



Управленческое консультирование	Инжиниринг	<b>Оценка и финансовое консультирование</b>	Привлечение финансирования	Юридическое и налоговое сопровождение
---------------------------------	------------	---	----------------------------	---------------------------------------

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОА-АХ-0288/14/14-4 от 04.12.2020 г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕГО ЗДАНИЯ, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 1 442,8 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. НОВОВОРОНЕЖ, ПАРКОВЫЙ ПРОЕЗД, Д. 8; ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕГО ЗДАНИЯ, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 84,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. НОВОВОРОНЕЖ, ПАРКОВЫЙ ПРОЕЗД, Д. 8; ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1 844,0 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. НОВОВОРОНЕЖ, ПАРКОВЫЙ ПРОЕЗД, Д. 8, 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"

*вх.МН-11-041220В от 04.12.2020*

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>4</b>
1.1. Основные факты и выводы .....	4
1.2. Задание на оценку .....	5
1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	7
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	9
<b>РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>11</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>14</b>
3.1. Местоположение объекта оценки .....	16
3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	19
3.3. Классификация недвижимого имущества .....	24
3.4. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы .....	25
3.5. Описание процесса осмотра объекта оценки .....	26
3.6. Результаты анализа ликвидности имущества .....	27
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..</b>	<b>28</b>
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>30</b>
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	30
5.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам III квартала 2020 г. ....	32
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки .....	34
5.4. Прогнозы развития рынка коммерческой недвижимости в России, влияние коронавируса на рынок коммерческой недвижимости .....	36
5.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости Воронежской области по итогам III квартала 2020 г. ....	37
5.6. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Воронежской области по итогам III квартала 2020 г. ....	45
5.7. Анализ рынка земельных участков Воронежской области .....	49
<b>РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>56</b>
6.1. Основные положения и терминология .....	56
6.2. Классификация основных средств .....	58
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества .....	62
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств .....	63
6.5. Этапы проведения оценки.....	65
6.6. Характеристика подходов к оценке .....	66
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки .....	72
<b>РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>74</b>
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода .....	74
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода .....	74

7.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода .....	101
<b>РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ (ЧАСТИ) НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>113</b>
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода .....	113
8.2. Этап 1. Определение потенциального валового дохода .....	113
8.3. Этап 2. Определение действительного валового дохода .....	123
8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов .....	123
8.5. Этап 4. Определение чистого операционного дохода .....	127
8.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации.....	127
8.7. Этап 6. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода .....	128
<b>РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>129</b>
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	129
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки .....	130
<b>РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>132</b>
<b>РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>133</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 6. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

<p><b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м<sup>1</sup> инв. №899, литер А, ГЗ. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:0002401:326;</li> <li>2. 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, д. 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:0002401:519;</li> <li>3. земельный участок, земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1 844,0 кв. м, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:0002401:4</li> </ol>
<p><b>Основание для оказания услуг Исполнителем</b></p>	<p>Задание на оценку №14 от 11.11.2020 г., Дополнительное соглашение №1 от 24.11.2020 г., Дополнительное соглашение №2 от 27.11.2020 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><b>Дата составления Отчета</b></p>	<p>04.12.2020 г.</p>
<p><b>Порядковый номер Отчета</b></p>	<p>ОА-АХ-0288/14/14-4</p>
<p><b>Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Балансовая (первоначальная) стоимость отдельно стоящего 2-этажного здания – 13 212 586 (Тринадцать миллионов двести двенадцать тысяч пятьсот восемьдесят шесть) руб. 00 коп;</li> <li>• балансовая (первоначальная) стоимость отдельно стоящего 1-этажного здания – 507 369 (Пятьсот семь тысяч триста шестьдесят девять) руб. 00 коп;</li> <li>• балансовая стоимость земельного участка – 671 216 (Шестьсот семьдесят одна тысяча двести шестнадцать) руб. 00 коп.</li> </ul>
<p><b>Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на 13.11.2020 г.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Балансовая (остаточная) стоимость отдельно стоящего 2-этажного здания – 9 332 990 (Девять миллионов триста тридцать две тысячи девятьсот девяносто) руб. 24 коп;</li> <li>• балансовая (остаточная) стоимость отдельно стоящего 1-этажного здания – 358 391 (Триста пятьдесят восемь тысяч триста девяносто один) руб. 30 коп;</li> <li>• балансовая стоимость земельного участка – 671 216 (Шестьсот семьдесят одна тысяча двести шестнадцать) руб. 00 коп.</li> </ul>
<p><b>Результат оценки (части) объекта оценки в рамках затратного подхода (без учета НДС)</b></p>	<p>Не применялся</p>
<p><b>Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)</b></p>	<p>35 973 000 (Тридцать пять миллионов девятьсот семьдесят три тысячи) руб.</p>
<p><b>Результат оценки (части) объекта оценки в рамках доходного подхода (без учета НДС)<sup>2</sup></b></p>	<p>34 094 000 (Тридцать четыре миллиона девяносто четыре тысячи) руб.</p>
<p><b>Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС), в том числе:</b></p>	<p><b>35 481 000 (Тридцать пять миллионов четыреста восемьдесят одна тысяча) руб.</b></p>
<p><b>итоговая справедливая стоимость отдельно стоящего 2-этажного здания (без учета НДС)</b></p>	<p><b>30 397 000 (Тридцать миллионов триста девяносто семь тысяч) руб.</b></p>
<p><b>итоговая справедливая стоимость отдельно стоящего 1-этажного здания (без учета НДС)</b></p>	<p><b>447 000 (Четыреста сорок семь тысяч) руб.</b></p>

<sup>1</sup> См. п. 13 раздела 2 данного Отчета.

<sup>2</sup> В рамках доходного подхода определялась стоимость отдельно стоящего здания – административное здание.

<b>итоговая справедливая стоимость права собственности земельного участка (НДС не облагается)</b>	<b>4 637 000 (Четыре миллиона шестьсот тридцать семь тысяч) руб.</b>
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой в целях совершения сделки с объектом оценки. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

## 1.2. Задание на оценку

<b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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, д. 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:0002401:326;</li> <li>2. 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, д. 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:0002401:519;</li> <li>3. земельный участок, земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1 844,0 кв. м, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:0002401:4</li> </ol>
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	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 выдачи правоудостоверяющих документов на недвижимое имущество, входящее в состав объекта оценки, приведены в таблицах 3.1-3.3. Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности
<b>Ограничения (обременения) указанных имущественных прав</b>	Доверительное управление
<b>Цель оценки</b>	Определение справедливой стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	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
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
<b>Дата оценки</b>	13.11.2020 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	11.11.2020 г. – 04.12.2020 г.
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b>	Отсутствует
<b>Дополнительные требования к заданию на оценку</b>	Отсутствуют
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</b>	Отсутствуют

<p><b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b></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.</p> <p>Документы предоставляются в течение 3 рабочих дней с даты подписания договора на оценку</p>
<p><b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными знаниями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)</b></p>	<p>Отсутствует</p>
<p><b>Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость</b></p>	<p>Определять не требуется</p>
<p><b>Необходимость указания в Отчете об оценке дополнительной расчетной величины</b></p>	<p>Прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем — по согласованию сторон договора об оценке указание данной расчетной величины не требуется.</p> <p>Размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки, — по согласованию сторон договора об оценке указание данной расчетной величины не требуется</p>

**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 обнаружение.
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 Задания на оценку, 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

<b>Исполнитель</b>	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г.), ИНН 7706793139, КПП 770601001
<b>Почтовый адрес Исполнителя</b>	119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
<b>Место нахождения Исполнителя</b>	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
<b>Контактная информация Исполнителя</b>	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
<b>Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков</b>	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.
<b>Сведения об обязательном и добровольном страховании ответственности Исполнителя</b>	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00019/19 от 20.11.2019 г. Срок действия полиса: с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма по страховым случаям 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.
<b>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"</b>	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"
<b>Оценщик</b>	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН 180401952057)
<b>Контактная информация оценщика</b>	+7 (495) 739-39-77, info@neoconsult.ru, t.solomennikova@neoconsult.ru
<b>Место нахождения Оценщика</b>	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
<b>Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), местонахождение: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")

<p><b>Сведения об обязательном и добровольном страховании гражданской ответственности Оценщика</b></p>	<p>Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/00014/20 от 27.05.2020 г.</p> <p>Срок действия: с 05.06.2020 г. по 04.06.2021 г.</p> <p>Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) руб.</p>
<p><b>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний</b></p>	<p>Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. № 235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса";</p> <p>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.;</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.;</p> <p>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.</p>
<p><b>Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности</b></p>	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости"</p>
<p><b>Стаж работы в оценочной деятельности</b></p>	<p>12 лет</p>
<p><b>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком</b></p>	<p>Трудовой договор между Соломенниковой Т.А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.</p>
<p><b>Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку</b></p>	<p>На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков<sup>3</sup>.</p> <p>Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 12 лет</p>
<p><b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах</b></p>	<p>Иные специалисты не привлекались</p>
<p><b>Заказчик</b></p>	<p>ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" (ОГРН: 5067746107391, дата присвоения ОГРН: 14 августа 2006 г.) ИНН 7703603950, КПП 770901001</p>
<p><b>Место нахождения Заказчика</b></p>	<p>Местонахождение: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1. Почтовый адрес: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1</p>

<sup>3</sup> Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС".  
URL: <https://srosovnet.ru/partnership/members-list/person/159315/>



## 1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

<b>Применяемые стандарты оценки<sup>4</sup></b>	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 оценки коммерческой  
недвижимости и инвестиционных  
проектов**

**Исполнительный директор,  
АО "НЭО Центр"**



**Т. А. Соломенникова**

**А. Е. Колганов**

<sup>4</sup> Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции.

**Таблица 1.1. Итоговые показатели справедливой стоимости объекта оценки**

№ п/п	Наименование	Месторасположение	Площадь, кв. м	Документы подтверждающие право	Справедливая стоимость, руб. (здания/строения - без учета НДС, земельный участок - НДС не облагается)
1	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 <sup>5</sup> кв. м, инв. №899, литер А, ГЗ	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8	1 442,8	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.11.2020 №99/2020/362189572	30 397 000
2	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м, инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2		84,6	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.11.2020 №99/2020/362190885	447 000
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1 844,0 кв. м		1 844,0	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.11.2020 №99/2020/362174505	4 637 000
<b>ИТОГО</b>					<b>35 481 000</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

<sup>5</sup> См. п. 15 раздела 2 данного Отчета.

## **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. Гл. 21 НК РФ рассматривает аренду как услуги по предоставлению имущества в пользование. Если земельные участки находятся в частной собственности организации или предпринимателя, не применяющего спецрежимы, услуги по предоставлению земли в аренду (арендная плата) облагаются НДС. При определении справедливой стоимости оцениваемого земельного участка цены предложений объектов-аналогов, на основании которых определялась стоимость оцениваемого участка, принадлежащих правообладателю на праве собственности, НДС не облагаются.
3. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
4. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования. Основываясь на предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
5. Проведенный Исполнителем осмотр объекта оценки не представляет собой экспертизу его технического состояния, в связи с чем Исполнитель исходил из того, что объект оценки находится в хорошем состоянии.
6. Осмотр объекта оценки был произведен представителем Исполнителя 21.11.2020 г. При проведении оценки принимается во внимание тот факт, что внутреннее состояние недвижимого имущества, осмотрено не было, ввиду отсутствия доступа. Фотографии внутреннего состояния недвижимого имущества использовались по результатам визуального осмотра на 15.02.2019 г. При определении справедливой стоимости объекта оценки Оценщик исходил из допущения, что с объектом оценки не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.
7. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для объекта оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ним, при оценке объекта оценки Исполнитель исходил из доступной публично информации о данной местности и из допущения об отсутствии в почве земельного участка и у объекта оценки потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации объекта оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.

8. Арендопригодная площадь объекта оценки принималась в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, и технической документацией.
9. По состоянию на дату оценки на часть помещений объекта оценки заключены краткосрочные договоры аренды на неопределенный срок. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Реестр арендаторов с указанием арендуемой площади и срока действия договоров аренды приведен в табл. 3.7 Отчета. На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды объекта оценки не соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных.
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. Площадь оцениваемого административного здания, указанная в правоустанавливающих документах и выписке их ЕГРН, не совпадает. В рамках настоящего Отчета Исполнитель использовал площадь объекта оценки, согласно выписке из ЕГРН от 25.11.2020 г. №99/2020/362189572, равной 1 442,8 кв. м.
15. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по части подобранных объектов-аналогов превышает 30%, что связано с тем, что рынок предложения и аренды коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки ограничен в силу их площади, местоположения, функционального распределения площадей (доли торговых, офисных и технических площадей) 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.
16. В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, в соответствии с фактическим видом

разрешенного использования. Таким образом, во избежание двойного счета стоимость земельного участка определялась как условно свободного от улучшений (коммуникаций и здания). Обеспеченность объекта оценки коммуникациями учтена в стоимости зданий (улучшений).

17. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

## РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Заданием на оценку №14 от 11.11.2020 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 является:

- 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, д. 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:0002401:326 (далее – административное здание);
- 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, д. 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:0002401:519 (далее – гараж);
- земельный участок, земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1 844,0 кв. м. Адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:0002401:4 (далее – земельный участок).

Общие сведения об оцениваемых зданиях представлены в табл. 3.1-3.2, о земельном участке – в табл. 3.3.

**Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемом административном здании**

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание
Местоположение объекта недвижимости	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность
Правоустанавливающий документ	Акт приема - передачи недвижимого имущества от 10.11.2011 г.
Правоудостоверяющий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.01.2020 № 99/2020/306120940 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.06.2020 №99/2020/332937824 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.11.2020 №99/2020/362189572
Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	36:33:00-00-00:00:899
Кадастровый номер объекта недвижимости	36:33:0002401:326
Кадастровая стоимость, руб.	28 191 446,32
Площадь объекта недвижимости, кв. м	1 442,8 <sup>6</sup>
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	13 212 586,00
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 13.11.2020 г., руб. (НДС не учитывается)	9 332 990,24
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

<sup>6</sup> См. п. 15 раздела 2 данного Отчета.

**Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемом гараже**

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Гаражи
Местоположение объекта недвижимости	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность
Правоустанавливающий документ	Акт приема - передачи недвижимого имущества от 10.11.2011 г.
Правоудостоверяющий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.06.2020 №99/2020/332832819 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.11.2020 №99/2020/362190885
Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	36:33:00-00-00:00:899/2
Кадастровый номер объекта недвижимости	36:33:0002401:519
Кадастровая стоимость, руб.	1 653 033,24
Площадь объекта недвижимости, кв. м	84,6
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	507 369,00
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 13.11.2020 г., руб. (НДС не учитывается)	358 391,30
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

*Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов*

**Таблица 3.3. Общие сведения об оцениваемом земельном участке**

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность
Правоустанавливающий документ	Акт приема - передачи недвижимого имущества от 10.11.2011 г.
Правоудостоверяющий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.06.2020 №99/2020/331691727 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.11.2020 №99/2020/362174505
Категория земельного участка <sup>7</sup>	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Эксплуатация здания банка с прилегающей территорией
Площадь объекта недвижимости, соток	18,44
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	10 675 377,00
Величина земельного налога, руб./год	160 130,66

<sup>7</sup> На основании правоудостоверяющих документов.

Наименование	Характеристика
Балансовая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 13.11.2020 г., руб. (НДС не учитывается)	671 216,00
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Кадастровый номер объекта недвижимости	36:33:0002401:4

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

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



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/>

## 3.1. Местоположение объекта оценки

### Краткая характеристика Воронежской области и г. Нововоронеж<sup>8</sup>

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 на 1 января 2018 г. составляет около 2,3 млн чел.

Нововоронеж — город в Воронежской области России, образует одноименный городской округ. Население — 31,54 тыс. чел. (2020 г.).

Город расположен на левом берегу Дона, в 38 км к югу от Воронежа. Территория застройки — 46,13 кв. км. Железнодорожная станция Нововоронежская (ветвь Колодезная-Нововоронежская ЮВЖД), на данный момент пассажирское сообщение отсутствует.

### Экономика

К концу 2002 г. в городе насчитывалось 1 202 предприятия и прочих коммерческих организаций. Основные отрасли экономики:

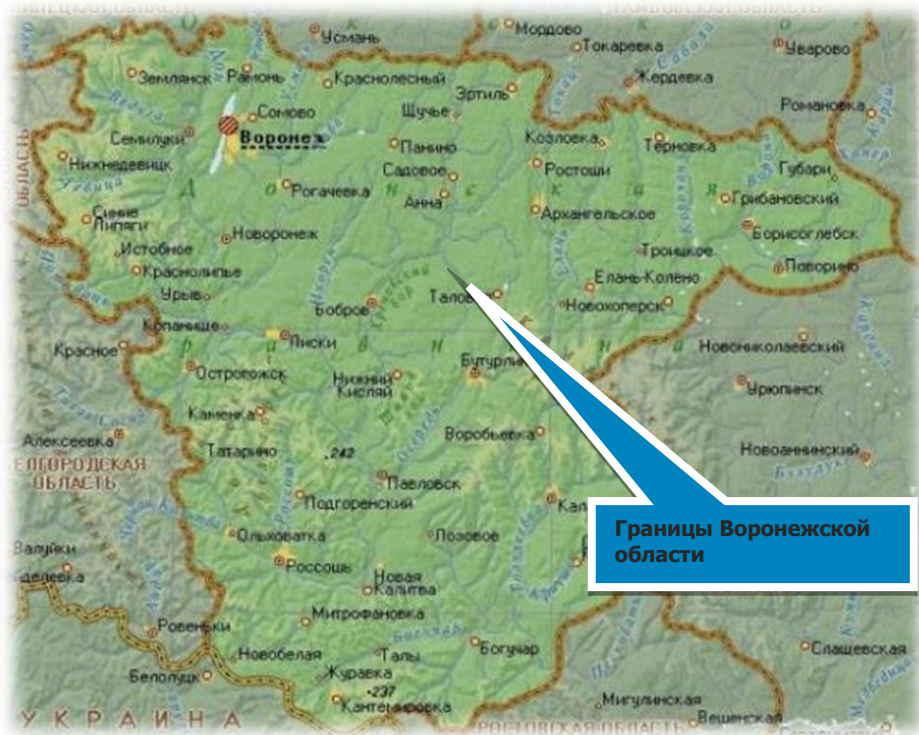
- Атомная энергетика (главная экономическая отрасль города) — объем отгруженных товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами за 2007 г. 7,3 млрд руб.
- Пищевая промышленность.

<sup>8</sup> Информация составлена с использованием свободной энциклопедии "Википедия" (ru.wikipedia.org) и интернет-источников: mosopen.ru, www.sva0.mos.ru



Расположение Воронежской области относительно других областей, а также месторасположение г. Нововоронеж 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/](http://www.taksimezhgorod.ru/taksimezhgorod/taxi_v_voronej/)

**Рисунок 3.3. Расположение г. Нововоронеж на карте Воронежской области**



Источник: [http://www.mojgorod.ru/voronezh\\_obl/liski/](http://www.mojgorod.ru/voronezh_obl/liski/)

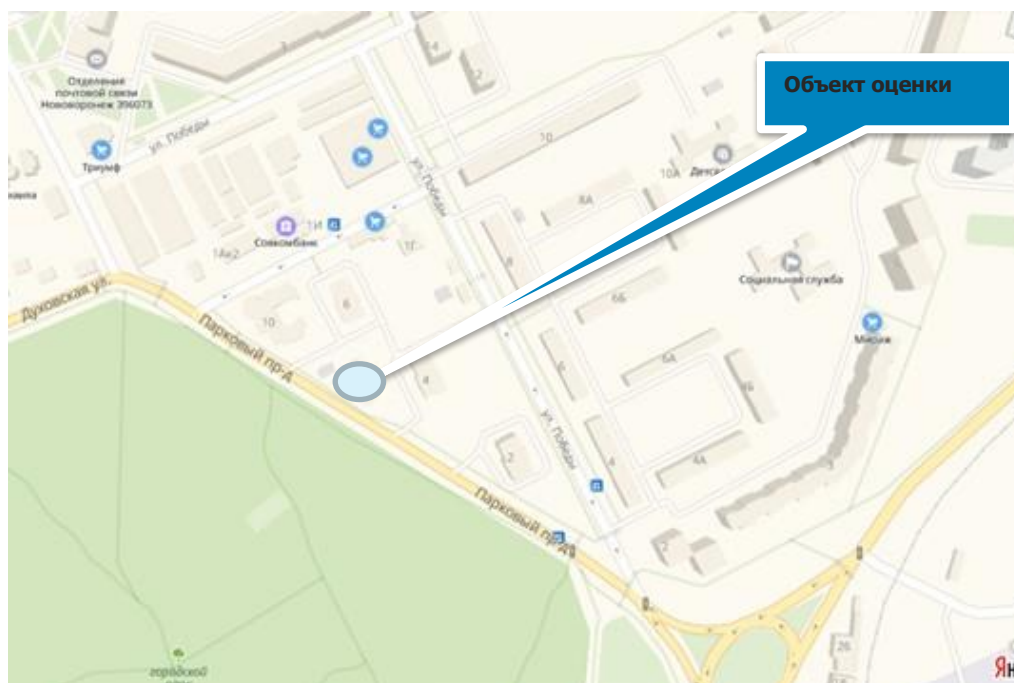
Характеристики местоположения объекта оценки и описание земельного участка приведены в табл. 3.4. Местоположение объекта оценки на карте представлено ниже (Рисунок 3.4 – Рисунок 3.5).

**Таблица 3.4. Характеристики местоположения объекта оценки**

Наименование	Характеристика
Месторасположение	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8
Типичное использование окружающей недвижимости	Административные, торговые здания, индивидуальные жилые дома
Форма участков, рельеф	Многоугольная форма, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями
Транспортная доступность	Хорошая: в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта
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. Нововоронеж**



Источник: <http://maps.yandex.ru>

**Рисунок 3.5. Местоположение объекта оценки на карте г. Нововоронеж (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 выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.11.2020 №99/2020/362189572;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.11.2020 №99/2020/362190885;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.11.2020 №99/2020/362174505;
- копию кадастрового плана земельного участка;
- копию кадастрового паспорта на здание;
- копию технического паспорта на здание;
- информационное письмо о наличии инженерных коммуникаций №МН-12-31020И от 31.01.2020г.;
- справка о балансовой стоимости имущества №МН-2-131120И от 13.11.2020 г.;
- справка о балансовой стоимости имущества №МН-3-131120И от 13.11.2020 г.;
- информационное письмо № МН-1-191120И от 19.11.2020 г. о величине годового дохода от аренды;
- 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 Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Допущение 1.** По состоянию на дату оценки на часть помещений объекта оценки заключены краткосрочные договоры аренды на неопределенный срок. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Реестр арендаторов с указанием арендуемой площади и срока действия договоров аренды приведен в табл. 3.7 Отчета. На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды объекта оценки не соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных.

**Допущение 2.** В соответствии с выписками из ЕГРН, приведенными в таблице 1.1. 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**

**Допущение.** Осмотр объекта оценки был произведен представителем Исполнителя 21.11.2020 г. При проведении оценки принимается во внимание тот факт, что внутреннее состояние недвижимого имущества, осмотрено не было, ввиду отсутствия доступа. Фотографии внутреннего состояния недвижимого имущества использовались по результатам визуального осмотра на 15.02.2019 г. При определении справедливой стоимости объекта оценки Оценщик исходил из допущения, что с объектом оценки не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.

Объект оценки отнесен к рынку коммерческой недвижимости Воронежской области.

