru.wikipedia.org) и интернет-источников: mosopen.ru, www.svaio.mos.ru

- ООО "Гормолзавод Лискинский";
- ОАО "Садовое";
- МУП "Лискинская типография";
- "Лискинский песчаный карьер";
- Лискинский завод "Спецжелезобетон" филиал ОАО "Бэт Эл Транс";
- МУП "Водоканал";
- ОАО "Лискигазосиликат";
- ЗАО "Интеринвест — Э";
- ЗАО "Эльдако".

Сельскохозяйственным производством в Лискинском районе занимаются 14 крупных сельскохозяйственных предприятий.

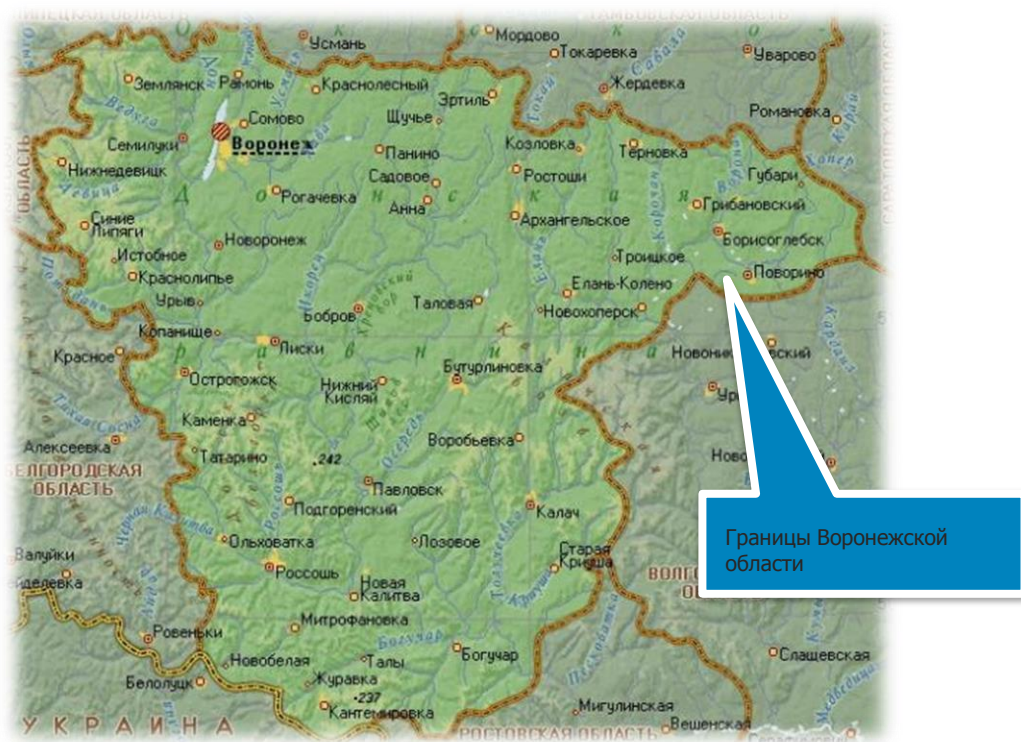
Районным центром является г. Лиски. Город расположен на р. Дон, в 98 км к юго-востоку от Воронежа. Территория занимает 65 кв. км.

Экономика города представлена заводами монтажных заготовок и металлоконструкций, экспериментально-машиностроительным заводом, предприятиями железнодорожного транспорта.

Предприятия пищевой промышленности: мясокомбинат, маслоэкстракционный и сахарный заводы.

Расположение Воронежской области относительно других областей, а также месторасположение г. Лиски на карте Воронежской области приведено на рисунках ниже (Рисунок 3.2– Рисунок 3.3).

Рисунок 3.2. Границы Воронежской области на карте



Источник: http://www.taksimezhgorod.ru/taksimezhgorod/taxi_v_voronej/

Рисунок 3.3. Расположение г. Лиски на карте Воронежской области



Источник: http://www.mojgorod.ru/voronezh_obl/liski/

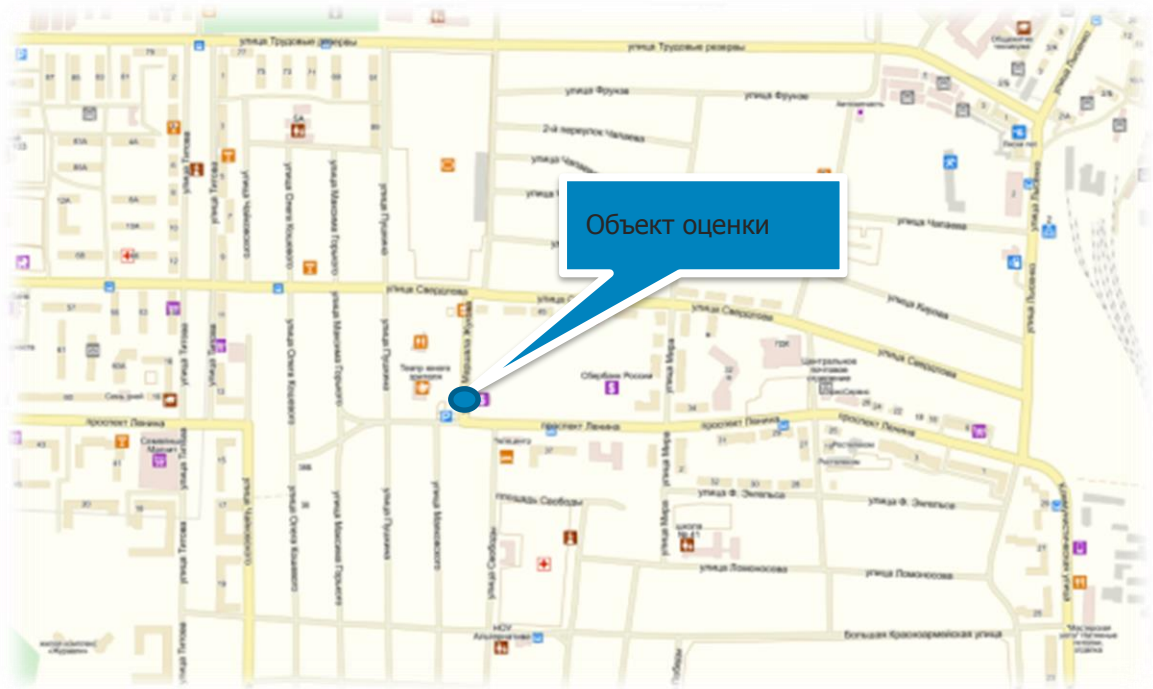
Характеристики местоположения объекта оценки приведены в табл. 3.3. Местоположение объекта оценки на карте представлено ниже (Рисунок 3.4–Рисунок 3.5).

Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	Воронежская область, г. Лиски, просп. Ленина, д. 46
Типичное использование окружающей недвижимости	Административные, торговые здания, жилые дома
Форма участков, рельеф	Прямоугольная форма, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями
Транспортная доступность	Хорошая: в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта, здание телецентра, частная гостиница, театр юного зрителя, центральное почтовое отделение. Основными транспортными магистралями является улицы: просп. Ленина, ул. Маршала Жукова, ул. Свердлова
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района и занимает выгодное экономико-географическое положение
Плотность и тип застройки	Плотность застройки в зоне расположения объекта средняя
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Воронежской области. Уровень шума – допустимый, экологическая обстановка – благоприятная
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство	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 3.4. Местоположение объекта оценки на карте г. Лиски Воронежской области



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 3.5. Местоположение объекта оценки на карте г. Лиски Воронежской области (вид со спутника)



Источник: <http://maps.yandex.ru>

3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию свидетельства о государственной регистрации права серия 36-АГ №523788 от 16.02.2012 г.;

- копию свидетельства о государственной регистрации права серия 36-АГ №523789 от 16.02.2012 г.;
- копию свидетельства о государственной регистрации права серия 36-АГ №523790 от 16.02.2012 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.04.2021 №99/2021/387584604;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.04.2021 №99/2021/387715652;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.11.2020 №99/2020/362171472;
- информационное письмо о наличии инженерных коммуникаций №МН-12-31020И от 31.01.2020 г.;
- копии технических паспортов на помещения;
- информационное письмо о балансовой стоимости №МН-4-130421И от 13.04.2021 г.;
- информационное письмо о балансовой стоимости №МН-2-130421И от 13.04.2021 г.;
- информацию 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 производилось 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, 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. Субъектом права являются владельцы инвестиционных паев – Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "Межотраслевая недвижимость".

В соответствии с выписками из ЕГРН, приведенными в таблице 1.1. раздела 1 настоящего Отчета, на дату оценки оцениваемые объекты имеют обременение в виде доверительного управления. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости производилось без учета данного обременения.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Объект оценки отнесен к рынку торгово-офисной недвижимости Воронежской области.

Таблица 3.4. Состояние объекта оценки



Фотография 3.1. Внешнее состояние нежилого помещения - основной части



Фотография 3.2. Внутреннее состояние нежилого помещения - основной части

Источник: данные визуального осмотра и фотографии, предоставленные Заказчиком

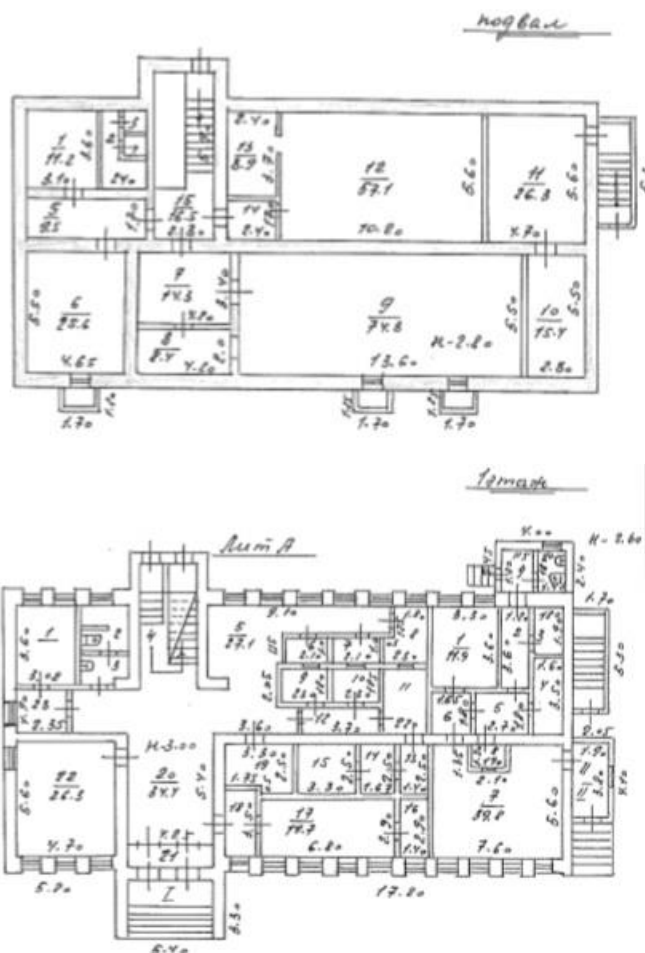
Таблица 3.5. Описание физических свойств объекта оценки

Наименование	Характеристика
Общая характеристика нежилого помещения – основная часть	
Объект недвижимости	Нежилое отдельно стоящее здание
Назначение объекта	Административное здание
Текущее использование	По состоянию на дату оценки помещение не эксплуатируется
Год постройки	1980 г.
Срок полезной службы, лет	81 ⁶
Год проведения капитального ремонта	Нет данных
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь, кв. м	883,5
Строительный объем, куб. м	3 702,0
Площадь застройки, кв. м	417,5
Класс конструктивных систем	КС-1
Этажность	2 этажа
Подземная часть	Подвал
Расположение входной группы	Один основной вход (с просп. Ленина) и три дополнительных
Наличие витринного остекления	Отсутствует
Конструктивные характеристики объекта	
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные т-50 см
Фундамент	Сборный из ж/б блоков
Материал перекрытия	Ж/бетонный
Материал крыши	Рулонная совмещенная с перекрытием
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в удовлетворительном техническом состоянии, износ не превышает 30%

⁶ Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

Наименование	Характеристика
Объемно-планировочные решения объекта	
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	883,5
Расположение помещений в здании	Подвал, 1, 2-й этажи
Наличие подвальных помещений	Есть
Планировка этажа	Коридорно-кабинетная
Высота потолка, м	3,0
Внутренняя отделка	Эконом ⁷
Внутреннее инженерное оборудование⁸	
Отопление	+ (все радиаторы системы отопления в здании требуют замены, разморожены)
Водоснабжение	+ (система водоснабжения требует ревизии)
Канализация	+
Электроосвещение	+
Телефон	+
Телевидение	-

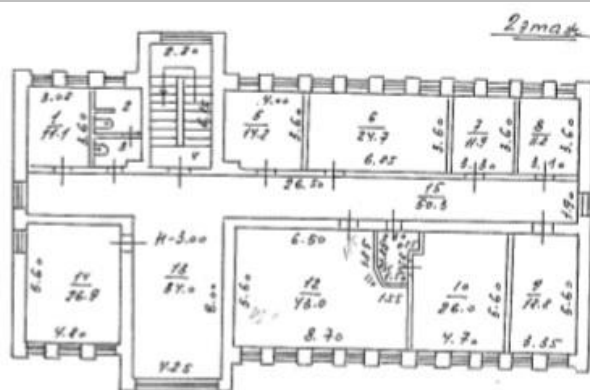
Поэтажный план



⁷ Справочник оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.

⁸ См. п. 11 раздела 2 Отчета.

Наименование	Характеристика
--------------	----------------



Общая характеристика нежилого помещения – гараж

Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Гараж
Текущее использование	По состоянию на дату оценки гараж не эксплуатируется
Год постройки	1995
Срок полезной службы, лет	58
Год проведения капитального ремонта	Нет данных
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь, кв. м	33,2
Строительный объем, куб. м	130
Площадь застройки, кв. м	49
Класс конструктивных систем	КС-3
Этажность	1
Подземная часть	Отсутствует
Расположение входной группы	Один вход
Наличие витринного остекления	Отсутствует
Конструктивные характеристики объекта	
Наружные и внутренние капитальные стены	Бетонные блоки
Фундамент	Бетонные блоки
Материал перекрытия	Ж/бетонное
Материал крыши	Рулонная совмещенная с перекрытием
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 30%
Объемно-планировочные решения объекта	
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	33,2
Расположение помещений в здании	1-й этаж
Наличие подвальных помещений	Нет
Высота потолка, м	2,3
Внутренняя отделка	Стандарт (рабочее состояние), ремонт не требуется

Наименование	Характеристика
Внутреннее инженерное оборудование ⁹	
Отопление	-
Водоснабжение	-
Канализация	+
Электроосвещение	+
Телефон	-
Телевидение	-
Кондиционирование	-
Система оповещения в случае пожара	-
Вентиляция	-

Источник: данные, предоставленные Заказчиком: копии свидетельств о праве собственности, копии технических паспортов

На основании всего 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 Воронежской области.

Информация об инженерных коммуникациях

В соответствии с предоставленной Заказчиком информацией, оцениваемое здание оснащено всеми необходимыми центральными инженерными коммуникациями, оцениваемый гараж оснащен канализацией, электроосвещением, вентиляцией и системой оповещения в случае пожара. (см. табл. 3.5).

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

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

Количественные и качественные характеристики элементов в составе объектов оценки, имеющих специфику, влияющую на результаты оценки объектов, не выявлены.

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах

По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки не эксплуатируются, в аренду не сданы.

3.3. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

⁹ См. п. 11 раздела 2 Отчета.

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

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

Оцениваемое имущество относится к классу основных средств — земельные участки и здания (нежилые помещения). Оцениваемые здания (строения) участвует в операционной деятельности, соответственно, могут быть отнесены к классу операционных активов.

3.4. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{Xв}) \times \text{V}_{\text{MS}} + (\text{H}_{\text{окос}} - \text{Xв}) \times \text{V}_{\text{окос}} + (\text{H}_{\text{Енао}} - \text{Xв}) \times \text{V}_{\text{Енао}},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

Xв — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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 3.6.

Таблица 3.6. Определение срока полезной службы оцениваемого здания

Наименование объекта	Нежилое здание	Гараж
Местоположение объекта	Воронежская область, г. Лиски, просп. Ленина, д. 46	Воронежская область, г. Лиски, просп. Ленина, д. 46
Площадь, кв. м	883,50	33,2
Год постройки/реконструкции	1980	1995
Хронологический возраст	41	26
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60	50
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	19	24
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100	65
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	59	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	59
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"	42	33
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81	58
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	40	32

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.5. Описание процесса осмотра объекта оценки

Удовлетворительное техническое состояние объекта оценки, оцениваемое имущество на дату оценки не эксплуатируется, требует легкого косметического ремонта, замены радиаторов системы отопления, ревизии системы водоснабжения. К земельному участку, на котором расположено оцениваемые объекты, 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". Осмотр объектов оценки произведен 24.04.2021 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 15.04.2021 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра. При проведении оценки принимается во внимание тот факт, что внутреннее состояние недвижимого имущества, осмотрено не было, ввиду отсутствия доступа. Фотографии внутреннего состояния недвижимого имущества были предоставлены Заказчиком. 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 3.7. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	24.04.2021 г.
Представитель Исполнителя	А. В. Чернухин
Представитель Заказчика	Осмотр проводился без представителя Заказчика
Текущее использование объекта оценки	По состоянию на дату оценки помещения не эксплуатируется
Примечание	<p>В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки - в приложении 6.</p> <p>Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра.</p>

Источник: данные визуального осмотра

3.6. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков¹⁰ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹¹ 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.

¹⁰ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹¹ Согласно методическим рекомендациям АРБ предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt¹², срок экспозиции административных зданий и помещений варьируется в диапазоне от 4 до 13 мес., срок экспозиции гаражей варьируется в диапазоне от 3 до 12 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики оцениваемых объектов, Исполнитель принял разумный срок экспозиции для административного здания и гаража на уровне 8 месяцев.

Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Воронежской области, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является низколиквидным.

¹² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2451-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2021-goda>

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости Воронежской области, 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 нежилого назначения (торговые, офисные и подсобные помещения); наиболее эффективным использованием оцениваемых нежилых помещений является их использование в качестве помещений свободного назначения и гаража.

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

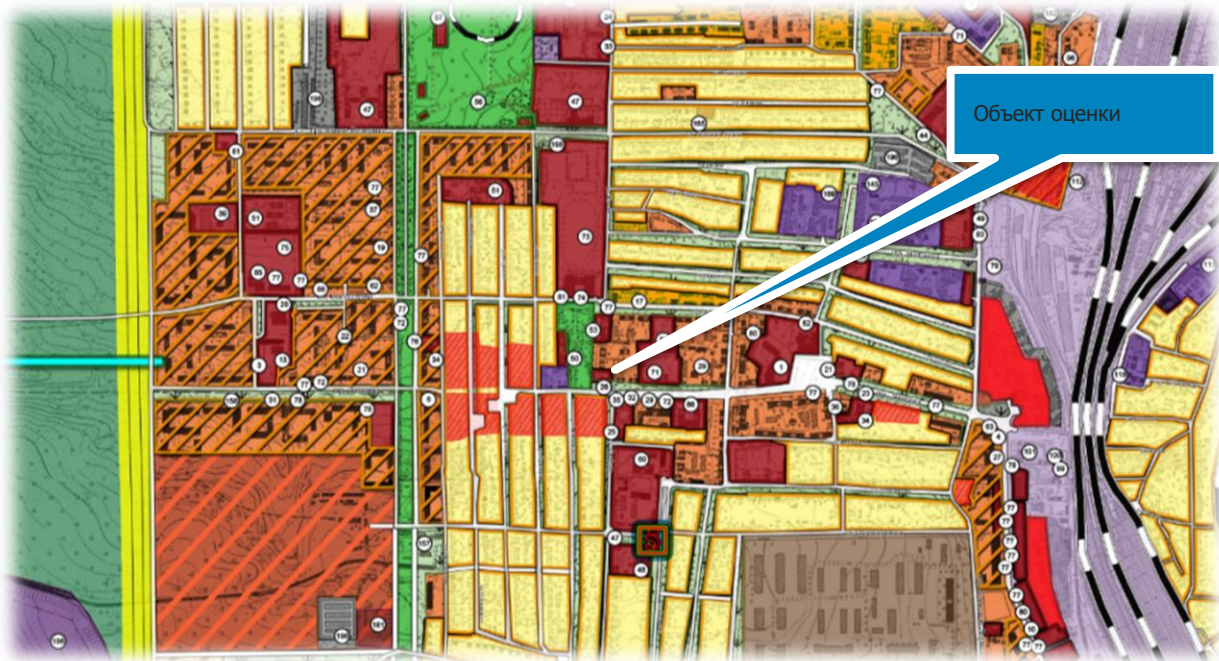
- Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ (в действующей редакции) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 №136-ФЗ (в действующей редакции);
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 №190-ФЗ (в действующей 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 с Земельным кодексом РФ (ст. 7) 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 использования земельных участков). 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. Лиски, территория участка отнесена к зоне объектов общественно-делового назначения. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана г. Лиски приведено на рис. 4.1. С точки зрения юридической правомочности данный участок необходимо использовать для размещения объектов свободного назначения (торговые, офисные и бытовые помещения)</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 свободного назначения (торговые, офисные и бытовые помещения)</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. Расположение на 1-й линии просп. Ленина позволяют генерировать максимальный покупательский поток. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данный участок необходимо использовать для размещения объектов свободного назначения (торговые, офисные и бытовые помещения)</p>
Вывод	Наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение на нем объектов свободного назначения (торговые, офисные и бытовые помещения)

Источник: анализ АО "НЭО Центр"














Рисунок 4.1. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана г. Лиски



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

Источник: <http://www.npc36.ru/projects/>

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

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

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

На основании осмотра объекта оценки и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии оцениваемых объектов. В данном случае снос расположенных на участке строений и их обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемые объекты недвижимости отвечает всем необходимым требованиям.

Таким образом, наиболее эффективно использованием оцениваемых нежилых помещений является их использование в качестве помещений свободного назначения и гаража.

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 объекты оценки относятся к сегменту коммерческой и производственно-складской недвижимости Воронежской области.

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе¹³

- Объем ВВП РФ в текущих ценах по данным Росстата в 2020 г. составил 106,606 трлн руб. Индекс физического объема ВВП относительно 2019 г. составил 96,9%, индекс-дефлятор по отношению к среднегодовым ценам 2019 г. — 100,7%. Снижение ВВП в 2020 году на 3,1% связано с введенными ограничительными мерами, направленными на борьбу с коронавирусной инфекцией, и падением мирового спроса на энергоресурсы. По итогам 2020 г. инфляция составила 4,91%.
- Значительно сократилась добавленная стоимость в отраслях, ориентированных на обслуживание населения: гостиницы и рестораны (–24,1%), учреждения культуры и спорта (–11,4%), предприятия транспорта (–10,3%), организации, оказывающие прочие услуги населению (–6,8%). Неблагоприятная конъюнктура экспорта и снижение цен на энергоресурсы повлияли на снижение индекса физического объема добавленной стоимости (–10,2%) и индекса-дефлятора добавленной стоимости (–17,6%) в добывающей промышленности. Изменение цен на нефтепродукты стало одной из причин снижения индекса-дефлятора валовой добавленной стоимости обрабатывающих производств (–0,3%). Возросший спрос на финансовые услуги обусловил увеличение добавленной стоимости в сфере финансов и страхования (+7,9%). Увеличение тарифов на коммунальные услуги повлияло на рост индексов-дефляторов валовой добавленной стоимости предприятий, обеспечивающих электрической энергией, газом и паром (+3,9%), водоснабжением, водоотведением, утилизацией отходов (+6,2%). Рост индекса-дефлятора добавленной стоимости относительно прошлого года в здравоохранении (+11,9%), образовании (+5,5%) и других отраслях сектора государственного управления связан с ростом средней заработной платы на одного работника в этих отраслях.
- На динамику ВВП в 2020 году относительно 2019 года повлияло снижение внутреннего конечного спроса (–5,0%) и рост чистого экспорта товаров и услуг за счет опережающего сокращения импорта (–13,7%) по сравнению с экспортом (–5,1%).
- Расходы на конечное потребление сократились по сравнению с 2019 годом (–5,2%). Это связано с падением потребительского спроса преимущественно на непродовольственные товары и услуги, повлиявшим на снижение расходов домашних хозяйств на конечное потребление (–8,6%). Конечное потребление сектора государственного управления и некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросло по сравнению с 2019 годом (+3,9%), прежде всего, из-за увеличения расходов на здравоохранение и другие виды деятельности, связанные с борьбой с пандемией COVID-19.
- Валовое накопление сократилось (–4,2%) за счет накопления основного капитала, включая ценности (–6,2%). Прирост запасов материальных оборотных средств увеличился в основном за счет производственных запасов на предприятиях, экономическая активность которых в условиях введенных ограничений снизилась.
- Доля чистого экспорта товаров и услуг в структуре использования ВВП сократилась с 7,6% в 2019 году до 4,8% в 2020 году в связи с падением индексов цен на экспортируемые товары (по данным ФТС России за январь – ноябрь 2020 года относительно аналогичного периода 2019 года – на 20,5%, преимущественно за счет продукции ТЭК). Доля расходов на конечное потребление увеличилась с 69,5% до 71,5%, валового накопления – с 22,9 % до 23,7%, в том числе валового накопления основного капитала – с 21,2% до 21,6%.

¹³ <http://economy.gov.ru/wps/>

- По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2020 г. падение ВВП замедлилось до -3,7% г/г по сравнению с -4,5% г/г в октябре и -3,4% г/г в 3кв20. Снижение ВВП по итогам 11 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,5% г/г.
- Выпуск обрабатывающей промышленности в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и 4,4% г/г соответственно). Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%). Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексе в условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта).
- Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться – до -2,5% г/г в 4кв20 после -4,8% г/г в 3кв20 и -6,7% г/г во 2кв20. В декабре промышленное производство практически вышло на уровень предыдущего года (-0,2% г/г после -1,5% г/г в ноябре) за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства (-2,9%) оказались лучше прогнозов.
- По итогам декабря 2020 г. инфляция в годовом выражении составила 4,9% г/г (по сравнению с 4,4% г/г в ноябре и 3,0% г/г по итогам 2019 года). По отношению к предыдущему месяцу рост цен усилился (до 0,83% м/м с 0,71% м/м в ноябре) под традиционным влиянием сезонного фактора в конце года, с исключением сезонности инфляция немного снизилась (0,54% м/м SA после 0,57% м/м SA месяцем ранее).
- По данным ФТС, в январе-ноябре 2020 г. внешнеторговый оборот России составил 511,4 млрд долл. США и по сравнению с январем-ноябрем 2019 г. сократился на 16,3%. Экспорт России в январе-ноябре 2020 г. составил 302,0 млрд долл. США и по сравнению с январем-ноябрем 2019 г. сократился на 21,8%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 85,5%, на страны СНГ – 14,5%. Импорт России в январе-ноябре 2020 года составил 209,3 млрд долл. США и по сравнению с январем-ноябрем 2019 года сократился на 6,8%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 89,2%, на страны СНГ – 10,8%. Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 92,7 млрд долл. США, что на 69,2 млрд долл. США меньше, чем в январе-ноябре 2019 года.
- По состоянию на 31.12.2020 г. официальный курс доллара США к рублю увеличился на 19,3% по сравнению с 31.12.2019 г. до 73,8757 руб. за доллар США. Курс евро к рублю увеличился на 30,8% до 90,6824 руб. за евро. На данную динамику оказал влияние резкий скачок стоимости долл. США на фоне существенного понижения цен на нефть в марте 2020 г.
- Среднегодовой курс доллара и евро за 2020 г. составил 72,3230 руб. за долл. США и 82,8358 руб. за евро соответственно.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-декабре 2020 года сложилась в размере 41,73 долл. США за баррель. За аналогичный период 2019 г. средняя стоимость Urals составила 63,59 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в декабре 2020 года сложилась в размере 49,37 долл. США за баррель, что в 1,3 раза ниже, чем в декабре 2019 года (64,47 долл. США за баррель).
- После политики стремительного увеличения ключевой ставки в декабре 2014 г. до 17,0% в 2015 г. – 1 пол. 2020 г. с учетом уменьшения рисков для финансовой стабильности экономики Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о снижении ключевой ставки. По состоянию на 31.12.2020 г. ключевая ставка составила 4,25%. В 2021 г. принял решение об увеличении ключевой ставки, так 19.03.2021 г. ключевая ставка была увеличена на 0.25 пп. до 4,50%, 23.04.2021 г. ключевая ставка была увеличена на 0.50 пп. до 5%.

5.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам I квартала 2021 г.¹⁴

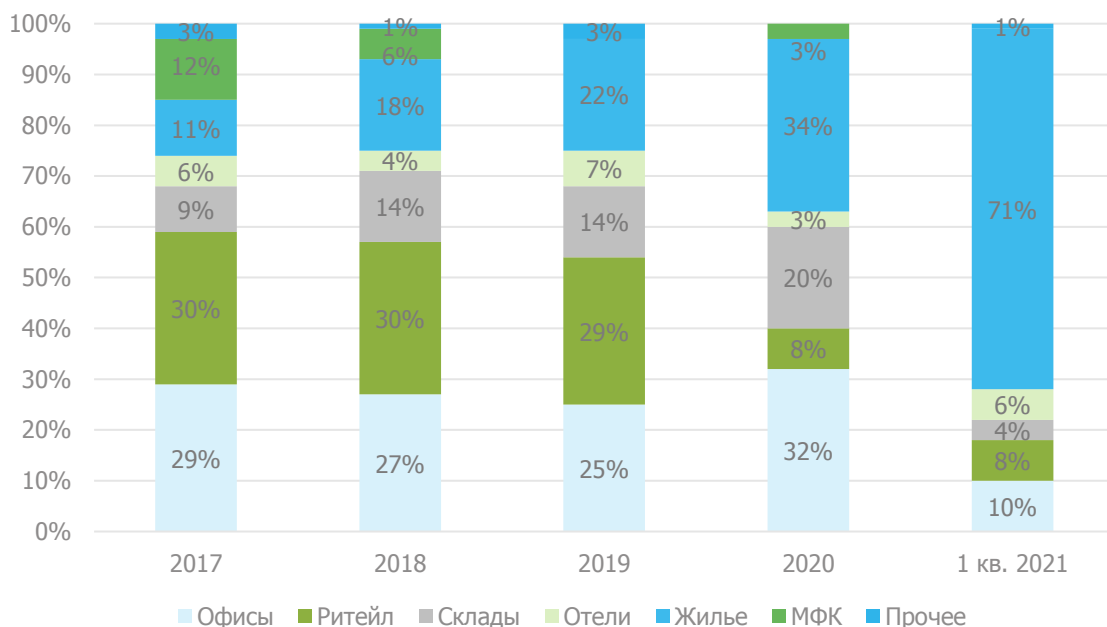
5.2.1. Основные положения

Объем инвестиций в недвижимость России по предварительным итогам I квартала 2021 года оказался сопоставим с результатом в аналогичном периоде прошлого года и составил порядка 67 млрд руб. против 68 млрд руб. в январе-марте 2020 года. Несмотря на схожий показатель вложений в этом году по сравнению с предыдущим, структура инвестиций демонстрирует зеркально противоположную картину. Объем вложений в участки под жилое строительство увеличился более чем в 2,5 раза и достиг рекордного для рынка квартального значения. Его доля в объеме инвестиций в I квартале 2021 года составила 71%. Динамика объема вложений в сегменты коммерческой недвижимости обратная – объем инвестиций снизился на 61% до минимального за последние 5 лет значения, его доля составила 29%. В I квартале 2019 года соотношение было обратным – 27% приходилось на жилой сегмент и 73 % на коммерческую недвижимость.

Инвестиции в жилую недвижимость в январе-марте 2021 года достигли рекордного квартального объема – около 48 млрд руб. Всплеск вложений в этот сегмент вызван увеличением как числа сделок, так и среднего размера сделки (1,6 млрд руб. в 2020 году против 2,1 млрд руб. в этом году). Такая динамика была ожидаема на фоне роста цен на жилую недвижимость. Хорошие финансовые результаты за прошлый год побуждают многих девелоперов развиваться и искать площадки для новых проектов. В I квартале активность была высокой как на московском рынке, так и на рынке Санкт-Петербурга. Объем инвестиции в участки под жилое строительство в обоих городах был почти равный.

В сегментах коммерческой недвижимости наблюдалось снижение числа сделок и среднего размера сделки (с 1,6 млрд руб. в 2020 году до 1 млрд руб. в I квартале 2021 года). Тем не менее, по прогнозам аналитиков ожидается, что распределение инвестиций скорректируется за счет увеличения вложений в коммерческую недвижимость.

Рисунок 5.1. Динамика распределения объема инвестиций по сегментам недвижимости



Источник: <https://www.cbre.ru/ru-ru/about-cbre/case-studies/russia-real-estate-investments-q1-2021>

¹⁴ <https://www.cbre.ru/ru-ru/about-cbre/case-studies/russia-real-estate-investments-q1-2021>; <https://fbss.ru/nazvany-stavki-kapitalizacii-nedvizhimosti-v-moskve-i-peterburge/analitika/>

Вложения в офисную недвижимость снизились на 78% по сравнению с I кварталом 2019 года и составили порядка 7 млрд руб. Их доля по сравнению с прошлым годом сократилась с 32% до 10%. Крупнейшими сделками стали покупка двух зданий на Миллионной улице в Санкт-Петербурге под развитие сети бизнес-центров "Сенатор" и бизнес-центра "Авиатор" в Москве. Вложения в складской сегмент составили порядка 3 млрд руб., их доля в объеме инвестиций за I квартал 2021 года составила 4% против 20% в 2020 году. Инвестиции в торговую недвижимость в январе-марте 2021 года составили 5 млрд руб. против 9 млрд руб. в аналогичном периоде 2020 года. Примеры крупных сделок - покупка помещения Prada в Столешниковом переулке и Москворецкого рынка в Москве.

Единственным сегментом коммерческой недвижимости, объем вложений в который вырос в I квартале в сравнении с прошлым годом, стала гостиничная недвижимость. Вложения в этот сегмент составили 4 млрд руб. Крупнейшими сделками стали продажи отелей "Кортъярд Санкт-Петербург Васильевский" в Санкт-Петербурге и "Пик Отель" в Сочи.

Доля вложений в объекты, требующие редевелопмента или строительства, в структуре инвестиций в коммерческую недвижимость (не включая вложения в участки под жилое строительство) сохраняется на относительно высоком уровне. В I квартале 2021 года на такие вложения пришлось 29% против 36% за весь 2020 год.

Иностранные инвестиции составили 3% вложений в январе-марте этого года против 6% в аналогичном периоде прошлого года и 7% за весь 2020 год. Этот показатель продолжает оставаться на низком уровне. В структуре инвестиций в недвижимость России доминируют российские компании.

На рынок Москвы в I квартале 2021 года пришелся только 51% объема инвестиций, тогда как в январе-марте 2020 года доля столицы составляла 88%, по итогам 2020 года – 82%. Доля Санкт-Петербурга составила 46% по итогам первых трех месяцев этого года – максимальное значение с IV квартала 2019 года, когда этот показатель достиг 48%. На региональных рынках активность сохраняется на низком уровне, на них пришлось 3% инвестиций.

Таблица 5.1. Ставки капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	I квартал 2021 г.
Офисная недвижимость	8,50-10,00%
Торговая недвижимость	9,25-10,50%
Складская недвижимость	10,00-11,50%

Источник: <https://fbss.ru/nazvany-stavki-kapitalizacii-vedvizhivosti-v-moskve-i-peterburge/analitika/>

На начало апреля 2021 года ставки капитализации в Москве для складов находятся в диапазоне 10-11,5%, для офисов — 8,5-10%, торговых центров — 9,25-10,5%. По прогнозам аналитиков рынка, до конца года ставки снизятся в складском сегменте, стабилизируются в офисном и вырастут в торговом.

В Санкт-Петербурге ставки капитализации для складов находятся на уровне 10,25-11,75%, офисов — 9-11%, торговых центров — 9,75-11,5%.

5.2.2. Выводы

- Объем инвестиций в недвижимость России по предварительным итогам I квартала 2021 года оказался сопоставим с результатом в аналогичном периоде прошлого года и составил порядка 67 млрд руб. против 68 млрд руб. в января-марте 2020 года.
- Объем вложений в участки под жилое строительство увеличился более чем в 2,5 раза и достиг рекордного для рынка квартального значения. Его доля в объеме инвестиций в I квартале 2021 года составила 71%.
- Динамика объема вложений в сегменты коммерческой недвижимости обратная – объем инвестиций снизился на 61% до минимального за последние 5 лет значения, его доля составила 29%.
- Инвестиции в жилую недвижимость в январе-марте 2021 года достигли рекордного квартального объема – около 48 млрд руб. Всплеск вложений в этот сегмент вызван увеличением как числа

сделок, так и среднего размера сделки (1,6 млрд руб. в 2020 году против 2,1 млрд руб. в этом году).