**Таблица 3.5. Состояние объекта оценки**

Фотография 3.1. Фасад административного здания



Фотография 3.2. Фасад административного здания



**Фотография 3.3. Внутренние помещения административного здания по состоянию на 15.02.2019 г.**



**Фотография 3.4. Внутренние помещения административного здания по состоянию на 15.02.2019 г.**



**Фотография 3.5. Фасад гаража**



**Фотография 3.6. Внутренние помещения гаража**

Источник: данные визуального осмотра

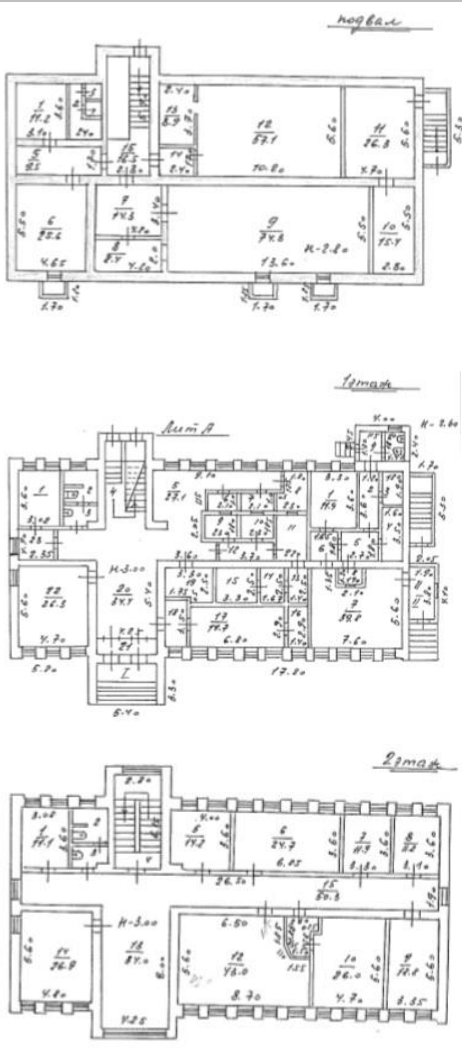
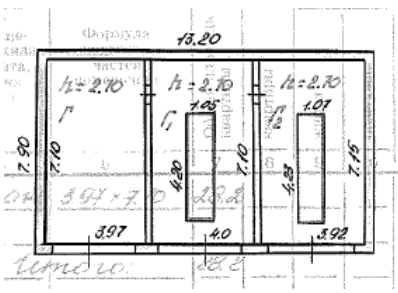
**Таблица 3.6. Описание физических свойств зданий объекта оценки**

Наименование	Характеристика административного здания	Характеристика гаража
<b>Общая характеристика объекта оценки</b>		
Объект недвижимости	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание свободного назначения	Гараж
Текущее использование	Часть помещения площадь 145,2 кв. м сданы по договорам аренды, часть не эксплуатируется	Размещение офиса, складских и вспомогательных помещений
Год постройки	1992 г.	1992 г.
Срок полезной службы, лет <sup>9</sup>	81	81
Год проведения капитального ремонта	Н/д	Н/д
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Нет
Площадь, кв. м	1 442,8	84,6

<sup>9</sup> 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 административного здания	Характеристика гаража
Строительный объем, куб. м	6 042,2	104,3
Площадь застройки, кв. м	982,5	Нет данных
Класс конструктивных систем	КС-1	КС-1
Этажность	2 этажа	1 этаж
Подземная часть	Подвал	нет
Расположение входной группы	Основной вход с Паркового проезда	Основной вход со двора
Наличие витринного остекления	Отсутствует	Отсутствует
<b>Конструктивные характеристики объекта оценки</b>		
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные в 2 ряда	Кирпичные
Фундамент	Ж/б	Ж/б ленточный
Материал перекрытия	Ж/б	Ж/б
Материал крыши	Толь в 4 слоя	Толь в 4 слоя
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%	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%
<b>Объемно-планировочные решения объекта оценки</b>		
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	1 442,8	84,6
Расположение помещений в здании	1, 2-й этажи и подвал	1 этаж
Наличие подвальных помещений	есть	нет
Площадь подземной части (подвала), кв. м	134,7	84,6
Планировка этажа	Коридорно-кабинетная	–
Высота потолка, м	2,7 - 3,0	3,3
Внутренняя отделка	Стандарт <sup>10</sup>	1/3 Эконом (рабочее состояние), ремонт не требуется; 2/3 Без отделки/Требуется капитальный ремонт
<b>Внутреннее инженерное оборудование</b>		
Отопление	+	+
Водоснабжение	+	-
Канализация	+	-
Горячее водоснабжение	+	-
Электроосвещение	+	+
Кондиционирование	-	-
Вентиляция	+	-

<sup>10</sup> в соответствии с классификацией отделки по Справочнику оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А., приведенной в табл. 7.25 раздела 7.2.3 Отчета, состояние отделки объекта оценки соответствует состоянию "Стандарт"

Наименование	Характеристика административного здания	Характеристика гаража
<p>Поэтажный план</p>		

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

### Информация об инженерных коммуникациях

В соответствии с предоставленной Заказчиком информацией, оцениваемое здание оснащено всеми необходимыми центральными инженерными коммуникациями, оцениваемый гараж оснащен отоплением, электроосвещением (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 часть помещений объекта оценки сдана в аренду по краткосрочным договорам аренды.

В ходе анализа договоров аренды было выявлено, что по одному из предоставленных договоров арендная плата включает в себя эксплуатационные и коммунальные платежи, по второму договору данные не предоставлены. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также

контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке.

#### Согласно рекомендациям АРБ<sup>11</sup>:

При расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Отчете об оценке:

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

В данном разделе, в соответствии рекомендациями АРБ, Исполнитель производит анализ соответствия ставок аренды, предоставленных Заказчиком, рыночными данным арендных ставок.

По итогам анализа рынка недвижимости<sup>12</sup> Исполнитель пришел к выводу, что арендные ставки по договорам аренды не соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось без учета наличия договора аренды.

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.

#### Таблица 3.7. Размер арендной платы

№ п/п	Арендатор	Срок аренды	Целевое назначение	Площадь, кв. м	Ставка аренды руб./кв. м/год, без НДС	Эксплуатационные расходы, руб./кв. м/год без НДС
1	Арендатор 1	до 20.08.2021	Для размещения офиса	44,20	3 405	Нет данных
2	Арендатор 2	до 30.04.2021	Для размещения офиса	101,00	2 495	Арендная ставка включает коммунальные и эксплуатационные платежи, уборку прилегающей территории, пользование земельным участком

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

### 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.

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.

<sup>11</sup> Ассоциации российских банков, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

<sup>12</sup> Представлен в Разделе 5.5 настоящего Отчета.



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:

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

где:

**ОСПИ** — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

**Xв** — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

**V<sub>ms</sub>, V<sub>окос</sub>, V<sub>енао</sub>**— 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 3.8.

**Таблица 3.8. Определение срока полезной службы оцениваемого здания**

Наименование объекта	Нежилое здание	Гараж
Местоположение объекта	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8
Площадь, кв. м	1 442,8	84,6
Год постройки/реконструкции	1992	1992
Хронологический возраст	28	28
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	32	32
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100	100
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	72	72
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	83
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	55	55
<b>Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет</b>	<b>81</b>	<b>81</b>
<b>Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет</b>	<b>53</b>	<b>53</b>

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 эксплуатируется частично, соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. К земельному участку, на котором расположены оцениваемые здания, подведены все центральные коммуникации.

**Допущение.** Осмотр объекта оценки был произведен представителем Исполнителя 21.11.2020 г. При проведении оценки принимается во внимание тот факт, что внутреннее состояние недвижимого имущества, осмотрено не было, ввиду отсутствия доступа. Фотографии внутреннего состояния недвижимого имущества использовались по результатам визуального осмотра на 15.02.2019 г. При определении справедливой стоимости объекта оценки Оценщик исходил из допущения, что с объектом оценки не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.

**Таблица 3.9. Описание процесса осмотра объекта оценки**

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	21.11.2020 г.
Представитель Заказчика	Н. Я. Кравченко
Представитель Исполнителя	А. В. Чернухин
Текущее использование объекта оценки	Магазин бытовой техники, подсобные помещения, билетная касса, часть не эксплуатируется
Примечание	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. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра.

*Источник: данные визуального осмотра*

### 3.6. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков<sup>13</sup> ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации<sup>14</sup> имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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

Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt<sup>15</sup>, 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.

<sup>13</sup> Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

<sup>14</sup> 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.

<sup>15</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2288-sroki-likvidnosti-obektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2020-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 зданий является также их текущее использование в качестве офисно-административного здания и гаража.

### Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

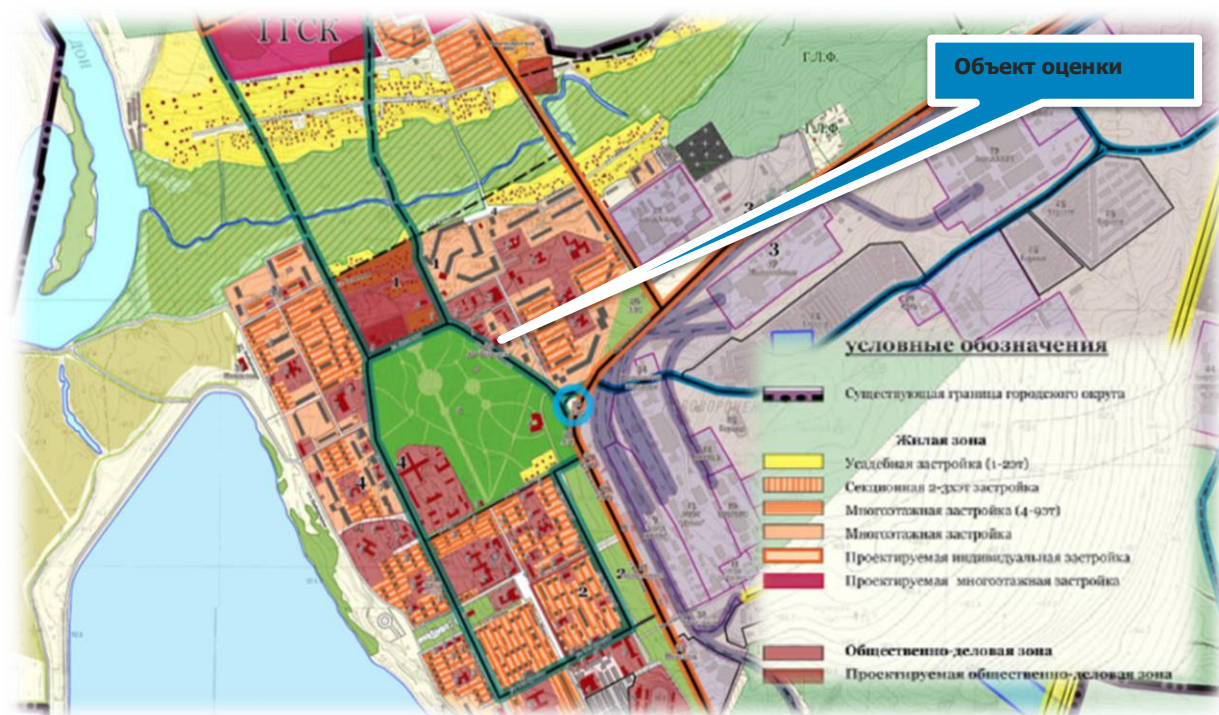
- Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ (в действующей редакции) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 №136-ФЗ (в действующей редакции);
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 №190-ФЗ (в действующей 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. Нововоронежа, территория участка отнесена к зоне объектов общественно-делового назначения. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана г. Нововоронеж 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 Проспекта 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>
<b>Вывод</b>	<p><b>Наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение на нем объектов свободного назначения (торговые, офисные и бытовые объекты)</b></p>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

**Рисунок 4.1. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана г. Нововоронеж**



Источник: <http://www.new-voronezh.ru/>

#### **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 зданий. В данном случае снос расположенных на участке строений и их обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемые объекты недвижимости отвечают всем современным требованиям.

Таким образом, наиболее эффективным 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 регионе<sup>16</sup>

- Объем ВВП РФ в текущих ценах по данным Росстата в 2019 г. составил 110,046 трлн руб. Индекс физического объема ВВП относительно 2018 г. составил 101,3%, индекс-дефлятор по отношению к среднегодовым ценам 2018 г. — 103,8%. Наибольшее влияние на рост физического объема ВВП оказало увеличение добавленной стоимости добывающих производств, финансовой и страховой, профессиональной, научной и технической деятельности — на 2,0%, 9,4% и 4,6% соответственно. В 2019 г. отмечено увеличение внутреннего конечного спроса: расходы на конечное потребление выросли на 2,4%, валовое накопление — на 3,8%. Индекс физического объема чистого экспорта товаров и услуг сократился на 14,2% за счет роста импорта при сокращении экспорта. По итогам 2019 г. инфляция составила 4,5%.
- Весной 2020 г. происходили события, связанные с ухудшением экономической ситуации в РФ и в мире в условиях принятия государственных ограничительных мер, направленных на предотвращение распространения коронавирусной инфекции и ухудшения эпидемиологической обстановки в стране. Приостановка деятельности наносит ущерб, в частности, приостанавливает рост экономики или приводит к сокращению. Ряд секторов экономики уже пострадал от коронавируса (авиационный, гостиничный, сфера услуг).
- По оценке Минэкономразвития России, в августе 2020 г. наблюдалось улучшение динамики ВВП — спад сократился до 4,3% г/г по сравнению с 4,6% г/г в июле и 6,4% г/г в июне 2020 г. В целом по итогам 8 мес. 2020 г. снижение ВВП оценивается на уровне 3,6% г/г. Снятие карантинных ограничений позитивно отразилось на показателях потребительского рынка. Поддержку восстановлению экономики оказало улучшение показателей добывающего комплекса и сохранение высоких темпов роста в сельском хозяйстве.
- В августе 2020 г. выпуск продукции сельского хозяйства в годовом выражении вырос на 4,4% г/г (4,0% г/г в июле 2020 г.). Вместе с тем в ключевых несырьевых отраслях восстановление в августе приостановилось. После трех месяцев активного восстановления падение оборота розничной торговли в августе 2020 г. ускорилось до -2,7% г/г с -1,9% г/г в июле. В строительном секторе в августе 2020 г. объем работ снизился на -0,6% г/г после околонулевой динамики в июне–июле 2020 г. Восстановление в секторе услуг в августе 2020 г. продолжалось на фоне снятия карантинных ограничений в ряде регионов: снижение объема платных услуг населению составило -18,8% г/г после -23,2% г/г в июле, оборот общественного питания сократился на -18,7% г/г (-28,2% г/г месяцем ранее).
- В августе 2020 г. промышленное производство сократилось на 7,2% г/г (по сравнению с -8,0% г/г в июле и -9,4% г/г в июне). Основной вклад в восстановление промышленного производства внес добывающий комплекс (-11,8% г/г в августе после -15,1% г/г в июле) после планового смягчения ограничений на добычу нефти в рамках ОПЕК+ с 01.08.2020 г. В обрабатывающей промышленности восстановление выпуска в августе приостановилось (-4,1% г/г после -3,3% г/г в июле), при этом ухудшение динамики наблюдалось в основном в производстве потребительских товаров, не относящихся к товарам первой необходимости, и отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос.
- Темпы роста выпуска легкой промышленности в августе 2020 г. стали отрицательными (-2,4% г/г) после двух месяцев позитивной динамики. Кроме того, возобновилось падение производства легковых автомобилей (-30,0% г/г после +3,9% г/г в июле). Вместе с тем

<sup>16</sup> <http://economy.gov.ru/>

сохранялся устойчивый рост в пищевой и химической отрасли (2,2% г/г и 6,6% г/г соответственно). По оценке Минэкономразвития России, ухудшение динамики в отраслях обрабатывающей промышленности в августе 2020 г. носит компенсационный характер после достаточно быстрого восстановления в предшествующие три месяца, обусловленного эффектом отложенного спроса, сформировавшегося за период "нерабочих дней", который в настоящее время близок к исчерпанию.

- В августе 2020 г. инфляция составила до 3,6% г/г (3,4% в июле). Вклад в ускорение инфляции внесли: менее выраженное, чем в 2019 г., сезонное удешевление плодоовощной продукции; ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей; удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях повышенного спроса на услуги внутреннего туризма; проведение отложенной индексации цен на газ для населения.
- По данным ФТС, объем экспорта товаров из России за январь–июль 2020 г. составил 185,4 млрд долл. США и по сравнению с периодом январь–июль 2019 г. сократился на 23,3%. Импорт товаров за январь–июль 2020 г. составил 126,0 млрд долл. США и по сравнению с периодом январь–июль 2019 г. сократился на 7,7%. Положительное сальдо торгового баланса за январь–июль 2020 г. сложилось на уровне 59,4 млрд долл. США, что на 45,7 млрд долл. США меньше чем за период январь–июль 2019 г.
- По состоянию на 30.09.2020 г. официальный курс доллара США к рублю увеличился на 23,7% по сравнению с 30.09.2019 г. до 79,6845 руб. за доллар США. Курс евро к рублю увеличился на 32,3% до 93,0237 руб. за евро. На данную динамику оказал влияние резкий скачок стоимости долл. США на фоне существенного понижения цен на нефть в марте 2020 г.
- Средний курс доллара и евро за январь–сентябрь 2020 г. составил 70,9061 руб. за долл. США и 79,9164 руб. за евро соответственно.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена нефти марки Urals в январе-сентябре 2020 г. сложилась в размере 40,84 долл. США за баррель. За аналогичный период 2019 г. средняя стоимость Urals составила 64,15 долл. США за баррель. В июне 2020 г. средняя цена на нефть марки Urals составила 40,91 долл. США за баррель, что в 1,5 ниже, чем в том же месяце в 2019 г. (61,06 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 30.09.2020 г. ключевая ставка составила 4,25%.
- В декабре 2015 г. Совет директоров Банка России принял решение приравнять с 1 января 2016 г. значение ставки рефинансирования к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. В дальнейшем одновременно с изменением ключевой ставки происходит изменение ставки рефинансирования на ту же величину.

#### **Предпосылки развития экономики с учетом влияния текущей ситуации с распространением пандемии коронавирусной инфекции:**

- По данным Банка России, нормализация ситуации в экономике будет происходить постепенно. Потребуется время, чтобы восстановить бизнес-процессы, логистические и производственные цепочки, компенсировать произошедшие потери в прибылях и доходах, нарастить резервы и сбережения, в той или иной мере использованные во 2 квартале 2020 г. Это наряду с неопределенностью развития внешних условий будет сдерживать производственную, инвестиционную, потребительскую активность. В этих условиях ВВП снизится на 4,5–5,5% в 2020 г. по сравнению с 2019 г. В дальнейшем прогнозируется восстановительный рост российской экономики на 3,5–4,5% в 2021 г. и 2,5–3,5% в 2022 г. Вклад в рост ВВП будет вносить и продолжение реализации национальных проектов. При этом в базовый прогноз закладываются только уже принятые меры бюджетной поддержки (до 24.07.2020 г.).
- По данным Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ в целом в 2020 г. ожидается снижение ВВП на 4,0%. Нижняя точка спада российской экономики в 2020 г. пришлась на 2 квартал 2020 г. В июне 2020 г. по мере частичной отмены карантинных мер и открытия производств российская экономика начала расти. Несмотря на появление новых очагов коронавируса в мире базовый прогноз не предполагает новой мощной второй волны заболеваний и карантинных мер,

останавливающих экономическую деятельность. По итогам 2020 г. наибольший вклад в снижение ВВП внесет сфера услуг (-14,3% в 2020 г.), после планового смягчения ограничений на добычу нефти в рамках ОПЕК+ с 01.08.2020 г., в секторе обрабатывающей промышленности ожидается спад на 2,3%, строительстве — на 1,0%, розничной торговле — на 4,4%. Реальные располагаемые доходы населения сократятся на 4,1% относительно 2019 г.

- Эксперты Института "Центр развития" НИУ ВШЭ ожидают снижение ВВП в 2020 г. на 4,2%. При этом рост индекса потребительских цен в 2020 г. ожидается на уровне 3,8%.
- По прогнозу Банка России, в условиях смягчения денежно-кредитной политики инфляция в среднем за год будет в интервале 3,1–3,3% в 2020 г. и в дальнейшем стабилизируется вблизи 4%.
- По данным Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ темп роста инфляции на конец 2020 г. прогнозируется на уровне 3,9%, в 2021 г. показатель снизится до 3,8%.
- Банком России в прогноз заложен консервативный взгляд по ценам на нефть, особенно в 2020 г. Прогнозная среднегодовая цена на российскую нефть Urals в 2020 г. составит 38 долл. США за баррель. Далее на прогнозном горизонте ожидается постепенный рост цен на нефть до 45 долл. США за баррель в 2022 г. по мере восстановления мирового спроса и снижения запасов.
- По данным Института "Центр развития" НИУ ВШЭ прогнозная среднегодовая цена на российскую нефть Urals в 2020 г. составит 41,1 долл. за баррель. Глубокое падение цен на нефть привело к заметному росту девальвационных ожиданий, к концу года рубль немного укрепится и курс составит 72,7 руб. за долл. США.
- Прогноз Института ВЭБ.РФ предполагает цену на нефть на уровне 41 долл. за баррель по итогам 2020 г., что значительно ниже докризисных значений. Рост цен в дальнейшем будет сдерживать возобновление добычи на новых месторождениях в странах, которые вынуждены были их заморозить на время пандемии, а также в странах, пострадавших от санкций и войн. Чем сильнее будет рост цен на нефть в конце 2020 г. и в 2021 г., тем выше вероятность того, что рынок выйдет из равновесия и в 2022–2023 гг. цены вновь снизятся.
- Среднегодовой курс доллара на 2020 г. по данным Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ прогнозируется на уровне 71,0 руб. за долл. США, в 2021 г. — 70,1 руб. за долл. США.

## 5.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам III квартала 2020 г.<sup>17</sup>

### 5.2.1. Основные положения

По оценке аналитиков рынка, за девять месяцев 2020 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 2,45 млрд долл. США, что лишь на 6% ниже результата аналогичного периода предыдущего года (2,6 млрд долл. США). При этом показатель 3-го квартала оказался рекордным за последние четыре года, превысив на 18% объем соответствующего периода 2019 года: 1 121 млн долл. США против 947 млн долл. США соответственно.

На высокие значения прошедшего квартала повлияли отложенные сделки 1-го полугодия. По прогнозам экспертов, объем инвестиций по итогам года достигнет 3,2 млрд долл. США. В настоящее время активность инвесторов сосредоточена на анализе перспектив в различных сегментах, а также оценке финансовых потоков потенциальных проектов. Снижение ключевой ставки в июле этого года до 4,25% привело к понижению стоимости заемных средств, что, в свою очередь, способствует повышению доходности инвестиционных сделок.

Аналитики отмечают увеличение разрыва между стоимостью безрисковых инвестиций и доходностью на рынке недвижимости. Оно частично обуславливается теми рисками потенциального снижения спроса и арендного дохода, которые присутствуют в офисном и, особенно, торговом

<sup>17</sup> [https://yandex.ru/turbo/ng.ru/s/economics/2020-10-06/1\\_7982\\_economics.html](https://yandex.ru/turbo/ng.ru/s/economics/2020-10-06/1_7982_economics.html);  
<https://www.realtymag.ru/articles/nedvizhimost-rossii/obem-investicionnykh-sdelok-na-rossiiskom-rynke-nedvizhimosti-za-3-i-kvartal-2020/>



сегментах. Исключением является складской сегмент, в котором наблюдается устойчивый спрос как со стороны конечных пользователей, так и со стороны инвесторов. Именно склады стали единственным сегментом, где с начала пандемии произошло снижение ставок капитализации. На данный момент ориентиром для рынка аналитики считают ставки капитализации в Москве в диапазонах 10,25-11,5% для складов, 8,5 – 10% для офисов, 8,75-10,25% для торговых центров; в Санкт-Петербурге – 10,5-12,0% для складов, 9-11% для офисов, 9,25-11,25% для торговых центров.

Лидерами в структуре сделок в 3-м квартале 2020 года стали складской, офисный и жилой сегменты недвижимости по 28-29% от общего значения. Однако, если интерес к офисному и жилому сектору является стабильным, то спрос на склады существенно превысил показатели предыдущих периодов. За июль-сентябрь на складском рынке было закрыто сделок более чем на 320 млн долларов, что является наибольшим квартальным значением в этом сегменте с конца 2013 года. Крупнейшей складской сделкой 3-го квартала стало приобретение фондом "Сбербанк-арендный бизнес 3" индустриального парка "PNK Парк Вешки" у PNK Group.

В 4-м квартале 2020 – начале 2021 гг. эксперты ожидают сохранения повышенного интереса инвесторов к этому сегменту недвижимости: уже сейчас анонсированы потенциальные крупные сделки со складскими объектами, которые могут быть закрыты в ближайшем будущем или которые будут закрыты, когда объекты будут достроены. Кроме того, эксперты ожидают рост инвестиционного спроса к региональным складским проектам, до текущего момента интерес инвесторов был сосредоточен в основном на Московском регионе и Санкт-Петербурге.