- В сегментах коммерческой недвижимости наблюдалось снижение числа сделок и среднего размера сделки (с 1,6 млрд руб. в 2020 году до 1 млрд руб. в I квартале 2021 года).
- Вложения в офисную недвижимость снизились на 78% по сравнению с I кварталом 2019 года и составили порядка 7 млрд руб. Их доля по сравнению с прошлым годом сократилась с 32% до 10%.
- Вложения в складской сегмент составили порядка 3 млрд руб., их доля в объеме инвестиций за I квартал 2021 года составила 4% против 20% в 2020 году.
- Инвестиции в торговую недвижимость в январе-марте 2021 года составили 5 млрд руб. против 9 млрд руб. в аналогичном периоде 2020 года.
- Единственным сегментом коммерческой недвижимости, объем вложений в который вырос в I квартале в сравнении с прошлым годом, стала гостиничная недвижимость. Вложения в этот сегмент составили 4 млрд руб.
- Иностранные инвестиции составили 3% вложений в январе-марте этого года против 6% в аналогичном периоде прошлого года и 7% за весь 2020 год. Этот показатель продолжает оставаться на низком уровне. В структуре инвестиций в недвижимость России доминируют российские компании.
- На рынок Москвы в I квартале 2021 года пришелся только 51% объема инвестиций, тогда как в январе-марте 2020 года доля столицы составляла 88%, по итогам 2020 года – 82%. Доля Санкт-Петербурга составила 46% по итогам первых трех месяцев этого года – максимальное значение с IV квартала 2019 года, когда этот показатель достиг 48%. На региональных рынках активность сохраняется на низком уровне, на них пришлось 3% инвестиций.

5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки

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

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:¹⁶

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;

¹⁵ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

¹⁶ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

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

Жилье – жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости

Таблица 5.2. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав

Признак классификации	Виды рынков
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 (офисно-торговой) и промышленной (гаражи), а также рынку земельных участков.

5.4. Прогнозы развития рынка коммерческой недвижимости в России, влияние коронавируса на рынок коммерческой недвижимости

Колебание курсов иностранных валют по отношению к рублю традиционно затрагивает все сферы экономики. В том числе и недвижимость.

По данным профессиональных участников рынка недвижимости, во время скачков иностранных валют многие люди традиционно задумываются о покупке недвижимости как средства вложения денег. Но пандемия, связанная с распространением коронавируса вносит свои коррективы.

Угроза распространения инфекции затрагивает достаточно большой объем малого и среднего бизнеса. Это та категория людей, которые могли бы вложить средства в жилье. Но сейчас они переживают, так как возможно отложенными деньгами придется пополнять кассовые разрывы.

Риелторы отмечают, что сильного роста спроса на региональном рынке сейчас нет. Больше всего спрос идет на недвижимость стоимостью до двух миллионов рублей и на участие в долевом строительстве, которое близится к завершению.

Панические настроения от эпидемии коронавируса — это временные явления. Эксперты прогнозируют спад продаж на рынке недвижимости на ближайшие несколько месяцев, и снижение цен теми продавцами, которым нужно срочно продать недвижимость.

Более серьезный фактор — негативная динамика мировых цен на нефть, которые влияют на курс рубля. Падение российской валюты по отношению к мировым приведет к подорожанию импорта, росту инфляции и негативно отразится на реальных располагаемых доходах населения. В прошлом году ЦБ уже усмотрел риски в финансовом секторе, связанные с закредитованностью населения, поэтому рассчитывать на рост кредитования не следует.

Эксперты отмечают, что высокая инфляция может вызвать рост ключевой ставки Центробанком. Которая, в свою очередь, приведет к увеличению ипотечных ставок. При таком раскладе спрос на недвижимость будет снижаться, следовательно, и цены. Не исключается, что если негативные последствия в мире продолжатся, то цена на недвижимость может упасть до 15-20%.

По мнению экспертов рынка недвижимости, текущая ситуация может сказаться на калининградском рынке недвижимости не сразу. Во время событий кризиса 2008-2009 годов на рынке недвижимости покупатели и продавцы осознали ситуацию месяца через два.

Прогнозируется, что продавцы и агентства, которые помнят предыдущие скачки валюты, в ближайшее время могут опустить цены, чтобы поскорее продать недвижимость. Потому что в дальнейшем стоимость недвижимости может опуститься.

Коронавирус — это снижение доходов населения, особенно это касается тех, кто вовлечен в относительно небольшой и мелкий бизнес, лоточная торговля, магазины. Коронавирус может ударить по спросу и платежеспособности. Люди по-разному реагируют и, возможно, притормозят с покупками. Некоторые могут считать, что сейчас не лучшее время вкладываться в недвижимое имущество.

Подводя итог, можно сказать, что по мнению большинства профессиональных участников рынка недвижимости - влияние коронавируса на рынок недвижимости является локальным, срочным и временным явлением.

5.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости Воронежской области по итогам I квартала 2021 г.¹⁷

5.5.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость офисной недвижимости

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

На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость торгово-офисной недвижимости зависит от состояния отделки и общей площади объекта недвижимости, а также определяется местоположением, трафиком, линией расположения и т. д.

Основные ценообразующие факторы для торгово-офисной недвижимости приведены в таблице ниже.

Таблица 5.3. Основные ценообразующие факторы для торгово-офисной недвижимости

№ 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	Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание/встроенное помещение	Не применяется в расчете	–
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчете	–
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчете	–
5	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-10,70/-5,00%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021 г.; Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
6	Местоположение	Расположение в черте города	Не применяется в расчете	–
7	Линия расположения	1-ая линия/ 2-ая линия	Не применяется в расчете	–
8	Общая площадь объекта недвижимости	-	Индивидуально для каждого аналога	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500

¹⁷ www.avito.ru; www.kvartelia.ru; www.voronezh.cian.ru; www.multilisting.su; <https://voronezh.restate.ru/>; <https://rg.ru/2020/12/01/reg-cfo/kak-izmenilsia-rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti-v-voronezhe.html>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
				тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
9	Распределение по этажам	подвал/цоколь/1 этаж/2 этаж и выше	-14,28%/-6,15%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
10	Наличие отдельного входа	Присутствует/отсутствует	Не применяется в расчете	–
11	Наличие витринных окон	Присутствует/отсутствует	-14,89%/+17,5%	RWAY №235, октябрь 2014, стр. 109
12	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная /плохая	Не применяется в расчете	–
13	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчете	–
14	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не применяется в расчете	–
15	Состояние отделки	Без отделки/стандарт (требуется ремонт)/стандарт/комфорт	-11 501/+11 501	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.2. Общая ситуация на рынке коммерческой недвижимости

В последнее десятилетие возросла инвестиционная привлекательность г. Воронежа. Одной из основных сфер вложения стала коммерческая недвижимость.

Рынок коммерческой недвижимости Воронежской области представлен офисными, торговыми, производственными и складскими помещениями. Ежегодно открываются новые магазины и офисные помещения в городах области.

За последние 5–7 лет г. Воронеж и Воронежская область прошли путь от полного отсутствия современных офисных центров до появления масштабных проектов с интересной концепцией, яркой архитектурой и планами развития.

Взросший спрос населения области привел к строительству новых торговых центров. Теперь они имеются в каждом районе города.

Воронеж стал лидером в Черноземье по обеспеченности коммерческой недвижимостью. Также город занял 6-е место в рейтинге российских городов-миллионников по обеспеченности качественными торговыми площадями. Об этом свидетельствуют результаты исследования специализированной консалтинговой компании Colliers International.

В списке по офисному сегменту недвижимости Воронеж стал 10-м, получив 85 баллов. Аналогичную позицию столица Черноземья заняла по показателю недвижимости ритейл-сегмента, где оценка города составила 76 баллов. Рынок складской недвижимости в Воронеже получил оценку в 79 баллов.

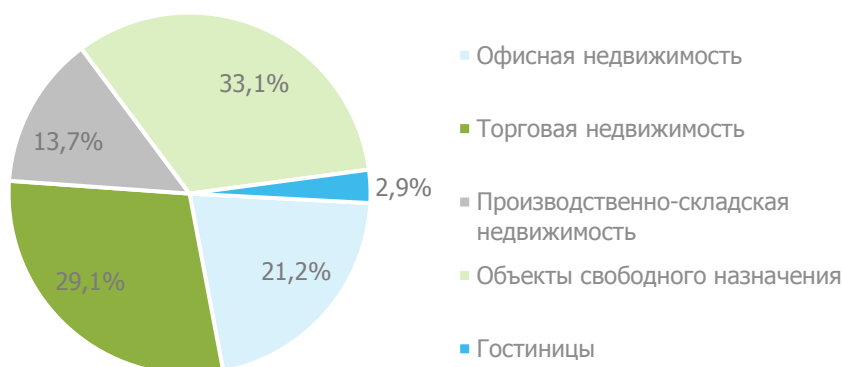
Несмотря на то, что объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость демонстрирует хорошие показатели, большинство сделок на этом рынке основаны не на ставке капитализации, а на ожиданиях от будущего арендного потока. По мнению аналитиков рынка в ближайшее время будет наблюдаться конвергенция ожиданий продавцов и покупателей, в связи с чем целевые ставки капитализации останутся неизменными.

На рынок постепенно будут возвращаться иностранные инвесторы, разрыв между ожиданиями продавцов и покупателей уменьшится и ставка капитализации снова будет играть важную роль.

5.5.3. Предложение

Анализ рынка коммерческой недвижимости Воронежской области говорит о том, что в области отсутствует дефицит предложения коммерческих объектов: на рынке представлен весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения. В апреле 2021 года в области предложено к реализации около 400 объектов офисной недвижимости, около 550 объектов торговой и 255 объектов производственно-складской недвижимости, а также 617 объектов свободного назначения. Больше всего предлагаются к реализации помещения свободного назначения – 33,1%, доля торговых объектов в общем объеме предложения составила 29,1%, офисных и производственно-складских 21,2% и 13,7%, соответственно.

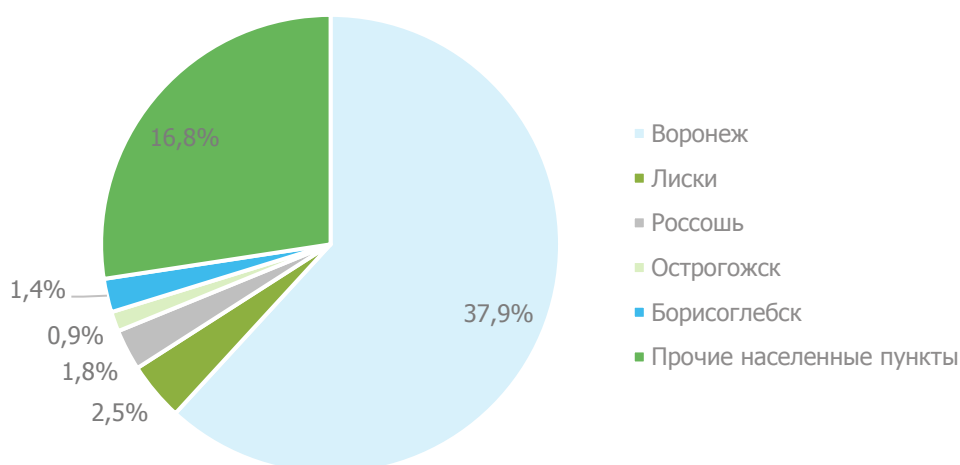
Рисунок 5.2. Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости Воронежской области по типу недвижимости, %



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

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

Рисунок 5.3. Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости Воронежской области по местоположению, %



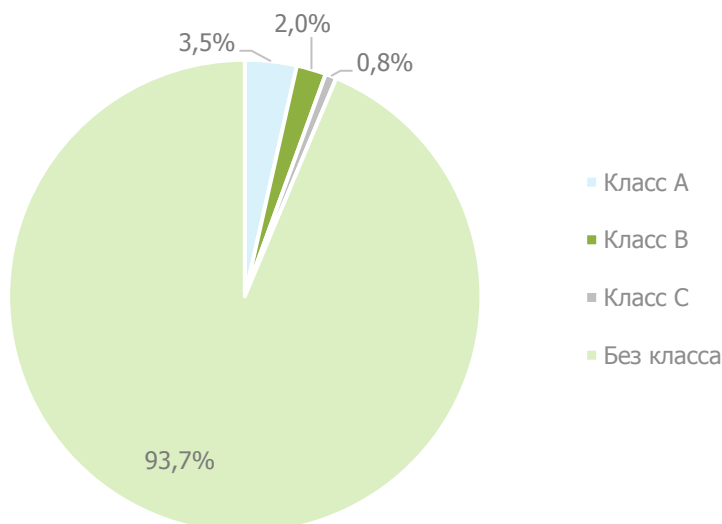
Источник: www.avito.ru, анализ рынка АО "НЭО Центр"

Предложение качественных офисных площадей в г. Воронеже формируют профессиональные объекты офисной недвижимости общей площадью более 531 тыс. кв. м (GBA), из них более 333 тыс. кв. м — арендопригодная офисная площадь (GLA).

Большинство офисной недвижимости Воронежской области по-прежнему представлено помещениями в зданиях бывших НИИ, административных корпусах промышленных предприятий,

соответствующих классу С и ниже, а также в помещениях нежилого назначения на первых/цокольных этажах жилых многоквартирных домов. В то же время, нельзя говорить о недостатке качественных площадей классов А и В, о чем свидетельствует сложившийся уровень вакантности и низкие темпы выхода новых объектов на рынок. Совокупный объем предложения офисных площадей вполне способен удовлетворить платежеспособный спрос со стороны субъектов малого, среднего и крупного бизнеса г. Воронежа, а также представителей федеральных и международных компаний.

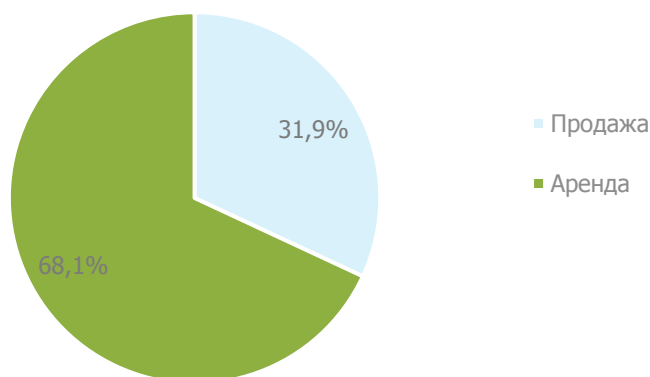
Рисунок 5.4. Распределение офисной недвижимости Воронежской области в зависимости от класса, %



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

Предложение на рынке офисной недвижимости Воронежской области ограничено. В основном преобладают предложения аренды офисной помещений общей площадью до 100 кв. м, нежели их продажа. Как правило, это помещения в зданиях бывших НИИ, административных корпусах промышленных предприятий.

Рисунок 5.5. Структура предложения офисных помещений в Воронежской области, %



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

На продажу чаще предлагаются отдельно стоящие административные здания площадью 500–1 500 кв. м. В аренду же, наоборот, в основном сдаются помещения свободного назначения площадью от 10 до 100 кв. м.

5.5.4. Спрос

В отраслевой структуре спроса на качественные офисные площади г. Воронежа и Воронежской области наибольшую активность проявляют компании финансового и потребительского секторов, а также сферы услуг.

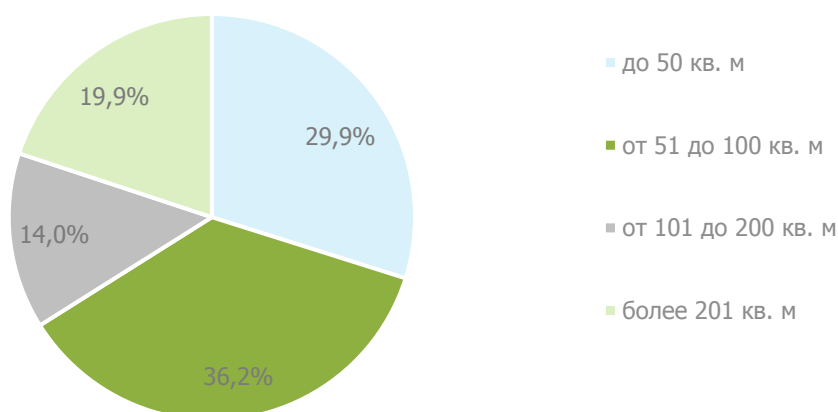
Спрос на аренду активнее смещается в сторону качественных офисных помещений в профессиональных бизнес-центрах. Достаточно устойчивым спросом пользуются помещения с удачным месторасположением в административных зданиях класса С. Популярность "автономных" офисов, располагающихся на первых этажах жилых домов, также сохраняется.

Основную долю спроса в этом сегменте офисной недвижимости продолжают формировать "офисы продаж": отделения банков, страховых и инвестиционных компаний, турагентства, агентства недвижимости и пр. Расположение на первой линии домов, наличие прилегающей территории и парковки, а также состояние помещения и объем вложений в ремонт по-прежнему влияют на принятие решения об аренде или покупке в сегменте "автономных" офисов.

На текущий момент наиболее активные арендаторы — компании производственного, финансового и потребительского секторов, а также сферы услуг. Сделки предварительной аренды площадей в строящихся офисных объектах г. Воронежа практически не заключаются, готовое предложение по-прежнему превалирует над реальным спросом. Свободные помещения есть практически в любом бизнес-центре города, вопрос — в наличии требуемой для арендатора площади, от чего и может возникать ощущение дефицита на рынке офисной недвижимости города.

Наиболее востребованы офисные помещения от 101 кв. м.

Рисунок 5.6. Структура предложения офисной недвижимости Воронежской области по площади, %



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

5.5.5. Финансовые условия

Офисная недвижимость Воронежской 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.

Средние ставки по продаже и аренде коммерческой недвижимости по Воронежу и Воронежской области в апреле 2021 г. представлены в таблице ниже.

Таблица 5.4. Средние стоимости 1 кв. м коммерческой недвижимости в Воронежской области и г. Воронеже в апреле 2021 г.

	Офисная		Складская		Торговая	
	Продажа (руб./кв. м)	Аренда (руб./кв. м)	Продажа (руб./кв. м)	Аренда (руб./кв. м)	Продажа (руб./кв. м)	Аренда (руб./кв. м)
Воронежская область	59 301	567	33 143	282	58 885	1 112
Воронеж	61 539	575	24 211	271	72 981	1 100

Источник: <https://voronezh.restate.ru/>

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

Исполнителем был проведен анализ средних цен предложений и арендных ставок на коммерческую недвижимость в локации объекта оценки.

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

Таблица 5.5. Примеры предложений по продаже коммерческой недвижимости по состоянию на апрель 2021 г.

№ 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	Воронежская область, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, 1Г	9 000 000	220,00	40 909	https://multilisting.su/r-n-liskinskiy/g-liski/sale-free-appointment/1487493-220-0-m-10000000-rub-ul-40-let-oktyabrya	Используется в расчете
2	Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, д. 45, а	10 000 000	438,00	22 831	https://kvartelia.ru/liski/prodam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-438-m2-prospekt-lenina-d-45-a-655645	Не используется в расчете, т.к. не сопоставим с объектами оценки по нескольким существенным параметрам (расположен на 2 линии, помещения без отделки)
3	Воронежская область, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, 2б	9 990 000	250,00	39 960	https://www.avito.ru/liski/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_250_m_1955644780	Не используется в расчете, т.к. отличается по функциональному назначению
4	Воронежская область, г. Лиски, Коммунистическая ул., 27	13 000 000	440,00	29 545	https://www.avito.ru/liski/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_mpomeschenie_pod_magazinobschepit_1999308070	Не используется в расчете, т.к. отличается по функциональному назначению
5	Воронежская область, г. Лиски, Транспортная ул.	7 000 000	259,10	27 017	https://100real.ru/liski/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-liskinskiy-r-n-transportnaya-ul-11105017	Не используется в расчете, т.к. помещения требуют капитального ремонта
6	Воронежская область, г. Лиски, ул. Максима Горького	25 000 000	750,00	33 333	https://multilisting.su/g-liski/sale-free-appointment/29077696-750-0-m-25000000-rub-ul-maksima-gorkogo	Используется в расчете
7	Воронежская область, г. Лиски, ул. Маршала Жукова, д. 1А	7 777 777	210,00	37 037	https://www.avito.ru/liski/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1859643355	Используется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цены предложений помещений офисного назначения, выставленных на продажу в г. Лиски, находятся в диапазоне 22 — 41 тыс. руб./кв. м с учетом НДС в зависимости от местоположения, этажа расположения и наличия отдельного входа.

Таблица 5.6. Примеры предложений по аренде коммерческой недвижимости по состоянию на апрель 2021 г.

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./мес. с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м в год, с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
1	Воронежская область, г. Лиски, ул. Максима Горького	200 000	750,00	3 200	https://kvartelia.ru/liski/sdam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-liskinskiy-r-n-ul-maksima-gorkogo-2697878	Не используется в расчете, т.к. объект сдан в аренду
2	Воронежская область, г. Лиски, пр. Ленина, д. 49	135 000	331,00	4 894	https://voronezh.move.ru/objects/sdaetsya_ps_n_ploschadyu_331_kv_m_voronejskaya_liskinskiy_liski_pr_t_lenina_49_6851967802/	Применяется в расчете
3	Воронежская область, г. Лиски, Коммунистическая ул., 7	243 920	609,80	4 800	https://100real.ru/liski/arenda-torgovoy-ploschadi-liskinskiy-r-n-kommunisticheskaya-ul-7-9506362	Не используется в расчете, т.к. расположен в качественном ТЦ
4	Воронежская область, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, 68/2	170 000	450,00	4 533	https://100real.ru/liski/arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-liskinskiy-r-n-ul-40-let-oktyabrya-68-2-8930519	Применяется в расчете
5	Воронежская область, г. Лиски, Транспортная улица, 13	135 000	300,00	5 400	https://kvartelia.ru/liski/sdam/torgovaya-ploschad-300-m-transportnaya-ulitsa-13-3611110	Не используется в расчете, т.к. объект сдан в аренду
6	Воронежская область, г. Лиски, Транспортная улица, 13		600,00	6 000	https://kvartelia.ru/liski/sdam/torgovaya-ploschad-300-m-transportnaya-ulitsa-13-3382961	Не используется в расчете, т.к. объект сдан в аренду
7	Воронежская область, г. Лиски, ул. Титова, 14	110 000	201,00	6 567	https://kvartelia.ru/liski/sdam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-201-m-liskinskiy-r-n-ul-titova-14-7101968	Применяется в расчете
8	Воронежская область, г. Лиски, ул. Воронежская, 14-б	300 000	1 000,00	3 600	https://kvartelia.ru/liski/sdam/torgovaya-ploschad-1000-m-liskinskiy-r-n-voronezhskaya-ul-15-5723776	Не используется в расчете, т.к. расположен на окраине города
9	Воронежская область, г. Лиски, ул. Титова, 13А	162 576	338,70	5 760	https://kvartelia.ru/liski/sdam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-338-7-m-liskinskiy-r-n-ul-titova-13a-5299731	Не используется в расчете, т.к. отсутствуют фотографии объекта
10	Воронежская область, г. Лиски, Коммунистическая ул., 21	100 000	456,00	2 632	https://www.avito.ru/liski/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovaya_ploschad_456_m_2141750496	Не используется в расчете, т.к. расположен в качественном ТЦ
11	Воронежская область, г. Лиски, Коммунистическая ул., 21	95 000	236,00	4 831	https://www.avito.ru/liski/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovaya_ploschad_236_m_2141121354	Не используется в расчете, т.к. расположен в качественном ТЦ
12	Воронежская область, г. Лиски, ул. Домостроителей, 18	200 000	1 000,00	2 400	https://www.avito.ru/liski/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznach	Не используется в расчете, т.к. отличается по ряду факторов: линия

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./мес. с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м в год, с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
					eniya_1000_m_805891 767	расположения, этаж расположения, наличие витрин
13	Воронежская область, г. Лиски, Коммунистическая ул., 21	218 400	445,00	5 889	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/255703997/	Не используется в расчете, т.к. расположен в качественном ТЦ

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Аренда офисного помещения в г. Лиски варьируется в диапазоне от 2,4 до 6,6 тыс. руб./кв. м/год с НДС и без учета эксплуатационных расходов. Как правило, стоимость аренды зависит от месторасположения, уровня отделки, средств связи и т. д.

5.5.7. Выводы

- Рынок коммерческой недвижимости Воронежской области представлен офисными, торговыми, производственными и складскими помещениями. Ежегодно открываются новые магазины и офисные помещения в городах области.
- Предложение качественных офисных площадей в г. Воронеже формируют профессиональные объекты офисной недвижимости общей площадью более 531 тыс. кв. м (GVA), из них более 333 тыс. кв. м — арендопригодная офисная площадь (GLA).
- Большинство офисной недвижимости Воронежской области по-прежнему представлено помещениями в зданиях бывших НИИ, административных корпусах промышленных предприятий, соответствующих классу С и ниже, а также в помещениях нежилого назначения на первых/цокольных этажах жилых многоквартирных домов.
- В апреле 2021 года в области предложено к реализации около 400 объектов офисной, около 550 объектов торговой и 255 объектов производственно-складской недвижимости, а также 617 объектов свободного назначения. Больше всего предлагаются к реализации помещения свободного назначения – 33,1%, доля торговых объектов в общем объеме предложения составила 29,1%, офисных и производственно-складских 21,2% и 13,7%, соответственно.
- На продажу чаще предлагаются отдельно стоящие административные здания площадью 500–1 500 кв. м. В аренду в основном сдаются офисные помещения площадью от 101 кв. м. Спрос на аренду активнее смещается в сторону качественных офисных помещений в профессиональных бизнес-центрах. Достаточно устойчивым спросом пользуются помещения с удачным месторасположением в административных зданиях класса С. Популярность "автономных" офисов, располагающихся на первых этажах жилых домов, также сохраняется.
- На текущий момент наиболее активные арендаторы — компании производственного, финансового и потребительского секторов, а также сферы услуг. Сделки предварительной аренды площадей в строящихся офисных объектах г. Воронежа практически не заключаются, готовое предложение по-прежнему превалирует над реальным спросом. Свободные помещения есть практически в любом бизнес-центре города, вопрос — в наличии требуемой для арендатора площади, от чего и может возникать ощущение дефицита на рынке офисной недвижимости города.
- Стоимость предложения на продажу помещений офисного назначения, выставленных на продажу в г. Лиски, находятся в диапазоне 22 — 41 тыс. руб./кв. м с учетом НДС в зависимости от местоположения, этажа расположения и наличия отдельного входа.
- Величина арендных ставок на помещения офисного назначения в г. Лиски находится в диапазоне 2,4 до 6,6 тыс. руб./кв. м/год с НДС, без учета эксплуатационных платежей в зависимости от местоположения населенного пункта и района в нем, этажа расположения и общей площади помещения.

- По мнению экспертов, в текущих условиях рынок недвижимости будет находиться под давлением снижения покупательской способности населения на фоне экономических последствий пандемии. Карантинные меры снизят посещаемость объектов и количество сделок на рынке недвижимости.

5.6. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Воронежской области по итогам I квартала 2021 г.¹⁸

5.6.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость производственно-складской недвижимости

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

На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость производственно-складской недвижимости зависит от класса и общей площади объекта недвижимости, а также определяется местоположением, транспортной доступностью, состоянием отделки.

Основные ценообразующие факторы для производственно-складской недвижимости приведены в таблице ниже.

Таблица 5.7. Основные ценообразующие факторы для производственно-складской недвижимости

№ 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	-12,9%/-7,00%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021 г.; Справочник оценщика недвижимости-2020. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
5	Местоположение	Расположение в черте города	Не применяется в расчете	–
6	Линия расположения	1-ая линия/ 2-ая линия	Не применяется в расчете	–
7	Общая площадь объекта недвижимости	-	-7,19%/-3,84%	Информационный портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2454-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2021-goda

¹⁸ <http://ru.wikipedia.org>; https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast/nedvizhimost; <http://www.govvrn.ru>; <https://rosreestr.gov.ru/site/>; <https://rg.ru/2020/12/01/reg-cfo/kak-izmenitsia-rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti-v-voronezhe.html>; <https://www.kommersant.ru/doc/4743381>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
8	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная /плохая	Не применяется в расчете	–
9	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчете	–
10	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не применяется в расчете	–
11	Состояние отделки	Без отделки/косметический/ капитальный/улучшенный	Не применяется в расчете	–

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.6.2. Общая ситуация на рынке производственно-складской недвижимости

Рынок складской недвижимости в регионах России не насыщен качественными складскими объектами класса А. Эксперты рынка наблюдают заключение сделок на реализацию проектов в формате built-to-suit от 20 000 кв. м. Однако практически во всех регионах России существует возможность арендовать блок до 5 000 кв. м в производственных помещениях времен советской постройки, переоборудованных в склады.

Рынок качественной складской недвижимости постепенно развивается, есть несколько индустриальных парков. Тем не менее, в общей структуре предложения по-прежнему преобладают объекты низкого качества.

Воронежская область и г. Воронеж занимают выгодное транспортно-географическое положение. Через территорию области проходят транзитные железнодорожные магистрали, связывающие г. Москву и центральные области России с Северным Кавказом и Украиной, области Поволжья — с западными районами страны и странами ближнего зарубежья. Развита автомобильная и железнодорожная сеть, работает международный аэропорт Воронеж.

Как и в остальных регионах России на развитие рынка производственно-складской недвижимости г. Воронежа и Воронежской области, безусловно, влияют такие факторы, как дефицит земельных участков, трудности перевода земель из категории сельскохозяйственного назначения. Как показывает практика, большинство участков, расположенных в хороших с точки зрения логистики местах, относится именно к этому типу земель.

В городской черте 80–90% складских помещений не могут удовлетворить требования современного бизнеса. Это в основном склады классов С и D. Они предназначены только для складирования товара, имеют неудобные подъездные пути, чему способствуют и городские пробки. Также не добавляет удобства таким складам их месторасположение. Склады классов С и D обосновались в основном на территориях закрытых производств советских времен. Старые и пустующие промзоны города активно переоборудовались в склады.

Для недвижимости производственно-складского назначения г. Воронежа и Воронежской области предпочтительным является наличие таких характеристик, как близость к населенному пункту (городу), наличие железнодорожной ветки, удобные подъездные пути, наличие рампы или пандуса для разгрузки-погрузки, наличие электричества и отопления, капитальный ремонт, беспылевое напольное покрытие.

Не менее важным фактором развития региональной логистики является степень освоения сегмента производственно-складской недвижимости. В г. Воронеже и области эта часть рынка находится на этапе становления. Коммерческие склады класса А в Воронежской области не представлены. Основу рынка складской недвижимости региона, по статистике, составляют помещения классов В, С, D.

5.6.3. Спрос и предложение

Рост продуктового ритейла и e-commerce привел к рекордному спросу на рынке складской недвижимости в регионах. В 2020 году в субъектах РФ, за исключением Москвы и Санкт-Петербурга, куплено и арендовано 851 тыс. кв. м складских помещений. Параллельно на 30% увеличился и объем строительства такой недвижимости, достигнув 745 тыс. кв. м.

Основной тенденцией в 2020 году на рынке логистической недвижимости аналитики называют перераспределение спроса в регионы. Драйвером этого спроса стала конкуренция среди игроков e-commerce и ритейлеров, которые захватывают новые рынки сбыта, формируют дополнительные каналы доставки и логистические цепочки. По мнению экспертов, в этом году экспансия в регионы страны компаниями из сферы розничной и онлайн-торговли продолжится и будет наращивать спрос на логистические объекты.

Сегмент ритейлеров продолжит формировать наибольший спрос. На текущий момент ряд ритейлеров ведет переговоры на аренду и строительство крупных складских объектов, некоторые компании планируют приступить к поиску площадок для реализации проектов в формате built-to-suit в 2020 г.

В структуре предложения складской недвижимости региона преобладают помещения классов В, С, D. Под эти цели используются старые производственные помещения, бывшие базы, цеха заводов и т. п. Современных складских комплексов в регионе пока нет. Также мало технически оснащенных складов. Это связано с тем, что в регионе недостаточно развит сегмент логистики. Складские комплексы не оправдывают вложений, они низкодоходны, поэтому ни девелоперы, ни строительные компании не торопятся приступить к застройке. В регионе не наблюдается инвесторов, которым были бы выгодны вложения в собственность подобного типа, поэтому данная сфера не развивается.

Пока склады в регионе обслуживают только местных производителей. Некоторые предприятия с целью складирования выкупают различные цеха, которые имеют подъездные пути, а "коллективных" складов нет. Чтобы их строить, нужно быть уверенным в дальнейшей рентабельности.

Производственно-складские помещения располагаются на окраинах городов, в центре их почти нет. Текущий объем предложений продажи качественных складских площадей уступает спросу на них.

Что касается развития производственного сегмента в регионах России, то в настоящее время драйвером для строительства производственных объектов являются корпорации развития, инициированные Правительством РФ. Их основной задачей является привлечение инвестиций в регион с целью формирования индустриальных парков, в рамках которых резиденты получают различные льготы. Мы полагаем, что корпорации развития продолжат активно привлекать резидентов для строительства производственных зданий и складских комплексов.

В конце 2020 года активно выставлялись на продажу различные склады. В третьем квартале 2020 года количество таких объявлений выросло на 10 процентов в сравнении с сопоставимым промежутком прошлого года.

Вакантных производственных помещений на рынке стало меньше. В годовом выражении число объектов, доступных для аренды, уменьшилось на 10 процентов. Во-первых, производственный бизнес не такой мобильный, во-вторых, владельцы некоторых объектов могли выставить их уже не для аренды, а на продажу.

Таблица 5.8. Перечень объектов, сданных в последние годы

Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м	Год ввода в эксплуатацию
Aerobus	Воронежская обл., р-н Рамонский, с. Айдарово, ул. Промышленная зона 2, стр. 1	10 700	2013
ЛК "Старт"	г. Воронеж, Ленинский пр., 174П	18 000	2013
АВС-Электро	Воронежская обл., р-н Рамонский, с. Айдарово, ул. Промышленная зона 10	30 000	2011
Логоцентр А-Логистик	Воронежская обл., р-н Новоусманский, с. Бабяково	13 000	2015
Логоцентр Самсон-Опт	Воронежская обл., р-н Новоусманский, с. Бабяково	60 000	2015

Источник: <https://sibac.info/journal/student/15/83383>

Спрос на качественные склады в основном наблюдается со стороны компаний агропромышленного комплекса и розничных сетей.

Спрос на гаражи в Воронежской области значительно превышает спрос на машино-места - 98% против 2%. Самые востребованные гаражи - кирпичные. Спрос на них в целом составляет около 82% от общего спроса. Заинтересованность железобетонными и металлическими сооружениями в

Воронежской области ниже - около 7% и 11% соответственно. В среднем по РФ кирпичные гаражи пользуются спросом у 59% населения, железобетонные – у 27%, металлические – у 14%.

Также требуется отметить, что Спрос на покупку гаражей в России за год увеличился на 5%, а предложение - на 10% на фоне подготовки законопроекта о "гаражной амнистии".

Минэкономразвития и Росреестр в середине февраля внесли в правительство РФ законопроект о так называемой "гаражной амнистии" для урегулирования вопросов приобретения гражданами прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены. В Росреестре считают, что годами граждане не могли оформить такие объекты из-за отсутствия правоустанавливающих документов. В связи с этим количество фактически существующих, но при этом не оформленных в установленном порядке объектов значительно выше.

5.6.4. Финансовые условия

Ценовые показатели предложения на рынке производственно–складской недвижимости Воронежской области в 2019 г. оставались стабильными. Наблюдались незначительные колебания ставок аренды и цен продажи в большую или меньшую сторону по отдельным объектам и деловым зонам.

Стоимость предложений по продаже производственно-складских помещений и производственных баз в Воронежской области, за исключением г. Воронежа, в среднем находится в диапазоне от 3 300 до 21 000 руб./кв. м с учетом НДС в зависимости от местоположения, набора коммунальных услуг, технического оснащения и физического состояния объектов. Площади, предлагаемые на продажу, варьируются в диапазоне от 100 до 15 000 кв. м. В случае если реализуется объект большей площади, цена предложения существенно ниже средней стоимости предложений с меньшей площадью, в некоторых случаях на порядок. В случае, когда у сторон есть взаимное желание совершить сделку, собственник готов идти на дисконт от 15 до 20% от первоначальной заявленной цены.

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

Согласно информационно-аналитическим порталам www.cian.ru, www.avito.ru, www.irr.ru, www.domofond.ru цены предложений гаражей, выставленных на продажу в локации объекта оценки, находятся в диапазоне 11-17 тыс. руб./кв. м с учетом НДС в зависимости от местоположения, площади и состояния.

Таблица 5.9. Примеры предложений по продаже гаражей в локации объекта оценки по состоянию на апрель 2021 г.

№ 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	Воронежская область, г. Лиски, ул. Коминтерна, 33	230 000	18,00	12 778	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinom_esta/garazh_18_m_593968236	Не используется в расчете, т.к. гараж без отделки
2	Воронежская область, г. Лиски, ул. Трудовые Резервы, д. 3	220 000	18,00	12 222	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinom_esta/garazh_18_m_2093499757	Применяется в расчете
3	Воронежская область, г. Лиски, ул. Маршала Жукова, 50	360 000	24,00	15 000	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinom_esta/garazh_24_m_2069715887	Применяется в расчете
4	Воронежская область, г. Лиски, ул. Домостроителей, 12	320 000	29,00	11 034	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinom_esta/garazh_29_m_1168178276	Не используется в расчете, т.к. гараж без отделки

№ 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
5	Воронежская область, г. Лиски,	400 000	24,00	16 667	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinom_esta/garazh_24_m_210_6418232	Стоимость предложения продажи приближена к верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. Основываясь на принципе замещения, который гласит, что разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая на рынке за другой объект с такой же степенью полезности, в качестве аналога используются земельные участки по более низкой цене в этой же локации
6	Воронежская область, г. Лиски, ул. Чехова, 15	320 000	24,00	13 333	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinom_esta/garazh_24_m_190_2614625	Применяется в расчете
7	Воронежская область, г. Лиски, ул. Трудовые Резервы	350 000	22,00	15 909	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinom_esta/garazh_22_m_425_158711	Не используется в расчете, т.к. отсутствует фотография объекта
8	Воронежская область, г. Лиски, квартал ТЭЦ	300 000	27,00	11 111	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinom_esta/garazh_27_m_157_8244224	Не используется в расчете, т.к. не сопоставим по местоположению

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.6.6. Выводы

- Воронежская область и г. Воронеж занимают выгодное транспортно-географическое положение. Через территорию области проходят транзитные железнодорожные магистрали, связывающие г. Москву и центральные области России с Северным Кавказом и Украиной, области Поволжья — с западными районами страны и странами ближнего зарубежья. Развита автомобильная и железнодорожная сеть, работает международный аэропорт Воронеж.
- Основной тенденцией в 2020 году на рынке логистической недвижимости аналитики называют перераспределение спроса в регионы. Драйвером этого спроса стала конкуренция среди игроков e-commerce и ритейлеров, которые захватывают новые рынки сбыта, формируют дополнительные каналы доставки и логистические цепочки. По мнению экспертов, в 2021 году экспансия в регионы страны компаниями из сферы розничной и онлайн-торговли продолжится и будет наращивать спрос на логистические объекты.
- В городской черте 80–90% складских помещений не могут удовлетворить требования современного бизнеса. Это в основном склады классов С и D. Они предназначены только для складирования товара, имеют неудобные подъездные пути, чему способствуют и городские пробки. Также не добавляет удобства таким складам их месторасположение. Склады классов С и D обосновались в основном на территориях закрытых производств советских времен. Старые и пустующие промзоны города активно переоборудовались в склады.
- Производственно-складские помещения располагаются на окраинах городов, в центре их почти нет. Текущий объем предложений продажи качественных складских площадей уступает спросу на них.
- Спрос на гаражи в Воронежской области значительно превышает спрос на машино-места - 98% против 2%. Самые востребованные гаражи - кирпичные. Спрос на них в целом составляет около

82% от общего спроса. Заинтересованность железобетонными и металлическими сооружениями в Воронежской области ниже - около 7% и 11% соответственно. В среднем по РФ кирпичные гаражи пользуются спросом у 59% населения, железобетонные – у 27%, металлические – у 14%.

- Предложения по продаже гаражей, выставленных на продажу в локации объекта оценки, находятся в диапазоне 11-17 тыс. руб./кв. м с учетом НДС в зависимости от местоположения, площади и состояния.

5.7. Анализ рынка земельных участков Воронежской области¹⁹

5.7.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

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

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

Таблица 5.10. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Состав передаваемых прав на земельный участок	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	Наличие (отсутствие) ветхих строений на участке	Присутствует/отсутствует	-8,00%/9,7%	Информационный портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2485-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2021-goda
5	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-11,5%/-8,0%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021 г. ; Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
6	Местоположение	Численность населения города	-33,00%/+49,0%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 1". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

¹⁹ <http://ru.wikipedia.org>; https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast/nedvizhimost; www.rosreestr.ru

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
		Местоположение внутри населенного пункта (по районам города)	-33,00%/+49,25%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 1". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
7	Линия расположения	1-ая линия/ 2-ая линия	Не применяется в расчете	-
8	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов/земли промышленности/земли с/х назначения	Не применяется в расчете	-
9	Разрешенный вид использования	Вид разрешенного использования	-4,00%/+4,17%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
10	Общая площадь земельного участка	-	-1,97%/+26,44%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
11	Рельеф	-	Не применяется в расчете	-
12	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не применяется в расчете	-
13	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчете	-
14	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Присутствует/отсутствует	Не применяется в расчете	-
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Газоснабжение/водоснабжение/канализация/электроснабжение	-15,25%/+18,0%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.7.2. Сегментирование рынка земельных участков

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земли в РФ 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.

По мнению аналитиков, на земельном рынке г. Москвы стоимость земельных участков зависит от следующих факторов:

- категория земель;
- разрешенное использование;

- вид права на земельный участок;
- престижность направления;
- расстояние до МКАД;
- местоположение и окружение;
- размер земельного участка;
- наличие подведенных к земельному участку коммуникаций.

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 реоформления, 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.

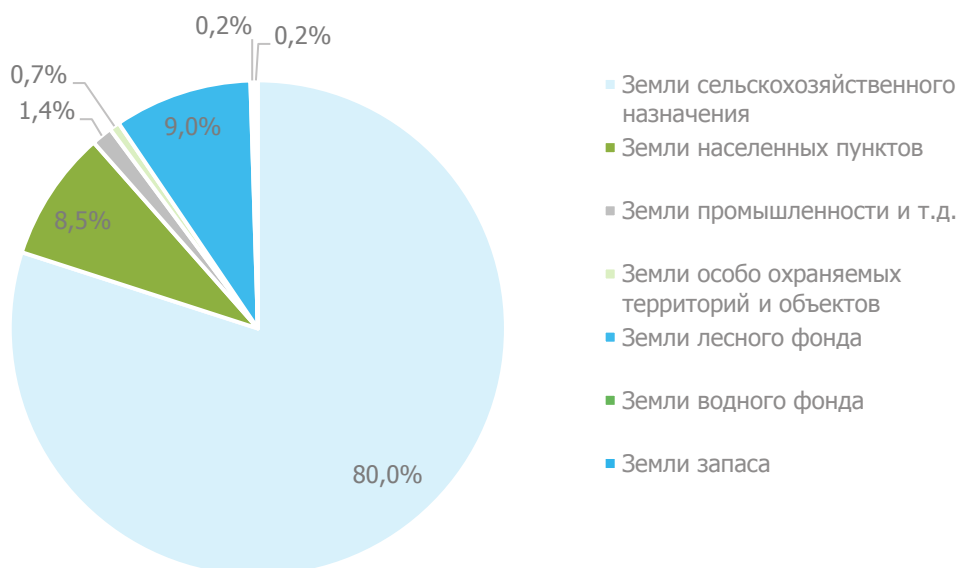
Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Увеличение стоимости в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- электроэнергия — 5–12%;
- газоснабжение — 5–20%;
- водоснабжение — 5–7%;
- летний водопровод — 2–3%;
- канализация — 5–15%.

5.7.3. Общая ситуация на рынке земельных участков

Общая площадь земель в административных границах Воронежской области составляет около 5 221,6 тыс. га. Основную долю составляют земли сельскохозяйственного назначения (80,0%).

Рисунок 5.7. Структура земельного фонда Воронежской области



Источник: www.rosreestr.ru

Таблица 5.11. Земельный фонд Воронежской области

Категория земель	Площадь, тыс. га	Занимаемая площадь, %
Земли сельскохозяйственного назначения	4 175,8	80,0%
Земли населенных пунктов	444,8	8,5%
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения	70,8	1,4%
Земли особо охраняемых территорий и объектов	35,1	0,7%
Земли лесного фонда	470,0	9,0%
Земли водного фонда	12,2	0,2%
Земли запаса	12,9	0,2%
Итого	5 221,6	100%

Источник: www.rosreestr.ru

5.7.4. Спрос и предложение

К коммерческим землям традиционно относятся земельные участки под многоэтажную жилую застройку, строительство коммерческой недвижимости (торговых и офисных зданий, гостиниц,

развлекательных центров, АЗС и предприятий автосервиса), а также земли, предназначенные для размещения промышленных объектов (промземли).

Наибольшее количество предложений на рынке формируют земельные участки под ИЖС и дачное строительство.

На рынке земли под коммерческую застройку сохраняется невысокая активность. В первую очередь это связано со спекулятивными ожиданиями продавцов на фоне дефицита качественного предложения, низкой ликвидности и практической непроработанности существующего предложения земельных участков для строительства коммерческих объектов. Свою лепту вносит и факт конкуренции между девелоперами жилой и коммерческой недвижимости. По сроку окупаемости проекты строительства коммерческих объектов существенно уступают жилым. Более высокая доходность инвестиций позволяет застройщикам жилья платить за землю больше, нежели девелоперам коммерческой недвижимости.

На сегодняшний день наибольшим спросом пользуются земли сельскохозяйственного назначения вдоль федеральных трасс. После регистрации права собственности покупатели стремятся перевести их в другую категорию, чтобы использовать под строительство придорожных ресторанов, кафе, автозаправок и других объектов, приносящих прибыль.

На рынке промышленных земель Воронежского региона конъюнктура остается достаточно стабильной. Спросом пользуются площадки от 0,5 га вдоль федеральной трассы М-4 "Дон" в оба направления, а также в Новоусманском (Масловка и Бабяково), Семилукском и Хохольском районах, где сейчас формируются основные производственные и логистические кластеры. К промышленным площадкам предъявляются жесткие требования: газоснабжение, водоснабжение, большие энергопотребности, хорошая транспортная доступность и др.

5.7.5. Финансовые условия

Рынок земельных участков имеет существенные отличия от рынка коммерческой, жилой или других видов недвижимости. В данном сегменте цены имеют значительный разброс в зависимости как от месторасположения, так и от дополнительных факторов: целевого назначения, имеющихся обременений, коммуникаций, близости к населенным пунктам, общей площади. Достаточно часто земельный участок выставляют на открытый рынок в совокупности с хозяйственными постройками, незаконченным строительством либо полуразрушенными объектами под снос.

Цена на объект будет зависеть в первую очередь от следующих критериев:

- площади объекта;
- плодородности почвы;
- местоположения;
- обеспеченности инженерными коммуникациями.

Средние ставки по продаже земельных участков в г. Воронеже и Воронежской области на конец 2020 г. представлены в таблице ниже.

Таблица 5.12. Средние стоимости 1 сот. земельного участка в Воронежской области и г. Воронеже на конец 2020 г.

	Стоимость, руб./сот.
Воронежская область	129 404
г. Воронеж	421 893

Источник: <https://voronezh.restate.ru/>

Средняя стоимость земельных участков в Воронежской области, по данным аналитиков, составила в конце 2020 г. 129 404 руб./сот., в г. Воронеже данный показатель составил 421 893 руб./сот.²⁰

²⁰ <https://voronezh.restate.ru/>

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

После проведенного анализа рынка земельных участков Воронежской области диапазон средних цен предложения земельных участков под коммерческую застройку остается достаточно широким — от 106 до 1 000 тыс. руб./сот. в зависимости от целого ряда факторов, среди которых месторасположение, вид разрешенного использования, площадь, а также наличие и состав подведенных к участку инженерных коммуникаций.

Таблица 5.13. Примеры предложений по продаже земельных участков по состоянию на апрель 2021 г.

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. (право аренды с НДС, право собственности НДС не облагается)	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. (право аренды с НДС, право собственности НДС не облагается)	Ссылка на источник информации	Примечание
1	Воронежская область, г. Нововоронеж	13 000 000	75,00	173 333	https://voronezh.ci an.ru/sale/commercial/226893123/	Участок промышленного назначения, не используется в расчете
2	Воронежская область, г. Бобров	1 000 000	5,00	200 000	https://www.avito.ru/bobrov/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promnaznacheniya_1109396845	Не используется в расчете, т.к. населенный пункт менее 25 тыс. чел. и потребуются внесение значительной корректировки на местоположение.
3	Воронежская область, Новоусманский р-н, пос. Отрадное, Тамбовская ул., 1	3 500 000	15,00	233 333	https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_otradnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_2135869775	Не используется в расчете, т.к. населенный пункт менее 25 тыс. чел. и потребуются внесение значительной корректировки на местоположение.
4	Воронежская область, Семилукский р-н, город Семилуки, микрорайон Южный, ул.Маяковского	2 700 000	8,00	337 500	https://www.avito.ru/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._promnaznacheniya_1342096961	Участок для ИЖС, не используется в расчете
5	Воронежская область, Новоусманский р-н, пос. Отрадное, Московская ул.	6 000 000	20,00	300 000	https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_otradnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_2136648044	Не используется в расчете, т.к. населенный пункт менее 25 тыс. чел. и потребуются внесение значительной корректировки на местоположение.
6	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски	15 000 000	58,75	255 319	https://www.avito.ru/liski/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_1938981146	Используется в расчете
7	Воронежская область, Новоусманский р-н, с. Новая Усмань, Солнечная ул.	3 450 000	20,00	172 500	https://www.avito.ru/novaya_usman/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1661042791	Участок для ИЖС, не используется в расчете

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. (право аренды с НДС, право собственности НДС не облагается)	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. (право аренды с НДС, право собственности НДС не облагается)	Ссылка на источник информации	Примечание
8	Воронежская область, Отрадное	12 500 000	60,00	208 333	https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_otradnoe/ze_melnye_uchastki/u_chastok_60_sot._p_romnaznacheniya_2118823277	Не используется в расчете, т.к. населенный пункт менее 25 тыс. чел. и потребуется внесение значительной корректировки на местоположение.
9	Воронежская область, г. Новохопёрск улица 25 Октября 30 б	7 000 000	9,00	777 778	https://www.avito.ru/novohopersk/ze_melnye_uchastki/u_chastok_9_sot._pr_omnaznacheniya_1859050555	Стоимость предложения продажи приближена к верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. Основываясь на принципе замещения, который гласит, что разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая на рынке за другой объект с такой же степенью полезности, в качестве аналога используется земельные участки по более низкой цене в этой же локации
10	Воронежская область, Отрадное	10 500 000	45,00	233 333	https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_otradnoe/ze_melnye_uchastki/u_chastok_45_sot._p_romnaznacheniya_2135223098	Не используется в расчете, т.к. населенный пункт менее 25 тыс. чел. и потребуется внесение значительной корректировки на местоположение.
11	Воронежская область, Новохопёрский р-н, Новохопёрск	1 800 000	9,00	200 000	https://www.avito.ru/novohopersk/ze_melnye_uchastki/u_chastok_9_sot._pr_omnaznacheniya_2072990485	Не используется в расчете, т.к. населенный пункт менее 25 тыс. чел. и потребуется внесение значительной корректировки на местоположение.
12	Воронежская обл, г. Нововоронеж, ул. 141 Стр. Дивизии, 4 а	9 200 000	45,00	204 444	https://voronezh-region.afy.ru/novo_voronezh/kupit-uchastok/20003960284	Не используется в расчете, т.к. отличается по нескольким существенным характеристикам: назначение, линия расположения, права на участок.
13	Воронежская обл, г. Нововоронеж, ул. 141 Стр. Дивизии, 4 а	4 900 000	22,00	222 727	https://voronezh-region.afy.ru/novo_voronezh/kupit-uchastok/20003960111	Не используется в расчете, т.к. отличается по нескольким существенным

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. (право аренды с НДС, право собственности НДС не облагается)	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. (право аренды с НДС, право собственности НДС не облагается)	Ссылка на источник информации	Примечание
						характеристикам: назначение, линия расположения, права на участок.
14	Воронежская область, г. Нововоронеж, Воронежское шоссе	1 600 000	8,79	182 025	https://maxrealt.ru/prodam-zemlyu-poseleniy-izhs-v-novovoronezhskoe-voronezhskoe-shosse-11-a-0140635	Используется в расчете
15	Воронежская область, Рамонский, посёлок Солнечный, улица Московское шоссе	12 000 000	31,00	387 097	https://voronezh.domclick.ru/card/sale_lot_1411296577	Не используется в расчете, т.к. населенный пункт менее 25 тыс. чел. и потребуются внесение значительной корректировки на местоположение.
16	Воронежская область, Новоусманский район, Совхоз Воронежский посёлок, ул. Воронежская, 19А	1 600 000	15,00	106 667	https://voronezh.commercial.ru/sale/commercial/250937073/	Не используется в расчете, т.к. населенный пункт менее 25 тыс. чел. и потребуются внесение значительной корректировки на местоположение.
17	Воронежская область, Новоусманский район, Новая Усмань село, Дорожная	10 500 000	10,50	1 000 000	https://voronezh.commercial.ru/sale/commercial/201167001/	Стоимость предложения продажи приближена к верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. Основываясь на принципе замещения, который гласит, что разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая на рынке за другой объект с такой же степенью полезности, в качестве аналога используется земельные участки по более низкой цене в этой же локации
18	Воронежская область, Рамонский район, Россиянка СНТ	5 000 000	20,00	250 000	https://voronezh.commercial.ru/sale/commercial/214598130/	Не используется в расчете, т.к. населенный пункт менее 25 тыс. чел. и потребуются внесение значительной корректировки на местоположение.

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. (право аренды с НДС, право собственности НДС не облагается)	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. (право аренды с НДС, право собственности НДС не облагается)	Ссылка на источник информации	Примечание
19	Воронежская область, Острогожск, Кузнецовский пер., 43	5 100 000	18,00	283 333	https://voronezh.ci an.ru/sale/commercial/253691326/	На участке расположен столлярный цен, не используется в расчете
20	Воронежская область, Россошь, Озерная ул., 2А	13 000 000	33,65	386 330	https://voronezh.ci an.ru/sale/commercial/245904659/	Стоимость предложения продажи приближена к верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. Основываясь на принципе замещения, который гласит, что разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая на рынке за другой объект с такой же степенью полезности, в качестве аналога используется земельные участки по более низкой цене в этой же локации
21	Воронежская область, Россошь, Пролетарская ул., 243А	2 299 000	12,00	191 583	https://voronezh.ci an.ru/sale/commercial/199021370/	Участок под гостиничное обслуживание, не используется в расчете
22	Воронежская область, Калач	1 500 000	12,00	125 000	https://voronezh.ci an.ru/sale/commercial/253775437/	Не используется в расчете, т.к. населенный пункт менее 25 тыс. чел. и потребуются внесение значительной корректировки на местоположение.
23	Воронежская область, Рамонский район, Чертовицы село, Сельская ул., 3	2 900 000	17,00	170 588	https://voronezh.ci an.ru/sale/commercial/210235000/	Не используется в расчете, т.к. населенный пункт менее 25 тыс. чел. и потребуются внесение значительной корректировки на местоположение.
24	Воронежская область, Рамонский район, Красное хутор, ул. Восточная, 1	3 200 000	10,00	320 000	https://voronezh.ci an.ru/sale/commercial/223234755/	Не используется в расчете, т.к. населенный пункт менее 25 тыс. чел. и потребуются внесение значительной корректировки на местоположение.
25	Воронежская область, Павловск, Черемушки микрорайон	10 500 000	30,39	345 508	https://voronezh.ci an.ru/sale/commercial/245904032/	Стоимость предложения продажи приближена к

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. (право аренды с НДС, право собственности НДС не облагается)	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. (право аренды с НДС, право собственности НДС не облагается)	Ссылка на источник информации	Примечание
						<p>верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. Основываясь на принципе замещения, который гласит, что разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая на рынке за другой объект с такой же степенью полезности, в качестве аналога используется земельные участки по более низкой цене в этой же локации</p>
26	Воронежская область, Новоусманский район, Отрадное поселок, пер. Тамбовский, 2	20 000 000	55,00	363 636	https://voronezh.ci an.ru/sale/commercial/149797313/	<p>Стоимость предложения продажи приближена к верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. Основываясь на принципе замещения, который гласит, что разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая на рынке за другой объект с такой же степенью полезности, в качестве аналога используется земельные участки по более низкой цене в этой же локации</p>
27	Воронежская область, Новоусманский район, Новая Усмань село, Полевая ул., 47А	60 000 000	81,24	738 552	https://voronezh.ci an.ru/sale/commercial/221150684/	<p>Стоимость предложения продажи приближена к верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. Основываясь на принципе замещения, который гласит, что разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая на</p>

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. (право аренды с НДС, право собственности НДС не облагается)	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. (право аренды с НДС, право собственности НДС не облагается)	Ссылка на источник информации	Примечание
						рынке за другой объект с такой же степенью полезности, в качестве аналога используется земельные участки по более низкой цене в этой же локации
28	Воронежская область, Семилуки, ул. Займище	70 000 000	340,00	205 882	https://voronezh.ci an.ru/sale/commercial/203650039/	Не используется в расчете, т.к. объект значительно отличается по площади от объекта оценки.
29	Воронежская область, Россошь, ул. М. Горького	700 000	2,00	350 000	https://www.avito.ru/rossosh/zemelnye_uchastki/uchastok_2_sot._promnaznacheniya_2094446599	Участок для размещения гаража, не используется в расчете
30	Воронежская область, Борисоглебский г.о., Борисоглебск, Северный микрорайон	550 000	1,70	323 529	https://www.avito.ru/borisoglebsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnaznacheniya_2109238506	Участок для размещения гаража, не используется в расчете
31	Воронежская область, р-н Павловский, г. Павловск, 672 км автомагистрали М-4 Дон	1 500 000	2,50	600 000	https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_pavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_sot._promnaznacheniya_1777862157	Не используется в расчете, т.к. населенный пункт менее 25 тыс. чел. и потребуется внесение значительной корректировки на местоположение.
32	Воронежская область город Новохопёрск улица 25 Октября 30 б	7 000 000	8,97	780 379	https://www.avito.ru/novohopersk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._promnaznacheniya_1859050555	Не используется в расчете, т.к. населенный пункт менее 25 тыс. чел. и потребуется внесение значительной корректировки на местоположение.
33	Воронежская область, Россошанский р-н, Россошь	850 000	1,20	708 333	https://www.avito.ru/rossosh/zemelnye_uchastki/uchastok_1_sot._promnaznacheniya_1078020258	Стоимость предложения продажи приближена к верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. Основываясь на принципе замещения, который гласит, что разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая на рынке за другой объект с такой же степенью полезности, в качестве аналога

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. (право аренды с НДС, право собственности НДС не облагается)	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. (право аренды с НДС, право собственности НДС не облагается)	Ссылка на источник информации	Примечание
						используется земельные участки по более низкой цене в этой же локации
34	Воронежская область, Новохопёрский р-н, Новохопёрск	1 800 000	9,00	200 000	https://www.avito.ru/novohopersk/ze_melnye_uchastki/uchastok_9_sot._pr_omnaznacheniya_2072990485	Не используется в расчете, т.к. населенный пункт менее 25 тыс. чел. и потребуются внесение значительной корректировки на местоположение.
35	Воронежская область, Россошь, ул.Фрунзе,74	9 000 000	20,00	450 000	https://voronezh.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_2000_kv_m_ploschady_u_20_sotok_voronejskaya_rossoshanskiy_r-n_rossosh_proletarskaya_ul_6851951075/	Стоимость предложения продажи приближена к верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. Основываясь на принципе замещения, который гласит, что разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая на рынке за другой объект с такой же степенью полезности, в качестве аналога используется земельные участки по более низкой цене в этой же локации
36	Воронежская область, Семилуки	1 750 000	4,00	437 500	https://realty.yandex.ru/offer/242568941816032778/?isExact=YES	Стоимость предложения продажи приближена к верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. Основываясь на принципе замещения, который гласит, что разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая на рынке за другой объект с такой же степенью полезности, в качестве аналога используется земельные участки по более низкой

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. (право аренды с НДС, право собственности НДС не облагается)	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. (право аренды с НДС, право собственности НДС не облагается)	Ссылка на источник информации	Примечание
37	Воронежская область, Россошь, ул. Льва Толстого, д. 53	7 000 000	37,50	186 667	https://onreal.ru/rossosh/kypit-uchastok/32931600	Участок промышленного назначения, не используется в расчете
38	Воронежская область, посёлок Отрадное, Московская улица	3 500 000	15,00	233 333	https://onreal.ru/p/oselok-otradnoe-78027/kypit-uchastok/32708941	Не используется в расчете, т.к. населенный пункт менее 25 тыс. чел. и потребуются внесение значительной корректировки на местоположение.
39	Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, вл. 171	8 500 000	30,00	283 333	https://voronezh.ci-an.ru/sale/suburban/196124038/	Используется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.7.7. Выводы

- Общая площадь земель в административных границах Воронежской области составляет около 5 221,6 тыс. га. Основную долю составляют земли сельскохозяйственного назначения (80,2%).
- На рынке земли под коммерческую застройку сохраняется невысокая активность. В первую очередь это связано со спекулятивными ожиданиями продавцов на фоне дефицита качественного предложения, низкой ликвидности и практической непроработанности существующего предложения земельных участков для строительства коммерческих объектов. Свою лепту вносит и факт конкуренции между девелоперами жилой и коммерческой недвижимости. По сроку окупаемости проекты строительства коммерческих объектов существенно уступают жилым. Более высокая доходность инвестиций позволяет застройщикам жилья платить за землю больше, нежели девелоперам коммерческой недвижимости.
- Рынок земельных участков имеет существенные отличия от рынка коммерческой, жилой или других видов недвижимости. В данном сегменте цены имеют значительный разброс в зависимости как от месторасположения, так и от дополнительных факторов: целевого назначения, имеющихся обременений, коммуникаций, близости к населенным пунктам, общей площади. Достаточно часто земельный участок выставляют на открытый рынок в совокупности с хозяйственными постройками, незаконченным строительством либо полуразрушенными объектами под снос.
- Средняя стоимость земельных участков в Воронежской области, по данным аналитиков, составила в конце 2020 г. 129 404 руб./сот., в г. Воронеже данный показатель составил 421 893 руб./сот.
- После проведенного анализа рынка земельных участков Воронежской области диапазон средних цен предложения земельных участков под коммерческую застройку остается достаточно широким — от 106 до 1 000 тыс. руб./сот. в зависимости от целого ряда факторов, среди которых месторасположение, вид разрешенного использования, площадь, а также наличие и состав подведенных к участку инженерных коммуникаций.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

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

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)²¹.

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 цен²².

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

²¹ IFRS 1, п. 3.

²² IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды²³.

Основные средства²⁴ 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 услуги²⁵.

Балансовая стоимость²⁶ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость²⁷ — 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 актива²⁸.

Инвестиционное имущество²⁹ — 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

²³ IAS 38, п. 8.

²⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁵ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

²⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6

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

использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях³⁰.

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 факторами³¹.

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 стоимости³².

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 принуждения³³.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон³⁴.

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.³⁵

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.³⁶

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

6.2. Классификация основных средств

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

³⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

³¹ IAS 1, п. 7.

³² П. 10.1 МСО 2020

³³ П. 30.1 МСО 2020

³⁴ П. 50.1 МСО 2020

³⁵ П. 50.2 МСО 2020

³⁶ П. 50.3 МСО 2020

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование³⁷.

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 актив³⁸.

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

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

Аренда

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

Классификация аренды для арендодателей, принятая в стандарте (IFRS) 16 "Аренда", основывается на объеме, в котором договор аренды передает риски и выгоды, связанные с владением базовым активом. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды могут быть связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономического использования базового актива и доходов от повышения стоимости или реализации ликвидационной стоимости³⁹.

Финансовая аренда – аренда, классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом⁴⁰.

Операционная аренда - аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом⁴¹.

³⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

³⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

³⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B53

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

⁴¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

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

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

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой⁴³:

- 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 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 выгоды⁴⁴.

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 учета⁴⁵.

Если аренда включает земельные участки и здания, как элементы арендуемого актива, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 62 - 63 и B53 - B54 стандарта (IFRS) 16 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земельный участок" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономического использования⁴⁶.

⁴² Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

⁴³ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

⁴⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 65

⁴⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 66

⁴⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B55

Если это необходимо в целях классификации и отражения в учете аренды земельных участков и зданий, арендодатель должен распределить минимальные арендные платежи (включая любые единовременные авансовые выплаты) между земельными участками и зданиями пропорционально справедливой стоимости арендных прав, заключенных в элементах аренды "земельные участки" и "здания", на дату начала арендных отношений. Если отсутствует возможность надежно распределить арендные платежи между этими двумя элементами, то весь договор аренды классифицируется как финансовая аренда, если только не очевидно, что оба элемента представляют собой операционную аренду, - в этом случае весь договор аренды классифицируется как операционная аренда⁴⁷.

Применительно к аренде земельных участков и зданий, при которой сумма для элемента аренды "земельные участки", является незначительной для договора аренды, арендодатель может рассматривать земельные участки и здания в качестве одного объекта в целях классификации аренды и классифицироваться либо как финансовая аренда, либо как операционная аренда в соответствии с пунктами 62 - 66 и B53 - B54 стандарта (IFRS) 16 "Аренда". В этом случае арендодатель должен рассматривать срок экономического использования зданий в качестве срока экономического использования всего базового актива⁴⁸.

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 имущества⁴⁹:

- 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 стандарта⁵⁰:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО

⁴⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B56

⁴⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B57

⁴⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

⁵⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

(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 целях⁵¹.

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 активами⁵².

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива⁵³.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. К уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива, могут привести такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический

⁵¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

⁵² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

⁵³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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 3.8 настоящего Отчета.

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"⁵⁴.

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)⁵⁵.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости⁵⁶.

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

- состояние и местонахождение актива;

⁵⁴ Фонд МСФО.

⁵⁵ IFRS 13, п. 2.

⁵⁶ IFRS 13, п. 3.

- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых⁵⁷.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях⁵⁸.

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства⁵⁹.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом⁶⁰.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства⁶¹.

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

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

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода⁶³.

⁵⁷ IFRS 13, п. 11.

⁵⁸ IFRS 13, п. 15.

⁵⁹ IFRS 13, п. 16.

⁶⁰ IFRS 13, п. 27.

⁶¹ IFRS 13, п. 32.

⁶² IFRS 13, п. 38.

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

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

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

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

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны⁶⁴.

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

6.5. Этапы проведения оценки

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

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

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

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

⁶⁴ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

6.6. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов⁶⁵.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁶⁶.

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний⁶⁷.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки⁶⁸.

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 целей⁶⁹.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности⁷⁰:

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

⁶⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

⁶⁶ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп. К.

⁶⁷ Там же, п. 18.

⁶⁸ Там же, п. 19.

⁶⁹ Там же, п. 20.

⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки⁷¹.

⁷¹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

6.6.2. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ⁷².

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 метод⁷³ определения стоимости земли.

6.6.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами⁷⁴. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений⁷⁵.

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.⁷⁶

⁷² "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. аспоряжения 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).

⁷³ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁷⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

⁷⁵ Там же, п. 13.

⁷⁶ Там же, п. 14.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁷⁷:

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

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

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

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

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

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

6.6.4. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки⁷⁸.

⁷⁷ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

⁷⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁷⁹.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода⁸⁰.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁸¹:

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 рынка годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки проводится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

⁷⁹ Там же, п. 16.

⁸⁰ Там же, п. 17.

⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

- 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 нежилого здания — основной части на дату оценки производился сравнительным и доходным подходами с последующим согласованием полученных результатов, расчет справедливой стоимости нежилого помещения — гаража и земельного участка производился сравнительным подходом. В рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнительного анализа продаж, в рамках доходного подхода — метод прямой капитализации.

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁸².

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

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-аналогов⁸³, 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 оцениваемое здание, а также связанные с объектом расходы⁸⁴, что подтверждается ссылками на источники информации.

Для определения справедливой стоимости гаража доходный подход не применялся, т.к. рынок аренды гаражей (гаражных боксов) г. Лиски развит слабо, достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы отсутствует.

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
Нежилое помещение - основная часть	
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
Нежилое помещение - гараж	
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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

⁸² Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

⁸³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

⁸⁴ Там же, п. 16.

Методы определения рыночной стоимости имущественных прав на земельные участки представлены в Методических рекомендациях по определению справедливой стоимости земельных участков Минимущества РФ⁸⁵. Описание методов приведено в приложении 2 к Отчету.

Таблица 6.2. Обоснование применения метода оценки 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"

⁸⁵ 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.

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, в т. ч.: выбор объектов-аналогов, сопоставимых с земельным участком, приходящимся на оцениваемый объект недвижимости.

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

7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка Воронежской области⁸⁶, к которому принадлежат оцениваемые объекты, за апрель 2021 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (табл. 7.2–7.4). Полная выборка предложений по продаже и обоснование выбора аналогов приведена в Разделе 5 Отчета (Таблица 5.5, Таблица 5.9, Таблица 5.13).

В качестве объекта недвижимости признаются:

- здания свободного назначения (торговые, офисные);

⁸⁶ Информационные порталы Internet: www.irr.ru, www.avito.ru, www.cian.ru и др.; информационно-аналитический портал Realto.

- здания гаражей;
- земельные участки для строительства объектов коммерческого назначения.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для объекта недвижимости — 1 сотка общей площади для земельного участка, 1 кв. м общей площади для здания, т. к. это стандартные меры площади, принятые в РФ и на рынке недвижимости. В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения (табл. 7.1).

Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Элементы сравнения
Для земельного участка	
1	<ul style="list-style-type: none"> • наличие (отсутствие) зданий, строений или сооружений • состав передаваемых прав на земельный участок; • 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 земельного участка; • линия домов; • категория земель; • разрешенное использование земельного участка; • площадь земельного участка; • рельеф; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций
Для нежилого помещения – основная часть	
2	<ul style="list-style-type: none"> • тип объекта недвижимости • 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 месторасположения объекта недвижимости; • линия домов; • общая площадь объекта недвижимости; • расположение помещения по этажам; • наличие витринных окон; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние/уровень отделки
Для нежилого помещения – гараж	
3	<ul style="list-style-type: none"> • 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 месторасположения объекта недвижимости; • линия расположения; • общая площадь объекта недвижимости; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в табл. 7.2–7.4 Отчета.