Интерес инвесторов по-прежнему сохраняется к площадкам под застройку жилых проектов, доля инвестиций в данный сектор недвижимости составила 29% в 3-м квартале, а по итогам 9 месяцев 2020 года - 44%, что является большей частью транзакций. Крупнейшей сделкой стало приобретение компанией "Гранель" участка на севере Москвы под строительство жилого комплекса. Жилой сектор является наиболее привлекателен для инвесторов в Северной столице (65% от всех сделок в Санкт-Петербурге за 9 месяцев). Если говорить в целом о структуре инвестиций по регионам, то на Москву пришлось более 85% от общего объема инвестиционных сделок 2020 года и 87% инвестиций 3-го квартала.

Что касается структуры инвестиций по стране происхождения, доля российских компаний в общем объеме транзакций за январь-сентябрь 2020 года выросла до 91% (76% по итогам 2019 года), отражая глобальный тренд сокращения объема транс-граничных инвестиций в мире на фоне пандемии. В настоящий момент не ожидается закрытия значимых сделок с участием иностранных игроков до конца 2020 года, поэтому данный показатель сохранится на высоком уровне.

Инвестиции в коммерческую недвижимость в России для иностранных компаний связаны с повышенными рисками и волатильностью рынка. Поэтому интерес к приобретению активов наблюдается в основном со стороны игроков, уже присутствующих в России. В целом аналитики отмечают высокий интерес к качественным объектам с повышенной доходностью и возможностью дополнительного upside со стороны всех типов инвесторов.

Длительность сделки составляет 6–18 месяцев, поэтому те сделки, которые заключались во втором и третьем кварталах, были запланированы еще до пандемии. Рост объемов инвестиций наблюдался в третьем квартале 2020 года, но его пока нельзя назвать показателем восстановления рынка, так как в этот период завершались сделки, которые находились в процессе подготовки еще до наступления кризиса.

### 5.2.2. Выводы

- За девять месяцев 2020 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 2,45 млрд долл. США, что лишь на 6% ниже результата аналогичного периода предыдущего года (2,6 млрд долл. США).
- На высокие значения прошедшего квартала повлияли отложенные сделки 1-го полугодия. По прогнозам экспертов, объем инвестиций по итогам года достигнет 3,2 млрд долл. США.
- На данный момент ориентиром для рынка аналитики считают ставки капитализации в Москве в диапазонах 10,25-11,5% для складов, 8,5 – 10% для офисов, 8,75-10,25% для торговых центров; в Санкт-Петербурге – 10,5-12,0% для складов, 9-11% для офисов, 9,25-11,25% для торговых центров.

- Лидерами в структуре сделок в 3-м квартале 2020 года стали складской, офисный и жилой сегменты недвижимости по 28-29% от общего значения.
- За июль-сентябрь на складском рынке было закрыто сделок более чем на 320 млн долларов, что является наибольшим квартальным значением в этом сегменте с конца 2013 года.
- В 4-м квартале 2020 – начале 2021 гг. эксперты ожидают сохранения повышенного интереса инвесторов к сегменту складской недвижимости: анонсированы потенциальные крупные сделки со складскими объектами.
- Эксперты ожидают рост инвестиционного спроса к региональным складским проектам, до текущего момента интерес инвесторов был сосредоточен в основном на Московском регионе и Санкт-Петербурге.
- Интерес инвесторов по-прежнему сохраняется к площадкам под застройку жилых проектов, доля инвестиций в данный сектор недвижимости составила 29% в 3-м квартале, а по итогам 9 месяцев 2020 года - 44%.
- Доля российских компаний в общем объеме транзакций за январь-сентябрь 2020 года выросла до 91% (76% по итогам 2019 года), отражая глобальный тренд сокращения объема транс-границных инвестиций в мире на фоне пандемии.

### 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.<sup>18</sup>

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:<sup>19</sup>

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

---

<sup>18</sup> <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

<sup>19</sup> [https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz\\_rynka\\_obekta\\_otsenki](https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki)

- 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 5.1. Классификация рынков недвижимости**

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

Источник: [https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz\\_rynka\\_obekta\\_otsenki](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 III квартала 2020 г.<sup>20</sup>

### 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 5.2. 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	-10,00%/11,11%	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.
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/-8,00%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРК-2020) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича; 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 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

<sup>20</sup> www.avito.ru; www.kvartelia.ru; www.voronezh.cian.ru; www.multilisting.su

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
9	Распределение по этажам	подвал/цоколь/1 этаж/2 этаж и выше-	-8,63%/-0,04%	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 (требует ремонта)/стандарт/комфорт	Не применяется в расчете	Не применяется в расчете

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.

Возросший 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.

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.

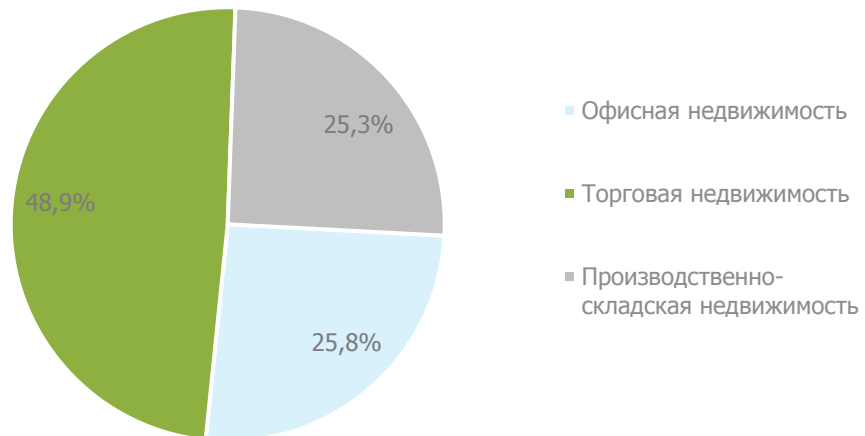
На рынок постепенно будут возвращаться иностранные инвесторы, разрыв между ожиданиями продавцов и покупателей уменьшится и ставка капитализации снова будет играть важную роль.

### 5.5.3. Предложение

На рынке коммерческой недвижимости Воронежской области представлен весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения. По итогам II квартала 2019 года в области предложено к реализации более 500 объектов офисной, торговой и производственно-

складской недвижимости. Больше всего предлагается к реализации торговых объектов – 48,9%, офисные и производственно-складские объекты составляют 25,8% и 25,3% соответственно, также представлено более 500 объектов свободного назначения.

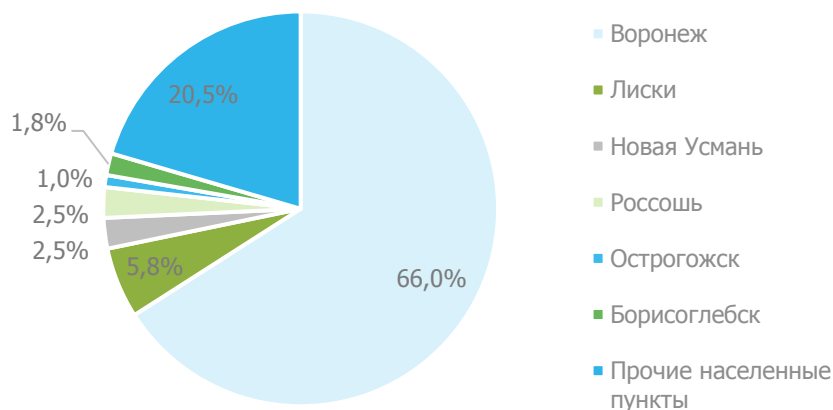
**Рисунок 5.1. Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости Воронежской области по типу недвижимости, %**



Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр", [www.avito.ru](http://www.avito.ru)

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

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



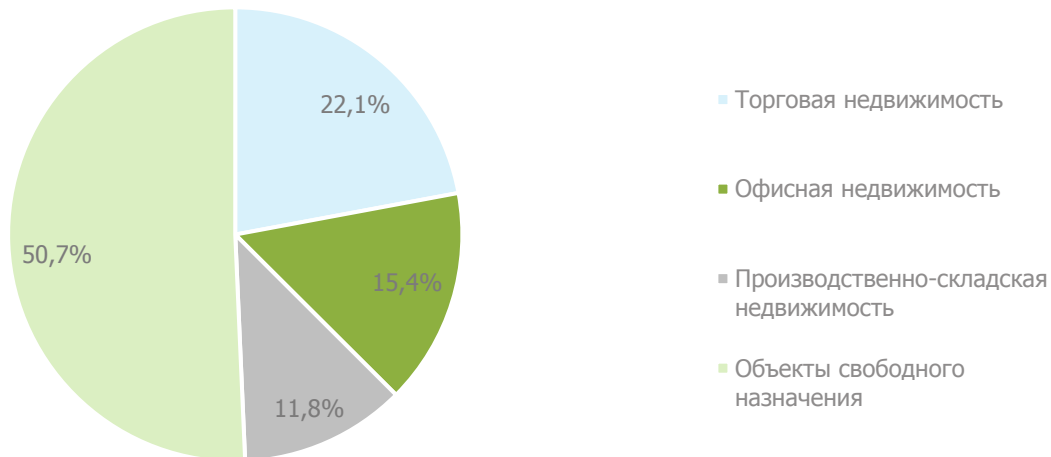
Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр", [www.avito.ru](http://www.avito.ru)

#### 5.5.4. Анализ рынка офисной недвижимости Воронежской области

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. На начало 2020 года в области предложено к реализации более 496 объектов офисной, торговой и производственно-складской недвижимости, а также 510 объектов свободного назначения. Больше всего предлагаются

к реализации помещения свободного назначения – 50,7%, доля торговых объектов в общем объеме предложения составила 22,1%, офисных и производственно-складских 15,4% и 11,8%, соответственно.

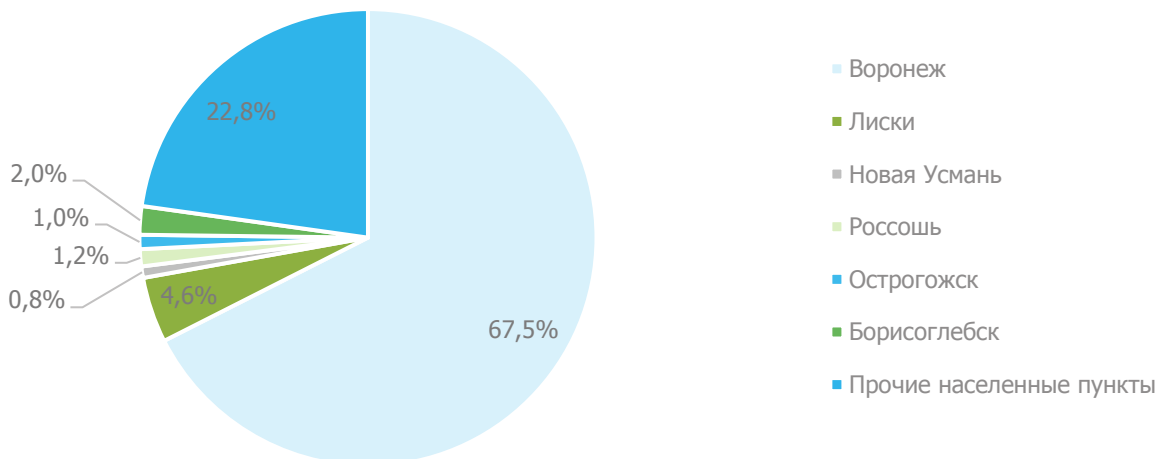
**Рисунок 5.3. Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости Воронежской области по типу недвижимости, %**



Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр", [www.avito.ru](http://www.avito.ru)

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

**Рисунок 5.4. Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости Воронежской области по местоположению, %**



Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр", [www.avito.ru](http://www.avito.ru)

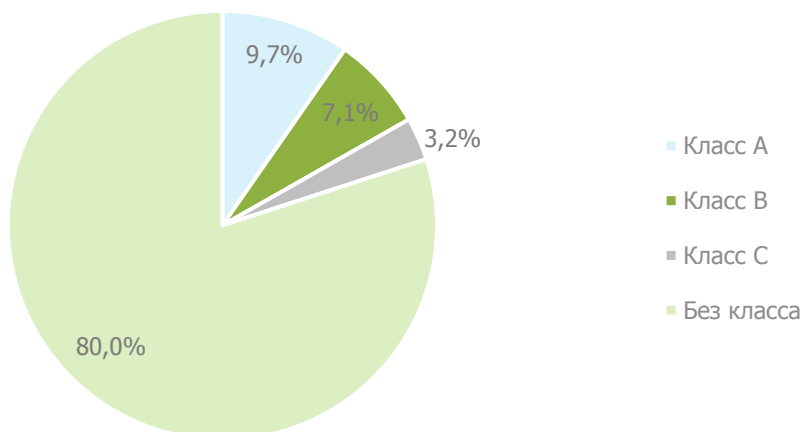
Предложение качественных офисных площадей в г. Воронеже формируют профессиональные объекты офисной недвижимости общей площадью более 531 тыс. кв. м (GBA), из них более 333 тыс. кв. м — арендопригодная офисная площадь (GLA).

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.

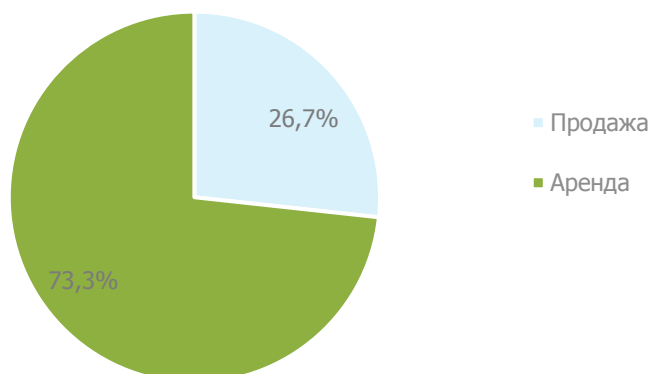
**Рисунок 5.5. Распределение офисной недвижимости Воронежской области в зависимости от класса, %**



Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр", [www.avito.ru](http://www.avito.ru)

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 5.6. Структура предложения офисных помещений в Воронежской области, %**



Источник: [www.avito.ru](http://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.

### 5.5.5. 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.

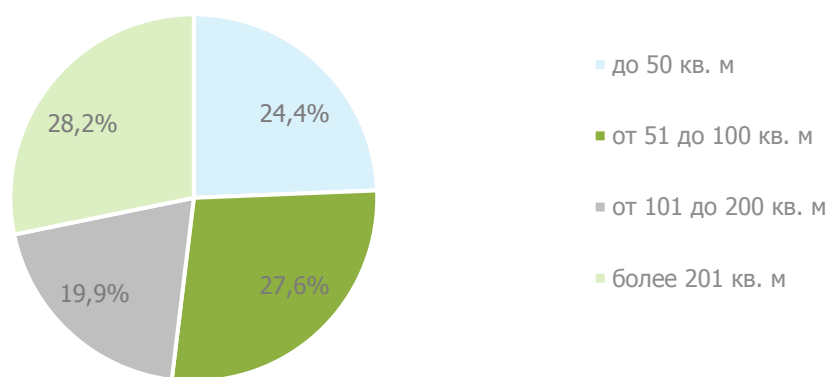
Спрос на аренду активнее смещается в сторону качественных офисных помещений в профессиональных бизнес-центрах. Достаточно устойчивым спросом пользуются помещения с удачным месторасположением в административных зданиях класса С. Популярность "автономных" офисов, располагающихся на первых этажах жилых 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 5.7. Структура предложения офисной недвижимости Воронежской области по площади, %**



Источник: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), анализ АО "НЭО Центр"

### 5.5.6. 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 ноябре 2020 г. представлены в таблице ниже.

**Таблица 5.3. Средние стоимости коммерческой недвижимости в Воронежской области и г. Воронеже в ноябре 2020 г.**

Регион	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	54 347	540	18 060	254	63 611	1 039
Воронеж	61 721	557	18 870	258	88 364	1 119

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

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

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 5.4. Предложения продажи офисных помещений в локации объекта оценки по состоянию на ноябрь 2020 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. Нововоронеж, Октябрьская ул., 6	26 500 000	600,00	44 167	<a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/240820693/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/240820693/</a>	Используется в расчете
2	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. 141-й Стрелковой Дивизии, 4	12 000 000	391,00	30 691	<a href="https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_391.49_m_1996034288">https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_391.49_m_1996034288</a>	Не используется в расчете, т.к. имеет значительные отличия в местоположении и отделки (без отделки)
3	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Аленовская, д. 46	9 120 000	210,00	43 429	<a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/205004994/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/205004994/</a>	Используется в расчете
4	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Победы	23 000 000	450,00	51 111	<a href="https://multilisting.su/g-novovoronezh/sale-free-appointment/1087000-450-0-m-23000000-rub-ul-pobedy">https://multilisting.su/g-novovoronezh/sale-free-appointment/1087000-450-0-m-23000000-rub-ul-pobedy</a>	Используется в расчете
5	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Сосновая, д. 39	9 000 000	204,00	44 118	<a href="https://multilisting.su/g-novovoronezh/sale-trade/25121088-68-0-m-3000000-rub-ul-sosnovaya">https://multilisting.su/g-novovoronezh/sale-trade/25121088-68-0-m-3000000-rub-ul-sosnovaya</a>	Используется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цены предложений помещений свободного назначения, выставленных на продажу в г. Нововоронеже, находятся в диапазоне 31 — 51 тыс. руб./кв. м с учетом НДС в зависимости от местоположения, этажа расположения и наличия отдельного входа.

**Таблица 5.5. Предложения аренды офисных помещений в локации объекта оценки по состоянию на ноябрь 2020 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. Нововоронеж, ул. Космонавтов, 17/1	200 000	271,00	8 856	<a href="https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovoe_pomeschenie_271_m_881591384">https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovoe_pomeschenie_271_m_881591384</a>	Не используется в расчете, т.к. объект не сопоставим по площади
2	Воронежская область, г. Нововоронеж, улица Сосновая 39	50 000	69,00	8 696	<a href="https://multilisting.su/g-novovoronezh/for-rent-free-appointment/35673938-69-0-m-50000-rub-ul-sosnovaya">https://multilisting.su/g-novovoronezh/for-rent-free-appointment/35673938-69-0-m-50000-rub-ul-sosnovaya</a>	Не используется, т.к. отсутствуют фотографии внутренних помещений, невозможно оценить состояние отделки.
3	Воронежская область, г. Нововоронеж, улица Космонавтов, 24	50 000	65,00	9 231	<a href="https://kvartelia.ru/novovoronezh/sdam/pomeschenie-svodnogo-naznacheniya-65-m-ulitsa-kosmonavtov-24-2052011">https://kvartelia.ru/novovoronezh/sdam/pomeschenie-svodnogo-naznacheniya-65-m-ulitsa-kosmonavtov-24-2052011</a>	Используется в расчете
4	Воронежская область, г. Нововоронеж, улица Космонавтов, 23	70 000	81,60	10 294	<a href="https://kvartelia.ru/novovoronezh/sdam/torgovaya-ploshchad-81-6-m-ulitsa-kosmonavtov-23-2024512">https://kvartelia.ru/novovoronezh/sdam/torgovaya-ploshchad-81-6-m-ulitsa-kosmonavtov-23-2024512</a>	Не используется, т.к. отсутствуют фотографии внутренних помещений, невозможно оценить состояние отделки.
5	Воронежская область, г. Нововоронеж, улица Космонавтов, 29А	60 000	58,90	12 224	<a href="https://kvartelia.ru/novovoronezh/sdam/torgovaya-ploshchad-58-9-m-ulitsa-kosmonavtov-29a-1971207">https://kvartelia.ru/novovoronezh/sdam/torgovaya-ploshchad-58-9-m-ulitsa-kosmonavtov-29a-1971207</a>	Не используется в расчете, т.к. объект без отделки, а на рынке представлено достаточное количество аналогов в сопоставимом с

№ 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
6	Воронежская область, г. Нововоронеж, Ленина 12	85 000	96,70	10 548	<a href="https://kvartelia.ru/novovoronezh/sdam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-96-7-m-ul-lenina-d-12-729561">https://kvartelia.ru/novovoronezh/sdam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-96-7-m-ul-lenina-d-12-729561</a>	объектом оценки состоянии Не используется в отчете, т.к. отсутствуют фотографии внутренних помещений, невозможно оценить состояние отделки.
7	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.2в	500 000	500,00	12 000	<a href="https://kvartelia.ru/novovoronezh/sdam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-500-m-ul-pervomayskaya-d-2v-453748">https://kvartelia.ru/novovoronezh/sdam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-500-m-ul-pervomayskaya-d-2v-453748</a>	Не используется в расчете, т.к. объект не сопоставим по площади
8	Воронежская область, г. Нововоронеж, улица Космонавтов	27 950	43,00	7 800	<a href="https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_43.00_m_1928161517">https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_43.00_m_1928161517</a>	Используется в расчете
9	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Духовская, д. 1А	35 000	55,60	7 554	<a href="https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_55_m_1783258679">https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_55_m_1783258679</a>	Используется в расчете
10	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Мира, д. 1Б	4 000	10,00	4 800	<a href="https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_ot_10_kv_m_527982532">https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_ot_10_kv_m_527982532</a>	Не используется в расчете, т.к. объект не сопоставим по площади

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Аренда помещения свободного назначения в Нововоронеже варьируется в диапазоне от 4,8 до 12,2 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.

### 5.5.8. 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 (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.
- На начало 2020 года в области предложено к реализации более 496 объектов офисной, торговой и производственно-складской недвижимости, а также 510 объектов свободного назначения. Больше всего предлагаются к реализации помещения свободного назначения – 50,7%, доля торговых объектов в общем объеме предложения составила 22,1%, офисных и производственно-складских 15,4% и 11,8%, 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 свободного назначения, выставленных на продажу в г. Нововоронеж, находятся в диапазоне 31 — 51 тыс. руб./кв. м с учетом НДС в зависимости от местоположения, этажа расположения и наличия отдельного входа.
- Величина арендных ставок на помещения свободного назначения в г. Нововоронеже находится в диапазоне 4,8 до 12,2 тыс. руб./кв. м/год с НДС и 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 III квартала 2020 г.<sup>21</sup>

### 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 5.6. 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	-10,00%/-11,95%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРК №2020) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича; Справочник оценщика недвижимости-2020.

<sup>21</sup> <http://ru.wikipedia.org>; <http://www.avito.ru>; <http://www.govrn.ru>; <https://multilisting.su>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
				"Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
5	Местоположение	Расположение в черте города	-25,00%/+33,33%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
6	Линия расположения	1-ая линия/ 2-ая линия	Не применяется в расчете	–
7	Общая площадь объекта недвижимости	-	-21,22%/-11,39%	Информационный портал "Statrielt" <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2291-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrekcirovki-na-01-10-2020-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2291-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrekcirovki-na-01-10-2020-goda</a>
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	-5 310/+5 310	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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 ramпы 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

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.

Уровень вакантных площадей довольно высок из-за вышедшего на рынок спекулятивного предложения, однако, будет постепенно снижаться в будущем из-за ограниченного ввода новых площадей.

**Таблица 5.7. 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
ABC-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 2020 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](http://www.cian.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru) цены предложений гаражей, выставленных на продажу в локации объекта оценки, находятся в диапазоне 7,6-15,2 тыс. руб./кв. м с учетом НДС в зависимости от местоположения, площади и состояния.

**Таблица 5.8. Примеры предложений по продаже гаражей в локации объекта оценки по состоянию на ноябрь 2020 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. Нововоронеж	490 000	48,00	10 208	<a href="https://multilisting.su/g-novovoronezh/sale-vehicle-garage/brick/11269795-30-0-m-490000-rub">https://multilisting.su/g-novovoronezh/sale-vehicle-garage/brick/11269795-30-0-m-490000-rub</a>	Не используется в расчете, отсутствует электричество
2	Воронежская область, г. Нововоронеж, промзона "Восточная"	400 000	30,00	13 333	<a href="https://multilisting.su/g-novovoronezh/sale-vehicle-garage/brick/30970158-30-0-m-400000-rub-vostochnaya-ul">https://multilisting.su/g-novovoronezh/sale-vehicle-garage/brick/30970158-30-0-m-400000-rub-vostochnaya-ul</a>	Используется в расчете
3	Воронежская область, г. Нововоронеж, проезд Заводской	350 000	30,00	11 667	<a href="https://multilisting.su/g-novovoronezh/sale-vehicle-garage/brick/19048784-">https://multilisting.su/g-novovoronezh/sale-vehicle-garage/brick/19048784-</a>	Используется в расчете



№ 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
					30-0-m-350000-rub-proezd-zavodskoy	
4	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Восточная	500 000	50,00	10 000	<a href="https://multilisting.su/novovoronezh/sale-vehicle-garage/brick/4325285-30-0-m-500000-rub-vostochnaya-ulitsa">https://multilisting.su/novovoronezh/sale-vehicle-garage/brick/4325285-30-0-m-500000-rub-vostochnaya-ulitsa</a>	Используется в расчете
5	Воронежская область, г. Нововоронеж, Советская ул., 200	350 000	23,00	15 217	<a href="https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mas_hinomesta/garazh_23_m_2006361000">https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mas_hinomesta/garazh_23_m_2006361000</a>	Не используется в расчете, гараж двухэтажный
6	Воронежская область, г. Нововоронеж	360 000	47,25	7 619	<a href="https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mas_hinomesta/garazh_829520774">https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mas_hinomesta/garazh_829520774</a>	Не используется в расчете, т.к. не определена точная площадь гаража

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.
- 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.
- Предложения по продаже гаражей, выставленных на продажу в локации объекта оценки, находятся в диапазоне 7,6-15,2 тыс. руб./кв. м с учетом НДС в зависимости от местоположения, площади и состояния.

## 5.7. Анализ рынка земельных участков Воронежской области

### 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 5.9. 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	Не применяется в расчете	-
5	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-8,75%/-11,40%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРК №2020) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, Москва 2020; Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.
6		Местоположение	Численность населения города	-4,00%/+4,00%
		Местоположение внутри населенного пункта (по районам города)	0,0%/+17,57%	Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2018 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	Не применяется в расчете	-
10	Общая площадь земельного участка	-	-9,61%/-1,70%	Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 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	Не применяется в расчете	Не применяется в расчете

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 переоформления, крайний срок которой постоянно переносится, останется всего три вида прав на земельные участки, которые можно будет использовать при совершении сделок:

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

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

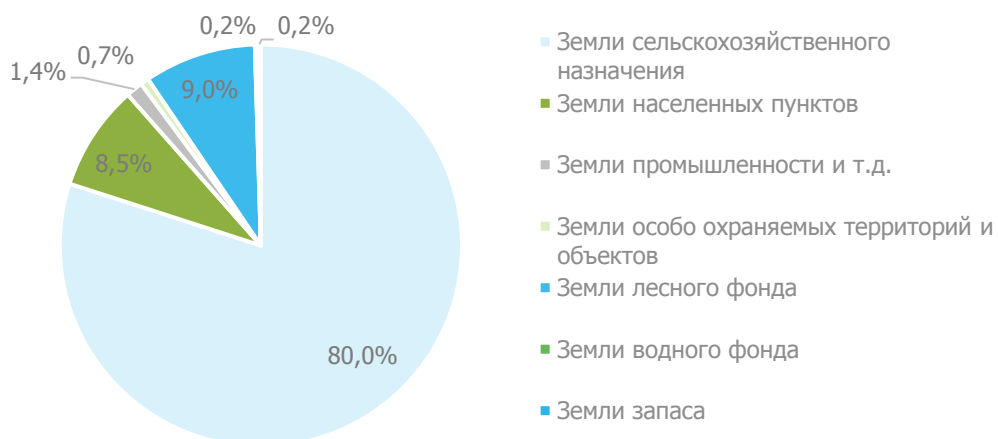
Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Увеличение стоимости в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- 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 5.8. Структура земельного фонда Воронежской области**



Источник: [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)

**Таблица 5.10. 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%
<b>Итого</b>	<b>5 221,6</b>	<b>100%</b>

Источник: [www.rosreestr.ru](http://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.

Средняя стоимость земельных участков в Воронежской области, по данным аналитиков, составила в ноябре 2020 г. 126 228 руб./сот., в г. Воронеже данный показатель составил 388 497 руб./сот.<sup>22</sup>

### 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 200,9 до 480 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 5.11. Примеры предложений по продаже земельных участков по состоянию на ноябрь 2020 г.**

№ п/п	Адрес	Цена предложения объекта, руб.	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот.	Ссылка на источник информации	Примечание
1	Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Воронежское шоссе, д. 11 А	2 000 000	8,8	227 273	<a href="https://kvartelia.ru/novovoronezh/prodam/zemlya-poseleniy-izhs-8-8-sot-voronezhskoe-shosse-11-a-1446017">https://kvartelia.ru/novovoronezh/prodam/zemlya-poseleniy-izhs-8-8-sot-voronezhskoe-shosse-11-a-1446017</a>	Используется в расчете
2	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, 68/5	5 000 000	16	312 500	<a href="https://www.avito.ru/liski/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_promnaznacheniya_1517134570">https://www.avito.ru/liski/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_promnaznacheniya_1517134570</a>	Используется в расчете
3	Воронежская область, пгт. Грибановский, Центральная пл.	2 500 000	8	312 500	<a href="https://www.avito.ru/gribanovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_promnaznacheniya_2021466372">https://www.avito.ru/gribanovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_promnaznacheniya_2021466372</a>	Используется в расчете
4	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, Индустриальная ул.	4 800 000	10,00	480 000	<a href="https://www.avito.ru/liski/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_1142407598">https://www.avito.ru/liski/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_1142407598</a>	Не используется в расчете, т.к. на участке расположено строение и подключены все коммуникации
5	г. Лиски, вблизи храма (ул. К. Маркса 45)	14 000 000	58,00	241 379	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-liski-146981736">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-liski-146981736</a>	Не используется в расчете, т.к. отличается по нескольким существенным параметрам (ВРИ - МЖС, ИРД, оплата тех.условий)
6	Воронежская обл., г. Нововоронеж, ул. 141 Стр. Дивизии, 4 а	9 200 000	45,80	200 873	<a href="https://voronezh-region.afy.ru/novovoronezh/kupit-uchastok/202878125">https://voronezh-region.afy.ru/novovoronezh/kupit-uchastok/202878125</a>	Не используется в расчете, т.к. отличается по нескольким существенным параметрам (ВРИ-МЖС, линия расположения, вид права - краткосрочная аренда)
7	Воронежская область, Семилукский р-н, г. Семилуки, ул. Чапаева	1 850 000,00	4	462 500	<a href="https://www.avito.ru/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_promnaznacheniya_1954027171">https://www.avito.ru/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_promnaznacheniya_1954027171</a>	Значительно удален от объекта оценки. Не используется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

<sup>22</sup> <https://voronezhskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>; <https://voronezh.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

### 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 ноябре 2020 г. 126 228 руб./сот., в г. Воронеже данный показатель составил 388 497 руб./сот.
- После проведенного анализа рынка земельных участков Воронежской области диапазон средних цен предложения земельных участков под коммерческую застройку остается достаточно широким — от 200,9 до 480 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)<sup>23</sup>.

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

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен<sup>24</sup>.

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

---

<sup>23</sup> IFRS 1, п. 3.

<sup>24</sup> IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.



**Актив** — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды<sup>25</sup>.

**Основные средства**<sup>26</sup> представляют собой материальные активы, которые:

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

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги<sup>27</sup>.

**Балансовая стоимость**<sup>28</sup> — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

**Остаточная стоимость**<sup>29</sup> — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

**Срок полезного использования** — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива<sup>30</sup>.

**Инвестиционное имущество**<sup>31</sup> — 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

---

<sup>25</sup> IAS 38, п. 8.

---

<sup>26</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>27</sup> Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

---

<sup>28</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>29</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>30</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>31</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях<sup>32</sup>.

**Существенный:** пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами<sup>33</sup>.

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 стоимости<sup>34</sup>.

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 принуждения<sup>35</sup>.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.<sup>36</sup>

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.<sup>37</sup>

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.<sup>38</sup>

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

---

<sup>32</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>33</sup> IAS 1, п. 7.

---

<sup>34</sup> П. 10.1 МСО 2017

---

<sup>35</sup> П. 30.1 МСО 2017

---

<sup>36</sup> П. 50.1 МСО 2017

---

<sup>37</sup> П. 50.2 МСО 2017

---

<sup>38</sup> 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 оборудование<sup>39</sup>.

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив<sup>40</sup>.

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 стоимости<sup>41</sup>.

**Финансовая аренда** – аренда, классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом<sup>42</sup>.

**Операционная аренда** - аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом<sup>43</sup>.

---

<sup>39</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 37.

---

<sup>40</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 36.

---

<sup>41</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B53

---

<sup>42</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

---

<sup>43</sup> 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 финансовой<sup>44</sup>:

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

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой<sup>45</sup>:

- 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 выгоды<sup>46</sup>.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений и повторно анализируется исключительно в случае модификации договора аренды. Изменения в оценочных значениях (например, изменения в расчетной оценке срока экономического использования или ликвидационной стоимости базового актива) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета<sup>47</sup>.

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 использования<sup>48</sup>.

---

<sup>44</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

---

<sup>45</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

---

<sup>46</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 65

---

<sup>47</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 66

---

<sup>48</sup> 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 аренда<sup>49</sup>.

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 актива<sup>50</sup>.

### **Инвестиционное имущество**

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

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества<sup>51</sup>:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта<sup>52</sup>:

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

---

<sup>49</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B56

---

<sup>50</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B57

---

<sup>51</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

---

<sup>52</sup> 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 целях<sup>53</sup>.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

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

### 6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами<sup>54</sup>.

**Срок полезного использования** — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива<sup>55</sup>.

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

---

<sup>53</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

<sup>54</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

<sup>55</sup> 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"<sup>56</sup>.

**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)<sup>57</sup>.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости<sup>58</sup>.

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;

---

<sup>56</sup> Фонд МСФО.

---

<sup>57</sup> IFRS 13, п. 2.

---

<sup>58</sup> IFRS 13, п. 3.

- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых<sup>59</sup>.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях<sup>60</sup>.

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства<sup>61</sup>.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом<sup>62</sup>.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства<sup>63</sup>.

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).<sup>64</sup>

**Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода<sup>65</sup>.**

---

<sup>59</sup> IFRS 13, п. 11.

---

<sup>60</sup> IFRS 13, п. 15.

---

<sup>61</sup> IFRS 13, п. 16.

---

<sup>62</sup> IFRS 13, п. 27.

---

<sup>63</sup> IFRS 13, п. 32.

---

<sup>64</sup> IFRS 13, п. 38.

---

<sup>65</sup> 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 сделаны<sup>66</sup>.

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.

<sup>66</sup> 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 подходов<sup>67</sup>.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов<sup>68</sup>.

### 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 устареваний<sup>69</sup>.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки<sup>70</sup>.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей<sup>71</sup>.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности<sup>72</sup>:

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

---

<sup>67</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

<sup>68</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп. К.

<sup>69</sup> Там же, п. 18.

<sup>70</sup> Там же, п. 19.

<sup>71</sup> Там же, п. 20.

<sup>72</sup> 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 оценки<sup>73</sup>.

<sup>73</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 26.

### 6.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ<sup>74</sup>.

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 метод<sup>75</sup> определения стоимости земли.

### 6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами<sup>76</sup>. 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 предложений<sup>77</sup>.

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.<sup>78</sup>

---

<sup>74</sup> "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. аспрояжения 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).

---

<sup>75</sup> Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

---

<sup>76</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

---

<sup>77</sup> Там же, п. 13.

---

<sup>78</sup> Там же, п. 14.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>79</sup>:

- 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.

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

### 6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки<sup>80</sup>.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы<sup>81</sup>.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода<sup>82</sup>.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения<sup>83</sup>:

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

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

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

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

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

---

<sup>80</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

<sup>81</sup> Там же, п. 16.

<sup>82</sup> Там же, п. 17.

<sup>83</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет справедливой стоимости нежилого отдельно стоящего здания (административного здания) на дату оценки производился сравнительным и доходным подходами с последующим согласованием полученных результатов, расчет справедливой стоимости нежилого отдельно стоящего здания (гаража) производился сравнительным подходом. В рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнительного анализа продаж, в рамках доходного подхода — метод прямой капитализации. Для оценки земельного участка использовался сравнительный подход, в рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

Согласно п. 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 подходов<sup>84</sup>.

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-аналогов<sup>85</sup>, что подтверждается ссылками на источники информации.

**Доходный подход** применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы<sup>86</sup>, что подтверждается ссылками на источники информации.

Для определения справедливой стоимости гаража доходный подход не применялся, т.к. рынок аренды гаражей (гаражных боксов) г. Нововоронеж 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
<b>Нежилое помещение - административное здание</b>	
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	

<sup>84</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

<sup>85</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

<sup>86</sup> Там же, п. 16.



Метод	Обоснование применения метода
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
<b>Нежилое помещение - гараж</b>	
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"*

Методы определения справедливой стоимости имущественных прав на земельные участки представлены в Методических рекомендациях по определению справедливой стоимости земельных участков Минимущества РФ<sup>87</sup>. 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"*

<sup>87</sup> 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 области<sup>88</sup>, к которому принадлежит объект оценки, за ноябрь 2020 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом (Таблица 7.2, и Таблица 7.4). Полная выборка предложений по продаже и обоснование выбора аналогов приведена в Разделе 5 Отчета (Таблица 5.4, Таблица 5.8, Таблица 5.11).

В качестве объекта недвижимости признаются:

- здания свободного назначения (торговые, офисные);

<sup>88</sup> Информационные порталы Internet: [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://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 зданий, т. к. это стандартные меры площади, принятые в РФ и на рынке недвижимости. В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения (Таблица 7.1).

**Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Элементы сравнения
<b>Для земельного участка</b>	
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• состав передаваемых прав на земельный участок;</li> <li>• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;</li> <li>• условия продажи (предложения);</li> <li>• различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>• период между датами сделок (предложений) и оценки;</li> <li>• характеристики месторасположения земельного участка;</li> <li>• линия домов;</li> <li>• категория земель;</li> <li>• разрешенное использование земельного участка;</li> <li>• площадь земельного участка;</li> <li>• рельеф;</li> <li>• транспортная доступность;</li> <li>• инфраструктура;</li> <li>• наличие (отсутствие) коммуникаций</li> </ul>
<b>Для административного здания</b>	
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• состав передаваемых прав на объект недвижимости;</li> <li>• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;</li> <li>• условия продажи (предложения);</li> <li>• различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>• период между датами сделок (предложений) и оценки;</li> <li>• характеристики месторасположения объекта недвижимости;</li> <li>• линия домов;</li> <li>• общая площадь объекта недвижимости;</li> <li>• распределение помещений по этажам;</li> <li>• наличие витринных окон;</li> <li>• транспортная доступность;</li> <li>• инфраструктура;</li> <li>• наличие (отсутствие) коммуникаций;</li> <li>• состояние/уровень отделки</li> </ul>
<b>Для нежилого помещения – гаража</b>	
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• состав передаваемых прав на объект недвижимости;</li> <li>• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;</li> <li>• условия продажи (предложения);</li> <li>• различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>• период между датами сделок (предложений) и оценки;</li> <li>• характеристики месторасположения объекта недвижимости;</li> <li>• линия домов;</li> <li>• общая площадь объекта недвижимости;</li> <li>• транспортная доступность;</li> <li>• инфраструктура;</li> <li>• наличие (отсутствие) коммуникаций;</li> <li>• состояние/уровень отделки</li> </ul>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

**Допущение.** В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по части подобранных объектов-аналогов превышает 30%, что связано с тем, что рынок коммерческих зданий в районе расположения объекта оценки ограничен в силу их площади, местоположения, функционального распределения площадей (доли торговых, офисных и технических площадей) 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.

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены ниже в таблицах Отчета (Таблица 7.2–Таблица 7.4).

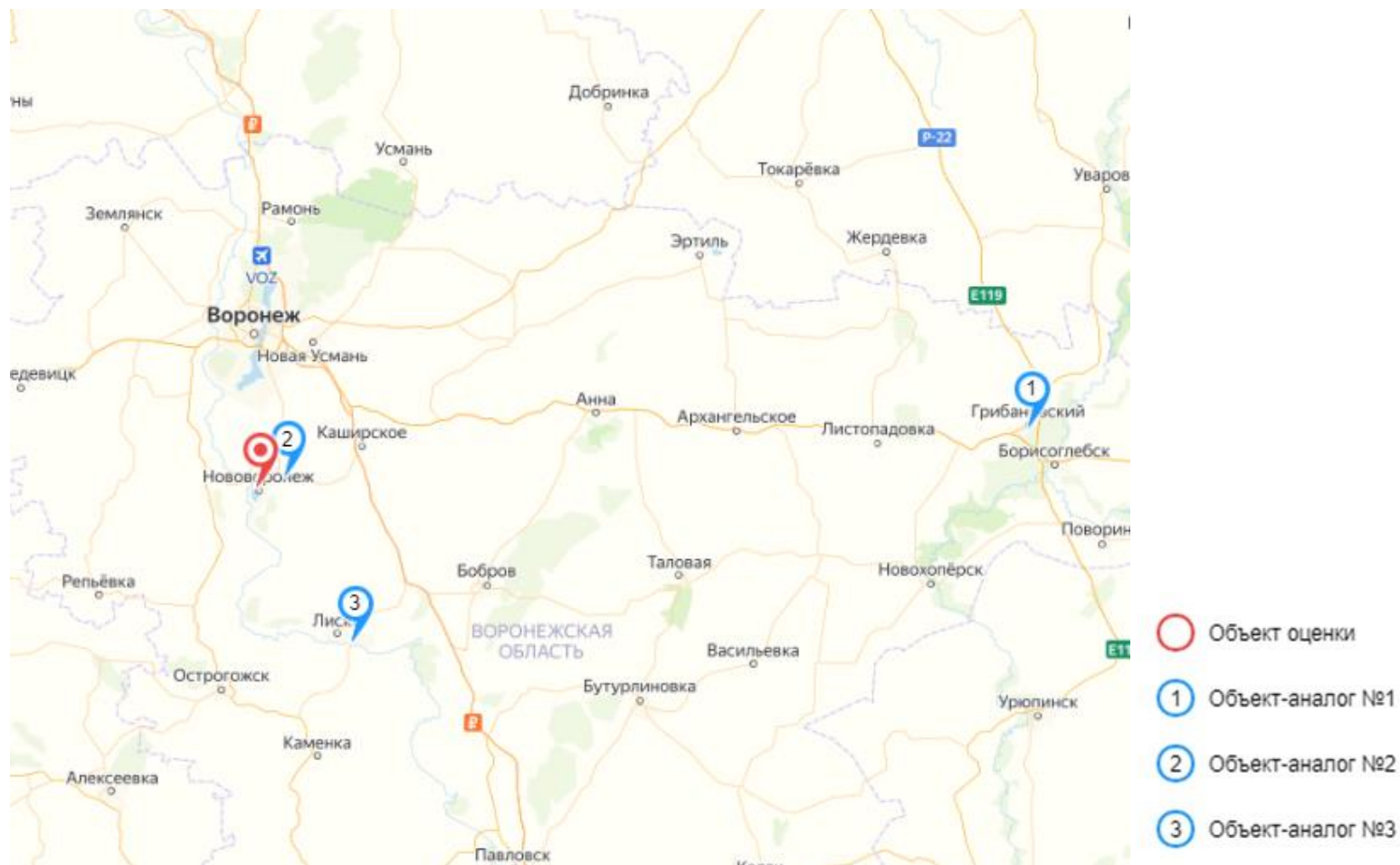
**Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода**

№ 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 и гараж)	Земельный участок общей площадью 8 сот. коммерческого назначения, цена предложения 2,5 млн руб., НДС не облагается	Земельный участок общей площадью 8,8 сот. коммерческого назначения, цена предложения 2 млн руб., НДС не облагается	Земельный участок общей площадью 16 сот. коммерческого назначения, цена предложения 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	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
7	Характеристики месторасположения земельного участка	Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8	Воронежская область, пгт. Грибановский, Центральная пл.	Воронежская область, г. Нововоронеж, Воронежское шоссе	Воронежская область, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, 68/5
	Численность населения города	25-40 тыс. чел.	до 25 тыс. чел.	25-40 тыс. чел.	40-60 тыс. чел.
	Местоположение внутри населенного пункта	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Районы крупных автомагистралей города	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	Эксплуатация здания банка с прилегающей территорией	Для размещения объектов коммерческого назначения	Для размещения объектов коммерческого назначения	Для размещения объектов коммерческого назначения
10	Площадь земельного участка, соток	18,44	8,00	8,79	16,00
11	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
12	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
13	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
14	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
15	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	2 500 000	2 000 000	5 000 000
16	Наличие (отсутствие) зданий, строений или сооружений	Условно свободный от строений	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
17	Затраты на снос строений, расположенных на земельном участке, руб.	-	0	0	0
18	Цена предложения земельного участка, с учетом затрат на снос строений, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	2 500 000	2 000 000	5 000 000
19	Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	312 500	227 531	312 500
20	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Авито", <a href="https://www.avito.ru/gribanovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_promnaznacheniya_2021466372">https://www.avito.ru/gribanovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_promnaznacheniya_2021466372</a> , 8-950-771-11-71	Информационный портал "Квартелия", <a href="https://kvartelia.ru/novovoronezh/prodam/zemlya-poseleniy-izhs-8-8-sot-voronezhskoe-shosse-11-a-1446017">https://kvartelia.ru/novovoronezh/prodam/zemlya-poseleniy-izhs-8-8-sot-voronezhskoe-shosse-11-a-1446017</a> , т. +7 (980) 539-93-23	Информационный портал "Авито", <a href="https://www.avito.ru/liski/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_promnaznacheniya_1517134570">https://www.avito.ru/liski/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_promnaznacheniya_1517134570</a> , т. +7 (910) 240 61 61, Татьяна






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 административного здания в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое встроенное помещение	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое встроенное помещение
2	Краткое описание объекта недвижимости	Отдельно стоящее административное здание общей площадью 1 443,1 кв. м	Нежилое встроенное помещение общей площадью 210 кв. м, цена предложения 9,12 млн руб. с НДС	Отдельно стоящее нежилое здание общей площадью 600 кв. м, цена предложения 26,5 млн руб. с НДС	Отдельно стоящее нежилое здание общей площадью 450,0 кв. м, цена предложения 23 млн руб. с НДС	Нежилое встроенное помещение общей площадью 204,0 кв. м, цена предложения 9,00 млн руб. с НДС
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Аленовская, д. 4б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Октябрьская, д. 6	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Победы	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Сосновая, д. 39
	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	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	1-я линия