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по подобранным объектам-аналогам превышает 30%, что связано с тем, что рынок предложения коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки ограничен в силу их площади, местоположения, распределения площадей по этажам и состояния/уровня отделки помещений, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №1, №2, №3 и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

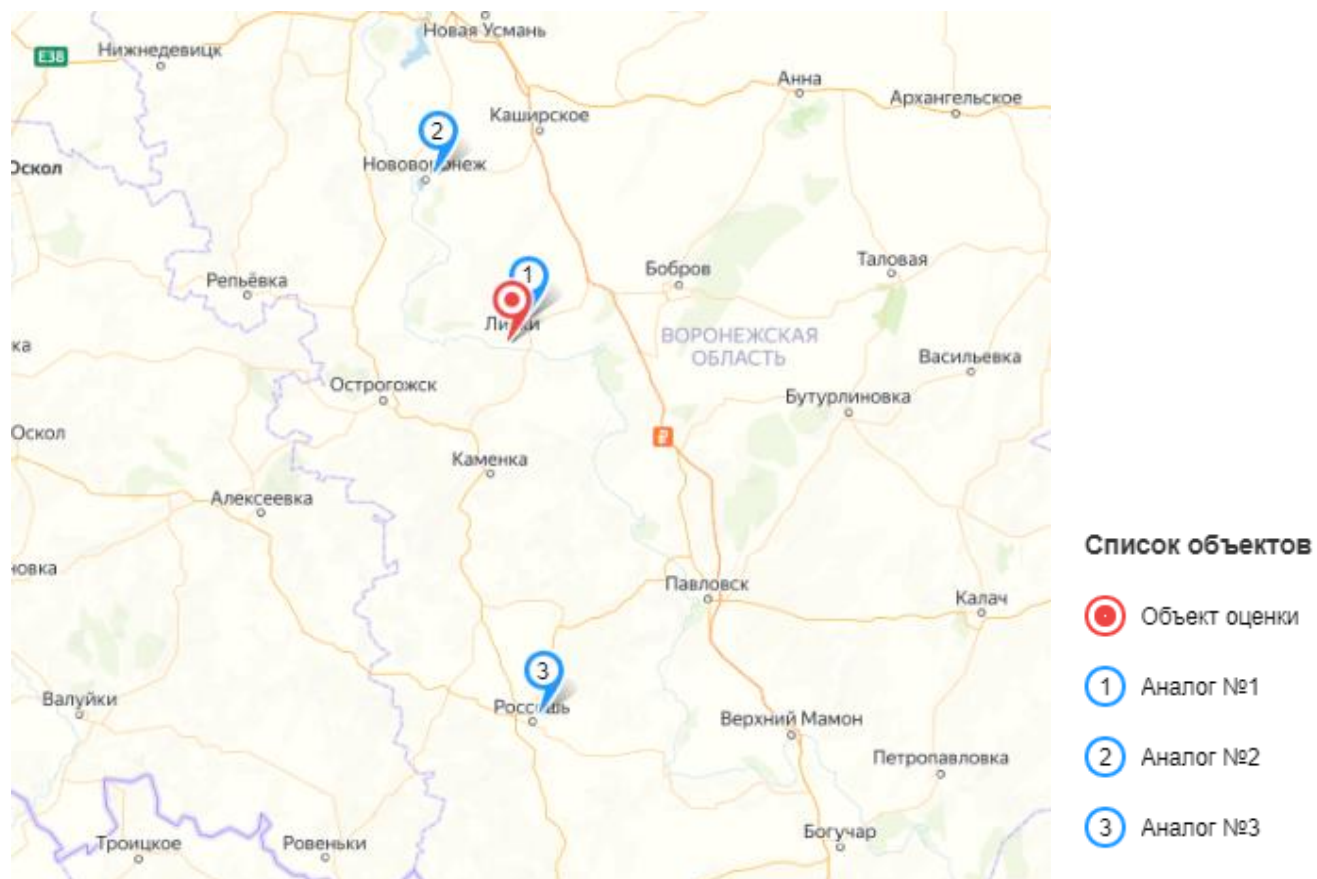
Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода

№ 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 многоугольной формы, предназначенный для проектирования и строительства коммерческого объекта, не связанного с проживанием населения (административное здание, гараж)	Земельный участок общей площадью 58,75 сот. коммерческого назначения, цена предложения 15 млн руб., НДС не облагается	Земельный участок общей площадью 8,79 сот. коммерческого назначения, цена предложения 1,6 млн руб., НДС не облагается	Земельный участок общей площадью 30 сот. коммерческого назначения, цена предложения 8,5 млн руб., НДС не облагается
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
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	Апрель 2021	Апрель 2021	Ноябрь 2020	Апрель 2021
7	Характеристики месторасположения земельного участка	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, проспект Ленина, д. 46	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, ул. Чапаева, д. 3	Воронежская область, г. Нововоронеж, Воронежское шоссе	Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, вл. 171
	Численность населения города	40-60 тыс. чел.	40-60 тыс. чел.	25-40 тыс. чел.	60-90 тыс. чел.
	Местоположение внутри населенного пункта	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Окраины города, промзоны	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
8	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
9	Разрешенный вид использования земельного участка	Для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть)	Для строительства многоквартирного жилого дома	Для размещения объектов коммерческого назначения	Для размещения объектов коммерческого назначения
10	Площадь земельного участка, соток	10,20	58,75	8,79	30,00
11	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
12	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
13	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
14	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Электроснабжение	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
15	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	15 000 000	1 600 000	8 500 000
16	Наличие (отсутствие) зданий, строений или сооружений	Условно свободный от строений	Присутствует	Отсутствует	Присутствует
17	Затраты на снос строений, расположенных на земельном участке, руб.	-	1 304 348	0	739 130
18	Цена предложения земельного участка, с учетом затрат на снос строений, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	16 304 348	1 600 000	9 239 130
19	Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	277 521	182 025	307 971
20	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/liski/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_1938981146 , т. +7 (951) 862-50-75	Информационный портал "МаксРиэлт", https://maxrealt.ru/prodam-zemlyu-poseleniy-izhs-v-novovoronezhskoe-shosse-11-a-o140635 , т. +7 (980) 539-93-23	Информационный портал "ЦИАН", https://voronezh.cian.ru/sale/suburban/196124038/ , т. +7 (926) 738-96-40





Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.1. Местоположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов на карте Воронежской области



Источник: <http://maps.yandex.ru>

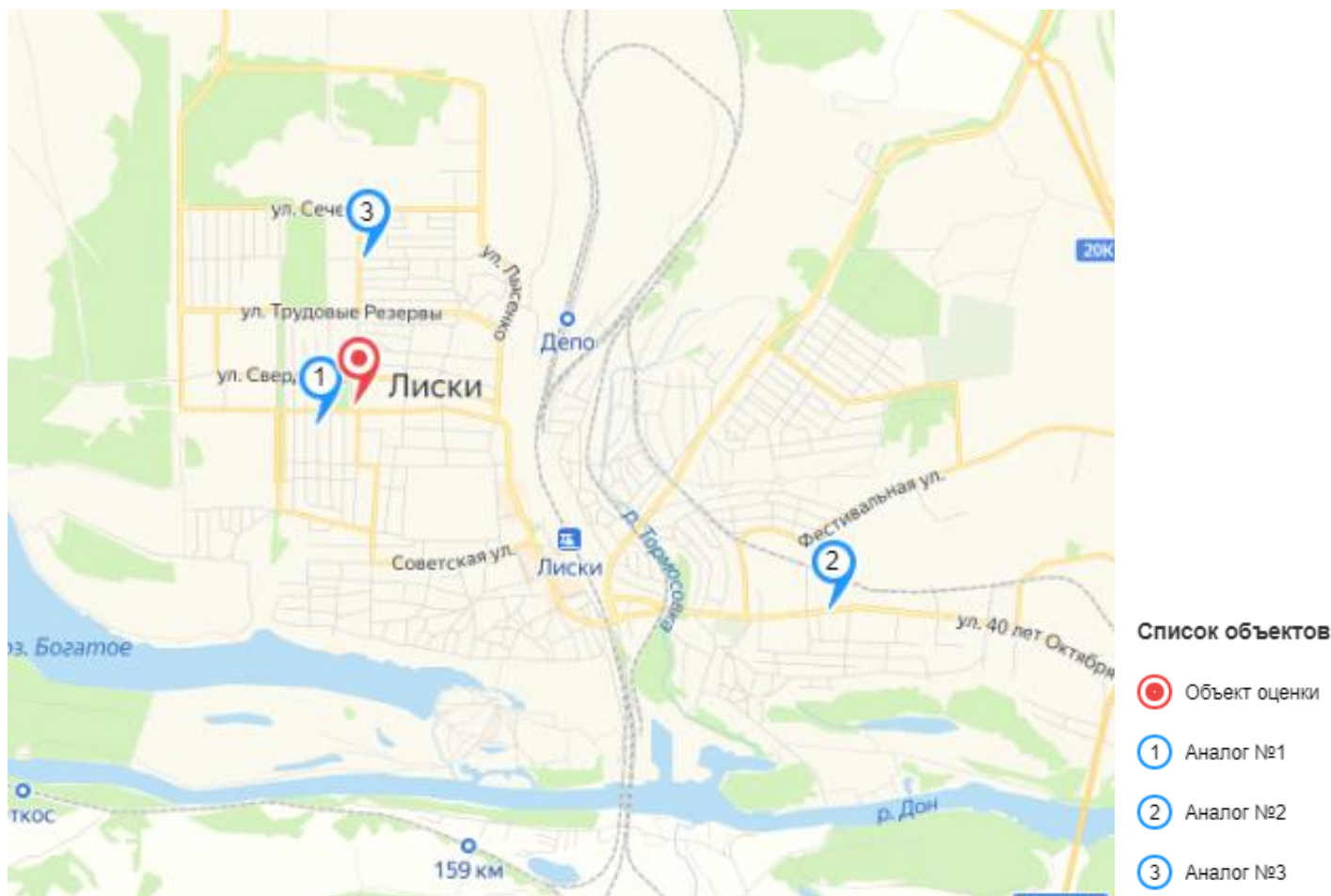
Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого нежилого помещения

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание
2	Краткое описание объекта недвижимости	Отдельно стоящее административное здание общей площадью 883,5 кв. м	Отдельно стоящее нежилое здание общей площадью 750 кв. м, цена предложения 25,0 млн руб. с НДС	Отдельно стоящее нежилое здание общей площадью 220 кв. м, цена предложения 9 млн руб. с НДС	Отдельно стоящее нежилое здание общей площадью 210 кв. м, цена предложения 7,77 млн руб. с 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	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, проспект Ленина, д. 46	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, ул. Максима Горького	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, ул. 40 лет Октября	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, ул. Маршала Жукова, д. 1А
	Расположение в пределах города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
9	Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
10	Категория земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
11	Разрешенный вид использования земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть)	Для размещения объектов коммерческого назначения	Для размещения объектов коммерческого назначения	Для размещения объектов коммерческого назначения

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
12	Общая площадь земельного участка, относящегося к объекту недвижимости, кв. м	1 020,00	н/д	н/д	н/д
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	883,50	750,00	220,00	210,00
	площадь помещений подвала, кв. м	280,30	0,00	0,00	0,00
	доля подвальных помещений, %	31,73%	0,00%	0,00%	0,00%
	площадь помещений цоколя, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
13	площадь помещений, расположенных на 1-ом этаже, кв. м	300,80	250,00	220,00	105,00
	доля помещений на 1 этаже, %	34,05%	33,33%	100,00%	50,00%
	площадь помещений, расположенных на 2-ом этаже, кв. м	302,40	500,00	0,00	105,00
	доля помещений на 2 этаже и выше, %	34,23%	66,67%	0,00%	50,00%
14	Наличие витринных окон	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
17	Состояние/уровень отделки	Эконом	Стандарт	Стандарт	Эконом/Стандарт
18	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	-	25 000 000	9 000 000	7 777 777
19	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	-	33 333	40 909	37 037
20	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Multilisting", https://multilisting.su/g-liski/sale-free-appointment/29077696-750-0-m-25000000-rub-ul-maksima-gorkogo,8-920-404-88-64	Информационный портал "Multilisting", https://multilisting.su/r-n-liskinskiy/g-liski/sale-free-appointment/1487493-220-0-m-10000000-rub-ul-40-let-oktyabrya,т.+7(952)9559187,Евгений	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/liski/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_p_omeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1859643355,8-961-029-51-07





Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.2. Местоположение оцениваемого нежилого помещения – основной части и объектов-аналогов на карте Воронежской области



Источник: <http://maps.yandex.ru>

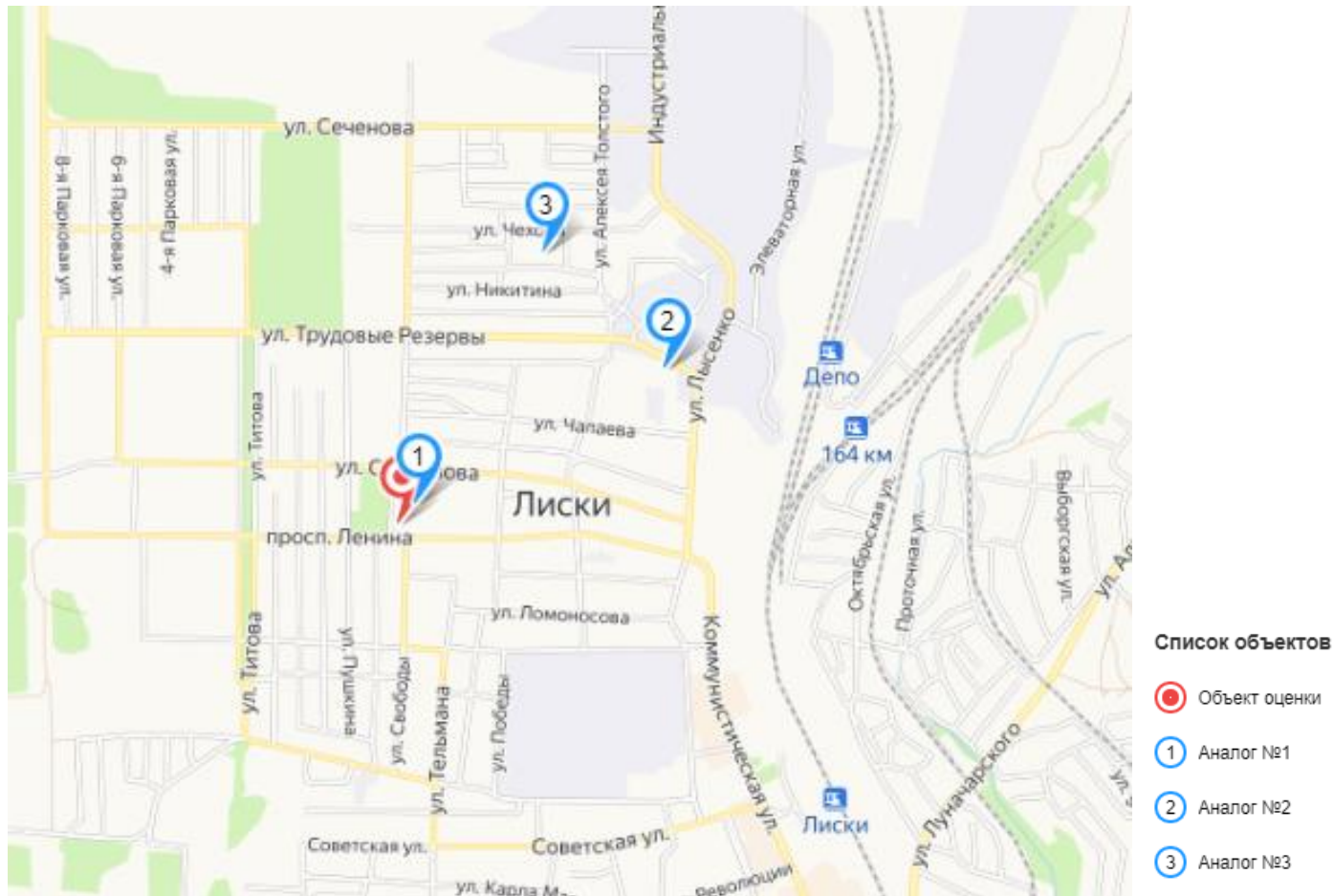
Таблица 7.4. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого нежилого помещения - гараж в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Гараж	Гараж	Гараж	Гараж
2	Краткое описание объекта недвижимости	Гараж общей площадью 33,2 кв. м	Гараж общей площадью 24 кв. м, цена предложения 360 тыс. руб. с НДС	Гараж, площадью 18 кв. м. Кирпичный. Цена предложения составляет 220 тыс. руб. с учетом НДС	Гараж общей площадью 24 кв. м, цена предложения 320 тыс. руб. с 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	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, проспект Ленина, д. 46	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, ул. Маршала Жукова, д. 50	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, ул. Трудовые Резервы, д. 3	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, ул. Чехова, д. 15
	Район города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города
	Линия расположения земельного участка	2-я линия	2-я линия	2-я линия	2-я линия
9	Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
10	Категория земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
11	Разрешенный вид использования земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть)	Для эксплуатации гаража	Для эксплуатации гаража	Для эксплуатации гаража
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	33,20	24,00	18,0	24,0
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
16	Состояние/уровень отделки	Стандарт (рабочее состояние), ремонт не требуется	Стандарт (рабочее состояние), ремонт не требуется	Стандарт (рабочее состояние), ремонт не требуется	Стандарт (рабочее состояние), ремонт не требуется
17	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	-	360 000	220 000	320 000
18	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	-	15 000	12 222	13 333
19	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_206 9715887, 8-908-133-19-91	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_209 3499757, 8-961-109-53-53	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_190 2614625, 8-908-132-98-13

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.3. Местоположение оцениваемого нежилого помещения – гараж и объектов-аналогов на карте Воронежской области



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

Сопоставление объектов-аналогов с объектом 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 7.5. Элементы сравнения, по которым не имеется различий

№ п/п	Элементы сравнения
Для земельного участка	
1	<ul style="list-style-type: none"> • состав передаваемых прав на земельный участок; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • линия домов; • категория земель; • рельеф; • транспортная доступность; • инфраструктура
Для нежилого помещения – основная часть	
2	<ul style="list-style-type: none"> • тип объекта недвижимости • состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики месторасположения объекта недвижимости; • линия дома; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций
Для оцениваемого нежилого помещения - гаража	
3	<ul style="list-style-type: none"> • состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики местоположения объекта недвижимости; • пешеходный и автомобильный трафик; • линия домов; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние/уровень отделки

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 табл. 7.6. Описание корректировок приведено ниже.

Таблица 7.6. Элементы сравнения, по которым имеются различия

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Комментарий
Для земельного участка			
1	<ul style="list-style-type: none"> наличие (отсутствие) зданий, строений или сооружений; различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); характеристики местоположения земельного участка; разрешенное использование земельного участка; площадь земельного участка; наличие (отсутствие) коммуникаций 	<ul style="list-style-type: none"> корректировка на наличие (отсутствие) зданий, строений или сооружений; корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); корректировка на характеристики местоположения земельного участка; корректировка на разрешенное использование земельного участка; корректировка на площадь земельного участка; корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций 	Применение данных корректировок отражено в Таблице ниже (Таблица 7.30)
Для единого объекта недвижимости			
2	<ul style="list-style-type: none"> различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); общая площадь объекта недвижимости; распределение помещений по этажам; наличие витринных окон; состояние/уровень отделки 	<ul style="list-style-type: none"> корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); корректировка на общую площадь объекта недвижимости; корректировка на долю помещений в зависимости от этажа расположения; корректировка на наличие витринных окон; корректировка на состояние/уровень отделки 	Применение данных корректировок отражено в Таблице ниже (Таблица 7.31)
Для оцениваемого нежилого помещения - гаража			
3	<ul style="list-style-type: none"> различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); общая площадь объекта недвижимости 	<ul style="list-style-type: none"> корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); корректировка на общую площадь объекта недвижимости 	Применение данных корректировок отражено в Таблице ниже (Таблица 7.32)

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, применяемых при расчете стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Корректировка на наличие (отсутствие) зданий, строений или сооружений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков.

В рамках данного Отчета корректировка на снос ветхих зданий, строений и сооружений была определена на основании аналитического портала Statrielt. К расчету принималось среднее значение.

Таблица 7.7. Расчет корректировки на снос ветхих зданий, строений и сооружений

№ п/п	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,84	0,98	0,92
Корректировка на снос ветхих здания (оцениваемый объект — свободный, объект-аналог — с ветхими строениями)				8,70%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2485-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>; расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на снос ветхих зданий, строений и сооружений. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.8. Расчет корректировки на снос ветхих зданий, строений и сооружений для расчета стоимости земельного участка

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	—	15 000 000	1 600 000	8 500 000
Наличие (отсутствие) зданий, строений или сооружений	Условно свободный от строений	Присутствует	Отсутствует	Присутствует
Затраты на снос строений, расположенных на земельном участке, руб.	—	1 304 348	0	739 130
Цена предложения земельного участка, с учетом затрат на снос строений, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	—	16 304 348	1 600 000	9 239 130

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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.

Основываясь на анализе рынка коммерческой недвижимости Воронежской области, можно констатировать что на сегодняшний день рынок коммерческой недвижимости испытывает влияние неопределенности в условиях карантина. На дату оценки рынок коммерческой недвижимости характеризуется низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, а также редкими сделками. Ввиду вышеперечисленных факторов, Исполнителем принято решение использовать корректировку на фактор цены предложения по максимальному значению.

В рамках настоящего Отчета корректировка на фактор цены предложения принималась в соответствии с данными Сборника рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)", Москва 2021 г. и Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А. и Справочника оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А., Справочника оценщика недвижимости-2020. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А. Учитывая влияние неопределенности, вызванной распространением COVID-19 (объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики), корректировка была принята в размере максимального значения **-10,25%** для земельных участков и **-9,85%** для торгово-офисной недвижимости, **-11,45%** для производственно-складских объектов. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 7.9. Корректировки на результаты возможного торга (уторговывание)

№ п/п	Источник информации	Значение корректировки на торг, %		
		Интервал значений	Среднее значение	
При продаже объекта (зу)				
1	Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)", Москва 2021 г.	-8,00%	-9,00%	
2	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.	-8,70%	-11,50%	
Значение корректировки, %		-8,35%	-10,25%	
При продаже объекта (офисные)				
1	Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)", Москва 2021 г.	-5,00%	-9,00%	

№ п/п		Значение корректировки на торг, %		
2	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А.	-8,60%	-10,70%	-9,60%
Значение корректировки, %		-6,80%	-9,85%	-8,30%
При продаже объекта (производственно-складская недвижимость)				
1	Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021 г.	-7,00%	-10,00%	-8,50%
2	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.	-11,00%	-12,90%	-11,90%
Значение корректировки, %		-9,00%	-11,45%	-10,20%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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.

Величина корректировки на местоположение рассчитывалась с использованием данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 1". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А. на основании численности населения города, в котором расположен земельный участок и района внутри населенного пункта.

Таблица 7.10. Корректировки на местоположение для земельных участков по численности населенного пункта

Численность, тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90
15-25	0%	-13%	-23%	-33%
25-40	14%	0%	-13%	-23%
40-60	31%	14%	0%	-13%
60-90	49%	31%	14%	0%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 1". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Таблица 7.11. Корректировки на местоположение для земельных участков по местоположению внутри населенного пункта

Районы города	Коэффициент	Центр города	Центра деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Центр города	1	0,00%	13,64%	29,87%	36,99%	29,87%	49,25%
Центра деловой активности	0,88	-12,00%	0,00%	14,29%	20,55%	14,29%	31,34%
Зоны автомагистралей	0,77	-23,00%	-12,50%	0,00%	5,48%	0,00%	14,93%
Индивидуальные жилые дома	0,73	-27,00%	-17,05%	-5,19%	0,00%	-5,19%	8,96%
Многоквартирная жилая застройка	0,77	-23,00%	-12,50%	0,00%	5,48%	0,00%	14,93%
Окраины города, промзоны	0,67	-33,00%	-23,86%	-12,99%	-8,22%	-12,99%	0,00%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 1". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Величина корректировки для объектов-аналогов оцениваемого земельного участка приведена в таблице ниже.

Таблица 7.12. Расчет корректировки на местоположение для земельного участка

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики местоположения земельного участка	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, проспект Ленина, д. 46	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, ул. Чапаева, д. 3	Воронежская область, г. Нововоронеж, Воронежское шоссе	Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, вл. 171
Численность населения города	40-60 тыс. чел.	40-60 тыс. чел.	25-40 тыс. чел.	60-90 тыс. чел.
Местоположение внутри населенного пункта	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Окраины города, промзоны	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
Корректировка на характеристики местоположения объекта - численность населенного пункта (%)	-	0,00%	14,00%	-13,00%
Корректировка на характеристики местоположения объекта - местоположение внутри населенного пункта (%)	-	0,00%	31,34%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка

Вид разрешенного использования является важным ценообразующим фактором на рынке земельных участков. Данная корректировка вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А. Результаты расчета корректировки на вид разрешенного использования представлен в таблице ниже.

Таблица 7.13. Расчет корректировки на вид разрешенного использования

Вид разрешенного использования	Под офисно-торговую застройку	Под МЖС	Значение корректировки
Под офисно-торговую застройку	1,00	1,04	4,0%
Под МЖС	0,96	1,00	-4,0%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.; 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 приведен в таблицах ниже.

Таблица 7.14. Корректировки на вид разрешенного использования

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
Разрешенное использование земельного участка	Для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть)	Для строительства многоквартирного жилого дома	Для размещения объектов коммерческого назначения	Для размещения объектов коммерческого назначения
Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	4,00%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь земельного участка

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

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

В соответствии с информацией, представленной в вышеупомянутом источнике зависимость удельной цены от площади земельного участка усреднено по городам России может быть описана следующей функцией:

$$Y = 2,564x^{-0,134}$$

где:

Y – удельная стоимость земельного участка, руб./кв. м;

x – значение, равное общей площади земельного участка.

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

$$K_{пл} = [(2,564x_{оо}^{-0,134}) / (2,564x_{ан}^{-0,134}) - 1] * 100\%, \text{ где:}$$

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

X_{оо}, X_{оа} – общая площадь объекта оценки и объектов-аналогов соответственно.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на общую площадь. Расчет корректировки на площадь приведен в таблице ниже.

Таблица 7.15. Расчет корректировки на площадь

Показатель	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь земельного участка, кв. м	кв. м	1 020,00	5 875,00	879,00	3 000,00
	-	1,0134	0,8014	1,0338	0,8770
Корректировка на площадь зем. участка, %	%	-	26,44%	-1,97%	15,55%

Источник: анализ и расчеты 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 Справочника оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А. К расчету принималось среднее значение.

Таблица 7.16. Расчет корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Наличие коммуникаций					
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18	1,05	1,29
Корректировка на наличие электроснабжения (объект оценки обеспечен электроснабжением)					16,00%
Корректировка на наличие электроснабжения (объект оценки не обеспечен электроснабжением)					-13,79%
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,13	1,19	1,06	1,28
Корректировка на наличие газоснабжения (объект оценки обеспечен газоснабжением)					16,00%
Корректировка на наличие газоснабжения (объект оценки не обеспечен газоснабжением)					-13,79%
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,18	1,15	1,22	1,07	1,31
Корректировка на наличие водоснабжения и канализации (объект оценки обеспечен водоснабжением и канализацией)					18,00%
Корректировка на наличие водоснабжения и канализации (объект оценки не обеспечен водоснабжением и канализацией)					-15,25%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций. Величина корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций по объектам-аналогам приведена в таблице ниже.

Таблица 7.17. Величина корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций по объектам-аналогам

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Электроснабжение	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	-13,79%	0,00%	-26,94%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, применяемых при расчете стоимости оцениваемого здания в рамках сравнительного подхода

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

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

Расчет и значение корректировки на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) приведены в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 7.9).

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, представленных в Справочнике оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Таблица 7.18. Коэффициенты корректировки на общую площадь

Площадь, кв. м	<50	50-100	100-250	250-500	500-1 000	1 000-1 500	1 500-3 000	> 3 000
<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
500-1 000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
1 000-1 500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
1 500-3 000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
> 3 000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.19. Расчет корректировки на общую площадь

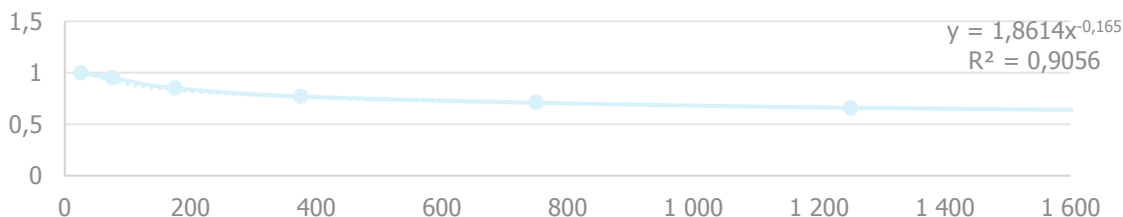
Площадь, кв. м	<50	50-100	100-250	250-500	500-1 000	1 000-1 500	1 500-3 000	> 3 000
<50	0,00%	5,00%	18,00%	30,00%	42,00%	51,00%	63,00%	70,00%
50-100	-5,00%	0,00%	12,00%	23,00%	35,00%	44,00%	55,00%	61,00%
100-250	-15,00%	-10,00%	0,00%	10,00%	21,00%	29,00%	39,00%	44,00%
250-500	-23,00%	-19,00%	-9,00%	0,00%	9,00%	17,00%	26,00%	31,00%

Площадь, кв. м	<50	50-100	100-250	250-500	500-1 000	1 000-1 500	1 500-3 000	> 3 000
500-1 000	-29,00%	-26,00%	-17,00%	-9,00%	0,00%	7,00%	15,00%	20,00%
1 000-1 500	-34,00%	-30,00%	-22,00%	-14,00%	-6,00%	0,00%	8,00%	12,00%
1 500-3 000	-39,00%	-36,00%	-28,00%	-21,00%	-13,00%	-7,00%	0,00%	4,00%
> 3 000	-41,00%	-38,00%	-31,00%	-24,00%	-16,00%	-11,00%	-4,00%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Далее на основании определенных диапазонов площади был построен график эмпирической зависимости, представленный на рисунке ниже.

Рисунок 7.4. Зависимость стоимости 1 кв. м объекта недвижимости от площади объекта



Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Далее производился регрессионный анализ рассчитанных коэффициентов снижения стоимости по четырем моделям: линейной, экспоненциальной, логарифмической и степенной. В качестве итогового результата принимался показатель, полученный по модели с максимальным R^2 . Наибольшее значение величины достоверности аппроксимации (R^2) имеет логарифмическая модель.

Из графика диаграммы можно получить функциональную зависимость стоимости от площади объекта. В рассматриваемом случае зависимость при продаже объектов офисно-торгового назначения может быть описана следующей функцией:

$$Y = 1,8614 * x^{-0,165},$$

где:

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

x – общая площадь объекта недвижимого имущества.

При аренде зависимость будет описана следующей функцией:

$$Y = 1,3362 * x^{-0,09},$$

где:

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

x – общая (арендуемая) площадь объекта недвижимого имущества.

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

при продаже:

$$K_{пл} = [(1,8614 * S_{оц}^{-0,165}) / (1,8614 * S_{ан}^{-0,165}) - 1] * 100\%,$$

при аренде:

$$K_{пл} = [(1,3362 * S_{оц}^{-0,09}) / (1,3362 * S_{ан}^{-0,09}) - 1] * 100\%,$$

где:

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

S_{оц} – общая (арендуемая) площадь объекта недвижимого имущества;

S_{ан} – общая (арендуемая) площадь объекта-аналога.

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

Таблица 7.20. Внесение корректировки на общую площадь

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь общая, кв. м	883,50	750,00	220,00	210,00
$y=f(x)$	0,6077	0,6244	0,7644	0,7703
Корректировка, %	-	-2,67%	-20,50%	-21,11%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

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

Величина корректировки на распределение помещений по этажам (уровням) ($K_{\text{этаж}}$) определялась по формуле:

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

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 оценки и объекта-аналога соответственно;

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

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

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

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

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

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

Величина коэффициента, учитывающего разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в подвале, цоколе и выше первого этажа, определялась на основании Справочника оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А. Расчет данного показателя приведен в таблицах ниже.

Таблица 7.21. Коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений и ставках аренды первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Удельная цена				
1	Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,68	0,70	0,69
2	Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,77	0,79	0,78
3	Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,88	0,87

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Удельная арендная ставка				
1	Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,68	0,70	0,69
2	Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,77	0,79	0,78
3	Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,88	0,87

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на распределение помещений по этажам объекта недвижимости.

Таблица 7.22. Расчет корректировки на распределение помещений по этажам в рамках сравнительного подхода

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Доля помещений, расположенных в подвале	31,73%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на 1-м этаже	34,05%	33,33%	100,00%	50,00%
Доля помещений, расположенных на 2-м этаже и выше	34,23%	66,67%	0,00%	50,00%
Корректировка на этаж, %		-6,15%	-14,28%	-8,33%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) витринных окон

Цена предложения объекта нежилой недвижимости в сегменте "стрит-ритейл" зависит от наличия витринных окон. Помещения с витринными окнами имеют большой рекламный потенциал и пользуются повышенным спросом, что сказывается на цене предложения объектов с витринными окнами на рынке торговой недвижимости.

Корректировка на наличие (отсутствие) витринных окон, определялась Исполнителем на основании данных представленных в информационно-аналитическом бюллетени рынка недвижимости "Rway". Величина корректировки на наличие (отсутствие) витринных окон представлена в таблице ниже.

Таблица 7.23. Расчет корректировки на наличие/отсутствие витринных окон

Показатель	Значение
Корректировка на наличие витринного остекления для торговой недвижимости: переход от цен объектов, не имеющих витринного остекления, — к ценам объектов с витринным остеклением (в процентах от цен)	17,50%
Корректировка на наличие витринного остекления для торговой недвижимости: переход от цен объектов, имеющих витринное остекление, — к ценам объектов без витринного остекления (в процентах от цен)	-14,89%

Источник: RWAY №235, октябрь 2014, стр. 109

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

Таблица 7.24. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) витринных окон

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие витринного остекления	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует
Корректировка на наличие витринного остекления (%)	-	-14,89%	0,00%	-14,89%

Источник: анализ и 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.

Данная корректировка вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Таблица 7.25. Описание работ

Вид ремонта	Характеристика
Косметический	Характеризуется незначительными изменениями в планировке и небольшими затратами на замену полов, стен, оконных и дверных блоков, сантехнических устройств. Косметический ремонт офисно-торговых помещений, как правило, включает в себя: демонтаж старого стенового, напольного покрытия, шпательвание стен с последующей окраской и/или оклейкой обоями под покраску, монтаж потолков армстронг; окраску окон, дверей, труб и радиаторов отопления; изготовление декоративных коробов, проводка новой электрики или частичная замена существующей.
Эконом	Ремонт офисно-торговых помещений эконом-класса предполагает выполнение минимального объема работ, которых будет достаточно для того, чтобы все инженерные системы функционировали, а помещения соответствовали нормам охраны труда и могли использоваться для нормальной работы. Ремонт эконом-класса включает в себя: снятие старых покрытий, замену сантехники, дверей, окон (при необходимости); отделочные работы (ремонт офиса быстро делается только в том случае, когда это позволяет технология монтажа выбранных материалов); монтаж потолочных систем; укладку напольных покрытий. При этом на каждом из выполняемых этапов будут использоваться недорогие, простые в работе материалы.
Стандарт	Класс ремонта "Стандарт" включает в себя намного больший объем выполняемых работ по сравнению с ремонтом класса "Эконом". Данный класс ремонта относится к капитальному ремонту помещений. Сюда относятся такие работы, как перепланировка помещений, монтаж разно-уровневых потолков и полов, либо разборка существующих, монтаж новых перегородок. Помимо этого, может (при необходимости) производиться полная замена электрических проводов, электрики, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпаклевка поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также выходят в состав ремонта.
Премиум	Премиум представляет собой комплексные работы по реализации проекта реконструкции и отделки помещений. В его разработке, как правило, принимает участие профессиональный дизайнер, который сможет учесть все тонкости и особенности работы офисно-торгового объекта, пожелания клиента, внести изменения в оформление помещения в соответствии с изменениями в корпоративной политике компании. Премиум ремонт класса включает в себя всё, от зонирования помещений до изменения формы оконных проемов, все, что может потребоваться для создания эффективно работающих систем, надежных конструкций и оригинального интерьера.

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Значения корректировки на состояние/уровень отделки помещений представлены ниже.

Таблица 7.26. Значения корректировки на состояние отделки помещений

Аналог / Аналога	Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
Без отделки	0	-2 175	-4 076	-6 180	-11 501
Косметический	2 175	0	-1 901	-4 005	-9 326
Эконом	4 076	1 901	0	-2 105	-7 425
Стандарт	6 180	4 005	2 105	0	-5 321
Премиум	11 501	9 326	7 425	5 321	0

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

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

Таблица 7.27. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние/уровень отделки	Эконом	Стандарт	Стандарт	Эконом/Стандарт
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	-2 105	-2 105	-1 053

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, применяемых при расчете стоимости оцениваемого гаража в рамках сравнительного подхода

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

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

Расчет и значение корректировки на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) приведены в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 7.9).

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Корректировка на общую площадь объекта оценки была рассчитана на основании данных, представленных на аналитическом портале "Statrielt"⁸⁷.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

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

где:

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

S — общая площадь объекта, кв. м,

b — коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта "торможения" удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. В результате построения линии тренда зависимости удельной цены от общей площади были выявлены следующие коэффициенты торможения (Таблица 7.28).

Ввиду сходства в назначении значение коэффициента торможения было принято на уровне значения для складских помещений и зданий.

Таблица 7.28. Коэффициенты торможения

№ п/п	Назначение	Коэффициент торможения (n)	R2 коэффициент детерминации
1	Складские помещения и здания	-0,23	0,587

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

В итоге формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n,$$

Где:

K_s — корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь;

S_o — общая площадь оцениваемого объекта, кв. м;

S_a — общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв. м;

n — коэффициент торможения.

Результаты расчета корректировки на площадь представлены в таблице ниже.

⁸⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhnosti/2454-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

Таблица 7.29. Расчет корректировки на площадь гаража

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв. м	33,20	24,00	18,00	24,00
Корректировка на площадь гаража (%)	-	-7,19%	-13,13%	-7,19%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов:

- последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода представлены в Таблице ниже (Таблица 7.30);
- последовательное внесение корректировок и расчет стоимости нежилого помещения - основной части в рамках сравнительного подхода представлен в Таблице ниже (Таблица 7.31);
- последовательное внесение корректировок и расчет стоимости нежилого помещения - гаража в рамках сравнительного подхода представлен в Таблице ниже (Таблица 7.32).

Таким образом, в результате проведенных расчетов справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет (НДС не облагается):

2 490 200 (Два миллиона четыреста девяносто тысяч двести) руб.

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

16 112 000 (Шестнадцать миллионов сто двенадцать тысяч) руб.

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

205 000 (Двести пять тысяч) руб.

Таблица 7.30. Расчет стоимости оцениваемого 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	Цена предложения земельного участка (НДС не облагается), руб.	-	277 521	182 025	307 971
3	Состав передаваемых прав на объект	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	277 521	182 025	307 971
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. (НДС не облагается)	-	277 521	182 025	307 971
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	277 521	182 025	307 971
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,25%	-10,25%	-10,25%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	249 075	163 367	276 404
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2021	Апрель 2021	Ноябрь 2020	Апрель 2021
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	249 075	163 367	276 404

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Характеристики местоположения земельного участка	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, проспект Ленина, д. 46	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, ул. Чапаева, д. 3	Воронежская область, г. Нововоронеж, Воронежское шоссе	Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, вл. 171
	Численность населения города	40-60 тыс. чел.	40-60 тыс. чел.	25-40 тыс. чел.	60-90 тыс. чел.
	Местоположение внутри населенного пункта	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Окраины города, промзоны	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
8	Корректировка на характеристики местоположения объекта - численность населенного пункта (%)	-	0,00%	14,00%	-13,00%
	Корректировка на характеристики местоположения объекта - местоположение внутри населенного пункта (%)	-	0,00%	31,34%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	249 075	244 612	240 471
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
9	Корректировка на линию домов, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	249 075	244 612	240 471
	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
10	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	249 075	244 612	240 471
	Разрешенное использование земельного участка	Для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть)	Для строительства многоквартирного жилого дома	Для размещения объектов коммерческого назначения	Для размещения объектов коммерческого назначения
11	Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	4,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	259 038	244 612	240 471
12	Площадь земельного участка, сот.	10,20	58,75	8,79	30,00

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	26,44%	-1,97%	15,55%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	327 535	239 784	277 872
	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
13	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	327 535	239 784	277 872
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	327 535	239 784	277 872
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	327 535	239 784	277 872
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Электроснабжение	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
16	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	-13,79%	0,00%	-26,94%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	282 358	239 784	203 004
	Показатель совокупной корректировки	-	54,49%	57,57%	65,75%
17	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,8	1,7	1,5
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	36,03%	34,10%	29,86%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
18	Средневзвешенная величина справедливой стоимости земельного участка, руб./сот. (НДС не облагается)				244 142
	Справедливая стоимость 1 сот. права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)				244 142
	Общая площадь земельного участка, сот.				10,20
	Справедливая стоимость права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)				2 490 200

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.31. Расчет стоимости нежилого помещения – здания в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание
2	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м		33 333	40 909	37 037
3	Тип объекта недвижимости	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		33 333	40 909	37 037
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		33 333	40 909	37 037
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

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		33 333	40 909	37 037
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		33 333	40 909	37 037
7	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-9,85%	-9,85%	-9,85%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		30 050	36 880	33 389
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021
8	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		30 050	36 880	33 389
	Характеристики местоположения объекта недвижимости	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, проспект Ленина, д. 46	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, ул. Максима Горького	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, ул. 40 лет Октября	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, ул. Маршала Жукова, д. 1А
9	Численность населения города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
	Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		30 050	36 880	33 389
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%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		30 050	36 880	33 389
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	883,50	750,00	220,00	210,00
	Корректировка на размер площади, %		-2,67%	-20,50%	-21,11%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		29 249	29 320	26 342
12	Доля помещений, расположенных в подвале, %	31,73%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на 1-ом этаже, %	34,05%	33,33%	100,00%	50,00%
	Доля помещений, расположенных выше 1-ого этажа, %	34,23%	66,67%	0,00%	50,00%
	Корректировка на этаж расположения, %		-6,15%	-14,28%	-8,33%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		27 450	25 132	24 149
	Наличие витринных окон	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует
13	Корректировка на наличие витринных окон (%)		-14,89%	0,00%	-14,89%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		23 361	25 132	20 552
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		23 361	25 132	20 552
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)		0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		23 361	25 132	20 552
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
16	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		23 361	25 132	20 552
	Состояние/уровень отделки	Эконом	Стандарт	Стандарт	Эконом/Стандарт
17	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		-2 105	-2 105	-1 053
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		21 256	23 027	19 499
18	Сумма абсолютных величин корректировок		42,57%	53,01%	59,30%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		2,35	1,89	1,69
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		39,67%	31,86%	28,48%
21	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м				21 320
	Справедливая стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб./кв. м				21 320
	Площадь объекта недвижимости, кв. м				883,50
	Справедливая стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.				18 836 000
	Справедливая стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.				16 112 000
	В том числе, справедливая стоимость права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), руб.				2 490 200

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.32. Расчет стоимости нежилого помещения – гаража в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Гараж	Гараж	Гараж	Гараж
2	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м		15 000	12 222	13 333
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		15 000	12 222	13 333
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 недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		15 000	12 222	13 333
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		15 000	12 222	13 333
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-11,45%	-11,45%	-11,45%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		13 283	10 823	11 807
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		13 283	10 823	11 807

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
8	Характеристики местоположения объекта недвижимости	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, проспект Ленина, д. 46	Воронежская область, Лисинский р-н, г. Лиски, ул. Маршала Жукова, д. 50	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, ул. Трудовые Резервы, д. 3	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, ул. Чехова, д. 15
	Район города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города
	Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		13 283	10 823	11 807
9	Линия расположения земельного участка	2-я линия	2-я линия	2-я линия	2-я линия
	Корректировка на линию расположения земельного участка (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		13 283	10 823	11 807
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	33,20	24,00	18,00	24,00
	Корректировка на размер площади, %		-7,19%	-13,13%	-7,19%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		12 327	9 401	10 958
11	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		12 327	9 401	10 958
12	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		12 327	9 401	10 958
13	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		12 327	9 401	10 958
	Состояние/уровень отделки	Стандарт (рабочее состояние), ремонт не требуется	Стандарт (рабочее состояние), ремонт не требуется	Стандарт (рабочее состояние), ремонт не требуется	Стандарт (рабочее состояние), ремонт не требуется
14	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		12 327	9 401	10 958
15	Сумма абсолютных величин корректировок		18,6%	24,6%	18,6%
16	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		5,36	4,07	5,36
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		36,25%	27,49%	36,25%
18	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м				11 026
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб./кв. м				11 026
	Площадь объекта недвижимости, кв. м				33,20
	Справедливая стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.				366 000
	Справедливая стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.				325 000
	Площадь земельного участка, относящегося к объекту недвижимости, сот.				0,49
	В том числе, справедливая стоимость права собственности земельного участка, приходящегося на гараж, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), руб.				120 000
	Справедливая стоимость объекта недвижимости без учета земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.				205 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование 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 стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода.