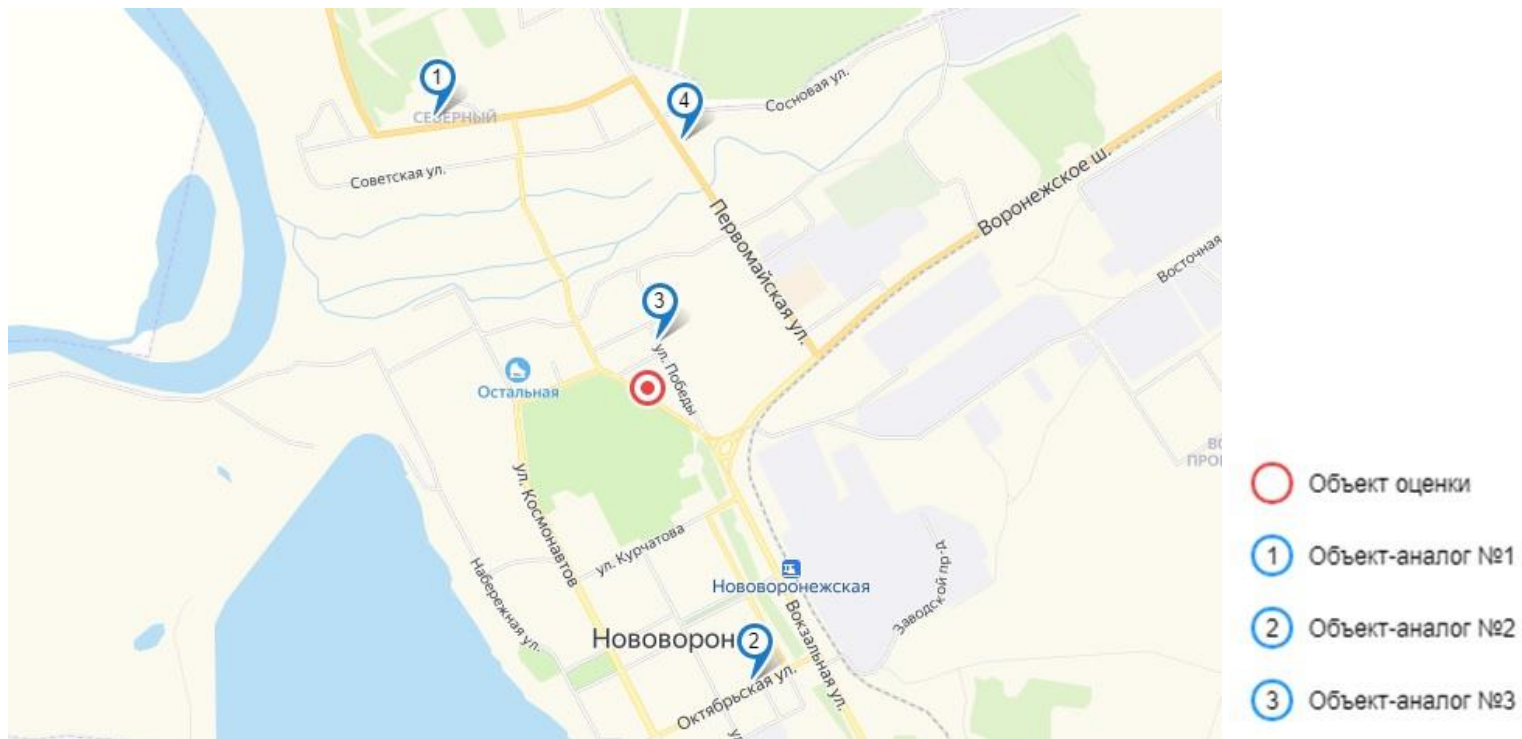


№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
9	Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
10	Категория земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
11	Разрешенный вид использования земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Эксплуатация здания банка с прилегающей территорией	Для размещения объектов коммерческого назначения	Для размещения объектов коммерческого назначения	Для размещения объектов коммерческого назначения	Для размещения объектов коммерческого назначения
12	Общая площадь земельного участка, относящегося к объекту недвижимости, кв. м	1 844,00	-	1 500,00	Н/д	-
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1 442,80	210,00	600,00	450,00	204,00
	площадь помещений подвала, кв. м	134,70	0,00	0,00	0,00	0,00
	доля подвальных помещений, %	9,34%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	площадь помещений цоколя, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
13	площадь помещений, расположенных на 1-ом этаже, кв. м	671,70	210,00	600,00	150,00	204,00
	доля помещений на 1 этаже, %	46,56%	100,00%	100,00%	33,33%	100,00%
	площадь помещений, расположенных на 2-ом этаже и выше, кв. м	636,40	0,00	0,00	300,00	0,00
	доля помещений на 2 этаже и выше, %	44,11%	0,00%	0,00%	66,67%	0,00%
14	Наличие витринных окон	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Отсутствует
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
17	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
18	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	-	9 120 000	26 500 000	23 000 000	9 000 000
19	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	-	43 429	44 167	51 111	44 118
20	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "ЦИАН", <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/205004994/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/205004994/</a> , 8-958-735-89-21	Информационный портал "Циан", <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/240820693/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/240820693/</a> , т. +7 (994) 400 70 06	Информационный портал "Мультилистинг", <a href="https://multilisting.su/g-novovoronezh/sale-free-appointment/1087000-450-0-m-23000000-rub-ul-pobedy">https://multilisting.su/g-novovoronezh/sale-free-appointment/1087000-450-0-m-23000000-rub-ul-pobedy</a> , 8-920-417-07-07	Информационный портал "Мультилистинг", <a href="https://multilisting.su/g-novovoronezh/sale-trade/25121088-68-0-m-3000000-rub-ul-sosnovaya">https://multilisting.su/g-novovoronezh/sale-trade/25121088-68-0-m-3000000-rub-ul-sosnovaya</a> , 8-919-241-83-00





Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

**Рисунок 7.2. Местоположение оцениваемого административного здания и объектов-аналогов на карте Воронежской области**



Источник: <http://maps.yandex.ru>

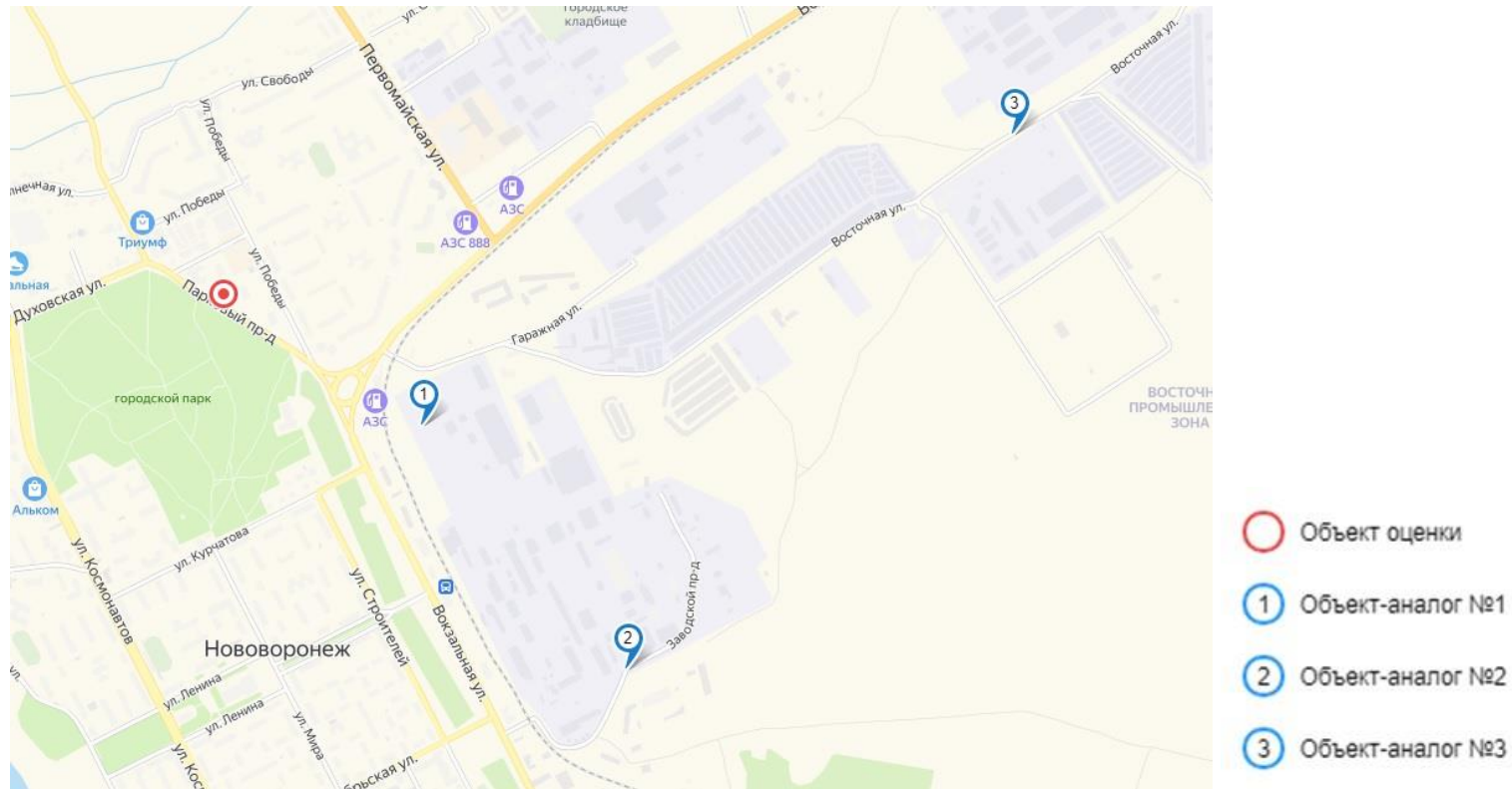
**Таблица 7.4. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого гаража в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Гараж	Гараж	Гараж	Гараж
2	Краткое описание объекта недвижимости	Гаражи общей площадью 84,6 кв. м	Гараж общей площадью 30 кв. м, цена предложения 400 тыс. руб. с НДС	Гараж общей площадью 30 кв. м, цена предложения 350 тыс. руб. с НДС	Гараж общей площадью 50 кв. м, цена предложения 500 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	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8	Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, промзона "Восточная"	Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, проезд Заводской	Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, ул. Восточная
	Район города	Центры административных районов города	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий
	Линия расположения земельного участка	2-я линия	2-я линия	2-я линия	2-я линия

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
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	Эксплуатация здания банка с прилегающей территорией	Для эксплуатации гаража	Для эксплуатации гаража	Для эксплуатации гаража
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	84,60	30,00	30,0	50,0
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	1/3 Эконом (рабочее состояние), ремонт не требуется; 2/3 Без отделки/Требуется капитального ремонта	Стандарт (рабочее состояние), ремонт не требуется	Без отделки/Требуется капитального ремонта	Стандарт (рабочее состояние), ремонт не требуется
17	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	-	400 000	350 000	500 000
18	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	-	13 333	11 667	10 000
19	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Multilisting.su", <a href="https://multilisting.su/g-novovoronezh/sale-vehicle-garage/brick/30970158-30-0-m-400000-rub-vostochnaya-ul, 8-920-419-92-62">https://multilisting.su/g-novovoronezh/sale-vehicle-garage/brick/30970158-30-0-m-400000-rub-vostochnaya-ul, 8-920-419-92-62</a>	Информационный портал "Multilisting.su", <a href="https://multilisting.su/g-novovoronezh/sale-vehicle-garage/brick/19048784-30-0-m-350000-rub-proezd-zavodskoy, 8-919-240-67-08">https://multilisting.su/g-novovoronezh/sale-vehicle-garage/brick/19048784-30-0-m-350000-rub-proezd-zavodskoy, 8-919-240-67-08</a>	Информационный портал "Multilisting.su", <a href="https://multilisting.su/g-novovoronezh/sale-vehicle-garage/brick/4325285-30-0-m-500000-rub-vostochnaya-ulitsa, 8-905-052-04-09">https://multilisting.su/g-novovoronezh/sale-vehicle-garage/brick/4325285-30-0-m-500000-rub-vostochnaya-ulitsa, 8-905-052-04-09</a>

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

**Рисунок 7.3. Местоположение оцениваемого здания гаража 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 между оцениваемым объектом и объектами-аналогами**

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

*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 между оцениваемым объектом и объектами-аналогами**

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Комментарий
<b>Для земельного участка</b>			
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>характеристики месторасположения земельного участка;</li> <li>площадь земельного участка</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>корректировка на характеристики местоположения объекта;</li> <li>корректировка на площадь земельного участка</li> </ul>	Применение данных корректировок отражено в Таблица 7.29
<b>Для административного здания</b>			
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>тип объекта недвижимости;</li> <li>различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>общая площадь объекта недвижимости;</li> <li>распределение помещений в соответствии с этажом;</li> <li>наличие витринных окон;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>корректировка на тип объекта недвижимости;</li> <li>корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>корректировка на общую площадь объекта недвижимости;</li> <li>корректировка на распределение помещений в соответствии с этажом;</li> <li>корректировка на наличие витринных окон</li> </ul>	Применение данных корректировок отражено в Таблица 7.30
<b>Для здания гаража</b>			
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>характеристики местоположения объекта недвижимости;</li> <li>общая площадь объекта недвижимости;</li> <li>состояние/уровень отделки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости;</li> <li>корректировка на общую площадь объекта недвижимости;</li> <li>корректировка на состояние/уровень отделки</li> </ul>	Применение данных корректировок отражено в Таблица 7.31

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

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-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 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), в размере максимального значения **-11,40%** для земельных участков и **-10,35%** для торгово-офисной недвижимости, **-11,95%** для производственно-складских объектов. Расчет представлен в таблице ниже.



Часть информации, на основании которой рассчитана корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) недвижимости датируется 2018 г. Несмотря на то, что на рынке коммерческой недвижимости Воронежской области в период с даты источника информации до даты оценки произошли существенные изменения, они пропорционально отразились на абсолютных величинах, относительные величины не изменились. Таким образом, Исполнитель считает, что приведенные значения корректировки актуальны на дату оценки.

**Таблица 7.7. Корректировки на результаты возможного торга (уторговывание)**

№ п/п	Значение корректировки на торг, %			
	Источник информации	Интервал значений	Среднее значение	
При продаже объекта (зу)				
1	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СПК №2020) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича	-8,00%	-12,00%	-10,00%
2	Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.	-9,50%	-10,80%	-10,20%
<b>Значение корректировки, %</b>		<b>-8,75%</b>	<b>-11,40%</b>	<b>-10,10%</b>
При продаже объекта (офисные)				
1	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СПК №2020) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича	-8,00%	-10,00%	-9,00%
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%
<b>Значение корректировки, %</b>		<b>-8,30%</b>	<b>-10,35%</b>	<b>-9,30%</b>
При продаже объекта (производственно-складская недвижимость)				
1	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СПК №2020) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича	-9,00%	-11,00%	-10,00%
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%
<b>Значение корректировки, %</b>		<b>-10,00%</b>	<b>-11,95%</b>	<b>-10,95%</b>

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-2017 под редакцией Л. А. Лейфера на основании численности населения города, в котором расположен земельный участок (Таблица 7.8).

Величина корректировки на местоположение внутри города рассчитывалась с использованием данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А. (Таблица 7.9).

Информация, на основании которой рассчитана корректировка на характеристики местоположения датируется 2017 г. и 2018 г. Несмотря на то, что на рынке земельных участков Воронежской области в период с даты источника информации до даты оценки произошли существенные изменения, они пропорционально отразились на абсолютных величинах, относительные величины не изменились. Таким образом, Исполнитель считает, что приведенные значения корректировки актуальны на дату оценки.

**Таблица 7.8. Корректировки на местоположение для земельных участков по численности населенных пунктов**

Численность, тыс. чел.	до 25 тыс. чел.	25-40 тыс. чел.	40-60 тыс. чел.	60-90 тыс. чел.	90-135 тыс. чел.	135-200 тыс. чел.	200-280 тыс. чел.	280-420 тыс. чел.	420-630 тыс. чел.	630-950 тыс. чел.	950-1 400 тыс. чел.	1 400 - 2 100 тыс. чел.
до 25 тыс. чел.	0,00%	-4,00%	-8,00%	-11,00%	-15,00%	-18,00%	-22,00%	-25,00%	-28,00%	-31,00%	-33,00%	-36,00%
25-40 тыс. чел.	4,00%	0,00%	-4,00%	-8,00%	-11,00%	-15,00%	-18,00%	-22,00%	-25,00%	-28,00%	-31,00%	-33,00%
40-60 тыс. чел.	8,00%	4,00%	0,00%	-4,00%	-8,00%	-11,00%	-15,00%	-18,00%	-22,00%	-25,00%	-28,00%	-31,00%
60-90 тыс. чел.	13,00%	8,00%	4,00%	0,00%	-4,00%	-8,00%	-11,00%	-15,00%	-18,00%	-22,00%	-25,00%	-28,00%
90-135 тыс. чел.	18,00%	13,00%	8,00%	4,00%	0,00%	-4,00%	-8,00%	-11,00%	-15,00%	-18,00%	-22,00%	-25,00%
135-200 тыс. чел.	22,00%	18,00%	13,00%	8,00%	4,00%	0,00%	-4,00%	-8,00%	-11,00%	-15,00%	-18,00%	-22,00%
200-280 тыс. чел.	28,00%	22,00%	18,00%	13,00%	8,00%	4,00%	0,00%	-4,00%	-8,00%	-11,00%	-15,00%	-18,00%
280-420 тыс. чел.	33,00%	28,00%	22,00%	18,00%	13,00%	8,00%	4,00%	0,00%	-4,00%	-8,00%	-11,00%	-15,00%
420-630 тыс. чел.	38,00%	33,00%	28,00%	22,00%	18,00%	13,00%	8,00%	4,00%	0,00%	-4,00%	-8,00%	-11,00%
630-950 тыс. чел.	44,00%	38,00%	33,00%	28,00%	22,00%	18,00%	13,00%	8,00%	4,00%	0,00%	-4,00%	-8,00%
950-1 400 тыс. чел.	50,00%	44,00%	38,00%	33,00%	28,00%	22,00%	18,00%	13,00%	8,00%	4,00%	0,00%	-4,00%
1 400 - 2 100 тыс. чел.	56,00%	50,00%	44,00%	38,00%	33,00%	28,00%	22,00%	18,00%	13,00%	8,00%	4,00%	0,00%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2017. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2017 г. Лейфер Л.А.

**Таблица 7.9. Корректировки на местоположение для земельных участков по районам города**

Районы города	Коэффициент	Культурно-исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Спальные микрорайоны, современной высотной застройки, жилые кварталы	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Окраины городов, промзоны	Районы крупных автомагистралей города
Культурно-исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1	0,00%	14,94%	25,00%	33,33%	53,85%	35,14%
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	-13,00%	0,00%	8,75%	16,00%	33,85%	17,57%
Спальные микрорайоны, современной высотной застройки, жилые кварталы	0,8	-20,00%	-8,05%	0,00%	6,67%	23,08%	8,11%
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	-25,00%	-13,79%	-6,25%	0,00%	15,38%	1,35%
Окраины городов, промзоны	0,65	-35,00%	-25,29%	-18,75%	-13,33%	0,00%	-12,16%
Районы крупных автомагистралей города	0,74	-26,00%	-14,94%	-7,50%	-1,33%	13,85%	0,00%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.

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

**Таблица 7.10. Расчет корректировки на местоположение для земельного участка**

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
Характеристики местоположения земельного участка	Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8	Воронежская область, пгт. Грибановский, Центральная пл.	Воронежская область, г. Нововоронеж, Воронежское шоссе	Воронежская область, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, 68/5
Численность населения города	25-40 тыс. чел.	до 25 тыс. чел.	25-40 тыс. чел.	40-60 тыс. чел.
Местоположение внутри населенного пункта	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Районы крупных автомагистралей города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
Корректировка на характеристики местоположения объекта - численность населения пункта (%)	-	4,00%	0,00%	-4,00%
<b>Корректировка на характеристики местоположения объекта - местоположение внутри населенного пункта (%)</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>17,57%</b>	<b>0,00%</b>

Источник: расчеты 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-2018, "Земельные участки", Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Лейфера Л.А. Коэффициенты корректировки для земельных участков под офисно-торговую застройку представлены в таблице ниже.

Информация, на основании которой рассчитана корректировка общую площадь земельного участка датируется 2018 г. Несмотря на то, что на рынке земельных участков Воронежской области в период с даты источника информации до даты оценки произошли существенные изменения, они пропорционально отразились на абсолютных величинах, относительные величины не изменились. Таким образом, Исполнитель считает, что приведенные значения корректировки актуальны на дату оценки.

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

$$Y = 2,307x^{-0,121}$$

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:

$$K_{пл} = [(2,307x_{оо}^{-0,121}) / (2,307x_{ан}^{-0,121}) - 1] * 100\%, \text{ где:}$$

**K<sub>пл</sub>** – корректировка на размер общей площади, %;

**X<sub>оо</sub>, X<sub>оа</sub>** – 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 7.11. Расчет корректировки на площадь**

Показатель	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь земельного участка, кв. м	кв. м	1 844,00	800,00	879,00	1 600,00
	-	0,9287	1,0275	1,0158	0,9448
<b>Корректировка на площадь зем. участка, %</b>	<b>%</b>	<b>-</b>	<b>-9,61%</b>	<b>-8,57%</b>	<b>-1,70%</b>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

#### 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 7.12. Величина корректировки на тип помещения**

Показатель	Коэффициент	Значение (объект оценки - встроенное помещение)	Значение (объект оценки - отдельно стоящее здание)
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	-10,00%	11,11%
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 7.13. Расчет корректировки на тип объекта недвижимости**

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№4
Тип объекта недвижимости	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое встроенное помещение	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое встроенное помещение
<b>Корректировка на тип объекта недвижимости (%)</b>	<b>-</b>	<b>11,11%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>11,11%</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

#### 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 7.7).

*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 7.14. 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.

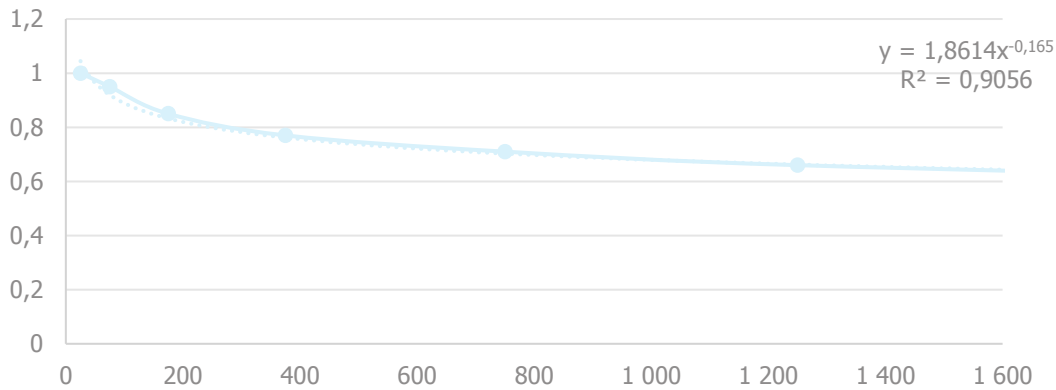
**Таблица 7.15. Расчет корректировки на общую площадь**

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%
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 7.16. Внесение корректировки на общую площадь**

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая, кв. м	1 442,80	210,00	600,00	450,00	204,00
y=f(x)	0,5605	0,7703	0,6478	0,6793	0,7740
<b>Корректировка, %</b>	<b>-</b>	<b>-27,24%</b>	<b>-13,48%</b>	<b>-17,49%</b>	<b>-27,59%</b>

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 7.17. Коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений и ставках пренды первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа**

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>Удельная цена</b>				
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
<b>Удельная арендная ставка</b>				
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 7.18. Расчет корректировки на распределение помещений по этажам в рамках сравнительного подхода

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№4
Доля помещений, расположенных в подвале	9,34%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на 1-м этаже	46,56%	100,00%	100,00%	33,33%	100,00%
Доля помещений, расположенных на 2-м этаже и выше	44,11%	0,00%	0,00%	66,67%	0,00%
<b>Корректировка на этаж, %</b>		<b>-8,63%</b>	<b>-8,63%</b>	<b>0,04%</b>	<b>-8,63%</b>

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 больший 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 7.19. 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%
<b>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)</b>	<b>-14,89%</b>

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

Информация, на основании которой рассчитана корректировка на наличие (отсутствие) витринных окон датируется 2014 г. Несмотря на то, что на рынке коммерческой недвижимости Воронежской области в период с даты источника информации до даты оценки произошли существенные изменения, они пропорционально отразились на абсолютных величинах, относительные величины не изменились.

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



**Таблица 7.20. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) витринных окон**

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие витринного остекления	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Отсутствует
<b>Корректировка на наличие витринного остекления (%)</b>	-	<b>0,00%</b>	<b>-14,89%</b>	<b>-14,89%</b>	<b>0,00%</b>

*Источник: анализ и расчет 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 специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Расчет и значение корректировки на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) приведены в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 7.7.).