Этап 2. Определение величины действительного валового дохода.

Этап 3. Определение величины операционных расходов.

Этап 4. Определение величины чистого операционного дохода.

Этап 5. Определение коэффициента капитализации.

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

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

8.2. Этап 1. Определение потенциального валового дохода

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

Согласно результатам анализа наиболее эффективного использования, объект оценки будет генерировать максимальный доход при его использовании в качестве торгово-офисного здания.

В рамках настоящего отчета величина доходов от эксплуатации помещений определяется на основании рыночных данных.

Определение величины арендной платы на основании рыночных данных

На основании анализа сегмента рынка⁸⁸, к которому принадлежит объект оценки, за апрель 2021 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 8.1). Полная выборка предложений по аренде и обоснование выбора аналогов приведена в Разделе 5 Отчета (Таблица 5.6).

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





За единицу сравнения принимается руб./кв. м в год как типичная единица измерения на рынке аренды недвижимости Воронежской области.

Ценообразующие элементы сравнения аналогичны элементам, используемым в рамках сравнительного подхода.

⁸⁸ Порталы: www.best-realty.ru, www.arendator.ru, www.g2p.ru, www.dm-realty.ru, www.zdanie.info, www.paulsyard.ru, www.officecenter.ru, www.globus-n.ru и др.; информационно-аналитический портал Realto;

иллюстрированные каталоги "Недвижимость для бизнеса", ежемесячный информационно-аналитический бюллетень Rway, информационные издания "Из рук в руки", "Недвижимость и цены".

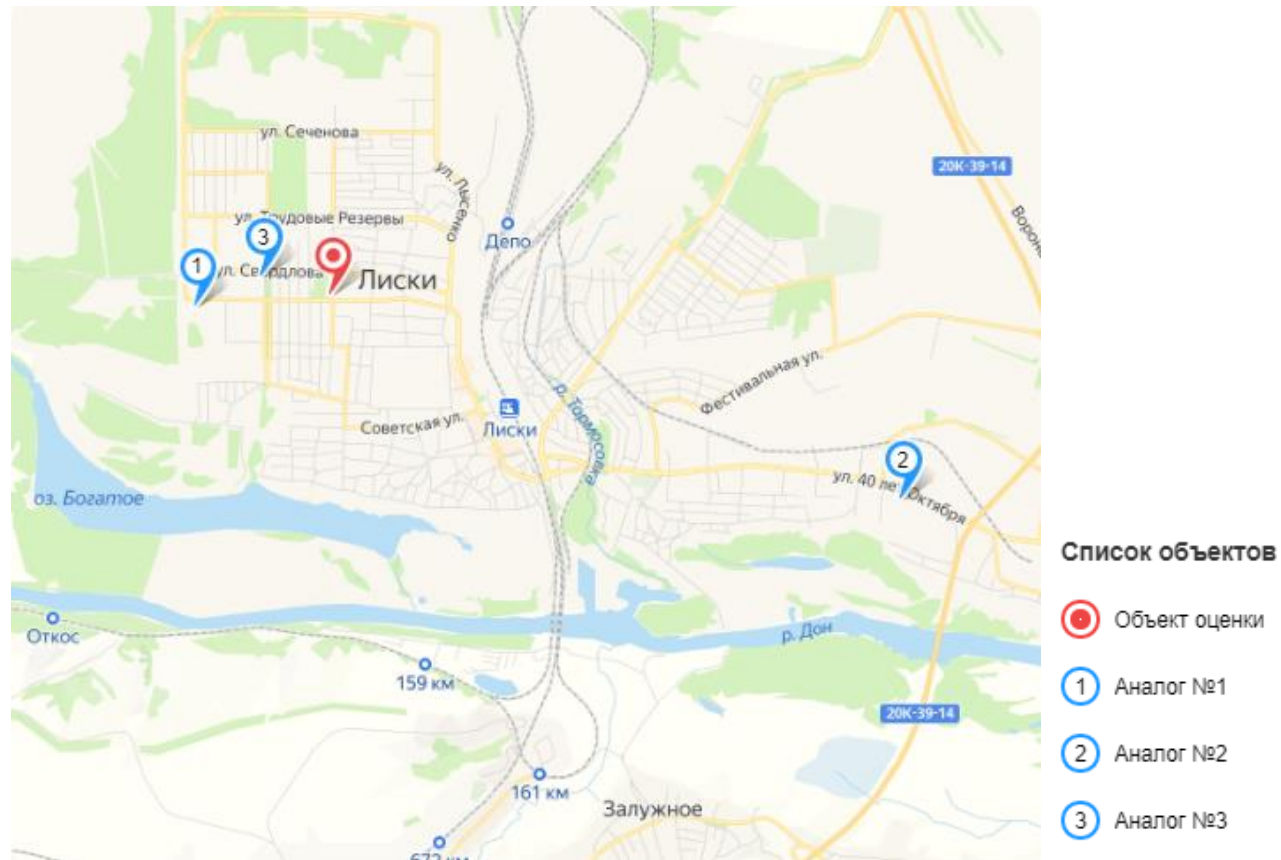
Таблица 8.1. Данные об объектах сравнения (аналогах) для определения арендной ставки помещений нежилого помещения - основной части в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Тип объекта	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
2	Краткое описание объекта недвижимости	Офисные помещения в административном здании	Нежилое встроенное помещение площадью 331,0 кв. м, расположенное на 1-ом этаже, ставка аренды 135 000 руб./мес. с НДС	Нежилое встроенное помещение площадью 450,0 кв. м, расположенное на 1-ом этаже, ставка аренды 170 000 руб./мес. с НДС	Нежилое встроенное помещение площадью 201,0 кв. м, расположенное на 1-ом этаже, ставка аренды 110 000 руб./мес. с НДС
3	Фотография объекта недвижимости				
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2021	Ноябрь 2020	Июнь 2020	Апрель 2021
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, проспект Ленина, д. 46	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, ул. Ленина, д. 49	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, 68/2	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, ул. Титова, д. 14
	Расположение в пределах города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
9	Арендуемая площадь объекта недвижимости, кв. м	883,5	331,00	450,00	201,00
	площадь помещений подвала, кв. м	280,3	0,0	0,0	0,0
	доля подвальных помещений, %	31,7%	0,0%	0,0%	0,0%

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	площадь помещений цоколя, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	доля цокольных помещений, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	площадь помещений, расположенных на 1-ом этаже, кв. м	300,8	331,00	450,00	201,00
	доля помещений на 1 этаже, %	34,0%	100,00%	100,00%	100,00%
	площадь помещений, расположенных на 2-ом этаже и выше, кв. м	302,4	0,00	0,00	0,00
	доля помещений на 2 этаже и выше, %	34,2%	0,00%	0,00%	0,00%
10	Этаж расположения	1,2-ый этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
11	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует
12	Наличие витринных окон	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
16	Состояние/уровень отделки	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом
17	Ставка аренды объекта недвижимости, руб./мес. с НДС	-	135 000	170 000	110 000
18	Ставка аренды объекта недвижимости, руб./кв. м/год с НДС		4 894	4 533	6 567
19	Ставка аренды объекта недвижимости, руб./кв. м/год без НДС		4 079	3 778	5 473
20	Источник информации	Данные документов, предоставленные Заказчиком, а также данные визуального осмотра	Информационный портал "move.ru", https://voronezh.move.ru/objects/sd/aetsya_psn_ploschadyu_331_kvm_v_oronejskaya_liskinskiy_liski_pr-t_lenina_49_6851967802/ , 8-960-126-87-47	Информационный портал "100realт", https://100realт.ru/liski/arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-liskinskiy-r-n-ul-40-let-oktyabrya-68-2-8930519,+7(960)133-95-20	Информационный портал "100realт", https://100realт.ru/liski/arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-liskinskiy-r-n-ul-titova-14-9957168,8-910-240-76-21

Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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

Таблица 8.2. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения
1	<ul style="list-style-type: none"> • Состав передаваемых прав на объект недвижимости • Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки • Условия продажи (предложения) • Период между датами сделок (предложений) и оценки • Район города • Линия домов • Арендуемая площадь объекта недвижимости • Этаж расположения • Наличие витринных окон • Транспортная доступность • Инфраструктура • Наличие (отсутствие) коммуникаций • Состояние/уровень отделки

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. Описание корректировок приведено ниже.

Таблица 8.3. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Комментарий
Тип объекта недвижимости	Корректировка на тип объекта недвижимости	
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	
Общая площадь объекта недвижимости	Корректировка на общую площадь объекта недвижимости	Применение данных корректировок отражено в табл. 8.13
Этаж расположения	Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)	
Наличие отдельного входа	Корректировка на наличие отдельного входа	
Наличие витринных окон	Корректировка на наличие витринных окон	
Состояние/уровень отделки	Корректировка на состояние/уровень отделки	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, применяемых при расчете справедливой стоимости объекта оценки

Корректировка на тип объекта недвижимости

Коммерческие здания и помещения бывают трех видов: отдельностоящее здание, пристроенное здание, встроенное помещение. Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что отдельностоящее здание дороже пристроенных зданий и встроенных помещений.

В случае, когда оцениваемый объект и объекты-аналоги не сопоставимы по виду объекта недвижимости, Оценщик применял корректировку на основании данных, представленных в Справочнике оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы

объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 8.4. Величина корректировки на тип помещения

Показатель	Коэффициент	Значение (объект оценки - встроенное помещение)	Значение (объект оценки - отдельно стоящее здание)
Отношение удельной ставки аренды встроенного помещения, к удельной ставке аренды отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	-8,00%	8,70%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

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

Таблица 8.5. Расчет корректировки на тип объекта недвижимости

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Тип объекта недвижимости	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	-	8,70%	8,70%	8,70%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на различие 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.

Основываясь на анализе рынка коммерческой недвижимости Воронежской области, можно констатировать что на сегодняшний день рынок коммерческой недвижимости испытывает влияние неопределенности в условиях карантина. На дату оценки рынок коммерческой недвижимости характеризуется низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, а также редкими сделками. Ввиду вышеперечисленных факторов, Исполнителем принято решение использовать корректировку на фактор цены предложения по максимальному значению.

В рамках настоящего Отчета корректировка на фактор цены предложения принималась в соответствии с данными "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга" Яскевича Е. Е. (СРК №2020) и Справочника оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А. Учитывая влияние неопределенности, вызванной распространением COVID-19 (объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики), корректировка на торг была принята в размере максимального значения **-7,30%** для торгово-офисной недвижимости. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 8.6. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание)

№ п/п	Источник информации	Значение корректировки на торг, %		
		Интервал значений	Среднее значение	
При аренде объекта (офисные)				
1	Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021 г.	-4,00%	-5,00%	-4,50%
2	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А.	-7,70%	-9,60%	-8,70%
Значение корректировки, %		-5,85%	-7,30%	-6,60%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Корректировка описана в разделе 7.2.3 Отчета. В стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на общую площадь объекта, приведенные в таблице ниже.

Таблица 8.7. Расчет корректировки на площадь

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь общая	кв. м	883,50	331,00	450,00	201,00
$y=f(x)$	—	0,7256	0,7927	0,7710	0,8291
Корректировка	%	-	-8,46%	-5,89%	-12,48%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

Корректировка описана в разделе 7.2.3 Отчета (Таблица 7.21). В стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на распределение помещений по этажам (уровням), приведенные в таблице ниже.

Таблица 8.8. Расчет корректировки на распределение помещений по этажам в рамках доходного подхода

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Доля помещений, расположенных в подвале	31,7%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на 1-м этаже	34,05%	100,00%	100,00%	100,00%
Доля помещений, расположенных на 2-м этаже и выше	34,23%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж, %		-14,28%	-14,28%	-14,28%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие отдельного входа

Коммерческая недвижимость, которая характеризуется наличием отдельного входа, имеет больший экономический потенциал, и в связи с данным фактом стоит дороже, по сравнению с помещением без отдельного входа.

Корректировка на наличие отдельного входа принята на основании Справочника оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А. Расчет корректировки на наличие отдельного входа представлен в таблице ниже.

Таблица 8.9. Величина корректировки на наличие отдельного входа

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Наличие отдельного входа при аренде объекта			
Отношение удельной арендной ставки объект без отдельного входа к удельной арендной ставки такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87
Корректировка на наличие отдельного входа (объект оценки - общий вход)			-14,00%
Корректировка на наличие отдельного входа (объект оценки - отдельный вход)			16,28%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

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

Таблица 8.10. Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует
Корректировка на наличие отдельного входа (%)		0,00%	16,28%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) витринного остекления

Корректировка описана в разделе 7.2.3 Отчета (Таблица 7.23). В стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на наличие витринного остекления, приведенные в таблице ниже.

Таблица 8.11. Расчет корректировки на наличие витринного остекления

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует
Корректировка на наличие отдельного входа (%)		-14,89%	0,00%	-14,89%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Расчет справедливой ставки арендной платы помещений оцениваемого административного здания представлен в таблице ниже (Таблица 8.12).

Таблица 8.12. Расчет величины арендной ставки для помещений нежилого помещения – основной части в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	4 079	3 778	5 473
	Тип объекта недвижимости	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
2	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	-	8,70%	8,70%	8,70%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	4 433	4 106	5 949
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	4 433	4 106	5 949
	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
4	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	4 433	4 106	5 949
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	4 433	4 106	5 949
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-7,30%	-7,30%	-7,30%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	4 110	3 807	5 514
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2021	Ноябрь 2020	Июнь 2020	Апрель 2021
7	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	4 110	3 807	5 514
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, проспект Ленина, д. 46	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, ул. Ленина, д. 49	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, 68/2	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, ул. Титова, д. 14
8	Расположение в пределах города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
	Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год		4 110	3 807	5 514
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год		4 110	3 807	5 514
10	Арендваемая площадь объекта недвижимости, кв. м	883,5	331,0	450,0	201,0
	Корректировка на общую площадь (%)	-	-8,46%	-5,89%	-12,48%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	3 762	3 582	4 826
11	Этаж расположения	1,2-ый этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Доля помещений, расположенных в подвале, %	31,7%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на 1-ом этаже, %	34,05%	100,00%	100,00%	100,00%
12	Доля помещений, расположенных выше 1-ого этажа, %	34,23%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения, %		-14,28%	-14,28%	-14,28%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		3 225	3 071	4 137
13	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)		0,00%	16,28%	0,00%

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год		3 225	3 570	4 137
14	Наличие витринных окон	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие витринных окон (%)		-14,89%	0,00%	-14,89%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год		2 744	3 570	3 521
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год		2 744	3 570	3 521
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год		2 744	3 570	3 521
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год		2 744	3 570	3 521
18	Состояние/уровень отделки	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	0
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год		2 744	3 570	3 521
19	Показатель совокупной корректировки	-	53,63%	52,45%	57,65%
	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,86	1,91	1,73
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	33,87%	34,63%	31,51%
20	Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки, без учета НДС, руб./кв. м/год				3 275

Источник: расчеты и результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Определение арендуемой площади

При определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась общая площадь оцениваемого объекта. Арендная ставка рассчитывалась также для всего оцениваемого объекта. Таким образом, в рамках доходного подхода при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта общая площадь оцениваемого здания составила 883,50 кв. м.

8.3. 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").

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 данных Справочника оценщика недвижимости - 2020 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" под ред. Лейфера Л.А. было выявлено, что в уровень недозагрузки для офисных и других общественных помещений и зданий находится в диапазоне 7,20–17,70%. Исходя из особенностей оцениваемого здания, учитывая небольшую площадь здания, а также тот факт, что объект оценки расположен в центральной части города, Исполнитель принимает потери от недоиспользования площадей по среднему уровню приведенного диапазона, что составляет 12,5%.

8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁸⁹. 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"⁹⁰ 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 величина эксплуатационных расходов не учитывалась, так как данные расходы оплачиваются арендатором помещений.

В рамках данного Отчета **налог на имущество** принимается в размере 2,2%⁹¹ от балансовой стоимости объекта оценки и составляет **292 565 руб./год**.

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

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

⁸⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

⁹⁰ 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.

⁹¹ <http://docs.cntd.ru/document/802007726>

Таблица 8.13. Расчет остаточной балансовой стоимости

Наименование показателя	Единица измерения	Значение
Расчетная балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	13 523 800
Расчетная балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	13 073 007
Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	13 298 403

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "СК ГАЙДЕ", "АльфаСтрахование", "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,05–0,30% от страховой стоимости (Таблица 8.14). В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принимается равной среднему значению, что составляет 0,18% от остаточной балансовой стоимости объекта или **23 937 руб./год.**

Таблица 8.14. Расчет затрат на страхование

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

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №234, сентябрь 214 (стр.123)

Плата за земельный участок

Величина земельного налога на оцениваемый земельный участок принималась на уровне 1,5% от его кадастровой стоимости и пропорционально доле в праве, и составила **29 055 руб./год.**

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

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 2040 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции (Таблица 8.15), расчет себестоимости строительства объекта оценки (Таблица 8.16), и расчет затрат на замещение объекта оценки (Таблица 8.20) приведены в таблицах ниже по тексту Отчета.

Таблица 8.15. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2021	2022	2023
Инфляция	3,57%	3,67%	3,94%
Прогнозный период	0,71	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,03	1,04	1,04
Наименование показателя	2024	2025	2026
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2027	2028	2029
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00

Наименование показателя	2021	2022	2023
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2030	2031	2032
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2033	2034	2035
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2036	2037	2038
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2039	2040	2041
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,29
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,01
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			2,1765

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Исполнитель определял себестоимость строительства аналогичных зданий на основании Укрупненных нормативов цен строительства НЦС 81-02-02-2017 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 13 июня 2017 г. Данные опубликованы по состоянию на 2017 г., соответственно Исполнителем стоимость строительства была проиндексирована на дату оценки через рост инфляции. Расчет себестоимости строительства представлен в таблице ниже. Поскольку данные приведены для Московской области, Исполнитель применил региональный коэффициент (Таблица 8.17).

Таблица 8.16. Расчет себестоимости строительства офисной недвижимости в Воронежской области

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость на 1 000 кв. м	Источник
Себестоимость строительства на 01.01.2017 год для Московской области	руб. /кв. м без НДС	45 930	Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2017 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 13 июня 2017 г. (https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf)
Коэффициент, учитывающий строительство объектов в условиях стесненной городской застройки		1,06	п. 25 https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf
Индекс изменения цен в строительстве с даты справочника, до даты оценки		1,2217	КО-ИНВЕСТ, Вып. 113, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.
Региональный коэффициент		0,7986	Сборник КО_ИНВЕСТ №113 Октябрь 2020, стр. 69
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки, с учетом регионального коэффициента		47 502	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.17. Расчет регионального коэффициента

Регион	Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов для КС-1 (Сборник КО_ИНВЕСТ № 113, стр. 69, Таблица 2.2.3.1)	Коэффициент, по стоимости основных ресурсов для материалов	Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов Субъектов РФ относительно Московской области
Московская область	1,028	1,000	1,000
Воронежская область	0,821	0,799	0,799

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.18. Индекс изменения цен в строительстве с даты справочника, до даты оценки

Период	Средний региональный индекс для Воронежской области
31.12.2016	8,821
15.04.2021	10,776
Корректирующий коэффициент	1,2217

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". - М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 113, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

Также Исполнителем была проанализирована доля строительно-монтажных работ в стоимости строительства. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 8.19. Распределение сметной стоимости строительства по группам затрат

Показатель	% Доля
Затраты на строительно-монтажные работы	82,5%
Затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря	10,0%
Прочие капитальные работы и затраты	7,5%
ИТОГО	100,0%

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

На основании полученного значения стоимости строительства (Таблица 8.16) Исполнителем была рассчитана величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт. Расчет представлен в таблице ниже (Таблица 8.20).

Таблица 8.20. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) объекта оценки

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	15.04.2021
Безрисковая ставка (%)	7,45%
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	883,50
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	41 967 865
Доля СМР в стоимости строительства, %	82,5%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	34 623 488
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 ⁹²
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3 ⁹²

⁹² 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%.

Наименование показателя	Данные
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 ⁹³
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	5 193 523
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,1765
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	11 303 512
Фактор фонда возмещения	0,0232
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	262 462

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

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.

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 лет⁹⁴, Исполнитель принял решение данные расходы распределить по годам (5 лет).

8.5. Этап 4. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в Таблице ниже (Таблица 8.22).

8.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации принят в соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода". Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2020 г. и аналитического портала Statrielt. Учитывая особенности рынка офисной недвижимости Воронежской области, при проведении расчетов Исполнитель принимает среднее значение ставки капитализации для объекта оценки равное 11,75%.

Таблица 8.21. Коэффициент капитализации

	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Источник
Офисные и другие общественные помещения и здания	9,00%	16,00%	13,00%	Статриелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2467-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2021-goda)
Офисные объекты. Усредненные данные по городам России	7,10%	13,80%	10,50%	Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2020
Среднее значение	8,05%	14,90%	11,75%	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

⁹³ Александров В. Т., Ардинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

⁹⁴ <http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>

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

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

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

16 014 000 (Шестнадцать миллионов четырнадцать тысяч) руб.

Таблица 8.22. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	883,50
2	Уровень арендопригодности общей площади объекта недвижимости, %	100,00%
3	Полезная арендопригодная площадь помещений, кв. м	883,50
4	Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки для помещений (без учета НДС (20%)), руб./кв. м/год	3 275
6	ПВД от всех арендопригодных помещений (без учета НДС (20%)), руб./год	2 893 488
7	Уровень недозагрузки помещений и недосбор арендной платы, %	12,50%
8	ДВД от объекта оценки, руб. в год без учета НДС (20%)	2 531 802
9	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки, руб. (НДС не учитывается):	13 523 800
10	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, руб. (НДС не учитывается):	13 073 007
11	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки, руб. (НДС не учитывается):	13 298 403
12	Налог на имущество (2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости), руб. год	(292 565)
13	Расходы на страхование (0,18% от среднегодовой балансовой стоимости), руб. в год	(23 937)
14	Налог на земельный участок, руб./год	(29 055)
15	Резерв на капитальный ремонт без учета НДС (20%), руб./год	(262 462)
16	Агентское вознаграждение, руб./год	(42 197)
17	Операционные расходы, руб. в год без учета НДС (20%)	(650 216)
18	Чистый операционный доход от объекта оценки без учета НДС (20%), руб./год	1 881 586
19	Коэффициент капитализации, %	11,75%
20	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода (без учета НДС), руб.	16 014 000
21	В том числе справедливая стоимость права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), руб.	2 490 200

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на двух подходах к оценке нежилого помещения - основной части (доходном и сравнительном) и на двух подходах к оценке нежилого помещения - гаража (затратном 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, подтверждающих 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.

Метод анализа иерархий

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

Таблица 9.1. Результаты расчета весовых коэффициентов для определения справедливой стоимости нежилого помещения - основной части

Согласование результатов
1 — равное влияние параметров
3 — умеренное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим
5 — существенное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим
7 — значительное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим
2, 4, 6 — соответствующие промежуточные значения
Критерии согласования:
А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца
Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ

Согласование результатов

В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость

Матрица сравнения и значения приоритетов критериев

	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	1	3	3	1,73	0,366
Б	1	1	5	2	1,78	0,375
В	1/3	1/5	1	1/3	0,39	0,082
Г	1/3	1/2	3	1	0,84	0,178
Сумма					4,74	1,000
Критерий	А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца					
Методы оценки	сравнительный		доходный		Вес метода по критерию	
сравнительный	1		1/4		0,50	0,20
доходный	4		1		2,00	0,80
Сумма					2,50	1,00
Критерий	Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ					
Методы оценки	сравнительный		доходный		Вес метода по критерию	
сравнительный	1		4		2,00	0,80
доходный	1/4		1		0,50	0,20
Сумма					2,50	1,00
Критерий	В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания					
Методы оценки	сравнительный		доходный		Вес метода по критерию	
сравнительный	1		1		1,00	0,50
доходный	1		1		1,00	0,50
Сумма					2,00	1,00
Критерий	Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость					
Методы оценки	сравнительный		доходный		Вес метода по критерию	
сравнительный	1		1		1,00	0,50
доходный	1		1		1,00	0,50
Сумма					2,00	1,00
Определение итоговой величины весовых коэффициентов						
	А	Б	В	Г	Итоговый вес метода	
Веса критериев	0,366	0,375	0,082	0,178		
сравнительный	0,20	0,80	0,50	0,50	50%	
доходный	0,80	0,20	0,50	0,50	50%	
Сумма					1,00	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете справедливой стоимости оцениваемых объектов, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по мнению Исполнителя, выборке объектов недвижимости, Исполнитель применял:

- для нежилого помещения – основная часть – доходный и сравнительный подходы,
- для нежилого помещения – гараж – сравнительный подход.

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

- стоимость, определенная сравнительным подходом, — 50%;

- стоимость, определенная доходным подходом, — 50%.

Удельные веса полученным результатам при оценке нежилого помещения – гараж:

- стоимость, определенная сравнительным подходом, — 100%.

Таблица 9.2. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб. (без НДС)	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1. Нежилое помещение – основная часть и земельный участок				
1.1.	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	16 112 000	0,5	8 056 000
1.2.	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	16 014 000	0,5	8 007 000
1.3.	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Не применялся	–	–
1.4.	Справедливая стоимость объектов оценки			16 063 000
1.4.1.	в том числе, справедливая стоимость права собственности земельного участка (НДС не облагается)			2 490 200
1.4.2.	справедливая стоимость здания без учета НДС			13 572 800
2. Нежилое помещение – гараж				
2.1.	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	205 000	1,0	205 000
2.2.	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Не применялся	–	–
2.3.	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Не применялся	–	–
2.4.	Справедливая стоимость гаража			205 000
Итого справедливая стоимость объекта оценки				16 268 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее 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 №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, 298, 299, (соответственно) Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 25 декабря 2014 г.
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, 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,
руководитель проектов,
Департамент финансового
консультирования и оценки**

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т. А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия свидетельства о государственной регистрации права серия 36-АГ №523789 от 16.02.2012 г.;
- копия свидетельства о государственной регистрации права серия 36-АГ №523790 от 16.02.2012 г.;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.04.2021 №99/2021/387584604;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.04.2021 №99/2021/387715652;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.11.2020 №99/2020/362171472;
- информационное письмо о наличии инженерных коммуникаций №МН-12-31020И от 31.01.2020г.;
- копии технических паспортов на помещения;
- информационное письмо о балансовой стоимости №МН-4-130421И от 13.04.2021 г.;
- информационное письмо о балансовой стоимости №МН-2-130421И от 13.04.2021 г.;
- информация консультационного характера.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты оценки;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

Научная литература:

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

Порталы:

- www.cbonds.ru
- www.cbr.ru
- www.irr.ru
- www.mian.ru
- www.incom.ru
- www.rieltor.ru
- www.paulsyard.ru
- www.zdanie.info
- www.blackwood.ru
- www.roszem.ru
- www.realto.ru
- www.ners.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

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»



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

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

- Страхователь:** Наименование: **АО «НЭО Центр»**
Местонахождение: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр.1, офис 160
ИНН 7706793139
- Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей, возникшим в результате непреднамеренных ошибок сотрудников Страхователя в ходе осуществления ими оценочной деятельности, в том числе обязанностью Страхователя в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, возместить ущерб, нанесенный Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам в связи с наступлением указанных выше обстоятельств;
б) риском наступления ответственности за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу (имущественным интересам) третьих лиц (Выгодоприобретателей) в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, связанных с наступлением ответственности Страхователя по указанным в п. а) и п. б) п. 2.1 Договора страхования;
- Страховой случай:** события, указанные в п. 2.2.1 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такой вред (реальный ущерб) компенсировать.
- Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
- Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей.
Полис № 08305/776/0000025/20



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

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

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан.

Срок действия Договора страхования:

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

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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Горин А. Э./

Страхователь:
АО «НЭО Центр»



/Плотникова В. В./

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

Полис № 08305/776/0000025/20



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

ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 28 января 2021 г.

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

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Перевозчиков С. Ю.



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

ДОВЕРЕННОСТЬ №11/21

Первое февраля две тысячи двадцать первого года

город Москва

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

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

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

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

Образец подписи уполномоченного лица

 **А. Ф. Матвеева**

Генеральный директор

 **В. В. Плотникова**

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





Некоммерческое партнерство
 «Саморегулируемая организация оценщиков
 «Экспертный совет»
 Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова
 Татьяна Алексеевна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

002775

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

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году", а также Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.02.2021 №109 срок действия квалаттестата продлен до 28.07.2021 г. включительно.





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/00014/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/00014/20 (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: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей

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

Безусловная франшиза не установлена.



Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2020 г. и действует по 24 часа 00 минут 04 июня 2021 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
 «27» мая 2020 г.

Полис №08305/776/00014/20



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

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

**Выписка № 39976
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

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

АО "НЭО Центр"

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

о том, что **Соломенникова Татьяна Алексеевна**

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
№008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости".**

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 18.01.2021 г.

Дата составления выписки 18.01.2021 г.

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 отчете⁹⁵.

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 принуждения⁹⁶.

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей⁹⁷.

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 инвестиций⁹⁸.

⁹⁵ П. 10.1 МСО 2020

⁹⁶ П. 30.1 МСО 2020

⁹⁷ П. 60.1, 60.1 МСО 2020

⁹⁸ П. 60.1, 60.2 МСО 2020

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

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга⁹⁹.

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 оценки¹⁰⁰, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком¹⁰¹

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих¹⁰².

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатели стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна¹⁰³.

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, денежного¹⁰⁴.

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 устаревания¹⁰⁵.

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 принуждения¹⁰⁶.

Анализ наиболее эффективного использования

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

⁹⁹ П. 80.1 МСО 2020

¹⁰⁰ П. 200.2 (а) МСО 2020

¹⁰¹ П. 200.3 МСО 2020

¹⁰² П. 200.4 МСО 2020

¹⁰³ П. 20.1 МСО 2020

¹⁰⁴ П. 40.1 МСО 2020

¹⁰⁵ П. 60.1 МСО 2020

¹⁰⁶ П. 40.1 МСО 2020

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, 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 дохода¹⁰⁷.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁰⁸.

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 дохода¹⁰⁹.

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 дату¹¹⁰.

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 перепродаже¹¹¹.

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 риска¹¹².

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹¹³.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹¹⁴

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

¹⁰⁷ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹⁰⁸ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

¹⁰⁹ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹¹⁰ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹¹¹ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹¹² <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹¹³ <http://www.ocenchnik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹¹⁴ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

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

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

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

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

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹¹⁵.

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 цен¹¹⁶.

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

¹¹⁵ IFRS 1, п. 3.

¹¹⁶ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды¹¹⁷.

Основные средства¹¹⁸ 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 услуги¹¹⁹.

Балансовая стоимость¹²⁰ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹²¹ — 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 актива¹²².

Инвестиционное имущество¹²³ — 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

¹¹⁷ IAS 38, п. 8.

¹¹⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹¹⁹ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹²⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹²¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹²² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹²³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹²⁴.

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 факторами¹²⁵.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т.к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости¹²⁶.

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, 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 принуждения¹²⁷.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.¹²⁸

Справедливая стоимость предполагает определение цены, которая бы оказалась справедливой для двух конкретных сторон сделки, с учетом соответствующих преимуществ или негативных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки. Напротив, рыночная стоимость требует, чтобы при ее определении во внимание не принимались какие бы то ни было преимущества, которые не будут доступными для участников рынка в целом.¹²⁹

Справедливая стоимость представляет собой более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равно той цене, которую можно получить на рынке, могут возникнуть ситуации, когда определение справедливой стоимости потребует учета вопросов, которые не должны приниматься во внимание при оценке рыночной стоимости, напр., учет элементов синергетической стоимости, возникающих при объединении прав.¹³⁰

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

Классификация основных средств

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

¹²⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹²⁵ IAS 1, п. 7.

¹²⁶ П. 10.1 МСО 2017

¹²⁷ П. 30.1 МСО 2017

¹²⁸ П. 50.1 МСО 2017

¹²⁹ П. 50.2 МСО 2017

¹³⁰ П. 50.3 МСО 2017

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 оборудование¹³¹.

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 актив¹³².

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

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

Аренда

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

Классификация аренды для арендодателей, принятая в стандарте (IFRS) 16 "Аренда", основывается на объеме, в котором договор аренды передает риски и выгоды, связанные с владением базовым активом. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды могут быть связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономического использования базового актива и доходов от повышения стоимости или реализации ликвидационной стоимости¹³³.

Финансовая аренда – аренда, классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом¹³⁴.

Операционная аренда - аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом¹³⁵.

¹³¹ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹³² IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹³³ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B53

¹³⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

¹³⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹³⁶:

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

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой¹³⁷:

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

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда позволяют сделать однозначный вывод. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрены переменные арендные платежи, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды¹³⁸.

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 учета¹³⁹.

Если аренда включает земельные участки и здания, как элементы арендуемого актива, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 62 - 63 и B53 - B54 стандарта (IFRS) 16 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земельный участок" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономического использования¹⁴⁰.

Если это необходимо в целях классификации и отражения в учете аренды земельных участков и зданий, арендодатель должен распределить минимальные арендные платежи (включая любые

¹³⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

¹³⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

¹³⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 65

¹³⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 66

¹⁴⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B55

единовременные авансовые выплаты) между земельными участками и зданиями пропорционально справедливой стоимости арендных прав, заключенных в элементах аренды "земельные участки" и "здания", на дату начала арендных отношений. Если отсутствует возможность надежно распределить арендные платежи между этими двумя элементами, то весь договор аренды классифицируется как финансовая аренда, если только не очевидно, что оба элемента представляют собой операционную аренду, - в этом случае весь договор аренды классифицируется как операционная аренда¹⁴¹.

Применительно к аренде земельных участков и зданий, при которой сумма для элемента аренды "земельные участки", является незначительной для договора аренды, арендодатель может рассматривать земельные участки и здания в качестве одного объекта в целях классификации аренды и классифицироваться либо как финансовая аренда, либо как операционная аренда в соответствии с пунктами 62 - 66 и B53 - B54 стандарта (IFRS) 16 "Аренда". В этом случае арендодатель должен рассматривать срок экономического использования зданий в качестве срока экономического использования всего базового актива¹⁴².

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 имущества¹⁴³:

- 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 стандарта¹⁴⁴:

- 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;

¹⁴¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B56

¹⁴² Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B57

¹⁴³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

¹⁴⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;
- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹⁴⁵.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

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

Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами¹⁴⁶.

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 актива¹⁴⁷.

¹⁴⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁴⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁴⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

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

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости¹⁴⁸ 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 измерения¹⁴⁹.

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)¹⁵⁰.

¹⁴⁸ Фонд МСФО.

¹⁴⁹ Фонд МСФО.

¹⁵⁰ IFRS 13, п. 2.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости¹⁵¹.

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 таковых¹⁵².

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 условиях¹⁵³.

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 обязательства¹⁵⁴.

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 образом¹⁵⁵.

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 обязательства¹⁵⁶.

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

- используя котировку на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;

¹⁵¹ IFRS 13, п. 3.

¹⁵² IFRS 13, п. 11.

¹⁵³ IFRS 13, п. 15.

¹⁵⁴ IFRS 13, п. 16.

¹⁵⁵ IFRS 13, п. 27.

¹⁵⁶ IFRS 13, п. 32.

- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).¹⁵⁷

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 дохода¹⁵⁸.

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

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

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

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

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

Этапы проведения оценки

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

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

¹⁵⁷ IFRS 13, п. 38.

¹⁵⁸ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

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

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

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹⁵⁹. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость¹⁶⁰.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений¹⁶¹.

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.¹⁶²

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения¹⁶³:

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

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

¹⁵⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

¹⁶⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

¹⁶¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

¹⁶² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

¹⁶³ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы¹⁶⁴:

- 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 цену¹⁶⁵.

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.

¹⁶⁴ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁶⁵ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

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

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

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

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

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

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов¹⁶⁶.

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.

¹⁶⁶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

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

Классификация и суть корректировок (поправок)

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

Корректировки (поправки) делятся:

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

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

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

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

где:

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

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

$P\%$ — величина процентной поправки.

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

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

где:

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

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

$П_{\text{ст.}}$ — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки¹⁶⁷.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы¹⁶⁸.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода¹⁶⁹.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения¹⁷⁰:

- 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;

¹⁶⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

¹⁶⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

¹⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

¹⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

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

Метод прямой капитализации дохода

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

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁷¹:

- 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 расходов¹⁷². Расчет производится по формуле:

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

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

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

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

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

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

¹⁷¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

¹⁷² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

Па — 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.

Существуют следующие способы определения показателя потерь¹⁷³:

- 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 дохода¹⁷⁴.

Операционные расходы делятся¹⁷⁵:

- 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;

¹⁷³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

¹⁷⁴ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹⁷⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

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

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"¹⁷⁶. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

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

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

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

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

Таблица 11.1. Ставки налога на имущество

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2014	0,90%	1,00%
2015	1,20%	1,50%
2016	1,30%	2,00%
2017	1,40%	2,00%
2018	1,50%	2,00%

Источник: Закон г. Москвы №63 от 20 ноября 2013 г., Закон г. Москвы №64 от 05.11.2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 25.11.2015 г.), Закон Московской области № 137/2013-ОЗ от 15 ноября 2013 г.

¹⁷⁶ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

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

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Плата за земельный участок¹⁷⁷

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

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

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

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

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

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

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

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

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

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

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

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

¹⁷⁷ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

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

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

Арендная плата

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

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

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

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

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

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости¹⁷⁸. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 11.2. 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.

¹⁷⁸ 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 оборудования¹⁷⁹.

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"¹⁸⁰.

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

¹⁷⁹ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

¹⁸⁰ http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Таблица 11.3. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

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

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

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства¹⁸¹.

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 проводиться¹⁸² один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

¹⁸¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

¹⁸² Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта (Дкэ);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

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

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

$$РФ = SFF \times FV(З_c) \times Д_{кэ} \times Д_{кв},$$

где:

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

Д_{кэ} — доля короткоживущих элементов;

Д_{кв} — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(З_c) = PV(З_c) \times K_{ув},$$

где:

PV(З_c) — стоимость строительства аналогичного объекта;

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

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

Расходы на управление объектом

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

Услуги управляющей компании включают в себя:

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

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка¹⁸³, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

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

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

Таблица 11.4. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

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

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

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

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

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

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

Расчет производится по формуле:

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

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

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

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

¹⁸³ "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

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

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

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

$$K = (ДВД - ОР) / Ц,$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

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

$$K = On + Of$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода **On** отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка **On** (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$On = BC + P + L + M,$$

где:

BC — безрисковая ставка дохода;

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

L — премия за низкую ликвидность объекта;

M — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

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

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

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

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

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

Определение премии за риск инвестирования

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

Премия за риск вложений определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
 - низкое значение — до 2%;
 - значение ниже среднего — до 4%;
 - среднее значение — до 6%;
 - значение выше среднего — до 8%;
 - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 11.5. Расчет премии за риск инвестирования в объект

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

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов											k
	Количество факторов											10
	Средневзвешенное значение балла											k/10
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)												

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

Определение премии за низкую ликвидность

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

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

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

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

Определение премии за инвестиционный менеджмент

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

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

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

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное репрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 11.6. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс 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 является ее невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

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

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а следовательно, и ставки капитализации (K), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ($i = O_n$), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{БС}{(1 + БС)^n - 1},$$

где:

БС — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна $1/n$.

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

- определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода *n*;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода *n*;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если¹⁸⁴:

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

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

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

Методика расчета величину чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе 1.9.1 (метод прямой капитализации дохода).

¹⁸⁴ http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

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, если¹⁸⁵:

- 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.

¹⁸⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов"¹⁸⁶.

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов¹⁸⁷.

Согласно п. 25 ФСО №1: "В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)".

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное¹⁸⁸.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации¹⁸⁹.

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются

¹⁸⁶ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

¹⁸⁷ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

¹⁸⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

¹⁸⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп¹⁹⁰:

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

Прямое экспертное назначение весов

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

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

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

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

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

5. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
6. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;

¹⁹⁰ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

7. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
8. соответствие типу объекта и характеру его использования;
9. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
10. способность учитывать действительные намерения покупателя;
11. способность учитывать конъюнктуру рынка;
12. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
13. 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.

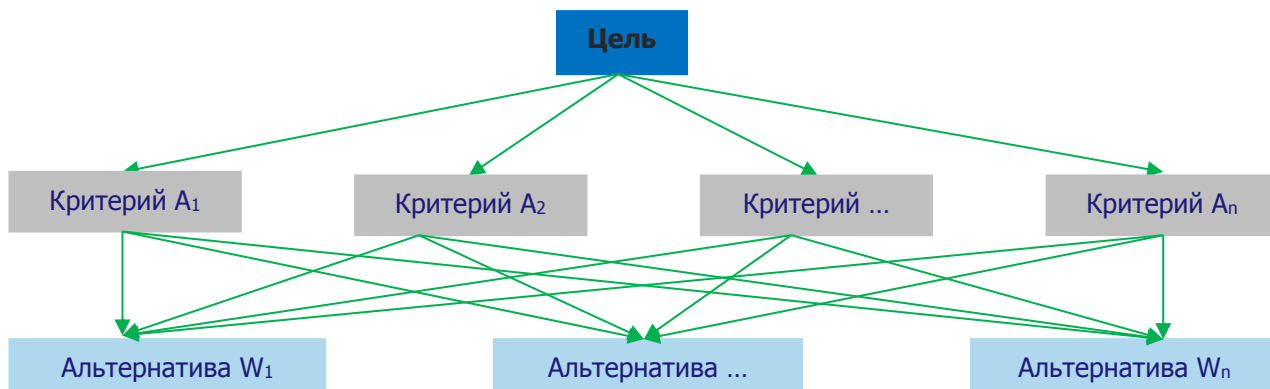
Для этого разработаны специальные анкеты:

- 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: $a(1, j) = 1/b$.

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

	A1	A2	...	A_n
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n
...	
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	...	A_n		
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$BEC(A_1) = X_1 / \text{Сумма}$
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$BEC(A_n) = X_n / \text{Сумма}$
					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 11.7. 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	...	Альт. 1.n	$\text{Вес(Альт1)} = \text{Альт.1.1} \times \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.1.n} \times \text{Вес(A}_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$\text{Вес(Альт2)} = \text{Альт.2.1} \times \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.2.n} \times \text{Вес(A}_n)$
...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$\text{Вес(Альт.k)} = \text{Альт.k.1} \times \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.k.n} \times \text{Вес(A}_n)$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

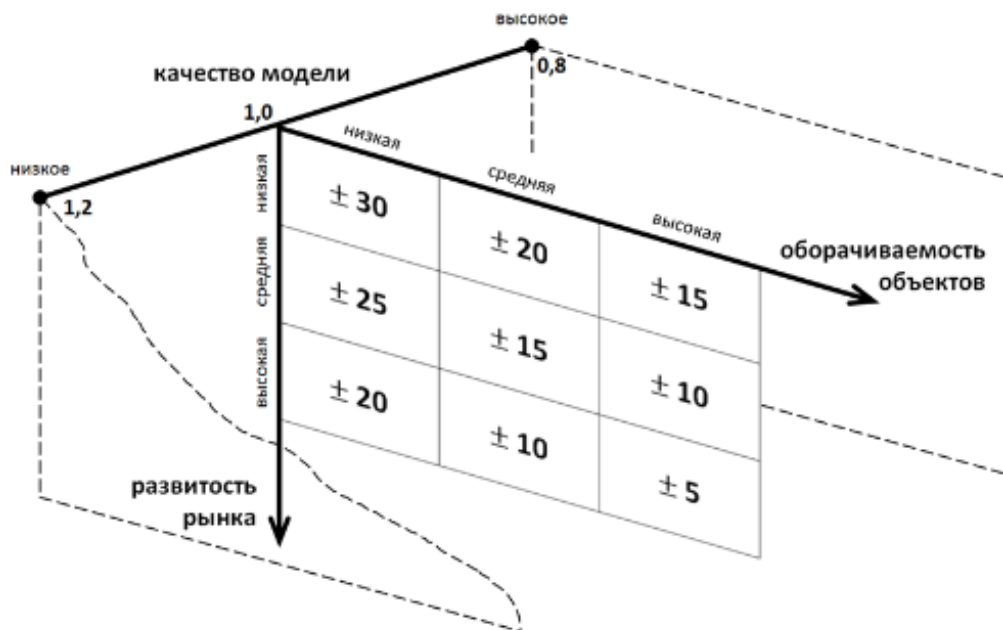
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"¹⁹¹ и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %¹⁹²



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

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

¹⁹¹ <http://srosomet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

¹⁹² Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 11.8. 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-poluchЕННОj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 11.9. Показатель качества модели (k), ед.

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

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

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

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

где:

d_% – диапазон стоимости, %;

d_{1,2} – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), % (табл. 1.9);

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min (\max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

C_{min (max)} – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

d% – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"

Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

ЗДАНИЯ

(это объект недвижимого имущества)

Дата 29 декабря 2008 г № 3953

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7719

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование нежилое помещение - основная часть АКБ "Инвестбанк(ОАО)

1.2. Адрес (местоположение): 397900

Субъект Российской Федерации	Воронежская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	г. Лиски
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Лиски
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленина
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения	46	
Литера	А	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общая площадь 883,5 кв. м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность: количество этажей 2 количество подземных этажей 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1980

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества _____

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.9. Примечание: дата обследования: 25.12.2008г. Общая площадь увеличилась на 4,6 кв. м по решению о согласовании переустройства и перепланировки нежилого помещения от 11 ноября 2008года, за счет включения площади холодной пристройки на 7,2 кв. м и уменьшилась за счет ошибки БТИ на 2 кв. м и перерасчета площадей.

1.10. Филиал ГУП ВО "Воронежоблтехинвентаризация" – БТИ Лискинского _____
района Воронежской области

(наименование органа или организации)

Свидетельство серия РН-1, № 090062, запись в реестре № 88 от 19.08.2005 г.

Директор БТИ Лискинского района _____ Ирхина З.М.

Исполнитель _____ Богданова О.С.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

ЗДАНИЯ

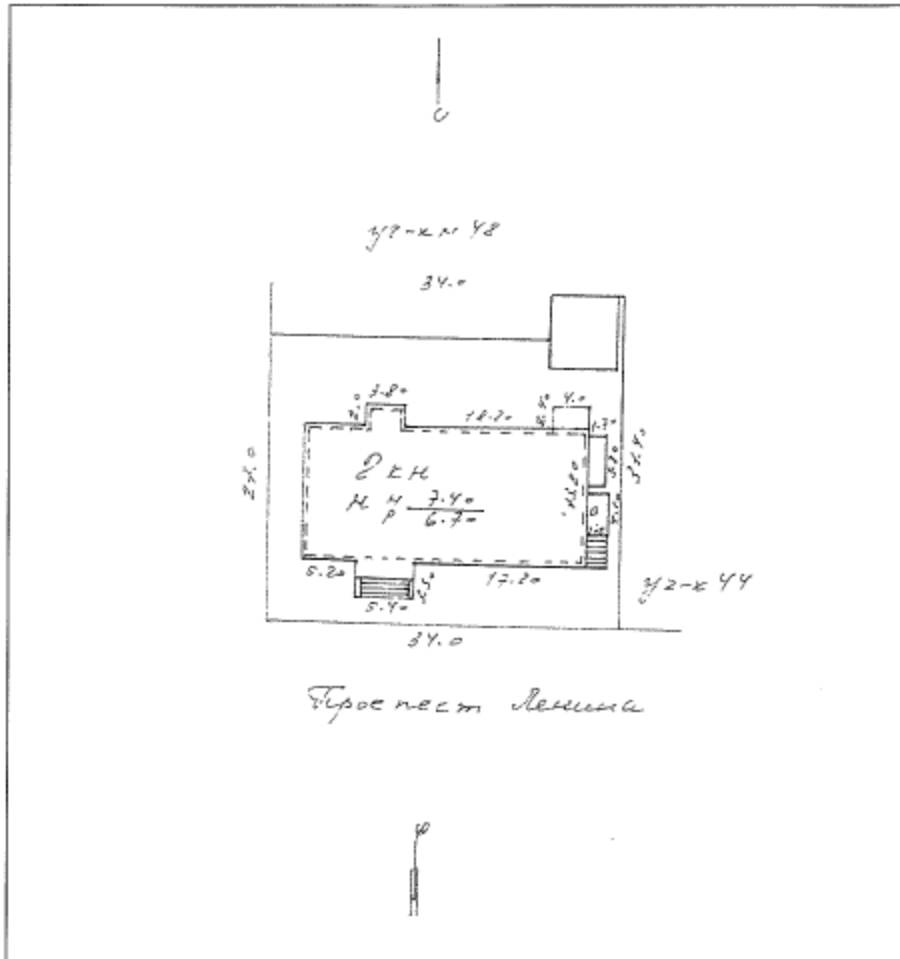
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7719


2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб
 Директор БТИ Лискинского района
 Исполнитель



Ирхина З.М.
 Богданова О.С.



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 Воронежской области

повторное, взамен свидетельства : серия 36-АГ № 394345 , дата выдачи 08.12.2011

Дата выдачи: "16" февраля 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 в реестре за № 2164-94176188

- Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 08.11.2011 №7
- Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.11.2011

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 - Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд 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: нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 33,2 кв.м, инв.№ 7719, лит. Б, адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, дом 46.

Кадастровый (или условный) номер: 36:14:08:00-00-00:00:7719:2000-06-83

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" декабря 2011 года сделана запись регистрации № 36-36-15/026/2011-051


Регистратор

Жеребилова Ю.В.



М.П. (подпись)

36-АГ 523789






 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Воронежской области

повторное, взамен свидетельства : серия 36-АГ № 394346 , дата выдачи 08.12.2011

Дата выдачи: "16" февраля 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 в реестре за № 2164-94176188

- Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 08.11.2011 №7
- Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.11.2011

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 - Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд 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, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть), площадь: 1020 кв.м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46.

Кадастровый (или условный) номер: 36:14:001 76 03:0024

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" декабря 2011 года сделана запись регистрации № 36-36-15/026/2011-052


 ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Жербилова Ю.В.



 РОССИЯ

36-АГ 523790




 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 Воронежской области

повторное, взамен свидетельства : серия 36-АГ № 394344 , дата выдачи 08.12.2011

Дата выдачи: "16" февраля 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 в реестре за № 2164-94176188

- Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 08.11.2011 №7
- Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.11.2011

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 - Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд 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: нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 883,5 кв.м, инв.№ 7719, лит. А, адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46.

Кадастровый (или условный) номер: 36:14:08:00-00-00:7719:2000-06-82

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" декабря 2011 года сделана запись регистрации № 36-36-15/026/2011-050


 ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Жеребилова Ю.В. (подпись)



36-АГ 523788 

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Администрация Воронежской области

ГУП ВО "Воронежоблтехинвентаризация"

Филиал ГУП ВО "Воронежоблтехинвентаризация"
Бюро технической инвентаризации Лискинского района
Воронежской области

Субъект Российской Федерации Воронежская область
Административный район Лискинский
Город Лиски
Район города

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на нежилое помещение- основная часть
АКБ "Инвестбанк" (ОАО)

по адресу : **Проспект Ленина, 46**

Инвентарный номер	7719					
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Администрация Воронежской области
ГУП ВО "Воронежоблтехинвентаризация"
Филиал ГУП ВО "Воронежоблтехинвентаризация"
Бюро технической инвентаризации Лискинского района
Воронежской области

Субъект Российской Федерации Воронежская область
 Административный район Лискинский
 Город Лиски
 Район города

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на нежилое помещение- основная часть
АКБ "Инвестбанк" (ОАО)

по адресу : **Проспект Ленина, 46**

Инвентарный номер	7719					
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

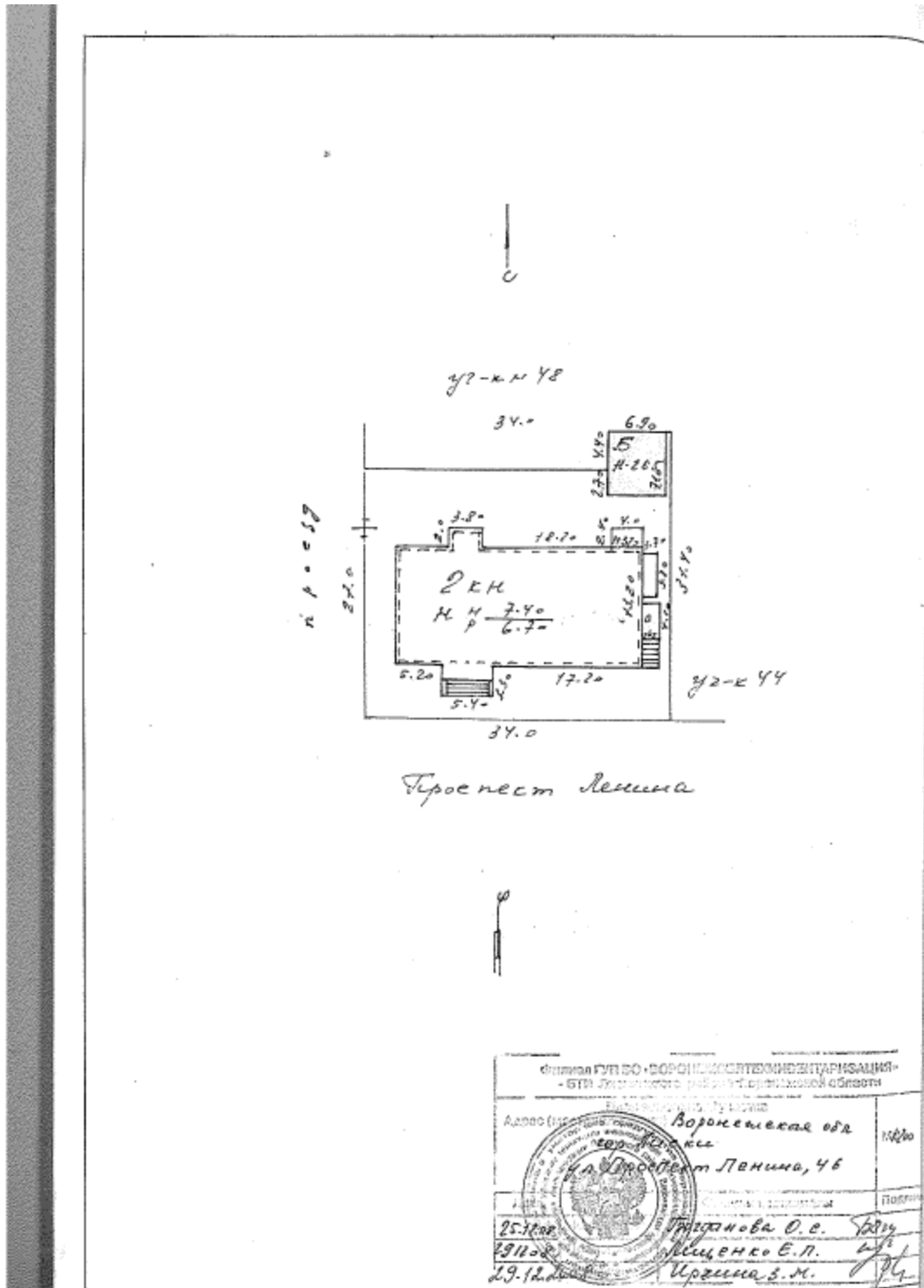
Паспорт составлен по состоянию на 15 декабря 2008 г.

Директор



Ирхина З.М.





Филиал ФУВ ДО «ВОРОНЕЖСКО-ЛИПЕЦКО-КОСТРОМСКАЯ ОБЛАСТНАЯ КОМПЕТЕНТНО-ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ» - БТИ Воронежского района Воронежской области	
Адрес (наименование объекта оценки) Воронежская обл. г. Воронеж ул. Проект Ленин, 46	№№
Дата отчета 25.10.2020 29.11.2020 29.12.2020	Подпись Трудянова О.В. Миценко Е.П. Иргина В.М.

I. Регистрация права собственности

(Реестровый № _____)

Фонд

Дата записи	Полное наименование учреждения предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с кем, когда и за каким номером выданы	Долевая участие	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
20.07.2012г	Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»	Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 в реестре за № 2164-94176168 Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 8.11.2011 №7 Акт приема передачи недвижимо-го имущества от 10.11.2011		

II. Экспликация земельного участка

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	фактическая	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	
1020	918,0	457,7				

III. Благоустройство здания – кв. м полезной площади

Водопровод	Канализация	Отопление				Ванны			Электроснабжение	Лифты		
		от ТЭЦ	от групповой квартирной котельной	индив котел	от АГВ	печное	централизованным городским водоснабжением с газовыми колонками	с дровяными колонками		централизованно	телефон	пассажирские
883,5	883,5	883,5							883,5	883,5		
33,2	33,2	33,2								33,2		

IX. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение физического износа

Литера: **А** Год постройки **1980** Число этажей **2**
 Год реконструкции (капитального ремонта) _____ Группа капитальности **1**

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельные веса по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес конструктивного элемента после применения ценностного коэф.	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7 x гр. 8)/100	Текущие изменения	
									Износ	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	сборный из ж/бблоков								
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки	кирпичные т-50см								
		кирпичные								
3	Перекрытия чердачные межэтажные подвальные	ж/бетонное								
		ж/бетонное								
		ж/бетонное								
4	Крыша	рулонная совмещен. с перекрытием								
5	Полы	дощатые, линолеум, плиточные								
6	Проемы	оконные								
		дверные	по 2 глухих пер в пр. заводского изготовл.							
7	Отделка	внутренняя	мокрая штукатур. поб.							
		наружная	мокрая штукатур. поб.							
8	Электро-санитарные устройства	отопление	от сети							
		водопровод	от сети							
		канализация	от сети							
		горячее водоснабж								
		газоснабж								
		электроснабж	от сети							
		радио	от сети							
		телефон	от сети							
телевидение										
9	Прочие работы	отметки и прочее								
ИТОГО:				100,0	X		X		X	
Процент износа, приведенный к 100 по формуле				% износа (гр. 9) x 100						
				удельный вес (гр. 7)						

Итого: 100,0 X X X

IX. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение физического износа

Литера: **Б** Год постройки **1995г** Число этажей **1**
 Год реконструкции (капитального ремонта) **Группа капитальности**

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельные веса по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес конструктивного элемента после применения ценностного коэф.	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7 x гр. 8)/100	Тех. и изм. инв. Износ %
1	Фундаменты	бетонные блоки							
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки	бетонные блоки							
		бетонные							
3	Перекрытия чердачные межэтажные подвальные	ж/бетонное							
4	Крыша	рулонная совмещ. с перекрытием							
5	Полы	цементные							
6	Проемы оконные дверные	металлические							
7	Отделка внутренняя наружная	мокрая штукатур.							
		мокрая штукатур.							
8	Электро-технические устройства	отопление							
		водопровод	от сети						
		канализация	от сети						
		горячее водоснабж.							
		газоснабж.							
		электроснабж.	от сети						
		радио	от сети						
		телефон	от сети						
телевидение									
9	Прочие работы	отмостки и прочее							
ИТОГО:				100,0	X		X	X	
Процент износа, приведенный к 100 по формуле				% износа (гр. 9) x 100					
				удельный вес (гр. 7)					

10	1	Текст	к тр. 8У100	элемента	10	Х	С
----	---	-------	-------------	----------	----	---	---

XI. ИСЧИСЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
№ на плане (итера)	Наименование здания, сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице (1969г.), руб.	Классификационный коэффициент	Стоимость измерителя после применения коэффициента	на группу капитальности	на этажность	Стоимость измерителя с поправками	Индекс пересчета	Стоимость измерителя после применения индекса	Объем - куб. м; площадь - кв. м; количество - шт.	Восстановительная стоимость, руб.	Физический износ, %	Действительная стоимость, руб.
А	Нежилое помеще-ние-основная часть АКБ "Инвестбанк" ОАО															1 327 913
а	пристройка															5358
Б	Гараж															60975
	Итого:															1 394 246

Итого: 1 394 246 руб.

17

XIV. ИСЧИСЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК

Литера	Название	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измерит. по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)					Стоим. измерит. с поправками	Кол-во (объем, м ³)	Восстановительная	% износа	Действительная стоимость, руб.
						удельный в	группу закл.			индекс цен					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

XV. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наименование ограждения и сооружения	Материал, конструкции	Размеры		Площадь, кв. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерит. по табл.	Попр. по климатический район	Восстановительная стоимость, руб.	% износа	Действительная стоимость, руб.
			длина, м	ширина, высота, м									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

XVI. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

В ценах	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановит.	действит.	восстановит.	действит.	восстановит.	действит.	восстановит.	действит.
2008г	1 722 956	1 394 246					1722956	1 394 246

XVII. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ:

№п/п	Наименование документа	Масштаб	Кол-во листов	Примечание:
1	2	3	4	5
1	Технический паспорт здания (строения)		4	
2	Поземный план	1:200	4	
3	Экспликация		3	

25 декабря 2008г. Исполнил: Богданова О.С.
29.12. 2008 г. Проверил: Лешенко Е.П.
29.12. 2008 г. Директор: Ирхина З.М.

XVIII. РЕГИСТРАЦИЯ ТЕКУЩИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Работа выполнена	2006 г	2006 г	2006 г
Исполнил			
Проверил			
Директор			

Итого: 100% (100%)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану нежилого помещения-основная часть
 АКБ "Инвестбанк" (ОАО)

расположенного в городе Лиски
 по ул. Проспект Ленина дом 46

Этаж (начиная с 1-го этажа и кончая)	Номер помещения (квартира, торговое, складского и т.д.)	Номер по плану этажа комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение помещений: жилой комната, канцелярское помещение, классная комната, большая комната, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Канцелярская		Подвал		лоджии, террасы, балконы, веранды	Итого (по плану, этаж, строение)	Высота помещений по внутреннему обмеру
					Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная			
1	1	1	кабинет		11.1						3.0
		2	санузел			4.6					
		3	умывальник			3.3					
		4	лест. клетка			17.2					
		5	кассов. зал		27.1						
		6	кабинет		2.1						
		7	кабинет		2.1						
		8	кабинет		4.7						
		9	касса		4.1						
		10	касса		4.3						
		11	касса		6.4						
		12	коридор			4.3					
		13	коридор			3.5					
		14	пред.кладов.		4.2						
		15	сейфовая		8.3						
		16	кладовая		4.1						
		17	кабинет		19.7						
		18	коридор			5.8					
		19	каб. охраны		7.4						
		20	коридор			34.4					
		21	тамбур			4.3					
		22	кабинет		26.3						
		23	коридор			4.5					
			итого по 1 пом:		131.9	81.9			213.8		
1	2	1	кабинет		11.9						
		2	коридор			4.3					
		3	служб. пом.		3.4						
		4	служб. пом.		5.6						
		5	коридор			4.9					
		6	коридор			3.0					
		7	опер. зал		39.8						
		8	касса		2.3						
		9	коридор			2.1					

Информация об объекте недвижимости, подлежащем оценке, изложена в отчете об оценке от 13.05.2021 г. № ОА-АХ-0288/14/15-3. Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 07.09.2002 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и стандартов, утвержденных Федеральной службой по техническому регулированию и метрологии от 17.12.2015 № 1639-СТ «Об утверждении стандарта терминов по оценке недвижимости».

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану нежилого помещения-основная часть
АКБ "Инвестбанк" (ОАО)

расположенного в городе Лиски
по ул. Проспект Ленина 46

Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая)	Номер помещения/квартиры,	Номер по плану строения комплекса,	Назначение помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, зоридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Канцелярская		Подвал			Итого (по квартире, этажу, строению)	Высота помещений по внутреннему обмеру
					Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная		
1	10		санузел			2.5					
	11		пристройка						7.2		
			итого по	2 помещению:	63.0	16.8			7.2	87.0	
			итого по	1 этажу:	194.9	98.7			7.2	300.8	
2	1		служеб. пом.		11.1						
	2		санузел			4.4					
	3		умывальник			3.3					
	4		лестн.клетка			17.2					
	5		кабинет			14.2					
	6		кабинет			24.7					
	7		кабинет			11.9					
	8		кабинет			11.2					
	9		кабинет			18.8					
	10		кабинет			26.0					
	11		коридор				5.4				
	12		кабинет			43.0					
	13		коридор			34.0					
	14		кабинет			26.7					
	15		коридор				50.3				
			итого по	2 этажу :	221.8	80.6				302.4	
	1		подвал					11.2			
	2		подвал					5.4			
	3		вент.кам.					1.4			
	4		вент.кам.					1.4			
	5		коридор					9.5			
	6		подвал					25.6			
	7		коридор					14.3			

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану нежилого помещения-основная часть
 АКБ "Инвестбанк" (ОАО)

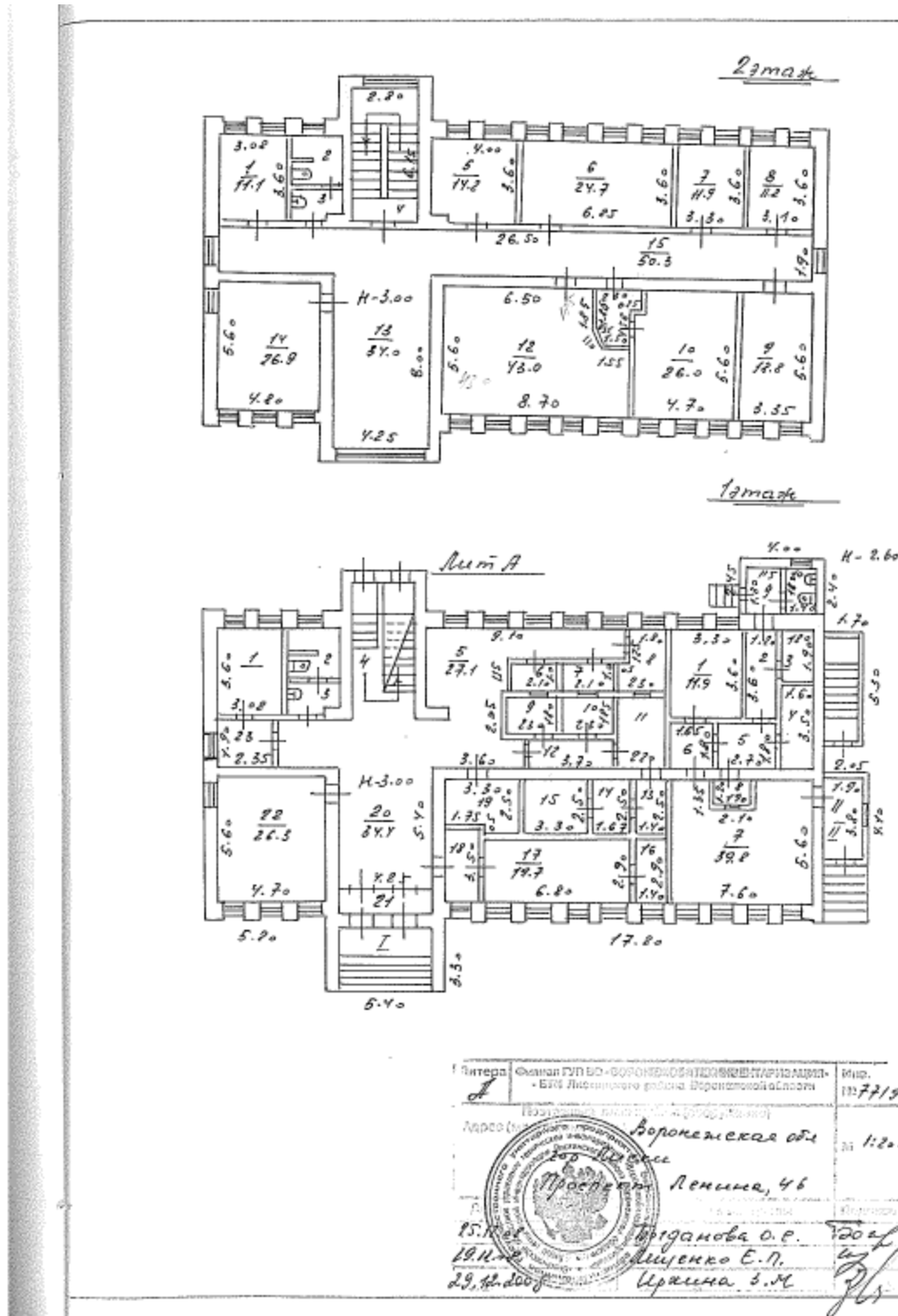
расположенного в городе
 по ул. **Проспект Ленина**

Лиски

46

Дата записи и листа по плану	Этаж (начиная с 1-го этажа и кончая крыше-ным)	Номер помещения(квартиры, торгового, склад-ского и т.п.)	Номер по плану строения комнаты, кухни, коридора и т. п.	Назначение помещений: жилая комната, канцелярское помеще-ние, классная комната, боль-ничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Канцелярская		Подвал		лод-жи, т ерра-сы, ба лконы, ве ран-ды	Итого (по квартире, этажу, строению)	Высота помещений по внутреннему обмеру
						Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная			
	8			подвал				8.4				
	9			подвал				74.8				
	10			бойлерная				15.4				
	11			бойлерная				26.3				
	12			подвал				57.1				
	13			подвал				8.9				
	14			коридор				4.1				
	15			лест. клет.				16.5				
				Итого по	подвалу:			280.3			280.3	
				Итого по	зданию :	416.7	179.3	280.3	7.2		883.5	

Итого по зданию : 416.7 179.3 280.3 7.2 883.5

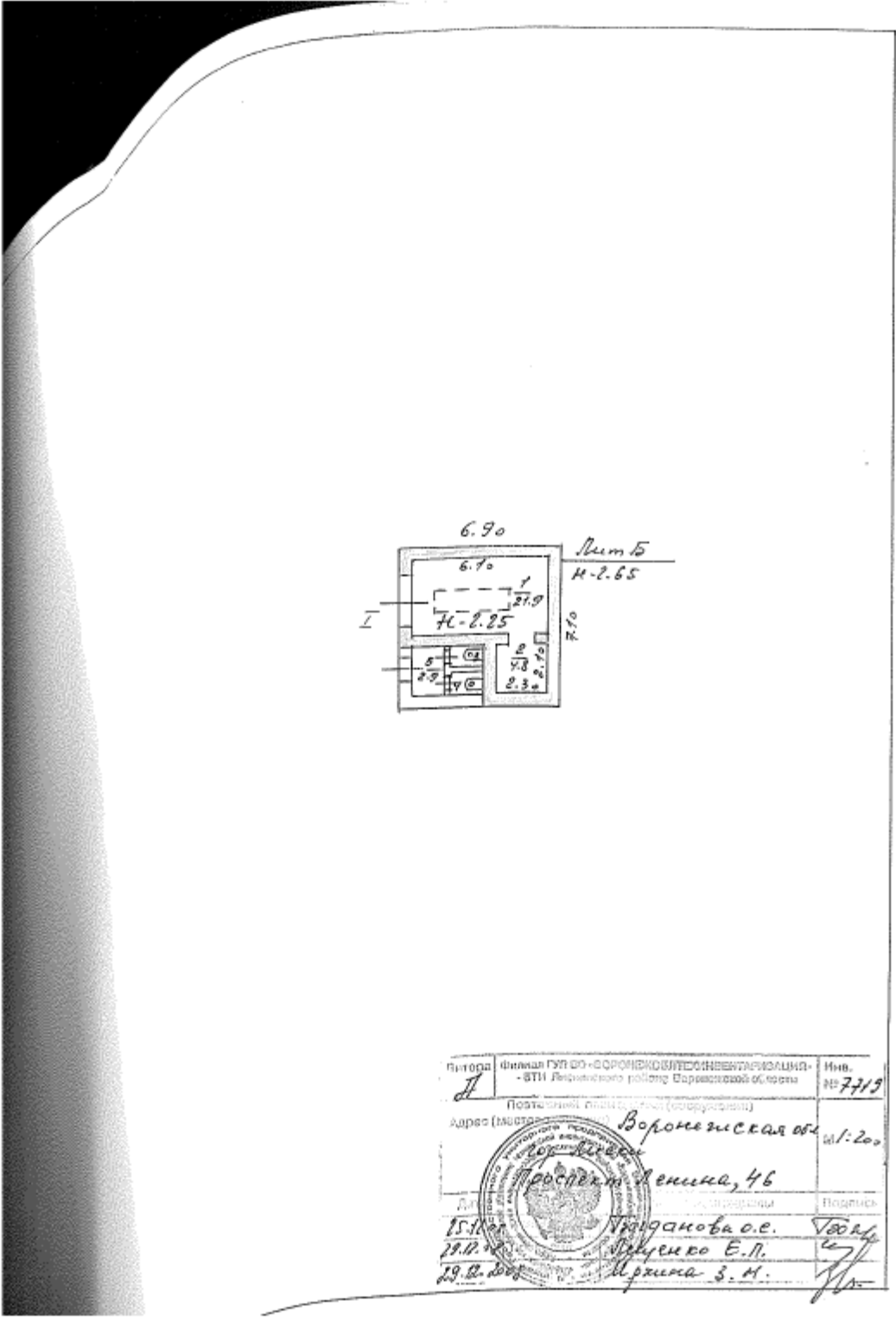


VII. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ гаража

расположенного в городе Лиски _____
по ул. _____ Проспект Ленина, 46 _____

1	2	3	4	5	6	7	гараж		11	12	13	14	15
							из нее						
							9	10					
							основная	подсобная	лоджий, балконов, веранд, кладовых с коэф. Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общего пользования	Самовольно возвед. (переоборуд.) площадь, (м ²)	Примечание	
Б	1	1	1	гараж		21.9	21.9			2.30			
			2	мастерская		4.8	4.8						
			3	туалет		1.8		1.8					
			4	туалет		1.8		1.8					
			5	умывальник		2.9		2.9					
								26.7					
				итого:		33.2		26.7	6.5				

Экспликация помещений гаража



Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ»

109028, г. Москва, пер. Хохловский, дом 16, стр.1

ОГРН 5067746107391, ИНН/КПП 7703603950/770901001, тел. +7 (495) 775-90-46

E-mail: ak@veles-trust.ru, web: www.veles-trust.ru

Исх. № МН-12-31012011
От « 31 » Май 2020 г.