*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 Справочник оценщика недвижимости-2020. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

**Таблица 7.21. Расчет корректировки на характеристики местоположения**

Районы города	Коэффициент	Культурно-исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	Центры административных районов города	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы крупных автомагистралей города
Культурно-исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1	0,00%	12,36%	20,48%	26,58%	33,33%	21,95%
Центры административных районов города	0,89	-11,00%	0,00%	7,23%	12,66%	18,67%	8,54%
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,83	-17,00%	-6,74%	0,00%	5,06%	10,67%	1,22%
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	-21,00%	-11,24%	-4,82%	0,00%	5,33%	-3,66%
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,75	-25,00%	-15,73%	-9,64%	-5,06%	0,00%	-8,54%
Районы крупных автомагистралей города	0,82	-18,00%	-7,87%	-1,20%	3,80%	9,33%	0,00%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

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

**Таблица 7.22. Расчет корректировки на местоположение для объектов- аналогов**

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Характеристика местоположения	Центры административных районов города	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий
<b>Корректировка на местоположение (%)</b>		<b>18,67%</b>	<b>18,67%</b>	<b>18,67%</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

### Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Корректировка на общую площадь объекта оценки была рассчитана на основании данных, представленных на аналитическом портале "StatrIelt"<sup>89</sup>.

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 7.23).

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

**Таблица 7.23. Коэффициенты торможения**

№ п/п	Назначение	Коэффициент торможения (n)	R2 коэффициент детерминации
1	Складские помещения и здания	-0,23	0,69

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<sub>s</sub>** — корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь;

**S<sub>o</sub>** — общая площадь оцениваемого объекта, кв. м;

**S<sub>a</sub>** — общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв. м;

**n** — коэффициент торможения.

Результаты расчета корректировки на площадь представлены в таблице ниже.

**Таблица 7.24. Расчет корректировки на площадь**

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв. м	84,60	30,00	30,00	50,00
Корректировка на площадь машино-места (%)	-	-21,22%	-21,22%	-11,39%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

<sup>89</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2291-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

### Корректировка на состояние/уровень отделки для здания гаража

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 единым объектом недвижимости.

Для расчета данной корректировки Исполнитель использовал данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве (Компания "Роспрофстрой", РСК "АСКА", ГК "Свифт") и корректировал стоимость с помощью регионального коэффициента. Анализируя рыночную информацию, Исполнитель принял следующую градацию вида и состояния уровня отделки:

- без отделки/требуется капитальный ремонт;
- стандарт/требуется ремонт;
- стандарт.

**Таблица 7.25. Корректировки на уровень отделки производственно-складских помещений**

Тип состояния внутренней отделки	Источник информации	Итого, руб. с НДС	Среднее значение, руб. с НДС
Стандарт	<a href="https://www.allrepairs.ru/remont-proizvodstvennykh-pomeshcheniy/">https://www.allrepairs.ru/remont-proizvodstvennykh-pomeshcheniy/</a>	6 000	6 333
	<a href="http://www.aska-group.ru/remont_skladov/">http://www.aska-group.ru/remont_skladov/</a>	7 500	
	<a href="http://www.prestizhstroy.ru/price/otdelochnye_raboty_prajs/">http://www.prestizhstroy.ru/price/otdelochnye_raboty_prajs/</a>	5 500	
Стандарт (рабочее состояние)	<a href="https://www.allrepairs.ru/remont-proizvodstvennykh-pomeshcheniy/">https://www.allrepairs.ru/remont-proizvodstvennykh-pomeshcheniy/</a>	3 500	4 250
	<a href="http://www.aska-group.ru/remont_skladov/">http://www.aska-group.ru/remont_skladov/</a>	5 000	
Стандарт, требует ремонта	<a href="https://www.allrepairs.ru/remont-proizvodstvennykh-pomeshcheniy/">https://www.allrepairs.ru/remont-proizvodstvennykh-pomeshcheniy/</a>	1 000	1 667
	<a href="http://www.aska-group.ru/remont_skladov/">http://www.aska-group.ru/remont_skladov/</a>	2 000	
	<a href="http://www.prestizhstroy.ru/price/otdelochnye_raboty_prajs/">http://www.prestizhstroy.ru/price/otdelochnye_raboty_prajs/</a>	2 000	

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

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

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

где:

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

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

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

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

Значения корректировки на состояние/уровень отделки производственно-складских помещений за 1 кв. м площади по полу представлены в табл. ниже.

**Таблица 7.26. Корректировки на уровень отделки производственно-складских помещений**

Аналог/Аналога	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт (рабочее состояние)	Стандарт	Под ключ
Без отделки/Требуется капитальный ремонт	0	-1 667	-4 250	-6 333
Стандарт (рабочее состояние)	1 667	0	-2 583	-4 667
Стандарт	4 250	2 583	0	-2 083
Под ключ	6 333	4 667	2 083	0

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Расчет регионального коэффициента представлен в Разделе 8.4 (Таблица 8.11).

Значения корректировки на состояние/уровень отделки офисных (административных) помещений за 1 кв. м площади по полу с учетом регионального коэффициента представлены в табл. ниже.

**Таблица 7.27. Корректировки на уровень отделки производственно-складских помещений с учетом регионального коэффициента**

Аналог/Аналога	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт (рабочее состояние)	Стандарт	Под ключ
Без отделки/Требуется капитальный ремонт	0	-1 397	-3 564	-5 310
Стандарт (рабочее состояние)	1 397	0	-2 166	-3 913
Стандарт	3 564	2 166	0	-1 747
Под ключ	5 310	3 913	1 747	0

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Таким образом, для расчета справедливой стоимости объекта оценки были введены следующие корректировки:

**Таблица 7.28. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки**

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние/уровень отделки	1/3 Эконом (рабочее состояние), ремонт не требуется; 2/3 Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт (рабочее состояние), ремонт не требуется	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт (рабочее состояние), ремонт не требуется
<b>Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.</b>	-	<b>-932</b>	<b>466</b>	<b>-932</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель произвел расчет величины справедливой 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 7.29);
- последовательное внесение корректировок и расчет стоимости административного здания в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже (Таблица 7.30);
- последовательное внесение корректировок и расчет стоимости здания гаража в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже (Таблица 7.31).

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

**35 973 000 (Тридцать пять миллионов девятьсот семьдесят три тысячи) руб.**

В том числе справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет (НДС не облагается):

**4 637 000 (Четыре миллиона шестьсот тридцать семь тысяч) руб.**

Справедливая стоимость здания гаража в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет (без учета НДС):

**447 000 (Четыреста сорок семь тысяч) руб.**

**Таблица 7.29. Последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
1	Общее описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Цена предложения земельного участка (НДС не облагается), руб.	-	312 500	227 531	312 500
	Состав передаваемых прав на объект	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	312 500	227 531	312 500
	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 стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	312 500	227 531	312 500
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	312 500	227 531	312 500
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-11,40%	-11,40%	-11,40%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	276 875	201 593	276 875
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
7	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	276 875	201 593	276 875
	Характеристики местоположения земельного участка	Воронежская область, г.о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8	Воронежская область, пгт. Грибановский, Центральная пл.	Воронежская область, г. Нововоронеж, Воронежское шоссе	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, 68/5
	Численность населения города	25-40 тыс. чел.	до 25 тыс. чел.	25-40 тыс. чел.	40-60 тыс. чел.
8	Местоположение внутри населенного пункта	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Районы крупных автомагистралей города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
	Корректировка на характеристики местоположения объекта - численность населенного пункта (%)	-	4,00%	0,00%	-4,00%
	Корректировка на характеристики местоположения объекта - местоположение внутри населенного пункта (%)	-	0,00%	17,57%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	287 950	237 008	265 800
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 стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)		287 950	237 008	265 800
10	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	287 950	237 008	265 800
11	Разрешенное использование земельного участка	Эксплуатация здания банка с прилегающей территорией	Для размещения объектов коммерческого назначения	Для размещения объектов коммерческого назначения	Для размещения объектов коммерческого назначения
	Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	287 950	237 008	265 800
	Площадь земельного участка, сот.	18,44	8,00	8,79	16,00
12	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	-9,61%	-8,57%	-1,70%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	260 276	216 685	261 274
	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
13	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	260 276	216 685	261 274
	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)	-	260 276	216 685	261 274
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	260 276	216 685	261 274
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
16	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	260 276	216 685	261 274
	Показатель совокупной корректировки	-	25,01%	37,54%	17,10%
17	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	4,0	2,7	5,8



№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	31,96%	21,29%	46,74%
18	Средневзвешенная величина справедливой стоимости земельного участка, руб./сот. (НДС не облагается)				251 460
	Справедливая стоимость 1 сот. права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)				251 460
	Общая площадь земельного участка, сот.				18,44
<b>Справедливая стоимость права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)</b>					<b>4 637 000</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

**Таблица 7.30. Расчет стоимости административного здания в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м		43 429	44 167	51 111	44 118
	Тип объекта недвижимости	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое встроенное помещение	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое встроенное помещение
2	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		11,11%	0,00%	0,00%	11,11%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		48 254	44 167	51 111	49 020
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		48 254	44 167	51 111	49 020

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 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	Типичные для данного сегмента рынка
4	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		48 254	44 167	51 111	49 020
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		48 254	44 167	51 111	49 020
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-10,35%	-10,35%	-10,35%	-10,35%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		43 260	39 595	45 821	43 946
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
7	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		43 260	39 595	45 821	43 946
	Характеристики местоположения объекта недвижимости	Воронежская область, г.о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Аленовская, д. 46	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Октябрьская, д. 6	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Победы	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Сосновая, д. 39
8		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	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
	Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		43 260	39 595	45 821	43 946
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
9	Корректировка на линию домов, (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		43 260	39 595	45 821	43 946
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1 442,80	210,00	600,00	450,00	204,00
10	Корректировка на размер площади, %		-27,24%	-13,48%	-17,49%	-27,59%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		31 476	34 259	37 807	31 823
	Доля помещений, расположенных в подвале, %	9,34%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
11	Доля помещений, расположенных на 1-ом этаже, %	46,56%	100,00%	100,00%	33,33%	100,00%
	Доля помещений, расположенных выше 1-ого этажа, %	44,11%	0,00%	0,00%	66,67%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения, %		-8,63%	-8,63%	0,04%	-8,63%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		28 760	31 303	37 823	29 077
	Наличие витринных окон	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Отсутствует
12	Корректировка на наличие витринных окон (%)		0,00%	-14,89%	-14,89%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		28 760	26 641	32 190	29 077
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	
	Корректировка на транспортную доступность (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		28 760	26 641	32 190	29 077	
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	
14	Корректировка на инфраструктуру (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		28 760	26 641	32 190	29 077	
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	
15	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		28 760	26 641	32 190	29 077	
	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	
16	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		0	0	0	0	
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		28 760	26 641	32 190	29 077	
17	Сумма абсолютных величин корректировок		57,33%	47,35%	42,77%	57,68%	
18	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		1,74	2,11	2,34	1,73	
19	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		22,00%	26,64%	29,49%	21,87%	
20	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м					29 276	
	Справедливая стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб./кв. м						29 276

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Площадь объекта недвижимости, кв. м					1 442,80
	Справедливая стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.					42 240 000
	<b>Справедливая стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.</b>					<b>35 973 000</b>
	В том числе, справедливая стоимость права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), руб.					4 637 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

**Таблица 7.31. Расчет стоимости здания 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		13 333	11 667	10 000
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		13 333	11 667	10 000
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		13 333	11 667	10 000
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		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		13 333	11 667	10 000
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-11,95%	-11,95%	-11,95%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		11 740	10 273	8 805
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
	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		11 740	10 273	8 805
8	Характеристики местоположения объекта недвижимости	Воронежская область, г.о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8	Воронежская область, г.о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, промзона "Восточная"	Воронежская область, г.о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, проезд Заводской	Воронежская область, г.о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, ул. Восточная
	Район города	Центры административных районов города	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий
	Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости (%)		18,67%	18,67%	18,67%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		13 931	12 190	10 449
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		13 931	12 190	10 449
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	84,60	30,00	30,00	50,00

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на размер площади, %		-21,22%	-21,22%	-11,39%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		10 976	9 604	9 258
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
11	Корректировка на транспортную доступность (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		10 976	9 604	9 258
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
12	Корректировка на инфраструктуру (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		10 976	9 604	9 258
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
13	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		10 976	9 604	9 258
	Состояние/уровень отделки	1/3 Эконом (рабочее состояние), ремонт не требуется; 2/3 Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт (рабочее состояние), ремонт не требуется	Без отделки/Требуется капитального ремонта	Стандарт (рабочее состояние), ремонт не требуется
14	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		-932	466	-932
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		10 044	10 070	8 327
15	Сумма абсолютных величин корректировок		60,3%	56,7%	52,1%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
16	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		1,66	1,76	1,92
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		31,03%	33,02%	35,95%
18	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м				9 435
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб./кв. м				9 435
	Площадь объекта недвижимости, кв. м				84,60
	Справедливая стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.				798 000
	Справедливая стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.				709 000
	Площадь земельного участка, относящегося к объекту недвижимости, сот.				1,04
	В том числе, справедливая стоимость права собственности земельного участка, приходящегося на гараж, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), руб.				262 000
	<b>Справедливая стоимость объекта недвижимости без учета земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.</b>				<b>447 000</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"



## **РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ (ЧАСТИ) НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

В рамках доходного подхода производилась оценка отдельно стоящего здания общей площадью 1 442,8 кв. м, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326.

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

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества метода прямой капитализации.

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

При расчете справедливой стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

**Этап 1.** Определение величины потенциального валового дохода.

**Этап 2.** Определение величины действительного валового дохода.

**Этап 3.** Определение величины операционных расходов.

**Этап 4.** Определение величины чистого операционного дохода.

**Этап 5.** Определение коэффициента капитализации.

**Этап 6.** Определение справедливой 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.

По состоянию на дату оценки на часть помещений объекта оценки заключены краткосрочные договоры аренды. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Реестр арендаторов с указанием арендуемой площади и срока действия договоров аренды приведен в табл. 3.7 Отчета. На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды объекта оценки не соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных.

#### **Определение величины арендной платы на основании рыночных данных**

На основании анализа сегмента рынка<sup>90</sup>, к которому принадлежит объект оценки, за ноябрь 2020 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом (Таблица 8.1), расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте Воронежской области представлено на

<sup>90</sup> Порталы: [www.best-realty.ru](http://www.best-realty.ru), [www.arendator.ru](http://www.arendator.ru), [www.g2p.ru](http://www.g2p.ru), [www.dm-realty.ru](http://www.dm-realty.ru), [www.zdanie.info](http://www.zdanie.info), [www.paulsyard.ru](http://www.paulsyard.ru), [www.officecenter.ru](http://www.officecenter.ru), [www.globus-n.ru](http://www.globus-n.ru) и др.

рисунке ниже (Рисунок 8.1), расчет величины справедливой арендной ставки оцениваемого объекта – в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.7).





Полная выборка предложений по аренде и обоснование выбора аналогов приведена в Разделе 5 Отчета (Таблица 5.5).

Ценообразующие элементы сравнения аналогичны элементам, используемым в рамках сравнительного подхода (Таблица 7.1).

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.

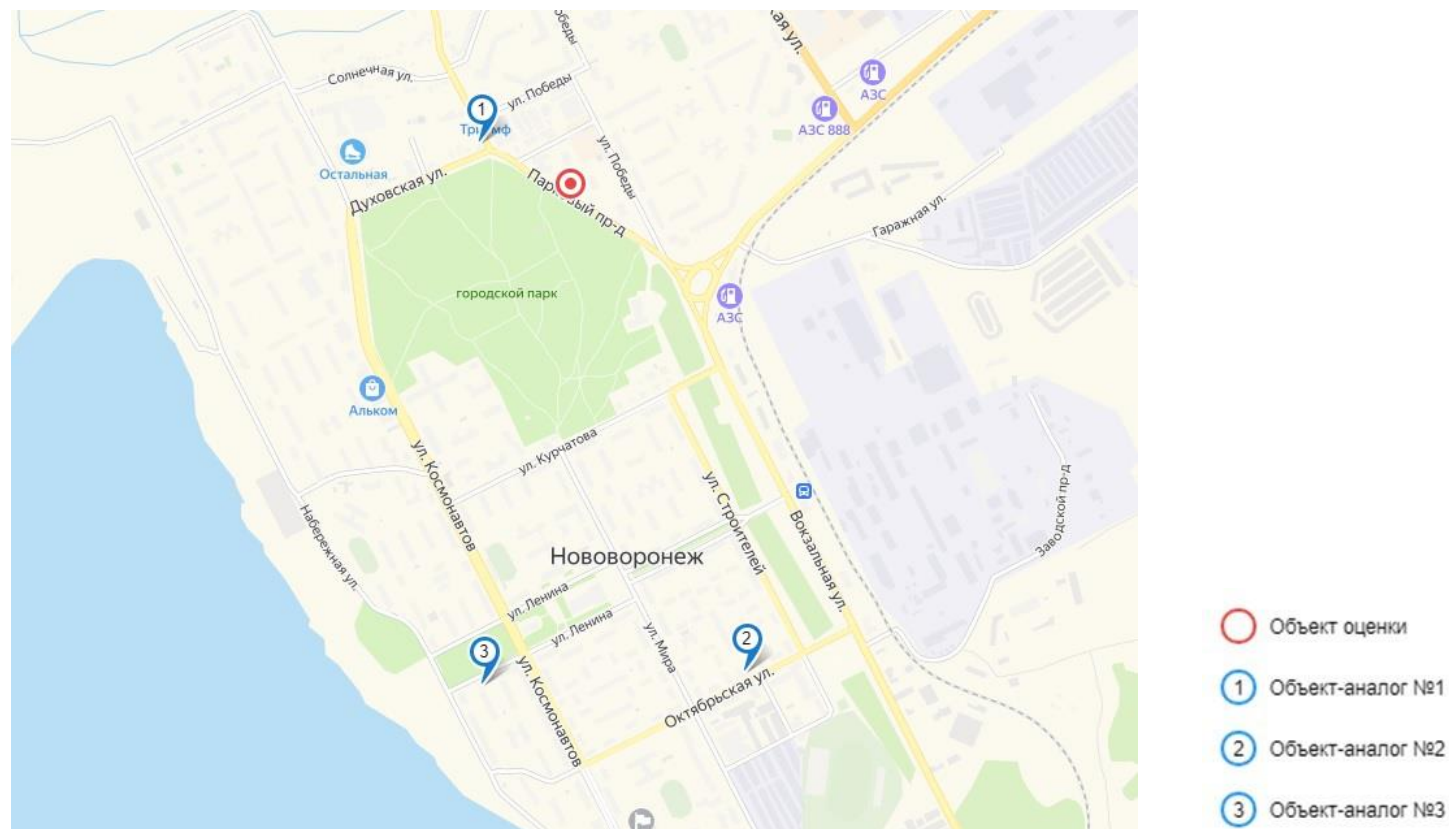
**Таблица 8.1. Данные об объектах сравнения (аналогах) для определения арендной ставки помещения в рамках доходного подхода**

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
2	Краткое описание объекта недвижимости	Офисные помещения в административном здании	Нежилое помещение площадью 55,6 кв. м, расположенное на 1-ом этаже, ставка аренды 35 000 руб./мес. с НДС	Нежилое помещение площадью 65,0 кв. м, расположенное на 1-ом этаже, ставка аренды 50 000 руб./мес. с НДС	Нежилое помещение площадью 43,0 кв. м, расположенное на 1-ом этаже, ставка аренды 27 950 руб./мес. с НДС
3	Фотография объекта недвижимости				
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2020	Январь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Воронежская область, г.о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8	Воронежская область, г.о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, ул. Духовская, д. 1А	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Космонавтов, д. 24	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Космонавтов
	Район 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
8	Арендуемая площадь объекта недвижимости, кв. м	Сдача блоками сопоставимой площади	55,60	65,00	43,00

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
9	Этаж расположения	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж
10	Наличие отдельного входа	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
11	Наличие витринных окон	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
12	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
13	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
14	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
15	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
16	Ставка аренды объекта недвижимости, руб./мес. с НДС	-	35 000	50 000	27 950
17	Ставка аренды объекта недвижимости, руб./кв. м/год с НДС		7 554	9 231	7 800
18	Ставка аренды объекта недвижимости, руб./кв. м/год без НДС		6 295	7 692	6 500
19	Источник информации	Данные документов, предоставленные Заказчиком, а также данные визуального осмотра	Информационный портал "Авито", <a href="https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_55_m_1783258679">https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_55_m_1783258679</a> , 8-920-225-20-30	Информационный портал "Квартеля", <a href="https://kvartelia.ru/novovoronezh/sdam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-65-m-ulitsa-kosmonavtov-24-2052011">https://kvartelia.ru/novovoronezh/sdam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-65-m-ulitsa-kosmonavtov-24-2052011</a> , 8-920-213-58-25	Информационный портал "Авито", <a href="https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_43.00_m_1928161517">https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_43.00_m_1928161517</a> , 8-473-232-05-86

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"> <li>• Состав передаваемых прав на объект недвижимости</li> <li>• Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</li> <li>• Условия продажи (предложения)</li> <li>• Период между датами сделок (предложений) и оценки</li> <li>• Район города</li> <li>• Линия домов</li> <li>• Арендная площадь объекта недвижимости</li> <li>• Этаж расположения</li> <li>• Наличие витринных окон</li> <li>• Транспортная доступность</li> <li>• Инфраструктура</li> <li>• Наличие (отсутствие) коммуникаций</li> <li>• Состояние/уровень отделки</li> </ul>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение корректировок
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>• Наличие отдельного входа</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>• Корректировка на наличие отдельного входа</li> </ul>	Таблица 8.7

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

### **Описание корректировок, применяемых при расчете ставки арендной платы в рамках доходного подхода**

#### *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 **-8,60%** для торгово-офисной недвижимости. Расчет представлен в таблице ниже.

**Таблица 8.4. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание)**

№ п/п	Значение корректировки на торг, %			
	Источник информации		Интервал значений	Среднее значение
При аренде объекта (офисные)				
1	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРК №2020) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича	-4,00%	-6,00%	-5,00%
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	-5,20%	-11,20%	-8,20%
<b>Значение корректировки, %</b>		<b>-4,60%</b>	<b>-8,60%</b>	<b>-6,60%</b>

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 8.5. 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%
<b>Корректировка на наличие отдельного входа (объект оценки - отдельный вход)</b>			<b>16,28%</b>

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 8.6. Расчет корректировки на наличие отдельного входа**

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

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Расчет справедливой ставки арендной платы помещений оцениваемого административного здания представлен в таблице ниже (Таблица 8.7). Расчет ПВД от сдачи административного здания, входящего в состав объекта оценки, в аренду — в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.16).

**Таблица 8.7. Расчет величины арендной ставки для объекта оценки в рамках доходного подхода**

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
2	Ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	6 295	7 692	6 500
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	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	-	6 295	7 692	6 500
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 ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	6 295	7 692	6 500
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	6 295	7 692	6 500
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-8,60%	-8,60%	-8,60%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	5 754	7 031	5 941
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2020	Январь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	5 754	7 031	5 941



№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Воронежская область, г.о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8	Воронежская область, г.о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, ул. Духовская, д. 1А	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Космонавтов, д. 24	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Космонавтов
	Район 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		5 754	7 031	5 941
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		5 754	7 031	5 941
10	Арендваемая площадь объекта недвижимости, кв. м	Сдача блоками сопоставимой площади	55,6	65,0	43,0
	Корректировка на общую площадь (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	5 754	7 031	5 941
11	Этаж расположения	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж
	Корректировка на этаж (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год		5 754	7 031	5 941
12	Наличие отдельного входа	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)		-14,00%	-14,00%	-14,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год		4 948	6 046	5 109
13	Наличие витринных окон	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие витринных окон (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год		4 948	6 046	5 109
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год		4 948	6 046	5 109
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	4 948	6 046	5 109
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
16	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	4 948	6 046	5 109
	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
17	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	0
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	4 948	6 046	5 109
	Показатель совокупной корректировки	-	22,60%	22,60%	22,60%
18	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	4,42	4,42	4,42
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	33,33%	33,33%	33,33%
19	<b>Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки офисных помещений на 1 этаже, без учета НДС, руб./кв. м/год</b>				<b>5 368</b>
20	<b>Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки офисных помещений на 2 этаже, без учета НДС, руб./кв. м/год</b>				<b>4 670<sup>91</sup></b>

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

<sup>91</sup> Корректировка арендной ставки в зависимости от этажа расположения приведена выше по тексту Отчета (Таблица 7.17)

### Определение арендуемой площади

При определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась полезная площадь оцениваемого объекта. Это связано с невозможностью сдачи в аренду всех помещений объекта оценки. Так, при расчете полезной площади учитывалась планировка помещений оцениваемого здания, исходя из этого Исполнитель принял решение, что наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача блоками, состоящими из нескольких помещений. Для получения полезной площади из общей площади здания вычитались потенциально невозможные для сдачи в аренду площади: помещения лестничных клеток, венткамеры, технические помещения и т. д. Таким образом, в рамках настоящего Отчета полезная (арендопригодная) площадь оцениваемого здания составила 1 235,20 кв. м, в том числе: 627,80 кв. м – на 1-м этаже, 607,40 кв. м – на 2-м этаже.