АО «НЭО Центр»

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" настоящим письмом сообщает, что по состоянию на 14.01.2020 г. помещения и здания, входящие в состав ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", обеспечены следующими инженерными коммуникациями.

№ п/п	Наименование	Вид имущества	Инженерные сети
1	Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 36,3 кв. м., инв. номер: 9509, лит. Г1, адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, 12. позиция № 1. Кадастровый (или условный) номер: 36:04:12:00-00-00:00:9509:2000-8-110(1)	гараж	Электроэнергия
2	1/3 доля в праве общей долевой собственности на нежилое отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 3-этажный, подземных этажей – 1), общая площадь 1 156,7 кв. м., инв. №: 8674, лит. А., п/А. адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а. Кадастровый (или условный) номер: 36:04:12:00-00-00:00:8674	часть здания	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
3	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:08:00-00-00:00:7719:2000-06-82	здание	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
4	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:08:00-00-00:00:7719:2000-06-83	гараж	Электроэнергия
5	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 443,1 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:00-00-00:00:899	здание	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
6	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:00-00-00:00:899/2	гараж	Электроэнергия
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 157,9 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане: 1-20. адрес объекта: Воронежская область, Таловский район, п. Таловая, ул. Советская, дом 138, помещение № 1. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:24:00-00-00:00:3046:2002-6-34	помещение	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
8	гараж, назначение: жилое, 1-этажный, (подземных этажей - *), общая площадь: 38,6 кв. м., инв. номер: 3847, лит. А. Адрес объекта: Воронежская область, Таловский район, п. Таловая, ул. Советская, дом 173. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:01 01 008:0045:3847	гараж	Электроэнергия
14	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 216,95 кв. м., инв. № 27652, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Ленина, 276. Кадастровый (или условный) номер: 36:16:14(1):00-00-00:00:27652	здание	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
16	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 85,1 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1. Кадастровый (или условный) номер: 36-36-20/002/2008-046 36-АГ 478065 06.12.2011	помещение	Объект обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией, отоплением от котельной. Однако, в по состоянию на дату оценки договоры на поставку электроэнергии и

№ п/п	Наименование	Вид имущества	Инженерные сети
			водоснабжения не заключены, отсутствуют приборы учета, а также инженерное оборудование (радиаторы отопления, водопроводные трубы и т.п.)
17	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1097 кв.м., назначение: нежилое. Адрес (местоположение) объекта: Российская федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д.47. Кадастровый (или условный) номер: 66:01/01:00:1186:47:28	помещение	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации, резервное электропитание
18	Нежилое помещение, площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит.А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. 72-72а. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:12 15 43:0007:18540\А;П1:0000\1	помещение	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
19	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литеры А, А2). Площадь: общая 39,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый (или условный) номер: 39-39-01/306/2008-887	помещение	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
20	Здание Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: I. Площадь: общая 348,1 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый (или условный) номер: 39:14:010607:8:3	здание	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
22	Гаражный бокс. Площадь: общая 24,6 кв.м. Инвентарный номер: 27:420:001:010740590:0004:00000. Литер: Г. Этажность: 1. Подземная этажность: 0. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Светлогорск, пр. Калининградский, дом № 77 а. Кадастровый (или условный) номер: 39-39-03/264/2006-376	гараж	Электроэнергия
23	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый (или условный) номер: 39:16:010516:0:6/1	помещение	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
26	Нежилое помещение. Площадь: 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес объекта: Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый (или условный) номер: 39:13:01 03 13:0004:27:239:001:003335130:0001:20068	помещение	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
27	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	здание	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации, резервное электропитание

Собственник дополнительно оплачивает налог на имущество и земельный налог.

С уважением, Первый заместитель генерального директора

П. Р. Богинский



ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.11.2020 г., поступившего на рассмотрение 25.11.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
(код объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела I	Всего листов раздела I : _____	Всего разделов: _____
25.11.2020 № 99/2020/362171472		
Кадастровый номер:		36:14:0017603:24
Номер кадастрового квартала:	36:14:0017603	
Дата присвоения кадастрового номера:	03.11.2006	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 36:14:001 76 03:0024, Условный номер: 36:14:08:00-00-00:2001-03-212	
Адрес:	Воронежская обл, р-н Лискинский, г Лиски, пр-кт Ленина, 46	
Площадь:	1020 +/- 1 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	1937020.8	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	36:14:0017603:207, 36:14:0017603:367	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(вид, объект недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела I	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____
25.11.2020 № 99/2020/362171472		
Кадастровый номер:		36:14:0017603:24
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть)	
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 или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(вид участка недвижимости)</small>		
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I : _____
25.11.2020 № 99/2020/362171472		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		36:14:0017603:24
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 паевого 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	
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 необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
<small>(инд. объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
25.11.2020 № 99/2020/362171472	
Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 36-36-15/026/2011-052 от 08.12.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	19.03.2014
номер государственной регистрации:	36-36-15/026/2011-052
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.06.2011 по 01.04.2026
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950
основание государственной регистрации:	"Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом" от 20.01.2014; "Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", утверждены приказом №0-1-0306М от 03.06.2011г." №0-1-0306М от 03.06.2011
4. Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (иссхода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(лицевой лист недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3 : _____	Всего разделов: _____
25.11.2020 № 99/2020/362171472		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		36:14:0017603:24	

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(инв. объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____		Всего листов выписки: _____	
25.11.2020 № 99/2020/362171472			
Кадастровый номер:		36:14:0017603:24	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	438330.58	1320809.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	438331.15	1320771.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	438357.22	1320771.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	438357.17	1320802.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	438361.17	1320802.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	438361.1	1320809.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	438355.41	1320809.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	438339.16	1320809.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 15.04.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : __
Всего разделов: __	
Всего листов выписки: __	
15.04.2021 № 99/2021/387715652	
Кадастровый номер:	36:14:0017603:207
Номер кадастрового квартала:	36:14:0017603
Дата присвоения кадастрового номера:	02.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 7719, Условный номер: 36:14:08:00-00-00:7719:2000-06-83
Адрес:	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, дом 46.
Площадь, м²:	33.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	нежилое помещение-гараж
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1995
Кадастровая стоимость, руб.:	158565.19
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 15.04.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
15.04.2021 № 99/2021/387715652	
Кадастровый номер:	36:14:0017603:207
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:14:0017603:24
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
15.04.2021 № 99/2021/387715652		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		36:14:0017603:207	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 36-36-15/026/2011-051 от 08.12.2011	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.03.2014	
	номер государственной регистрации:	36-36-15/026/2011-051	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.06.2011 по 01.04.2026	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950	
	основание государственной регистрации:	'Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом' от 20.01.2014; 'Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"', утверждены приказом №0-1-0306М от 03.06.2011г.' №0-1-0306М от 03.06.2011	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	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:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 15.04.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __
Всего разделов: __	
Всего листов выписки: __	
15.04.2021 № 99/2021/387584604	
Кадастровый номер:	36:14:0017603:367
Номер кадастрового квартала:	36:14:0017603
Дата присвоения кадастрового номера:	10.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 7719, Условный номер: 36:14:08:00-00-00:7719:2000-06-82
Адрес:	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46.
Площадь, м ² :	883.5
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	нежилос помещенис-основная часть
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1980
Кадастровая стоимость, руб.:	4219649.01
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 15.04.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.04.2021 № 99/2021/387584604			
Кадастровый номер:		36:14:0017603:367	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:14:0017603:24		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.04.2021 № 99/2021/387584604			
Кадастровый номер:		36:14:0017603:367	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 36-36-15/026/2011-050 от 08.12.2011		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.03.2014	
	номер государственной регистрации:	36-36-15/026/2011-050	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.06.2011 по 01.04.2026	
	3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950	
основание государственной регистрации:		'Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом' от 20.01.2014; 'Правила доверительного управления Закрытым Пасвым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", утверждены приказом №0-1-0306М от 03.06.2011г.' №0-1-0306М от 03.06.2011	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. 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:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.



ВЕЛЕС ТРАСТ

ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ»
109028, Москва, Хохловский пер.,
д. 16, стр. 1,
тел. +7 (495) 775-90-46
E-mail: uk@veles-trust.ru, web:
www.veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603950/770901001

Исх. № МН-4-130421И
От «13» апреля 2021 г.

СПРАВКА
О балансовой стоимости имущества.
Дана по месту требования

УЧАСТОК	Балансовая стоимость земельного участка на 13.04.2021 г. (руб.)
1/3 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого отдельно стоящего здания, общая площадь: 414 кв.м. адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, 65-а. Кадастровый (или условный) номер 36:04:01 02 022:0022	30 774,00
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гаража, общая площадь 39 кв. м. адрес объекта: Воронежская обл., г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, д. 12, позиция № 1. Кадастровый (или условный) номер: 36:04:01 02 022:0051	14 245,00
3/10 доли в праве собственности на земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения производственной базы, общая площадь: 855 кв.м., адрес объекта: Воронежская обл., Таловский район, р.п. Таловая, ул. Советская, 138. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:0105001:2	40 613,00
Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв.м., адрес объекта: Воронежская обл., г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:001 76 03:0024	68 085,00

Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв.м. адрес объекта: Воронежская обл., г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:0002401:4	671 216,00
Земельный участок. Земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый (или условный) номер: 39:14:010607:8	51 500,00
Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов - под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв.м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:13 23 20:0005	298 133 755,00
197368/10000000 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадь 1064 кв. м, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, кадастровый номер: 39:16:010516:560	7 762,74
30457/10000000 доля в праве общ. долевой собственности на земельный участок, площадь 394 кв. м, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, кадастровый номер: 39:16:010516:561	443,58

С уважением,
Генеральный директор



Д.Б.Осипов



ВЕЛЕС ТРАСТ

ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ»
109028, Москва, Хохловский пер.,
д. 16, стр. 1,
тел. +7 (495) 775-90-46
E-mail: uk@veles-trust.ru, web:
www.veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603950/770901001

Исх. № МН-2-130421И
От «13» апреля 2021 г.

СПРАВКА О балансовой стоимости имущества Дана по месту требования

Наименование объекта основных средств	Балансовая стоимость	Норма ежемесячной амортизации (руб.)	Остаточная стоимость имущества на:
			13.04.2021
Гаражный бокс. Площадь: общая 24,6 кв.м. Инвентарный номер: 27:420:001:010740590:0004:00000. Литер: 1'. Этажность: 1. Подземная этажность: 0. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Светлогорск, пр. Калининградский, дом № 77 а. Кадастровый (или условный) номер: 39:17:010019:262	76 120,00	315,85	40 744,80
Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 36,3 кв. м., инв. номер: 9509, лит. П1, адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, 12, позиция № 1. Кадастровый (или условный) номер: 36:04:0102022:330	149 602,00	414,41	103 602,49
гараж, назначение: жилое, 1-этажный, (подземных этажей - *), общая площадь: 38,6 кв. м., инв. номер: 3847, лит. А. Адрес объекта: Воронежская область, Таловский район, п. Таловая, ул. Советская, дом 173. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:0101008:253	166 382,00	460,89	115 223,21

Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:0017603:207	205 969,00	570,55	142 637,95
Нежилое помещение, площадь: 85,1 кв. м., Этаж 1. Адрес объекта: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1. Кадастровый (или условный) номер: 36:19:0102041:152	437 436,00	1 211,73	302 933,97
Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:0002401:519	507 369,00	1 405,45	351 364,05
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 157,9 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане: 1-20. адрес объекта: Воронежская область, Таловский район, п. Таловая, ул. Советская, дом 138, помещение № 1. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:0105001:123	1 857 902,00	5 146,54	1 286 636,06
Нежилое ветроенно-пристроенное помещение (литер VI из литер А, А2). Площадь: общая 39,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:150851:226	2 069 995,00	5 734,06	1 433 514,34
Нежилое помещение, площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: 1 из лит.А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. 72-72а. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:121543:287	2 511 340,00	6 956,62	1 739 155,18
1/3 доля в праве общей долевой собственности на нежилое отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 3-этажный, подземных этажей – 1), общая площадь 1 156,7 кв. м., инв. №: 8674, лит. А,п/А. адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а. Кадастровый (или условный) номер: 36:04:0102023:343	3 748 850,00	10 384,63	2 596 156,07
Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый (или условный) номер: 39:16:010516:176	8 429 159,00	23 349,47	5 814 018,36

Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14-0017603:367	8 762 172,00	24 271,94	6 067 986,66
Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, ГЗ. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:0002401:326	13 212 586,00	36 599,96	9 149 990,44
Нежилое помещение. Площадь: 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес объекта: Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №2. Кадастровый (или условный) номер: 39:13-010313:797	15 403 702,00	51 175,09	9 672 091,92
Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый (или условный) номер: 39:14:010607:30	17 068 057,00	47 279,94	11 819 983,66
Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: покомольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097 кв.м., назначение: нежилое. Адрес (местоположение) объекта: Российская федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д.47. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0502096:219	52 160 896,00	144 490,02	36 122 503,78
Административное здание. Площадь: общая 2299,4 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: 39:15:132320:7	195 093 094,91	540 424,09	136 186 869,91

С уважением,
Генеральный директор



Д.Б. Осипов

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"

Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Аналоги земельных участков в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

https://www.avito.ru/liski/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_1938981146

Лиски · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленность

Участок 60 сот. (промназначения)

15 000 000 ₽

8 951 862-50-75

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

АН "Квартал"
Агентство
На Авито с марта 2011

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина

№ 1938981146, 415 (+8)

Площадь: 60 сот. Расстояние до города: в черте города

Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски

Скрыть карту

https://www.googleadservices.com/pagead/aclk?sa=L&ai=CpBr-luLYOKrIdqN-cAPvKWdOA_CqsnDvsaz2pvFC_maxeP7GRABII_P9h5ghlWAgMgdoAHL7Oq-Asg8BqkCgdYKXmSTD7gAgCoAwHlAwqBIOCT9DiiwUS1wrSHGPUj-EsaAhcGaBrp7DuZmB4...

Площадь: 60 сот. Расстояние до города: в черте города

Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски

Скрыть карту

15 000 000 ₽

8 951 862-50-75

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

АН "Квартал"
Агентство
На Авито с марта 2011

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина

№ 1938981146, 415 (+8)

Продам земельный участок, западная часть города, центральная вода, центральная канализация, газ, своя подстанция, назначение : для строительства многоквартирного жилого дома, возможно другое назначение.

Покаполеваться

ТВОЙ ДОМ
-27%

BOSCH
Разработано в Германии

При покупке техники с 15.02 по 30.04
получите скидку 30% на второй или 50% на третий товар в чеке*

Скидка до 50%

0:55 30.04.2021

Аналог №2

<https://maxreal.ru/prodam-zemlyu-poseleniy-izhs-v-novovoronezhe-voronezhskoe-shosse-11-a-o140635>

Земля поселений (ИЖС), 8.8 сот.
Воронежская область, Нововоронеж, Воронежское шоссе 11 А

1 600 000 рублей

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на МаксРизлт

Описание
Кадастровая стоимость снижена, налог небольшой, подойдет для строительства здания или установку помещения под любую коммерческую деятельность. Возможно проведение электричества и воды, канализация имеется. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания. На участке есть бетонированная небольшая площадка. Вокруг находится строй городок, частная гостиница, организации НЭПТ и АЗР, участок находится у дороги.

Рекомендуем
Подслушано в Нововоронеже, сплетни
10 Мая 2020
Рефинансирование ипотеки в Нововоронеже
1 Июля 2020
Авито недвижимость Нововоронеж отзывы
12 Апреля 2020
Снять квартиру в Нововоронеже с правом последующего выкупа
22 Января 2020
Сайты по аренде квартир в Нововоронеже
16 Января 2020
В Нововоронеже нет частных риэлторов...
1 Мая 2020
Срочный выкуп квартир в Нововоронеже
25 Января 2020
Что следует изменить в Нововоронеже, чтобы жить было хорошо?
25 Марта 2020
Куплю квартиру в Нововоронеже
3 Марта 2020
Аренда квартиры на авито в

земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания. На участке есть бетонированная небольшая площадка. Вокруг находится строй городок, частная гостиница, организации НЭПТ и АЗР, участок находится у дороги.

Параметры объекта
Площадь участка: 8.8 сот. Удалённость от города: В черте города

Расположение на карте

Отзывы
Пока еще никто не оставил отзыв

Хотите сотрудничать и получать заявки? Свяжитесь с нами.

Нововоронеже
3 Марта 2020
Аренда квартиры на авито в Нововоронеже на длительный срок от собственника
28 Января 2020
Когда выгонять арендаторов. Совет опытного арендодателя
4 Октября 2019
Договор аренды квартир с правом последующего выкупа
27 Сентября 2019
Зачем снимают квартиры по часам?
27 Сентября 2019
Внимание!!! В Звенигороде по адресу Некрасова дом 30 живет мошенница Лариса
2 Июня 2020
Наглые риэлторы
18 Февраля 2020
Инвестировать в квартиры под сдачу стало невыгодно
15 Октября 2019
Аренда комнат вместо квартиры как бизнес идея
2 Октября 2019
Хостел или посуточные квартиры: что перспективнее?
30 Сентября 2019
У риэлтора по дровам житья

Аналог №3

<https://voronezh.cian.ru/sale/suburban/196124038/>

Участок, 30 сот.
Воронежская область, Россошь, Пролетарская ул. 171 [На карте](#)

8 500 000 ₽ 283 333 ₽/сот.
[Следить за изменением цены](#)
+7 958 735-19-61
+7 958 735-16-81

Средняя ставка за прошлый месяц - 7.12%
[Ипотека онлайн](#)

Участок в собственности. Документы на руках.
 Более 3-х лет в собственности.
 3000 кв.м. на центральной улице города.
 На участке два строения 50 и 300 кв. м.в удовлетворительном состоянии.
 Часть территории автоколонны.
 Идеальный подъезд.
 Трехфазное электричество.
 Вода, канализация. Подводится газ.
 Помощь в строительстве холодильного оборудования.
 Продажа от собственника.
 Возможна продажа части территории, возможна рассрочка, различные варианты обмена с доплатой.
 Возможна аренда!
 Подробности в ЛС.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Помощь риелтора
 Проверенный риелтор поможет купить или продать недвижимость
[Оставить заявку](#)

Общая информация
 Электричество Канализация Водоснабжение

Собственник
 ID 20015728

Аренда производственных помещений - От собственника!
[holding78.com](#)
 Прямая аренда от 250 Р/м²!
 Просторные помещения под

Аналоги зданий в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

<https://multilisting.su/g-liski/sale-free-appointment/29077696-750-0-m-25000000-rub-ul-maksima-gorkogo>

Продам свободного назначения помещение 750.0 м² район Лискинский город Лиски улица Максима Горького
№ 29077696 | Обновлено Больше года назад | Просмотров всего 249, сегодня 7

Москва, аренда помещен... 84 969 руб.
Москва, продажа поме... 8 400 000 руб.
Москва, продажа поме... 2 970 000 руб.
Москва, продажа поме... 1 650 000 руб.
Москва, продажа поме... 48 000 000 руб.
Москва, продажа поме... 9 140 000 руб.
Москва, продажа поме... 4 300 000 руб.
Москва, аренда офиса 399 025 руб.

Недвижимость в Лиски | Продажа помещений свободного назначения в Лиски

цена: 25 000 000 ₪

Аренда офиса в Москве - 13 000 вариантов без комиссии

89204048864
объявление № 29077696 на сайте multilisting.su

Описание
Новое здание, три этажа. Все вопросы по телефону. Торг.

Объявление на карте

Вам могут подойти эти варианты ↓
продажа помещений свободного назначения в Лиски | ри Лискинский

2007-2021 Электронная база недвижимости.

Условия предоставления услуг
Оферта
Политика конфиденциальности
Правила
Удаление объявлений

Пакетная загрузка
Тарифы и цены
Способы оплаты
Выплаты
Войти
Зарегистрироваться
Для застройщика

О проекте
Техподдержка сайта
В соцсетях

Аналог №2

<https://multilisting.su/r-n-liskinskiy/g-liski/sale-free-appointment/1487493-220-0-m-9000000-rub-ul-40-let-oktyabrya>

multilisting.su Вылiski

Продам свободного назначения помещение 220.0 м² район Лискинский город Лиски улица 40 лет Октября 1а
№ 1487493 | Обновлено 17 янв в 12:15 | Просмотров всего 525, сегодня 3

Москва, аренда помещени... 120 000 руб. Показать

Москва, аренда помещени... 480 000 руб. Показать

Москва, аренда помещени... 177 643 руб. Показать

Москва, аренда помещени... 84 869 руб. Показать

Москва, аренда помещени... 48 000 000 руб. Показать

Москва, аренда помещени... 2 970 000 руб. Показать

Москва, аренда помещени... 9 140 000 руб. Показать

Москва, аренда помещени... 9 400 000 руб. Показать

Циан

Недвижимость г Лиски / Продажа помещений свободного назначения г Лиски / ул 40 лет Октября

цена: 9 000 000 Р

Квартиры бизнес-класса в ЗАО

Бизнес-класс по цене комфорт. Духовые шкафы, панорамное остекление. Звоните!

Где купить квартиру

Открыть

Открыть

✓ собственник: ☎ 89529558187
объявление № 1487493 на сайте multilisting.su

площадь: 220.0 м.кв.

адрес: р-н Лискинский, г Лиски, ул 40 лет Октября, 1а

🔍 Проверить это помещение свободного назначения перед тем, как купить его

Описание

Собственник продает нежилое помещение свободного назначения 220 кв.м. Проведён интернет, телефон, есть видеонаблюдение, охрана круглосуточно. Расположено на центральной улице. Удобная парковка. Имеются все документы. Возможна долгосрочная аренда всего помещения. Дополнительная информация по телефону. Торгуемест.

Объявление на карте

Подлесный
ище
Селенное
Веземки
Лиски
Залужное
Никольский
Солнечный Ул.
Нижний Исток
Ул. Кирп.

ул. 40 лет Октября

Слой

Как добраться Создать свою карту

© Яндекс. Условья использования

Аналог №3

https://www.avito.ru/liski/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1859643355

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям

Лиски · Купить · Помещение свободного назначения

Продам помещение свободного назначения 7 777 777 ₪

Добавить в избранное Добавить заметку 29 марта в 12:21

8 961 029-51-07

Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо
На Авито с января 2017
Завершено 3 объявления

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1859643355, 4116 (+2)

avito.ru/liski/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1859643355

Площадь: 210 м²

Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, ул. Маршала Жукова, 1А

Скрыть карту

8 961 029-51-07

Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо
На Авито с января 2017
Завершено 3 объявления

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1859643355, 4116 (+2)

Продается помещение свободного назначения в районе с развитой инфраструктурой. Двухэтажное здание первая линия. Общей площадью 210м² с прилегающей территорией- парковка возле здания в собственности. На втором этаже сауна. Большой зал с зеркальной стеной. В здании два сан узла на первом и на втором этаже. Все коммуникации: свет 220 и 380В, газ своя котельная, вода Центральная канализация. Дополнительная информация по телефону. Возможен торг реальному покупателю.

Пожалуйста

Аналоги зданий/помещений в рамках доходного подхода

Аналог №1

https://voronezh.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploshchadyu_331_kv_m_voronejskaya_liskinskiy_liski_pr-t_lenina_49_6851967802/

The screenshot displays a real estate listing on the move.ru website. The main listing is for a 331 sqm office space for rent in Voronezh, located at Prospekt Lenina, 49. The price is 135,000 RUB per month, with a price per square meter of 408 RUB. The listing includes a large photograph of the building and a contact number for the owner: +7 (960) 126-87-47. Below the main listing, there are several smaller advertisements for other properties, including a residential complex 'Светлый мир "Жизнь"' and a commercial building 'СТАРТ ПРОДАЖ ОФИСОВ КЛАССА А'. The website interface shows navigation tabs for 'Продажа', 'Аренда', and 'Новостройки', and a search bar at the top.

Сдам помещение свободного назначения, 331 м², Лиски, проспект Ленина, 49

135 000 ₽
цена за м² 408 ₽
руб 408 в месяц без комиссии

Добавить в избранное

10 марта (42 за сегодня)

Евгений Собственник
+7 (960) 126-87-47
Сообщите продавцу, что Вы читали объявление на портале move.ru
Переводите деньги только после просмотра объекта! Связываться с владельцем разрешено, чтобы не попасться на уловки мошенников.

ЦИАН
Кантемировская 11
Жилый район Кантемировская 11, расположен в Выборгском районе Санкт-Петербурга.
от 4 708 000 руб

ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС
7-11 ИЮНЯ 2021 ГОДА В СОЧИ

Биржа MMBV (IB РФ)
USD 74.11 P -0.24 P
EUR 90.05 P -0.16 P
BTC 42309.45 P 116209 P

СТАРТ ПРОДАЖ ОФИСОВ КЛАССА А
RUBL EVO BUNS INTL BLESS PARK
Офисы от 8,2 млн. P
500 м ДО МЕТРО ЛИПОВАЯ РОЩА

ПСН в аренду

Цена:	135 000 P в месяц	Тип объявления:	вторичка
Цена за м ² :	408 P	Общая площадь:	331 м ²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	10 марта
Тип объекта:	псн	ID:	685-196-780-2

Информация о доме

Адрес: [обл. Воронежская, р-н. Лискинский, г. Лиски, пр-т. Ленина, Дом 49](#)

Управляющая компания: ТСЖ "Дом 49"

Количество подъездов: 11

Тип дома: Многоквартирный дом

Описание

Встроенное помещение в многоквартирном доме, по адресу г.Лиски пр-т Ленина 49.

Общая площадь 331 м². Все коммуникации, газовая котельная, долевая собственность, пожарно-охранная сигнализация, видео наблюдение.

По электричеству – два ввода, с присоединенной мощностью по 12квт с возможностью увеличения до 45квт каждый. Ввод 3-х фазный.

Магазин расположен на красной линии. Удобные подъездные пути, погрузка, разгрузка. Парковочные места. Выполнены все нормы доступной среды (пандус). Ремонт не требуется.

Активно развивающийся район, плотная застройка. Большой спальный район.

Арендная плата 450 руб/м². Плюс коммунальные платежи.

Кантемировская 11
Жилый район Кантемировская 11, расположен в Выборгском районе Санкт-Петербурга.
от 4 708 000 руб

Квартал Ше (Квартал Че)
Квартал Ше (Квартал Че) расположен в Выборгском районе Санкт-Петербурга.
от 6 122 650 руб

Комплекс апартментов S...
Комплекс апартментов S... расположен в Выборгском районе Санкт-Петербурга.
от 2 842 185 руб

Квартал Галатника
Жилый район Кантемировская 11, расположен в Выборгском районе Санкт-Петербурга.
от 6 350 000 руб

Аналог №2

<https://100realt.ru/liski/arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-liskinskiy-r-n-ul-40-let-oktyabrya-68-2-8930519>

Сдам помещение свободного назначения в аренду
Воронежская область, Лиски, Лискинский р-н, ул. 40 лет Октября, 68/2
03.41, 2 Апреля

170 000 рублей / за все
- Заполн. 1 месяц

Александр
+7(960)133-95-20
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на 100Realt

Перезвоните мне | Написать сообщение | Это мое объявление | Пожаловаться

Описание
Красная линия Первый этаж.

Параметры объекта
Площадь: 450 м²

Расположение на карте

Аналог №3

<https://100realt.ru/liski/arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-liskinskiy-r-n-ul-titova-14-9957168>

Сдам помещение свободного назначения в аренду
Воронежская область, Лиски, Лискинский р-н, ул. Титова, 14
23.16, 6 Апреля

110 000 рублей / за все
Без залога

Евгений
+7(910)240-76-21
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на 100Realt

Перезвоните мне | Написать сообщение | Это мое объявление | Пожаловаться

Описание
Сдается торговая площадь 201 кв.м. по улице Титова 14 (рядом магазин Магнит) Помещение расположено на 1 этаже в жилом доме.
Красная линия.
Хорошая транспортная доступность.
Наличие парковки.
Большие окна.
Высокие потолки.
Отдельный вход, + два дополнительных прохода.
Выгодное территориальное положение (рядом аллея, ведущая к городскому парку).
Арендная плата по договоренности.

Параметры объекта
Площадь: 201 м²

Аналоги гаражей

Аналог №1

https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_2069715887

Лиски · Недвижимость · Гаражи и машиноместа · Купить · Гаражи · Кирпичный

Гараж, 24 м²

360 000 ₪

8 908 133-19-91

Написать сообщение

Валерия
Частное лицо
На Авито с апреля 2016
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 2069715887, 694 (+12)

Площадь: 24 м²
Тип гаража: кирпичный
Охрана: нет

Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, ул. Маршала Жукова, 50

Скрыть карту

Аренда офиса в Москве

Аренда офиса в Москве от 50 до 10000 кв. м. в бизнес центрах рядом с метро. Выбирай!

Открыть

Объявление закрыто Google

Лиски · Недвижимость · Гаражи и машиноместа · Купить · Гаражи · Кирпичный

Гараж, 24 м²

360 000 ₪

8 908 133-19-91

Написать сообщение

Валерия
Частное лицо
На Авито с апреля 2016
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 2069715887, 694 (+12)

Площадь: 24 м²
Тип гаража: кирпичный
Охрана: нет

Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, ул. Маршала Жукова, 50

Скрыть карту

Капитальный гараж, со смотровой ямой и теплым подвалом расположен во дворе жилого дома 50 по адресу проспект Ленинский г.Лиски. Стены оштукатурены, свет подведен, есть два железных стеллажа. Документы на гараж и землю под ним в полном порядке, все приватизировано. Торг уместен.

Покапаловаться

Похожие объявления

Аренда офиса в Москве - 13 000 вариантов без комиссии

https://www.googleadservices.com/pagead/aclk?sa=l&ai=CTL4t5dV_YMaefGmE-cAP5qSVuAvR2ZG4Yv_R_7eWDr5c58e5ixABI_P9h5ghlWAgMgdAHRjelnAsg8BqkClIU8GvjSz7gAgCoAwHIAwqB8IECT9BdkJeQ8XuM812JsqmhoHpK5vD1D1mTN2DaK...

Аналог №2

https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_2093499757

Лиски - Недвижимость - Гаражи и машиноместа - Купить - Гаражи - Кирпичный

Гараж, 18 м²

220 000 ₽

8 961 109-53-53

Написать сообщение

Частное лицо
 На Авито с декабря 2018
 Завершено 5 объявлений

Подписаться на продавца

№ 2093499757, 196 (+4)

Площадь: 18 м² Охрана: нет
 Тип гаража: кирпичный

Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, ул. Трудовые Резервы, 3

А ЕСЛИ ПОЖАР?
 ЗАЩИТИТЕ СЕБЯ И СВОЮ СЕМЬЮ.

ЯНИЛА КАНТРИ
 КВАРТИРЫ С ТЕРРАСАМИ

Площадь: 18 м² Охрана: нет
 Тип гаража: кирпичный

Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, ул. Трудовые Резервы, 3

8 961 109-53-53

Написать сообщение

Частное лицо
 На Авито с декабря 2018
 Завершено 5 объявлений

Подписаться на продавца

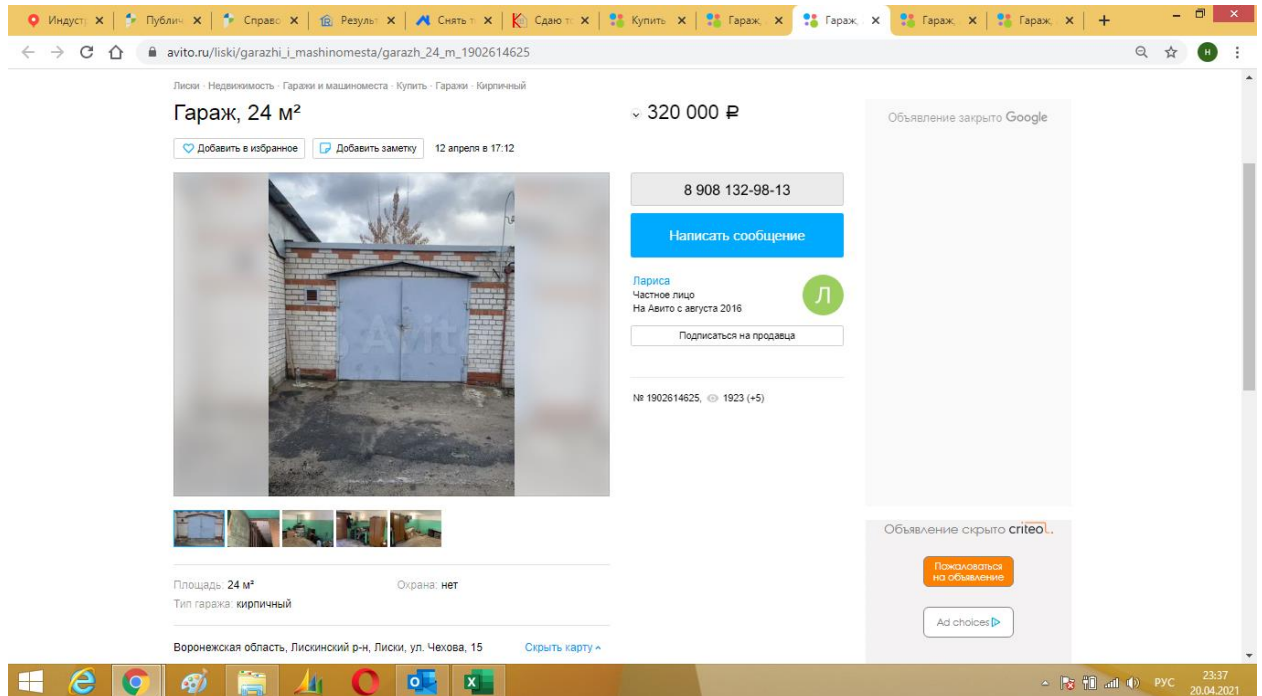
№ 2093499757, 196 (+4)

Капитальный гараж, есть яма погреб, свет 220, рядом есть 380v. Удобный подъезд с улицы, документы на землю и гараж

Ленстройтрест
 210-15-10
 ИЖ «ЯНИЛА КАНТРИ» - ЗАСТРОЙЩИК
 ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
 ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕС ДЕВЕЛОПМЕНТ»
 АДРЕС: П.О. ВСЕВОЛОДСКИЙ Р-Н, ДЕР.
 ЯНИЛО-1, МАССИВ ЯНИЛО-ВОСТОЧНЫЙ,
 УЧАСТОК 14, КОРПУС 4. 2-КОМНАТНАЯ
 КВАРТИРА № 186, С ТЕРРАССОЙ НА
 КРЫШЕ. ПОДРОБНОСТИ И ПРОЕКТНАЯ
 ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ НАШ ДОМ РФ

Аналог №3

https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1902614625



Лиски - Недвижимость - Гаражи и машиноместа - Купить - Гаражи - Кирпичный

Гараж, 24 м²

320 000 ₽

8 908 132-98-13

Написать сообщение

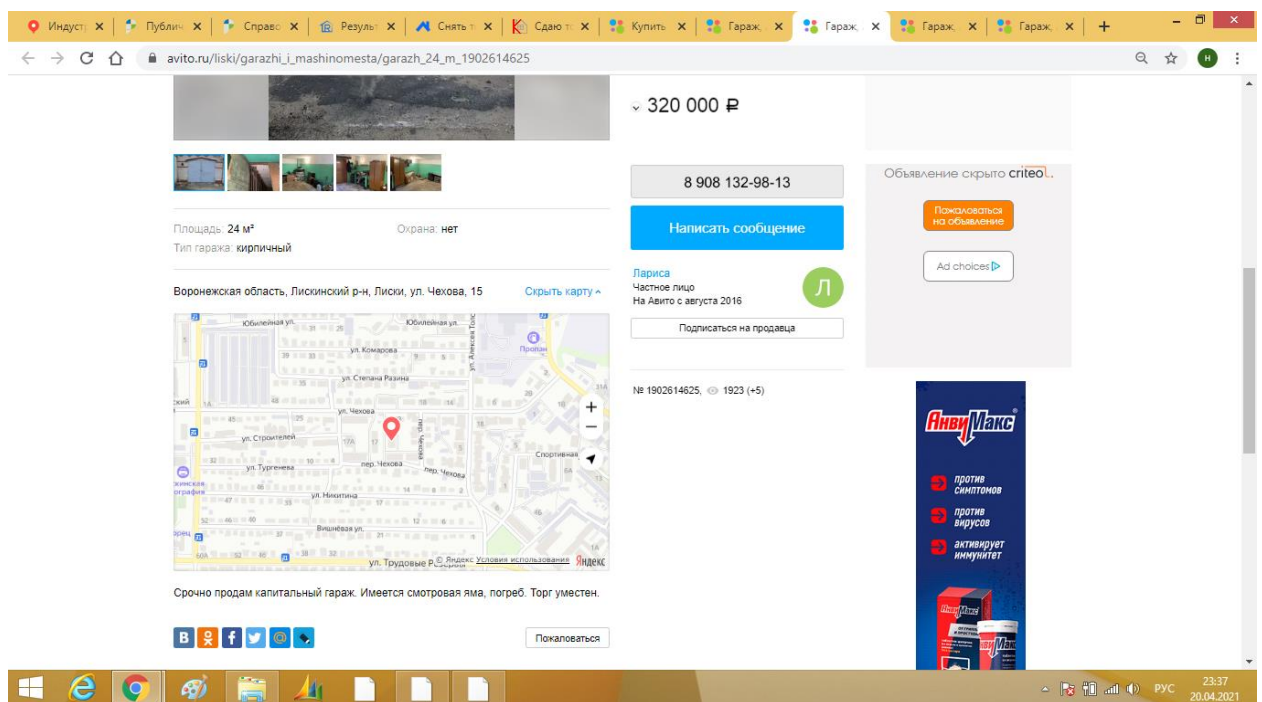
Лариса
Частное лицо
На Авито с августа 2016

Подписаться на продавца

№ 1902614625, 1923 (+5)

Площадь: 24 м² Охрана: нет
Тип гаража: кирпичный

Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, ул. Чехова, 15



320 000 ₽

8 908 132-98-13

Написать сообщение

Лариса
Частное лицо
На Авито с августа 2016

Подписаться на продавца

№ 1902614625, 1923 (+5)

Площадь: 24 м² Охрана: нет
Тип гаража: кирпичный

Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, ул. Чехова, 15

Срочно продан капитальный гараж. Имеется смотровая яма, погреб. Торг уместен.