### 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 верхнему уровню приведенного диапазона, что составляет 7,20%.

### 8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>92</sup>. 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"<sup>93</sup> 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%<sup>94</sup> от балансовой стоимости объекта оценки.

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

<sup>92</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

<sup>93</sup> 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.

<sup>94</sup> <http://docs.cntd.ru/document/802007726>

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.

**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 8.8). В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принимается равной среднему значению, что составляет 0,18% от остаточной балансовой стоимости объекта.

**Таблица 8.8. 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%
<b>Среднее значение</b>	<b>0,05%</b>	<b>0,30%</b>	<b>0,18%</b>

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%<sup>95</sup> от его кадастровой стоимости и пропорционально доле в праве, и составила **160 131** 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 8.9), расчет себестоимости строительства объекта оценки (Таблица 8.10), и расчет затрат на замещение объекта оценки (Таблица 8.14) приведены в таблицах ниже по тексту Отчета.

**Таблица 8.9. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции**

Наименование показателя	2020	2021	2022
Инфляция	3,19%	3,45%	3,84%
Прогнозный период	0,13	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,00	1,03	1,04
Наименование показателя	2023	2024	2025
Инфляция	4,02%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04

<sup>95</sup> Решение Совета народных депутатов Нововоронежской городской Думы "О введении в действие земельного налога установлении ставок и сроков его уплаты №111 от 18.10.2016 г.

Наименование показателя	2026	2027	2028
Инфляция	4,02%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2029	2030	2031
Инфляция	4,02%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2032	2033	2034
Инфляция	4,02%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2035	2036	2037
Инфляция	4,02%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2038	2039	2040
Инфляция	4,02%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,87
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,03
<b>К<sub>ув</sub></b>			<b>2,1799</b>

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 Москвы, Исполнитель применил региональный коэффициент (Таблица 8.11).

**Таблица 8.10. Расчет себестоимости строительства офисной недвижимости в Воронежской области**

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость на 1 500 кв. м	Источник
Себестоимость строительства на 01.01.2017 год для Московской области	руб. /кв. м без НДС	41 560	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. ( <a href="https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf">https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf</a> )
Коэффициент, учитывающий строительство объектов в условиях стесненной городской застройки		1,06	п. 25 <a href="https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf">https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf</a>
Индекс изменения цен в строительстве с даты справочника, до даты оценки		1,2085	КО-ИНВЕСТ, Вып. 112, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.
Региональный коэффициент		0,8385	Сборник КО_ИНВЕСТ №112 июль 2020, стр. 175, Таблица 8.1
<b>Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки, с учетом регионального коэффициента</b>		<b>44 641</b>	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

**Таблица 8.11. Расчет регионального коэффициента**

Регион	Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов для материалов (Сборник КО_ИНВЕСТ №112 июль 2020, стр. 175, Таблица 8.1)	Региональный коэффициент стоимости оплаты труда работников (Сборник КО_ИНВЕСТ №112 июль 2020, стр. 175, Таблица 8.1)	Коэффициент, по стоимости основных ресурсов для материалов	Коэффициент, для оплаты труда работников	Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов Субъектов РФ относительно г. Москвы
г. Москва	0,778	1,038	1,000	1,000	1,000
Воронежская область	0,843	0,616	1,084	0,593	0,8385

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

**Таблица 8.12. Индекс изменения цен в строительстве с даты справочника, до даты оценки**

Период	Средний региональный индекс для Воронежской области
31.12.2016	8,821
13.11.2020	10,660
<b>Корректирующий коэффициент</b>	<b>1,2085</b>

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". - М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 112, 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 8.13. 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%
<b>ИТОГО</b>	<b>100,0%</b>

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](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 8.10) Исполнителем была рассчитана величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт. Расчет представлен в таблице ниже (Таблица 8.14).

**Таблица 8.14. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) объекта оценки**

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	13.11.2020
Безрисковая ставка (%)	6,92%
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1 442,80
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	64 407 570
Доля СМР в стоимости строительства, %	82,50%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	53 136 245

Наименование показателя	Данные
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 <sup>96</sup>
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3 <sup>92</sup>
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 <sup>97</sup>
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	7 970 437
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,1799
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	17 374 427
Фактор фонда возмещения	0,0246
<b>Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.</b>	<b>427 529</b>

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 лет<sup>98</sup>, 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 табл. 8.15.

## 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 и аналитического портала Statrielt. Учитывая особенности рынка офисной недвижимости Воронежской области, при проведении расчетов Исполнитель принимает среднее значение ставки капитализации для объекта оценки равное 12,87%.

**Таблица 8.15. Коэффициент капитализации**

Объект	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
Торговые помещения и здания	9,00%	14,00%	12,00%	<a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2304-koeffitsienty-">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2304-koeffitsienty-</a>

<sup>96</sup> 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%.

<sup>97</sup> Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

<sup>98</sup> <http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>

Объект	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
				kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda
Офисные и другие общественные помещения и здания	10,00%	17,00%	14,00%	<a href="https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2304-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda">https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2304-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda</a>
Объекты свободного назначения. Города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,40%	15,80%	12,60%	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
<b>Среднее значение</b>	<b>9,47%</b>	<b>15,60%</b>	<b>12,87%</b>	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

## 8.7. Этап 6. Определение стоимости 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 оцениваемого административного здания с кадастровым номером 36:33:0002401:326, в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки составляет (без учета НДС):

**34 094 000 (Тридцать четыре миллиона девяносто четыре тысячи) руб.**

**Таблица 8.16. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода**

№ п/п	Наименование показателя	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1 442,80
2	Уровень арендопригодности общей площади объекта недвижимости, %	85,61%
3	Полезная арендопригодная площадь помещений, кв. м	1 235,20
3.1.	Полезная арендопригодная площадь помещений 1-го этажа, кв. м	627,80
3.2.	Полезная арендопригодная площадь помещений 2-го этажа, кв. м	607,40
4	Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки для помещений, расположенных на 1-м этаже (без учета НДС (20%)), руб./кв. м/год	5 368
5	Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки для помещений, расположенных на 2-м этаже (без учета НДС (20%)), руб./год	4 670
6	ПВД от всех арендопригодных помещений (без учета НДС (20%)), руб./год	6 206 614
7	Уровень недозагрузки помещений и недосбор арендной платы, %	7,20%
8	ДВД от объекта оценки, руб. в год без учета НДС (20%)	5 759 738
9	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки, руб. (НДС не учитывается):	29 456 722
10	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, руб. (НДС не учитывается):	28 474 832
11	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки, руб. (НДС не учитывается):	28 965 777
12	Налог на имущество (2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости), руб. год	(637 247)
13	Расходы на страхование (0,18% от среднегодовой балансовой стоимости), руб. в год	(52 138)
14	Налог на земельный участок, руб./год	(160 131)
15	Резерв на капитальный ремонт без учета НДС (20%), руб./год	(427 529)
16	Агентское вознаграждение, руб./год	(95 996)
17	Операционные расходы, руб. в год без учета НДС (20%)	(1 373 041)
18	Чистый операционный доход от объекта оценки без учета НДС (20%), руб./год	4 386 697
19	Коэффициент капитализации, %	12,87%
<b>20</b>	<b>Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода (без учета НДС), руб.</b>	<b>34 094 000</b>
21	В том числе справедливая стоимость права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), руб.	4 637 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"



## РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на двух подходах к оценке административного здания (доходном и сравнительном) и оценке здания гаража (сравнительном), Исполнитель получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости Объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

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

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

#### Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

#### Краткая характеристика доходного подхода

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

#### Метод анализа иерархий

Согласование результатов, полученных в результате применения тех или иных подходов, 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 иерархий приведены в приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

#### Таблица 9.1. Результаты расчета весовых коэффициентов для определения справедливой стоимости административного здания

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:	
A.	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца
B.	Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ
V.	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания
G.	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость

### Согласование результатов

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 объекта оценки Исполнитель применял доходный и сравнительный подходы (для оценки административного здания) и сравнительный подход (для оценки здания гаража), опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по мнению Исполнителя, выборке объектов недвижимости.

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

- при расчете стоимости административного здания:
  - стоимость, определенная сравнительным подходом, — 50%,
  - стоимость, определенная доходным подходом, — 50%;
- при расчете стоимости здания гаража:
  - стоимость, определенная сравнительным подходом, — 100%.

**Таблица 9.2. Расчет итоговой справедливой стоимости административного здания**

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб., без учета НДС	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	35 973 000	0,5	17 987 000
2	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	34 094 000	0,5	17 047 000
3	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Не применялся	–	–
<b>4</b>	<b>Справедливая стоимость объектов оценки</b>			<b>35 034 000</b>
4.1.	в том числе, справедливая стоимость права собственности земельного участка НДС не облагается			4 637 000
4.2.	справедливая стоимость административного здания без учета НДС			30 397 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

**Таблица 9.3. Расчет итоговой справедливой стоимости гаража**

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб., без учета НДС	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	447 000	1,0	447 000
2	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Не применялся	–	–
3	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Не применялся	–	–
<b>4</b>	<b>Справедливая стоимость гаража без учета НДС</b>			<b>447 000</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

**35 481 000 (Тридцать пять миллионов четыреста восемьдесят одна тысяча) руб.**

В том числе:

справедливая стоимость оцениваемого административного здания с кадастровым номером 36:33:0002401:326, по состоянию на дату оценки составляет (без учета НДС):

**30 397 000 (Тридцать миллионов триста девяносто семь тысяч) руб.**

справедливая стоимость здания гаража с кадастровым номером 36:33:0002401:519, по состоянию на дату оценки составляет (без учета НДС):

**447 000 (Четыреста сорок семь тысяч) руб.**

справедливая стоимость права собственности на земельный участок с кадастровым номером 36:33:0002401:4, по состоянию на дату оценки составляет (НДС не облагается):

**4 637 000 (Четыре миллиона шестьсот тридцать семь тысяч) руб.**

## РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее predetermined 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 оценки коммерческой  
недвижимости и инвестиционных  
проектов**

**Исполнительный директор,  
АО "НЭО Центр"**



**Т. А. Соломенникова**

**А. Е. Колганов**

## РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

### *Данные, предоставленные Заказчиком:*

- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.11.2020 №99/2020/362189572;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.11.2020 №99/2020/362190885;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.11.2020 №99/2020/362174505;
- копия кадастрового плана земельного участка;
- копия кадастрового паспорта на здание;
- копия технического паспорта на здание;
- информационное письмо о наличии инженерных коммуникаций №МН-12-31020И от 31.01.2020г.;
- информационное письмо № МН-1-191120И от 19.11.2020 г. о величине годового дохода от аренды;
- справка о балансовой стоимости имущества №МН-2-131120И от 13.11.2020 г.;
- справка о балансовой стоимости имущества №МН-3-131120И от 13.11.2020 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](http://www.cbonds.ru)
- [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)
- [www.irr.ru](http://www.irr.ru)
- [www.mian.ru](http://www.mian.ru)
- [www.miel.ru](http://www.miel.ru)
- [www.incom.ru](http://www.incom.ru)
- [www.rieltor.ru](http://www.rieltor.ru)
- [www.paulsyard.ru](http://www.paulsyard.ru)
- [www.zdanie.info](http://www.zdanie.info)
- [www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru)
- [www.roszem.ru](http://www.roszem.ru)
- [www.realto.ru](http://www.realto.ru)
- [www.ners.ru](http://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  
№ 08305/776/00019/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 08305/776/00019/19 (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.

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

Полис № 08305/776/00019/19



**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 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2020 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 2019 г.

**Страховщик:**  
 АО «АльфаСтрахование»



Горин А. Э./

**Страхователь:**  
 АО «НЭО Центр»



/Плотникова В. В./

Место и дата выдачи полиса:  
 г.Москва  
 «20» ноября 2019 г.

Полис № 08305/776/00019/19



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

### ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 27 октября 2020 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 №18/20**

**Двадцать пятое февраля две тысячи двадцатого 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

**гражданина Колганова Алексея Евгеньевича** (паспорт серия 45 03 №999735, выдан 12.09.2002 г. ОВД «Измайлово» гор. Москвы, код подразделения 772-051, адрес регистрации: г. Москва, ул. Парковая 8-я, д. 13, кв. 4)

- 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. Е. Колганов**

**Генеральный директор** \_\_\_\_\_ **В. В. Плотникова**



+7 (495) 739-39-77 | info@neiconsult.ru  
123242, Россия, Москва, Новинский бульвар, 31 | www.neiconsult.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 НПО «СРОО «ЭС»

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 008346-1

« 29 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности**«Оценка недвижимости»**

выдан

Соломенниковой Татьяне Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 29 » марта 2018 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » марта 2021 г.



**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.srosovnet.ru, mail@srosovnet.ru

**Выписка № 38141  
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 16.09.2020 г.

Дата составления выписки 16.09.2020 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

## 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).

**Вид стоимости** — изложение основных допущений и принципов, применяемых при измерении стоимости в целях проведения оценки.

**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.

**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 стоимости<sup>99</sup>.

**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 принуждения<sup>100</sup>.

Инвестиционная стоимость представляет собой стоимость актива конкретного владельца или потенциального владельца для индивидуальных инвестиций или в операционных целях.

**Инвестиционная стоимость** является базой оценки, специфичной для конкретного субъекта. Хотя стоимость актива для собственника может оказаться такой же, как и сумма, которая может быть выручена от его продажи другому лицу, эта база оценки отражает выгоды, получаемые тем или иным лицом от владения активом, и, таким образом, не обязательно предполагает совершение гипотетического обмена. Инвестиционная стоимость отражает обстоятельства и финансовые цели того субъекта, для которого будет производиться оценка, и очень часто она используется для измерения эффективности инвестиций<sup>101</sup>.

---

<sup>99</sup> П. 10.1 МСО 2017

---

<sup>100</sup> П. 30.1 МСО 2017

---

<sup>101</sup> П. 60.1, 60.2 МСО 2017

**Ликвидационная стоимость** представляет собой денежную сумму, которая может быть получена при продаже по частям актива или группы активов. Ликвидационная стоимость должна учитывать расходы по приведению активов в товарное состояние, а также стоимость их отчуждения. Ликвидационная стоимость может быть определена на основе двух разных предпосылок стоимости:

- обычная сделка со стандартным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным маркетинговым периодом<sup>102</sup>.

Инспекция оцениваемого имущества — посещение или осмотр оцениваемого имущества с целью его изучения и получения информации, необходимой для подготовки профессионального мнения о его стоимости.

**Допущение** — предположение, принимаемое как верное, предполагаемые факты, которые соответствуют или могут соответствовать имеющимся на дату оценки<sup>103</sup>.

**Специальное допущение** — допущение, предполагающее обстоятельства, которые отличаются от имеющихся на дату оценки фактов<sup>104</sup>.

**Сравнительный (рыночный) подход** — подход к определению стоимости, основанный на сравнении оцениваемого актива с идентичными или сходными активами, для которых доступна информация о цене<sup>105</sup>.

**Доходный подход** — подход к оценке, основанный на преобразовании будущих денежных потоков в текущую стоимость<sup>106</sup>.

**Затратный подход** — подход к оценке, основанный на экономическом принципе, согласно которому покупатель заплатит за актив сумму, не превышающую стоимость приобретения или строительства актива, аналогичного по своей полезности<sup>107</sup>.

**Рыночная арендная плата** — расчетная денежная сумма, за которую на дату оценки недвижимое имущество могло бы быть сдано в аренду в результате коммерческой сделки между независимыми и заинтересованными сторонами (арендодатель и арендатор), на основании арендного договора на типичных условиях, заключенного после надлежащего маркетинга, когда стороны располагают всей необходимой информацией и действуют разумно и без принуждения.

#### **Анализ наиболее эффективного использования**

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

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

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

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

---

<sup>102</sup> П. 80.1 МСО 2017

---

<sup>103</sup> П. 200.3 МСО 2017

---

<sup>104</sup> П. 200.4 МСО 2017

---

<sup>105</sup> П. 20.1 МСО 2017

---

<sup>106</sup> П. 40.1 МСО 2017

---

<sup>107</sup> П. 60.1 МСО 2017

**Операционные расходы** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>108</sup>.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов<sup>109</sup>.

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

**Операционные расходы (ОР)** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>110</sup>.

**Коэффициент (ставка) капитализации (К)** — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату<sup>111</sup>.

**Терминальная ставка капитализации** (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже<sup>112</sup>.

**Ставка дисконтирования** — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска<sup>113</sup>.

**Реверсия** — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов<sup>114</sup>.

### **Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки<sup>115</sup>**

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

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

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

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

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся

---

<sup>108</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

---

<sup>109</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

---

<sup>110</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

---

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

---

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

---

<sup>113</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

---

<sup>114</sup> <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

---

<sup>115</sup> Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), раздел VI п. 12-21.

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";
- МСО 101 "Составление задания на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценочных исследований и соблюдение требований";
- МСО 103 "Составление отчетов";
- МСО 104 "База оценки";
- МСО 105 "Подходы и методы к оценке";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)<sup>116</sup>.

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

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
  - со справедливой стоимостью;
  - с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен<sup>117</sup>.

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

**Актив** — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды<sup>118</sup>.

**Основные средства**<sup>119</sup> 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);

---

<sup>116</sup> IFRS 1, п. 3.

---

<sup>117</sup> IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

---

<sup>118</sup> IAS 38, п. 8.

---

<sup>119</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.



- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги<sup>120</sup>.

**Балансовая стоимость**<sup>121</sup> — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

**Остаточная стоимость**<sup>122</sup> — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

**Срок полезного использования** — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива<sup>123</sup>.

**Инвестиционное имущество**<sup>124</sup> — недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

**Недвижимость, занимаемая владельцем**, — недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях<sup>125</sup>.

**Существенный:** пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами<sup>126</sup>.

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 стоимости<sup>127</sup>.

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

---

<sup>120</sup> Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

---

<sup>121</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>122</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>123</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>124</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>125</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>126</sup> IAS 1, п. 7.

---

<sup>127</sup> П. 10.1 МСО 2017

маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения<sup>128</sup>.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.<sup>129</sup>

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.<sup>130</sup>

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.<sup>131</sup>

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

### **Классификация основных средств**

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование<sup>132</sup>.

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.

---

<sup>128</sup> П. 30.1 МСО 2017

---

<sup>129</sup> П. 50.1 МСО 2017

---

<sup>130</sup> П. 50.2 МСО 2017

---

<sup>131</sup> П. 50.3 МСО 2017

---

<sup>132</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 37.

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив<sup>133</sup>.

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 стоимости<sup>134</sup>.

**Финансовая аренда** – аренда, классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом<sup>135</sup>.

**Операционная аренда** - аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом<sup>136</sup>.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой<sup>137</sup>:

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

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой<sup>138</sup>:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;

---

<sup>133</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 36.

---

<sup>134</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B53

---

<sup>135</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

---

<sup>136</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

---

<sup>137</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

---

<sup>138</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

- прочие доходы или убытки от колебаний справедливой оценки остаточной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части выручки от продажи в конце срока аренды);
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда позволяют сделать однозначный вывод. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрены переменные арендные платежи, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды<sup>139</sup>.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений и повторно анализируется исключительно в случае модификации договора аренды. Изменения в оценочных значениях (например, изменения в расчетной оценке срока экономического использования или ликвидационной стоимости базового актива) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета<sup>140</sup>.

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 использования<sup>141</sup>.

Если это необходимо в целях классификации и отражения в учете аренды земельных участков и зданий, арендодатель должен распределить минимальные арендные платежи (включая любые единовременные авансовые выплаты) между земельными участками и зданиями пропорционально справедливой стоимости арендных прав, заключенных в элементах аренды "земельные участки" и "здания", на дату начала арендных отношений. Если отсутствует возможность надежно распределить арендные платежи между этими двумя элементами, то весь договор аренды классифицируется как финансовая аренда, если только не очевидно, что оба элемента представляют собой операционную аренду, - в этом случае весь договор аренды классифицируется как операционная аренда<sup>142</sup>.

Применительно к аренде земельных участков и зданий, при которой сумма для элемента аренды "земельные участки", является несущественной для договора аренды, арендодатель может рассматривать земельные участки и здания в качестве одного объекта в целях классификации аренды и классифицироваться либо как финансовая аренда, либо как операционная аренда в соответствии с пунктами 62 - 66 и B53 - B54 стандарта (IFRS) 16 "Аренда". В этом случае арендодатель должен рассматривать срок экономического использования зданий в качестве срока экономического использования всего базового актива<sup>143</sup>.

### **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

---

<sup>139</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 65

---

<sup>140</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 66

---

<sup>141</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B55

---

<sup>142</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B56

---

<sup>143</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B57

целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества<sup>144</sup>:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта<sup>145</sup>:

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

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях<sup>146</sup>.

---

<sup>144</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

<sup>145</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

<sup>146</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

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

### **Методология определения срока полезной службы имущества**

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами<sup>147</sup>.

**Срок полезного использования** — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива<sup>148</sup>.

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.

---

<sup>147</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

<sup>148</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

### Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости<sup>149</sup> объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**"Справедливая стоимость"** — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения<sup>150</sup>.

**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)<sup>151</sup>.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости<sup>152</sup>.

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых<sup>153</sup>.

---

<sup>149</sup> Фонд МСФО.

---

<sup>150</sup> Фонд МСФО.

---

<sup>151</sup> IFRS 13, п. 2.

---

<sup>152</sup> IFRS 13, п. 3.

---

<sup>153</sup> IFRS 13, п. 11.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях<sup>154</sup>.

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства<sup>155</sup>.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом<sup>156</sup>.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства<sup>157</sup>.

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

- используя котированную на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котированная на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котированные цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).<sup>158</sup>

**Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода<sup>159</sup>.**

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

- затратный подход (метод);

---

<sup>154</sup> IFRS 13, п. 15.

---

<sup>155</sup> IFRS 13, п. 16.

---

<sup>156</sup> IFRS 13, п. 27.

---

<sup>157</sup> IFRS 13, п. 32.

---

<sup>158</sup> IFRS 13, п. 38.

---

<sup>159</sup> МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.



- сравнительный подход;
- доходный подход.

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

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

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

### **Этапы проведения оценки**

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

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

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

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

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

**Сравнительный подход** — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами<sup>160</sup>. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость<sup>161</sup>.

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 предложений<sup>162</sup>.

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.<sup>163</sup>

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения<sup>164</sup>:

- 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 по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

---

<sup>160</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

<sup>161</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

<sup>162</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

<sup>163</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

<sup>164</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>165</sup>:

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

**Метод прямого сравнительного анализа продаж** предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену<sup>166</sup>.

**Метод валового рентного мультипликатора** основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

**Метод общего коэффициента капитализации.** Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

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

<sup>165</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

<sup>166</sup> Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

### **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-аналогов<sup>167</sup>.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

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

<sup>167</sup> 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](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html)

### 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 оценки<sup>168</sup>.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы<sup>169</sup>.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода<sup>170</sup>.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения<sup>171</sup>:

- 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;

<sup>168</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

<sup>169</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

<sup>170</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

<sup>171</sup> 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, если<sup>172</sup>:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов<sup>173</sup>. Расчет производится по формуле:

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

где:

**S** — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

**C<sub>1 кв. м</sub>** — ставка арендной платы за кв. м.

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

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

где:

**ДВД** — действительный валовой доход;

**ПВД** — потенциальный валовой доход;

**Па** — потери при сборе арендной платы;

<sup>172</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

<sup>173</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.



**П<sub>нд</sub>** — потери от недоиспользования площадей;

**Дпр** — прочие доходы.

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь<sup>174</sup>:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%.

**Операционные расходы** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>175</sup>.

Операционные расходы делятся<sup>176</sup>:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;

<sup>174</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

<sup>175</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

<sup>176</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"<sup>177</sup>. 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.

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки

<sup>177</sup> 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.