Покапывается

Корректировки, используемые при расчете справедливой стоимости

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021 г.

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2021 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки Продажа
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	3-5 (4)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (10,5)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	8-10 (9)
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в марте 2021 г.	2,4	4,9	4,6	7,6	4,6	8,3	5,6	9,6	9,6
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (10)	8-12 (10)
Омск	3-4 (3,5)	4-6 (5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-11 (10)
Севастополь	4-5 (4,5)	6-10 (8)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ставрополь	2-3 (2,5)	4-8 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-11 (10)	8-10 (9)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-7 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-10 (9)	10-12 (11)
Тверь	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в марте 2021 г.	3,5	6,2	4,8	8,0	5,0	8,6	6,2	10,1	10,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2021 г.	2-4 (3)	5-7 (6)	4-8 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича,
ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021 г.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная
версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А.

5.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 104

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%



Справочник оценщика недвижимости-2020. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 187

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	11,0%	12,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,0%	10,2%	11,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	11,8%	13,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	14,3%	16,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	10,8%	12,4%

Прямоугольник

Таблица 187 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,1%	9,2%	11,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,6%	8,7%	10,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,2%	10,2%	12,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	12,6%	15,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,4%	9,5%	11,2%

Корректировка на местоположение земельного участка

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 1". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное
местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 63

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,86	0,82	0,91
Зоны автомагистралей	0,80	0,75	0,86
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,70	0,81
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,71	0,83
Окраины города, промзоны	0,75	0,69	0,81
Под офисно-торговую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,83	0,93
Зоны автомагистралей	0,77	0,71	0,83
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,67	0,79
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,71	0,82
Окраины города, промзоны	0,67	0,60	0,73
Под жилую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,82	0,93
Зоны автомагистралей	0,72	0,66	0,79
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,69	0,82
Многоквартирная жилая застройка	0,79	0,73	0,85
Окраины города, промзоны	0,66	0,59	0,72

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 1". Нижний Новгород, 2020 г.
Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога.

Территориальная зона: Центры административных районов города, зоны точечной застройки. Типовой объект 8

Таблица 40

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта аналога											
	Численность, тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950 - 1400
15-25	1,00	0,87	0,77	0,67	0,59	0,51	0,45	0,39	0,34	0,30	0,26	0,23
25-40	1,14	1,00	0,87	0,77	0,67	0,59	0,51	0,45	0,39	0,34	0,30	0,26
40-60	1,31	1,14	1,00	0,87	0,77	0,67	0,59	0,51	0,45	0,39	0,34	0,30
60-90	1,49	1,31	1,14	1,00	0,87	0,77	0,67	0,59	0,51	0,45	0,39	0,34
90-135	1,71	1,49	1,31	1,14	1,00	0,87	0,77	0,67	0,59	0,51	0,45	0,39
135-200	1,95	1,71	1,49	1,31	1,14	1,00	0,87	0,77	0,67	0,59	0,51	0,45
200-280	2,23	1,95	1,71	1,49	1,31	1,14	1,00	0,87	0,77	0,67	0,59	0,51
280-420	2,55	2,23	1,95	1,71	1,49	1,31	1,14	1,00	0,87	0,77	0,67	0,59
420-630	2,92	2,55	2,23	1,95	1,71	1,49	1,31	1,14	1,00	0,87	0,77	0,67
630-950	3,33	2,92	2,55	2,23	1,95	1,71	1,49	1,31	1,14	1,00	0,87	0,77
950 - 1 400	3,81	3,33	2,92	2,55	2,23	1,95	1,71	1,49	1,31	1,14	1,00	0,87
1 400-2 100	4,36	3,81	3,33	2,92	2,55	2,23	1,95	1,71	1,49	1,31	1,14	1,00

Корректировка на площадь земельного участка

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

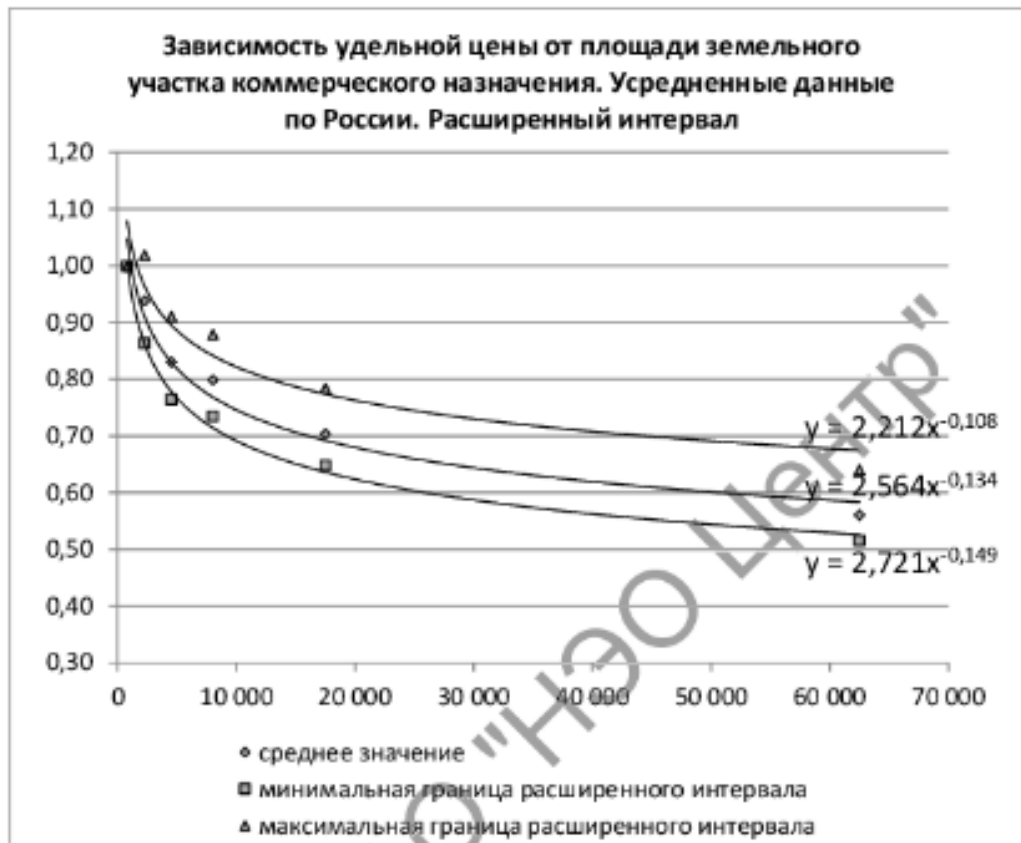


Рис. 20

Корректировка на ВРИ

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 70

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,50	1,04	1,53
	под ИЖС	0,67	1,00	0,69	1,02
	под МЖС	0,96	1,45	1,00	1,47
	под индустриальную застройку	0,66	0,98	0,68	1,00

Корректировка на наличие коммуникаций на земельном участке

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

10.3.1.1. Данные на октябрь 2020 года
Значения корректировок, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 49

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,16	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,12	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,15	1,12	1,18
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,13	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,15	1,22

Справочник коэффициентов расширения значений коэффициентов, усредненных по городам России
версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов, усредненных по
городам России**

Таблица 50

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,07	1,31
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,05	1,29
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,15	1,04	1,28
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,05	1,29
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,06	1,28
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,07	1,31

Корректировка на площадь офисных помещений

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Таблица 64

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Таблица 65

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (арендные ставки)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,11	1,22	1,32	1,44	1,60
	50-125	0,90	1,00	1,11	1,19	1,30	1,44
	125-300	0,82	0,90	1,00	1,08	1,17	1,30
	300-750	0,76	0,84	0,93	1,00	1,09	1,21
	750-1500	0,70	0,77	0,85	0,92	1,00	1,11
	>1500	0,63	0,69	0,77	0,83	0,90	1,00

Корректировка на этаж расположения

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Таблица 75

Этаж расположения		усредненные данные по России (цена/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Таблица 76

Этаж расположения		города с численностью менее 1 млн. чел. (цена/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,30	1,51
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,22	1,42
	цоколь	0,77	0,82	1,00	1,16
	подвал	0,66	0,70	0,86	1,00

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 73

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,68	0,70

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 74

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,80	0,93
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,70	0,84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,59	0,77

1

Корректировка на состояние/уровень отделки

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на июнь 2020 г.

Типы ремонта (виды ремонтных работ)

Таблица 95

Вид ремонта	Характеристика
Косметический	Характеризуется незначительными изменениями в планировке и небольшими затратами на замену полов, стен, оконных и дверных блоков, сантехнических устройств. Косметический ремонт офисно-торговых помещений, как правило, включает в себя: демонтаж старого стенового, напольного, покрытия, шпатлевание стен с последующей окраской и/или оклейкой обоями под покраску, монтаж потолков армстронг; окраску окон, дверей, труб и радиаторов отопления; изготовление декоративных коробов, проводка новой электрики или частичная замена существующей (если состояние текущей проводки позволяет это сделать).
Эконом	Ремонт офисно-торговых помещений эконом-класса предполагает выполнение минимального объема работ, которых будет достаточно для того, чтобы все инженерные системы функционировали, а помещения соответствовали нормам охраны труда и могли использоваться для нормальной работы. Ремонт эконом-класса включает в себя: снятие старых покрытий, замену сантехники, дверей, окон (при необходимости); отделочные работы (ремонт офиса быстро делается только в том случае, когда это позволяет технология монтажа выбранных материалов); монтаж потолочных систем; укладку напольных покрытий. При этом на каждом из выполняемых этапов будут использоваться недорогие, простые в работе материалы.



Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на июнь 2020 г.

Вид ремонта	Характеристика
Стандарт	Класс ремонта «Стандарт» включает в себя намного больший объем выполняемых работ по сравнению с ремонтом класса «Эконом». Данный класс ремонта относится к капитальному ремонту помещений. Сюда относятся такие работы, как перепланировка помещений, монтаж разно-уровневых потолков и полов, либо разборка существующих, монтаж новых перегородок. Помимо этого может (при необходимости) производиться полная замена электрических проводов, электрики, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпателька поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также входят в состав ремонта.
Премиум	Премиум представляет собой комплексные работы по реализации проекта реконструкции и отделки помещений. В его разработке, как правило, принимает участие профессиональный дизайнер, который сможет учесть все тонкости и особенности работы офисно-торгового объекта, пожелания клиента, внести изменения в оформление помещения в соответствии с изменениями в корпоративной политике компании. Премиум ремонт класса включает в себя всё, от зонирования помещений до изменения формы оконных проемов, всё, что может потребоваться для создания эффективно работающих систем, надёжных конструкций и оригинального интерьера.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

В таблицах 96-98 приведены:

- удельная стоимость ремонта без стоимости материалов (стоимость ремонтных работ);
- стоимость материалов (в процентах от стоимости ремонтных работ);
- удельная стоимость ремонта, включая стоимость материалов.

157

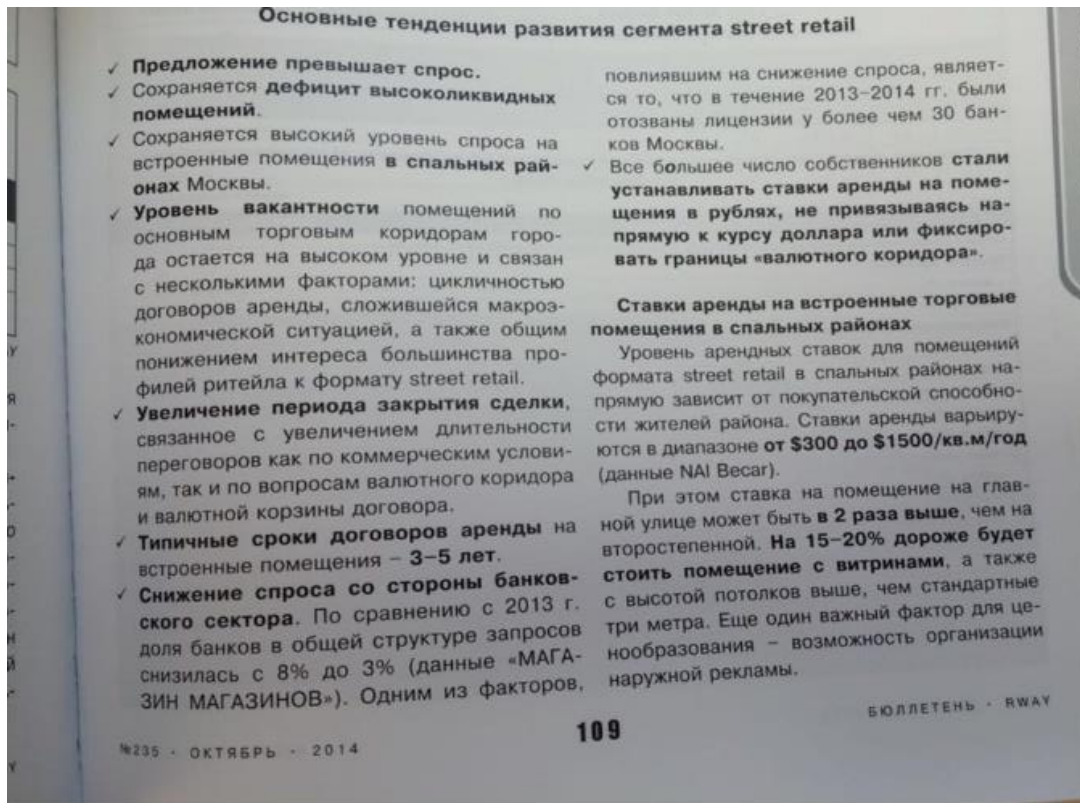
Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Таблица 99

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2175	-4076	-6180	-11501
	Косметический	2175	0	-1901	-4005	-9326
	Эконом	4076	1901	0	-2105	-7425
	Стандарт	6180	4005	2105	0	-5321
	Премиум	11501	9326	7425	5321	0

Корректировка на витринные окна

RWAY №235, октябрь 2014, стр. 109



Корректировка на отдельный вход

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 77

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

Корректировка на тип объекта недвижимости

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

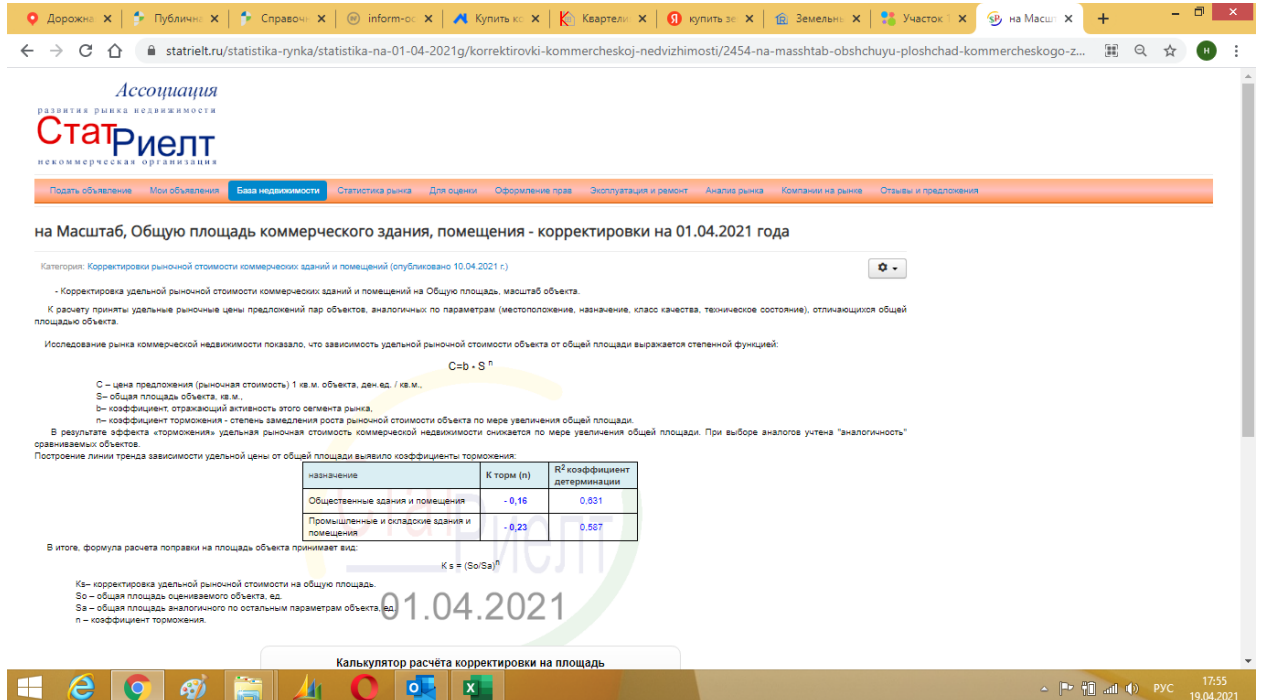
Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 67

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Корректировка на общую площадь производственно-складских помещений

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2454-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>



Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | **База недвижимости** | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Статьи и предложения

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2021 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,
S – общая площадь объекта, кв.м.,
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K том (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,931
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,23	0,567

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 торможения.

01.04.2021

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Корректировка на региональный коэффициент

Сборник КО_ИНВЕСТ № 113, стр. 69, Таблица 2.2.3.1

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2.2.3.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

69

на 01.10.2020 г. по сравнению с 01.01.2020 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2020 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблицы 8.2.1

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует до-
полнительно применять повышающий коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ										
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:										
	кирпича	мелких стеновых яче- стых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сэндвич"	древе- сины		
с несущими конструкциями преимущественно из:											
железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах		стали в каркас- ных си- стемах	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивных материалов		
Класс конструктивных систем											
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Северный район											
Республика Карелия *	0,981	0,872	0,905	1,043	0,900	0,898	0,903	0,910	0,956	1,056	
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,057	0,926	0,978	0,878	0,941	0,962	0,951	0,965	0,977	1,033	
Республика Коми (севернее Полярного круга)	1,288	1,129	1,191	1,070	1,147	1,173	1,159	1,177	1,190	1,260	
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,122	0,929	1,067	1,018	0,984	0,999	0,989	0,987	1,015	1,146	
Архангельская область (севернее Поляр. круга)	1,365	1,132	1,298	1,238	1,198	1,216	1,205	1,202	1,235	1,396	
Вологодская область	0,913	0,796	0,842	0,845	0,823	0,833	0,837	0,866	0,854	0,868	
Мурманская область *	1,279	1,125	1,253	1,061	1,169	1,186	1,172	1,164	1,196	1,254	
Северо-Западный район											
г.Санкт-Петербург	1,077	1,014	1,092	0,914	1,050	1,055	1,040	1,058	1,042	1,048	
Ленинградская область	1,039	0,925	1,069	0,816	0,961	0,985	0,971	0,979	0,979	0,993	
Новгородская область	0,865	0,793	0,789	0,808	0,791	0,825	0,812	0,831	0,831	0,834	
Псковская область	0,759	0,670	0,665	0,744	0,684	0,705	0,710	0,751	0,758	0,766	
Центральный район											
Брянская область	0,742	0,709	0,650	0,735	0,689	0,724	0,716	0,751	0,743	0,711	
Владимирская область	0,856	0,805	0,752	0,796	0,767	0,803	0,786	0,806	0,807	0,869	
Ивановская область	0,903	0,794	0,781	0,853	0,782	0,793	0,784	0,820	0,835	0,836	
Калужская область	0,874	0,790	0,833	0,749	0,815	0,836	0,822	0,846	0,859	0,861	
Костромская область	0,725	0,643	0,630	0,659	0,665	0,692	0,692	0,727	0,697	0,701	
г.Москва	1,115	1,088	1,205	0,938	1,121	1,141	1,133	1,099	1,183	1,169	
Московская область	1,028	1,027	1,036	1,026	1,029	1,027	1,027	1,027	1,026	1,027	
Орловская область	0,749	0,745	0,684	0,761	0,715	0,751	0,737	0,768	0,756	0,747	
Рязанская область	0,786	0,699	0,699	0,774	0,726	0,751	0,747	0,786	0,764	0,748	
Смоленская область	0,728	0,667	0,659	0,734	0,707	0,721	0,727	0,749	0,751	0,739	
Тверская область	0,825	0,781	0,815	0,764	0,812	0,833	0,831	0,858	0,869	0,824	
Тульская область	0,885	0,784	0,816	0,864	0,811	0,828	0,828	0,851	0,841	0,848	
Ярославская область	0,882	0,778	0,779	0,768	0,789	0,812	0,806	0,824	0,819	0,848	
Волго-Вятский район											
Республика Марий Эл	0,824	0,682	0,718	0,739	0,705	0,729	0,729	0,743	0,754	0,763	
Республика Мордовия	0,825	0,726	0,743	0,798	0,752	0,779	0,775	0,800	0,811	0,809	
Чувашская Республика	0,814	0,717	0,753	0,768	0,761	0,768	0,794	0,798	0,815	0,831	
Кировская область	0,882	0,776	0,776	0,791	0,803	0,817	0,822	0,841	0,854	0,846	
Нижегородская область	0,747	0,676	0,621	0,706	0,641	0,687	0,680	0,705	0,714	0,731	
Центрально-Черноземный район											

2

Строительно-монтажные работы

	стали, кирпич	стали		и тонкостенных конструктивных системах	и каркасных конструктивных системах		стали (кроме ЛСТК)	стали (кроме ЛСТК)	тонкостенные конструкции (ЛСТК)	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
Северный район										
Республика Карелия *	0,981	0,872	0,905	1,043	0,900	0,898	0,903	0,910	0,956	1,056
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,057	0,926	0,978	0,878	0,941	0,962	0,951	0,965	0,977	1,033
Республика Коми (севернее Полярного круга)	1,288	1,129	1,191	1,070	1,147	1,173	1,159	1,177	1,190	1,260
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,122	0,929	1,067	1,018	0,984	0,999	0,989	0,987	1,015	1,146
Архангельская область (севернее Поляр. круга)	1,365	1,132	1,298	1,238	1,198	1,216	1,205	1,202	1,235	1,396
Вологодская область	0,913	0,796	0,842	0,845	0,823	0,833	0,837	0,866	0,854	0,868
Мурманская область *	1,279	1,125	1,253	1,061	1,169	1,186	1,172	1,164	1,196	1,254
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,077	1,014	1,092	0,914	1,050	1,055	1,040	1,058	1,042	1,048
Ленинградская область	1,039	0,925	1,069	0,816	0,961	0,985	0,971	0,979	0,979	0,993
Новгородская область	0,865	0,793	0,789	0,808	0,791	0,825	0,812	0,831	0,831	0,834
Псковская область	0,759	0,670	0,665	0,744	0,684	0,705	0,710	0,751	0,758	0,766
Центральный район										
Брянская область	0,742	0,709	0,650	0,735	0,689	0,724	0,716	0,751	0,743	0,711
Владимирская область	0,856	0,805	0,752	0,796	0,767	0,803	0,786	0,806	0,807	0,869
Ивановская область	0,903	0,794	0,781	0,853	0,782	0,793	0,784	0,820	0,835	0,836
Калужская область	0,874	0,790	0,833	0,749	0,815	0,836	0,822	0,846	0,859	0,861
Костромская область	0,725	0,643	0,630	0,659	0,665	0,692	0,692	0,727	0,697	0,701
г. Москва	1,115	1,068	1,205	0,938	1,121	1,141	1,133	1,099	1,183	1,169
Московская область	1,028	1,027	1,036	1,026	1,029	1,027	1,027	1,027	1,026	1,027
Орловская область	0,749	0,745	0,684	0,761	0,715	0,751	0,737	0,768	0,756	0,747
Рязанская область	0,786	0,699	0,699	0,774	0,726	0,751	0,747	0,786	0,764	0,748
Смоленская область	0,728	0,667	0,659	0,734	0,707	0,721	0,727	0,749	0,751	0,739
Тверская область	0,825	0,781	0,815	0,764	0,812	0,833	0,831	0,858	0,869	0,824
Тульская область	0,885	0,784	0,816	0,864	0,811	0,828	0,828	0,851	0,841	0,848
Ярославская область	0,882	0,778	0,779	0,768	0,789	0,812	0,806	0,824	0,819	0,848
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,824	0,682	0,718	0,739	0,705	0,729	0,729	0,743	0,754	0,763
Республика Мордовия	0,825	0,726	0,743	0,798	0,752	0,779	0,775	0,800	0,811	0,809
Чувашская Республика	0,814	0,717	0,753	0,768	0,761	0,768	0,794	0,798	0,815	0,831
Кировская область	0,882	0,776	0,776	0,791	0,803	0,817	0,822	0,841	0,854	0,846
Нижегородская область	0,747	0,676	0,621	0,706	0,641	0,687	0,680	0,705	0,714	0,731
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,822	0,731	0,746	0,842	0,755	0,768	0,767	0,790	0,824	0,827
Воронежская область	0,821	0,781	0,784	0,820	0,811	0,817	0,824	0,846	0,847	0,844
Курская область	0,832	0,792	0,796	0,731	0,793	0,822	0,821	0,833	0,829	0,868

Себестоимость строительства для офисной недвижимости

Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2017 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 13 июня 2017 г. (<https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf>)

Отдел 1. ПОКАЗАТЕЛИ НОРМАТИВА ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Код показателя	Наименование показателя, единица измерения	Норматив цены строительства на 01.01.2017, тыс. руб.
----------------	--	--

РАЗДЕЛ 1. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ, ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ, ЗДАНИЯ УЧРЕЖДЕНИЙ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Таблица 02-01-001 Административные здания

Измеритель: 1 м² общей площади

02-01-001-01	Административные здания на 500 м ²	48,19
02-01-001-02	Административные здания на 1000 м ²	45,93
02-01-001-03	Административные здания на 1 500 м ²	41,56
02-01-001-04	Административные здания на 2 500 м ²	41,07
02-01-001-05	Административные здания на 5 000 м ²	37,23
02-01-001-06	Административные здания на 5 700 м ²	36,10
02-01-001-07	Административные здания на 10 000 м ²	31,49

РАЗДЕЛ 2. ЗДАНИЯ ПРАВОСУДИЯ

Таблица 02-02-001 Здания суда

Измеритель: 1 м² общей площади

02-02-001-01	Здания суда на 1 000 м ²	39,91
02-02-001-02	Здания суда на 4 000 м ²	38,44

Таблица 02-02-002 Здания полиции

Измеритель: 1 м² общей площади

02-02-002-01	Здания полиции на 200 м ²	60,26
02-02-002-02	Здания полиции на 2 300 м ²	30,26
02-02-002-03	Здания полиции на 5 500 м ²	27,38
02-02-002-04	Здания полиции на 8 600 м ²	24,33

Приложение к приказу Министерства
строительства и жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации
от «20» октября 2017 г. № 1444/пр

«Приложение к приказу Министерства
строительства и жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации
от «13» июня 2017 г. № 868/пр
(в редакции приказа Минстроя России
от «20» октября 2017 г. № 1444/пр)

УКРУПНЕННЫЕ НОРМАТИВЫ ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

НЦС 81-02-02-2017

СБОРНИК № 02. Административные здания

ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. Общие указания

1. Укрупненные нормативы цены строительства (далее – НЦС), приведенные в настоящем сборнике, предназначены для определения потребности в денежных средствах, необходимых для создания единицы мощности строительной продукции, для планирования (обоснования) инвестиций (капитальных вложений) в объекты капитального строительства, и иных целей, установленных законодательством Российской Федерации, административных зданий, строительство которых финансируется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов.

2. Показатели НЦС рассчитаны в уровне цен по состоянию на 01.01.2017 для базового района (Московская область).

3. Показатели НЦС представляют собой объем денежных средств, необходимый и достаточный для возведения административных зданий, рассчитанный на установленную единицу измерения (1 м² общей площади, 1 машино-место, 1 место).

Общая площадь здания определяется как сумма площадей всех этажей (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный), антресолей, галерей, балконов зрительных и других залов; веранд; наружных заступов, лоджий и галерей.

19. Показателями НЦС не учтены затраты, связанные со строительством и оборудованием: подземных автостоянок, подземных стрелковых тиров.

20. Показатели таблицы 02-01-001 «Административные здания» предназначены для определения стоимости объектов капитального строительства в городах с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Показатели таблицы 02-02-001 «Здания суда» предназначены для определения стоимости строительства зданий районных и равных им судов общей юрисдикции.

Показатели Таблицы 02-02-002 «Здания полиции» предназначены для определения стоимости строительства: - зданий отделений полиции в районах – НЦС 02-02-002-01 «Здания полиции на 200 м2»

- зданий отделов внутренних дел в городах без районного деления (районах, районах в городах) - НЦС 02-02-002-02+04 «Здания полиции на 2 300 м2 - 8 600 м2».

Показатель Таблицы 02-03-001 «Пожарное депо» предназначен для определения стоимости строительства объектов пожарной охраны V типа.

21. Показателем НЦС 02-01-001-06 предусмотрены работы по наружной отделке здания: вентилируемый фасад с облицовкой плитами из керамогранита по металлическому каркасу и устройством теплоизоляционного слоя (без учета стоимости керамогранита, металлического каркаса и теплоизоляционного материала), с установкой и разборкой наружных инвентарных лесов. В случае изменения типа отделки фасада, предусмотренной показателями НЦС, допускается использовать данные о стоимости отделки фасада, полученные расчетным путем с использованием сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, по принимаемым проектным решениям или по данным объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство с корректировкой стоимости показателя НЦС путем исключения из него на каждый 1 м2 общей площади здания 1,3 тыс. руб.

22. Показателем НЦС 02-02-001-02 предусмотрена наружная отделка здания: штукатурный слой по утеплителю толщиной 100 мм и облицовкой цоколя керамической плиткой. В случае изменения типа отделки фасадов, предусмотренной показателем НЦС, допускается использовать данные о стоимости отделки фасада, полученные расчетным путем с использованием сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, по принимаемым проектным решениям или по данным объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство с корректировкой стоимости показателя НЦС путем исключения из него на каждый 1 м2 общей площади здания 1,9 тыс. руб.

23. Показателем НЦС 02-02-002-02 предусмотрена наружная облицовка поверхности стен металлоксайдингом в вертикальном исполнении с парозоляционным слоем по металлическому каркасу. В случае изменения типа отделки фасада, предусмотренной показателями НЦС, допускается использовать данные о стоимости отделки фасада, полученные расчетным путем с использованием сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, по принимаемым проектным решениям или по данным объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство с корректировкой стоимости показателя НЦС путем исключения из него на каждый 1 м2 общей площади здания 1,5 тыс. руб.

24. В городах с численностью населения более 500 тысяч человек допускается применять следующие коэффициенты:

- коэффициент, учитывающий применение противопожарных дверей и дверных блоков усиленной конструкции, обусловленное необходимостью выполнения требований нормативных документов в области пожарной безопасности и антитеррористической защиты зданий: 1,02 – для показателя 02-02-001-02; 1,04- для показателя 02-02-002-02;

- коэффициент, учитывающий увеличение количества и мощности электропотребляющего оборудования, наличие дополнительных систем автоматизации объектов, относительно учтенных показателями НЦС, обусловленное требованиями действующих нормативных документов: 1,07 - для показателя 02-02-002-02; 1,11 - для показателя 02-02-001-02;

- коэффициент, учитывающий сложную конфигурацию системы вентиляции, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленную требованиями действующих нормативных документов: 1,01 – для показателя 02-02-001-02; 1,04- для показателя 02-02-002-02; 1,01 – для показателя 02-04-001-01;

- коэффициент, учитывающий сложную систему кондиционирования в связи с инициальной конфигурацией зданий, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленную требованиями действующих нормативных документов: 1,02 – для показателя 02-02-001-02;

- коэффициент, учитывающий увеличение площади остекления и применение витражей и оконных блоков с двухкамерными стеклопакетами, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленное требованиями действующих нормативных документов: 1,04- для показателя 02-02-001-02; 1,03 – для показателя 02-04-001-01.

25. При строительстве объектов в условиях стесненной городской застройки к показателям НЦС применяется коэффициент 1,06.

26. Показатели приведены без учета налога на добавленную стоимость.

Уровень вакантности

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2021

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	11,2%	12,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	12,3%	14,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	10,3%	11,9%
4. Стрит-ритейл	10,9%	10,1%	11,8%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,6%	13,3%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	6,7%	17,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	7,6%	18,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	5,6%	16,6%
4. Стрит-ритейл	10,9%	6,2%	15,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,2%	17,7%

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

"24" апреля 2021 г.

В соответствии с заданием 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, Чернухин Александр Викторович, представитель АО "НЭО Центр"

произвел осмотр недвижимого имущества:

- Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. №7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:08:00-00-00:00:7719:2000-06-82.
- Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. №7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:08:00-00-00:00:7719:2000-06-83.
- Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1 020 кв. м, адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:001 76 03:0024.

Представитель АО "НЭО Центр"

 /Чернухин А.В./



Дата проведения осмотра: "24" апреля 2021 г.

Объект оценки представляет собой:

- Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. №7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:08:00-00-00:00:7719:2000-06-82.
- Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. №7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:08:00-00-00:00:7719:2000-06-83.
- Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1 020 кв. м, адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:001 76 03:0024.

Окружающая застройка: ___Административные и жилые здания, магазины, кафе, Центр развития детей и юношества._____

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): ___Средний_____

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте):___ Удобные. Остановка маршрутных такси на удалении 200 м._____

Наличие коммуникаций:

Наименование	Показатель
Электроснабжение	+
Газоснабжение	-
Водоснабжение	-
Канализация	+
Лифт	-
Кондиционирование	-
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	-
Система контроля доступа	-

Внешнее благоустройство:___Асфальт, озеленение._____

Наличие парковки (организованная/стихийная) ___Около здания, организованная_____

Дополнительные примечания: ___Гараж расположен во дворе основного здания. Асфальтированный подъезд. Территория не охраняется. На окнах первого этажа, выходящих во двор, установлены рольставни. Внешняя отделка стен зданий требует ремонта. Разбиты стёкла у крыльца бокового входа в здание._____

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"

Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фото 1. Фасад здания



Фото 2. Фасад здания



Фото 3. Фасад здания



Фото 4. Фасад здания



Фото 5. Фасад здания



Фото 6. Фасад здания



Фото 7. Гараж



Фото 8. Гараж



Фото 9. Внутреннее помещение (фотография предоставлена Заказчиком)



Фото 10. Прилегающая территория



Фото 11. Прилегающая территория



Фото 12. Окружающая застройка, подъездные пути



Фото 13. Окружающая застройка, подъездные пути

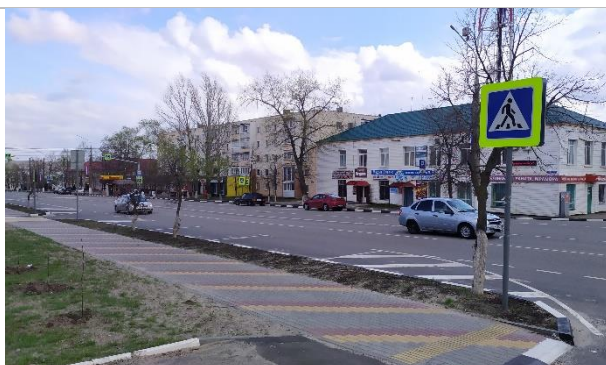


Фото 14. Окружающая застройка, подъездные пути

Источник: фотографии АО "НЭО Центр"