на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

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

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

### **Плата за земельный участок<sup>178</sup>**

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.

<sup>178</sup> <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 стоимости<sup>179</sup>. 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.

<sup>179</sup> 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 оборудования<sup>180</sup>.

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"<sup>181</sup>.

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

---

<sup>180</sup> <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

<sup>181</sup> [http://ohranatruda.ru/ot\\_biblio/normativ/data\\_normativ/5/5390/#i831042](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](http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042)

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

#### **Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений**

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства<sup>182</sup>.

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.

<sup>182</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

Согласно характеристикам объекта оценки, капитальный ремонт будет проводиться<sup>183</sup> один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предположений:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта (Дкэ);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

где:

**i** — ставка дисконтирования;

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

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

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

где:

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

**Дкэ** — доля короткоживущих элементов;

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

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times Kув,$$

где:

**PV(Зс)** — стоимость строительства аналогичного объекта;

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

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

#### Расходы на управление объектом

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

<sup>183</sup> Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

Услуги управляющей компании включают в себя:

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

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка<sup>184</sup>, 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;

<sup>184</sup> "ДОТ Менеджмент", "Цепелин" (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".



**ОР** — операционные расходы.

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

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

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

#### **Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции**

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

$$K = (ДВД - ОР) / Ц,$$

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](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											

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов											k
	Количество факторов											10
	Средневзвешенное значение балла											k/10
<b>Величина поправки за риск (1 балл = 1%)</b>												

Источник: [http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija\\_za\\_risk\\_vlozhenija\\_investirovanija/0-359](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 перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

**Таблица 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 A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством («Эксперт- Ра»)	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не	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

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
	невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	

Источник: [http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON\\_S/EKON\\_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm](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, если<sup>185</sup>:

- 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.

<sup>185</sup> [http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk\\_-\\_Pokupka\\_doma\\_i\\_uchastka.html](http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html)

3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величины чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе 1.9.1 (метод прямой капитализации дохода).

### **Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах**

#### *Прогнозный период*

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

**F** — фактор текущей стоимости;

**R** — ставка дисконта;

**n** — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

где:

**K<sub>i</sub>** — 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;

$On$  — ставка дисконтирования;

$g$  — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

$n$  — период прогнозирования.

### Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогножном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{ЧОД}{K},$$

где:

$C$  — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

**ЧОД** — чистый операционный доход в постпрогножном периоде;

$K$  — коэффициент капитализации в постпрогножном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если<sup>186</sup>:

- 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.

<sup>186</sup> 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<sup>187</sup>.

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 подходов<sup>188</sup>.

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 иное<sup>189</sup>.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации<sup>190</sup>.

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

<sup>187</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

<sup>188</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

<sup>189</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

<sup>190</sup> 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 групп<sup>191</sup>:

- 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;

<sup>191</sup> [http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1\\_63-66.pdf](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.

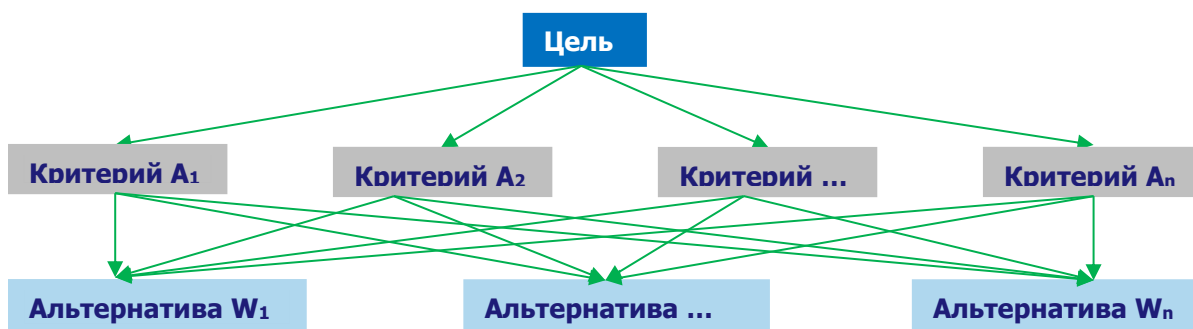
Для этого разработаны специальные анкеты:

- 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 обратной симметричной матрицы.

Элементом матрицы  $a(1, j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим  $j$  получено  $a(j, 1) = b$ , то при сравнении второго фактора с первым получается:  $a(j, 1) = 1/b$ .

Пусть  $A_1...A_n$  — множество из  $n$  элементов, тогда  $W_1...W_n$  соотносятся следующим образом:

	A1	A2	...	An
A1	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$
A2	$W_2/W_1$	1	...	$W_2/W_n$
...	...	...	...	...
An	$W_n/W_1$	$W_n/W_2$	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	...	An		
A1	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$БЕС(A_1) = X_1 / \text{Сумма}$
A2	$W_2/W_1$	1	...	$W_2/W_n$		...
...	...	...	...	...		...
An	$W_n/W_1$	$W_n/W_2$	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$БЕС(A_n) = X_n / \text{Сумма}$
				Сумма		$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

### Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

### Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

**Таблица 11.7. Определение итогового значения весов каждой альтернативы**

Параметр	Вес критерия А1	Вес критерия А2	...	Вес критерия Аn	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1 .n	$Вес(Альт1)=Альт.1.1 \times Вес(A1)+...+Альт.1.n \times Вес (An)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$Вес(Альт2)=Альт.2.1 \times Вес(A1)+...+Альт.2.n \times Вес (An)$
...	...	...	...	...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$Вес(Альт.k:)=Альт.k.1 \times Вес(A1)+...+Альт.k.n \times Вес (An)$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

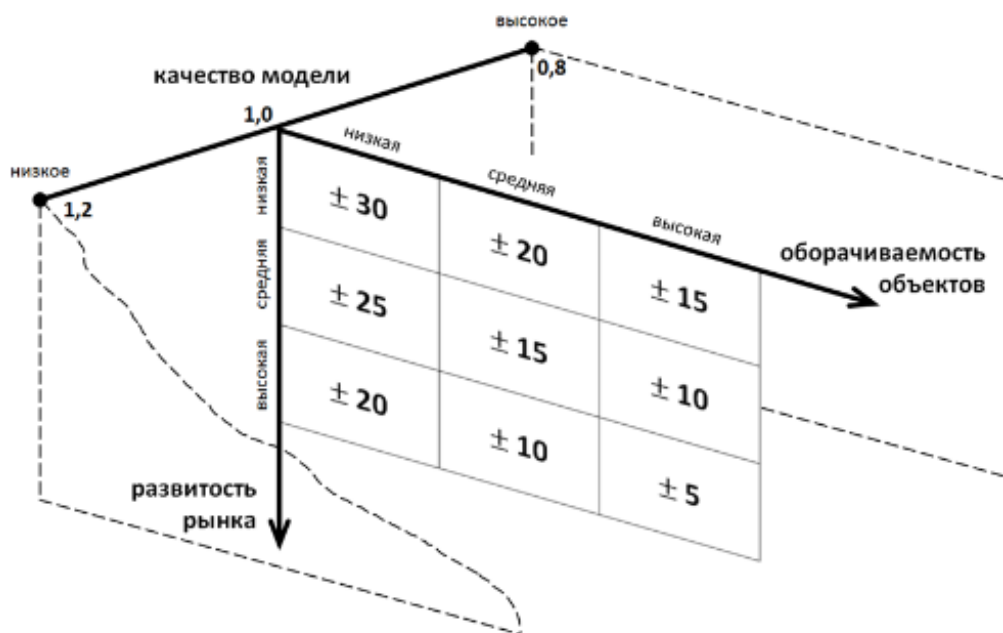
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"192 и приведенной на рис. ниже.

**Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %<sup>193</sup>**



Источник: <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-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.

<sup>192</sup> <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

<sup>193</sup> 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 оценки 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**<sub>1,2</sub> – 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**<sub>min (max)</sub> – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

**C** – итоговая рыночная стоимость, руб.;

**d**% – диапазон стоимости, %.

**Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:**

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).



ПРИЛОЖЕНИЕ 4

## ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

**Заказчик:**

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"

Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

**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 24.11.2020 г., поступившего на рассмотрение 25.11.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____
25.11.2020 № 99/2020/362189572		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		36:33:0002401:326	
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002401		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.08.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 3504-899, Инвентарный номер: 899, Условный номер: 36:33:00-00-00:899		
Адрес:	Воронежская область, г Нововоронеж, проезд Парковый, д 8		
Площадь, м <sup>2</sup> :	1442.8		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	отдельно стоящее здание - ОАО МБ"Петр Первый"		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, а также подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	28191446.32		
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 24.11.2020 г., поступившего на рассмотрение 25.11.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>25.11.2020 № 99/2020/362189572</b>			
Кадастровый номер:		<b>36:33:0002401:326</b>	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002401:4	
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, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

Знание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____
25.11.2020 № 99/2020/362189572		
Кадастровый номер:		36:33:0002401:326
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 36-36-34/001/2011-892 от 08.12.2011	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	20.03.2014
	номер государственной регистрации:	36-36-34/001/2011-892
	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", зарегистрированы ФСФР России за №2164-94176188' от 30.06.2011	
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. Правопризвания 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 24.11.2020 г., поступившего на рассмотрение 25.11.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>	
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>I</b>	Всего листов раздела <b>I</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
<b>25.11.2020 № 99/2020/362174505</b>	
Кадастровый номер:	<b>36:33:0002401:4</b>
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002401
Дата присвоения кадастрового номера:	18.04.2001
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: б/н:0004
Адрес:	Воронежская обл, г Нововоронеж, ул Парковый проезд, 8
Площадь:	1844 +/- 15 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	10675377
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	36:33:0002401:598
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	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
25.11.2020 № 99/2020/362174505		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<b>36:33:002401:4</b>
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	Эксплуатация здания банка с прилегающей территорией	
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 утвержден 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>(инд. объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела <b>I</b>	Всего листов раздела <b>I</b> : _____
25.11.2020 № 99/2020/362174505		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		36:33:0002401:4
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 паясного дома социального использования или паясного 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 о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». 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>(вид, объект недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела 2
Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
25.11.2020 № 99/2020/362174505	
Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый Паевый Инвестиционный Фонд Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 36-36-34/001/2011-894 от 08.12.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	20.03.2014
номер государственной регистрации:	36-36-34/001/2011-894
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", зарегистрированы ФССФ России за №2164-94176188 от 30.06.2011
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 (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
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	


Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(лист выписки из Единого государственного реестра недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего разделов: _____
25.11.2020 № 99/2020/362174505		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		36:33:0002401:4	

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид, видовой признак недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____	Всего разделов: _____
25.11.2020 № 99/2020/362174505		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>36:33:0002401:4</b>	

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	474867.88	1301072.97	данные отсутствуют	0.1
2	474857.48	1301091.35	данные отсутствуют	0.1
3	474852.77	1301088.68	данные отсутствуют	0.1
4	474843.92	1301104.47	данные отсутствуют	0.1
5	474813.76	1301087.39	данные отсутствуют	0.1
6	474815.2	1301085.02	данные отсутствуют	0.1
7	474822.52	1301072.14	данные отсутствуют	0.1
8	474833.53	1301053.92	данные отсутствуют	0.1
9	474835.62	1301050.74	данные отсутствуют	0.1
10	474848.65	1301043.14	данные отсутствуют	0.1
11	474850.57	1301043.04	данные отсутствуют	0.1
12	474852.06	1301043.47	данные отсутствуют	0.1
13	474852.71	1301044.34	данные отсутствуют	0.1
14	474857.39	1301053.1	данные отсутствуют	0.1
15	474862.93	1301064.19	данные отсутствуют	0.1

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 24.11.2020 г., поступившего на рассмотрение 25.11.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Знание		вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела	Всего листов раздела : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>25.11.2020 № 99/2020/362190885</b>				
Кадастровый номер:		<b>36:33:0002401:519</b>		
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002401			
Дата присвоения кадастрового номера:	18.12.2013			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 36:33:00-00-00:00:899/2, Инвентарный номер: 899/2			
Адрес:	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8			
Площадь, м <sup>2</sup> :	84.6			
Назначение:	Нежилое здание			
Наименование:	отдельно стоящее здание			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1			
Материал наружных стен:	данные отсутствуют			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют			
Год завершения строительства:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:	1653033.24			
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 24.11.2020 г., поступившего на рассмотрение 25.11.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
<b>25.11.2020 № 99/2020/362190885</b>	
Кадастровый номер:	<b>36:33:0002401:519</b>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002401:4
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 количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела : _____	Всего разделов: _____
25.11.2020 № 99/2020/362190885		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		36:33:0002401:519	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый Пасевый Инвестиционный Фонд Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 36-36-34/001/2011-893 от 08.12.2011
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	20.03.2014	
	номер государственной регистрации:	36-36-34/001/2011-893	
	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 Пасевым Инвестиционным Фондом от 20.01.2014; Правила доверительного управления Закрытым Пасевым Инвестиционным Фондом недвижимости "Межотраслевая недвижимость", зарегистрированы ФСФР России за №2164-94176188 от 30.06.2011	
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](mailto:uk@veles-trust.ru), web:  
[www.veles-trust.ru](http://www.veles-trust.ru)  
ИНН/КШ 7703603950/770901001

Исх. № МН-2-131120И  
От «13» ноября 2020 г.

**СПРАВКА**  
**О балансовой стоимости имущества**  
Дана по месту требования

Наименование объекта основных средств	Балансовая стоимость	Норма ежемесячной амортизации (руб.)	Остаточная стоимость имущества на:
			13.11.2020
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: 39:17:010019:262	76 120,00	315,85	42 324,05
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: 36:04:0102022:330	149 602,00	414,41	105 674,54
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	117 527,66

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	145 490,70
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	308 992,62
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	358 391,30
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	1 312 368,76
Нежилое встроенно-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	1 462 184,64
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: 39:15:121543:287	2 511 340,00	6 956,62	1 773 938,28
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	2 648 079,22
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	5 930 765,71

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	6 189 346,36
Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г/З, 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	9 332 990,24
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	9 927 967,37
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	12 056 383,36
Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.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	36 844 953,88
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	138 888 989,55

С уважением,  
Генеральный директор



Д.Б. Осипов





**ВЕЛЕС ТРАСТ**

ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ»  
109028, Москва, Хохловский пер.,  
д. 16, стр. 1,  
тел. 47 (495) 775-90-46  
E-mail: [uk@veles-trust.ru](mailto:uk@veles-trust.ru), web:  
[www.veles-trust.ru](http://www.veles-trust.ru)  
ИНН/КПП 7703603950/770901001

Исх. № МН-3-131120И  
От «13» ноября 2020 г.

**СПРАВКА**  
**О балансовой стоимости имущества.**  
Дана по месту требования

УЧАСТОК	Балансовая стоимость земельного участка на 13.11.2020 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
197368/1000000 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
30457/1000000 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-1-191120И

АО «НЭО Центр»

От «19» ноября 2020 г.

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" настоящим письмом сообщает, что по состоянию на 17.11.2020 г. на часть зданий и помещений, входящих в состав ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", заключены долгосрочные и краткосрочные договоры аренды.

В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, просим данную информацию не раскрывать в Отчетах об оценке.

Ниже приведена информация о величине операционного дохода (все доходы от объектов за исключением эксплуатационных расходов), получаемого от сдачи в аренду части недвижимого имущества, входящего в состав ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость":

№ п/п	Местоположение	Дата окончания договора	Арендуемая площадь, кв. м	Величина операционного дохода на период с 17.11.2020 г. по 16.11.2021 г./, руб./год без НДС
1	г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47	до 01.10.2025 г.	450,00	6 607 401,39
2	г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47	До 20.08.2021 г.	361,00	1 046 372,82
2	г. Калининград, проспект Мира, д. 72-72а	до 20.09.2023 г.	206,50	2 627 417,76
3	г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50	до 20.08.2021 г.	39,60	889 875,07
4	п. Таловая, ул. Советская, д. 138	до 28.02.2030 г.	157,90	401 111,12
5	г. Балтийск, пр. Ленина, д. 23А	до 29.11.2024 г.	348,10	3 577 698
6	г. Калининград, Ленинский проспект, д. 28	до 31.03.2026 г.	2 299,40	33 529 449,69
7	г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65а	до 20.06.2021 г.	44,84	150 711,90
8	г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65а	до 01.06.2023 г.	74,40	202 766,67
9	г. Нововоронеж, парковый проезд, д. 8	до 30.04.2021 г.	101,00	252 000
10	г. Нововоронеж, парковый проезд, д. 8	до 20.08.2021 г.	44,20	150 510
11	г. Черняховск, площадь Театральная, д. 2	до 20.06.2021 г.	84,40	240 826,40
12	г. Черняховск, площадь Театральная, д. 2	до 20.08.2021 г.	4,70	13 410,90

Собственник дополнительно оплачивает налог в отношении земельного налога.

С уважением,  
Генеральный директор



Осипов Д.Б.

Федеральное госуд. земельное учреждение "Земельная кадастровая г. Та" по Воронежской области  
(информационный орган кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)**  
2 февраля 2011 г. № 33-2/11-0207

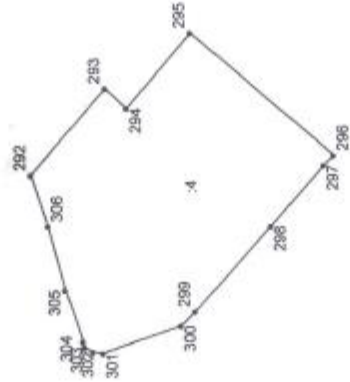
В.1

1	Кадастровый номер	36:33:0002401:4	2	Лист №	1	3	Всего листов	2
<b>Общие сведения</b>								
4	Предельные номера:	б/н:0004						
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	6 18.04.2001						
7	Местоположение:	обл. Воронежская, г. Нововоронеж, ул. Парковый проезд, дом 8						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, 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	Категория не установлена
8.2	Разрешенное использование:	весь						
9	Разрешенное использование:	Эксплуатация здания банка с прилегающей территорией						
10	Фактическое использование (характеристика деятельности):							
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб.):	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> ):	14	Местная	
	1844±15 кв.м.		8526545,36		4623,94			
15	Сведения о правах:							
	Вид права	Правообладатель						
	Постоянное бессрочное пользование	АКБ "Инвестбанк" (ОАО)						
16	Особые отметки:	Кадастровый номер 36:33:0002401:4 равнозначен кадастровому номеру 36:33:000 24 01:0004						
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков:					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:					

Начальник отдела по г. Нововоронеж (информационный орган кадастрового учета) М.П. (подпись, фамилия) **Борисенич Л.В.**

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)**  
 2 февраля 2011 г. № 33-2/11-02/07

В.2

1	Кадастровый номер	36:33:0002401:4	2	Лист №	2	3	Всего листов	2
4	План (чертеж, схема) земельного участка							
								
5	Масштаб	1:1000						



Условные знаки:

Борисевич Л.В.  
 (подпись, фамилия)

*Борисевич*  
 (подпись)

М.П.

Начальник отдела по г. Нововоронеж  
 (Специальные полномочия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 24.11.2008г. № 5096

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 899

**1.-Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование Здание банка

1.2. Адрес (местоположение): 396072

Субъект Российской Федерации	Воронежская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Нововоронеж
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Нововоронеж
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Парковый проезд
Номер дома	8	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А,ГЗ	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общая площадь, 1443,1, кв. м  
(тип) (значения) (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) 1992

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_

1.10. Примечание: \_\_\_\_\_

1.11. Филиал ГУП ВО «Воронежоблтехинвентаризация» - БТИ г.Нововоронеж Воронежской области. Свидетельство серия РН-1, № 000002, запись в реестре № 88 от 19 августа 2005г.

(наименование органа или организации)

Директор

(полное наименование должности)



С.Э.Козлова

(инициалы, фамилия)

### КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здание

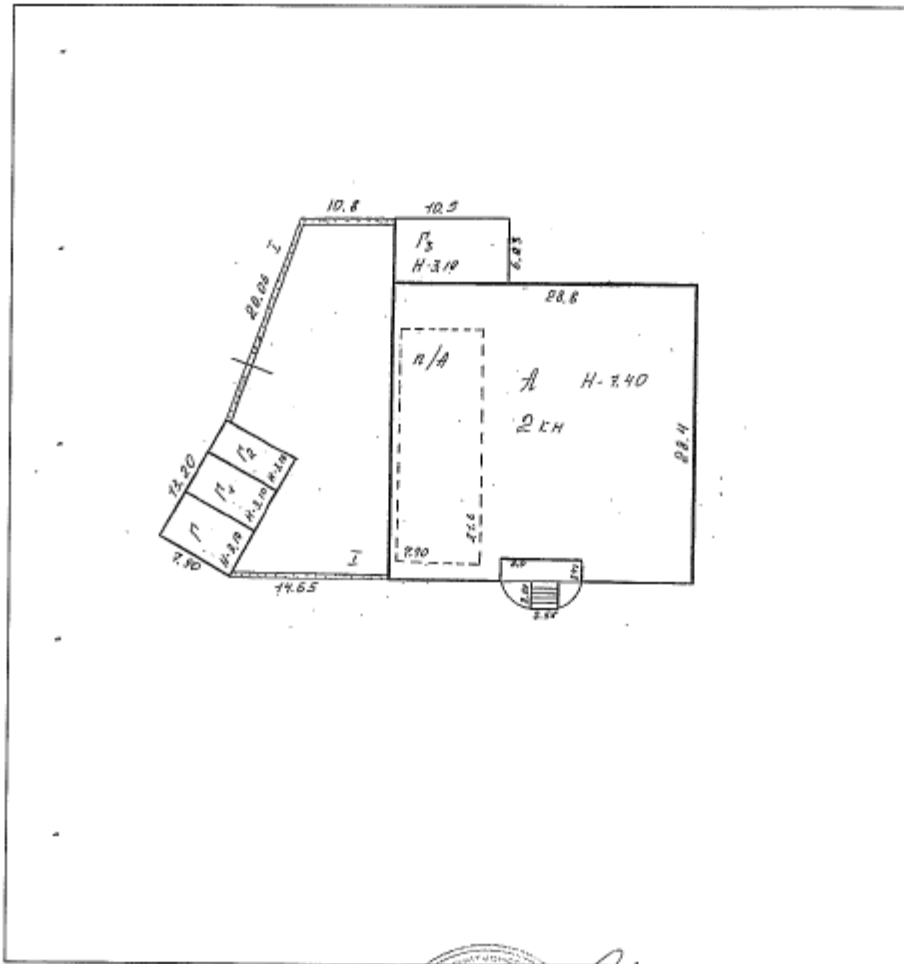
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 899

#### 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:500

Директор

(полное наименование должности)



С.Э.Козлова

(инициалы, фамилия)

  
 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 № 400101 , дата выдачи 08.12.2011

Дата выдачи: "07" февраля 2012 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.11.2011

Субъект (субъекты) права: Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 1997года №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость". (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 30.06.2011г. за №2164-94176188) под управлением ООО "Межотраслевая Управляющая Компания" (Общество с ограниченной ответственностью "Межотраслевая Управляющая Компания" (ИНН: 7701711439, ОГРН: 5077746343770, дата гос.регистрации: 21.03.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 773601001; место нахождения: 119313, г.Москва, ул.Ленинский проспект, д.90)

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, (подземных этажей - 1), общая площадь 1443.1 кв. м, инв. № 899, лит. А, ГЗ, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8

Кадастровый (или условный) номер: 36:33:00-00-00:899

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 № 36-36-34/001/2011-892

  
 Регистратор Олей О. П. (подпись)

  
 36-АГ    401170    РОССИЯ







**ГУП ВО "ВОРОНЕЖОБЛТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"**

**БТИ г. Нововоронежа Воронежской области**

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
на здание, сооружение, помещение нежилого назначения

Адрес (местоположение) объекта: г.Нововоронеж, ул. Парковый проезд, д.8

Наименование объекта: отдельно стоящее здание

Назначение объекта: нежилое

Кадастровый номер

Условный номер

Предыдущий кадастровый номер

Последующий кадастровый номер

Инвентарный номер 899

Составлен по состоянию на: 21.04.2008 г.

**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	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
03.08.2012	Владельцы инвестиционных паев	Акт приема передачи	общая	
	Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости	недвижимого имущества	долевая	
	«Межотраслевая недвижимость»	от 10 ноября 2011 г.		

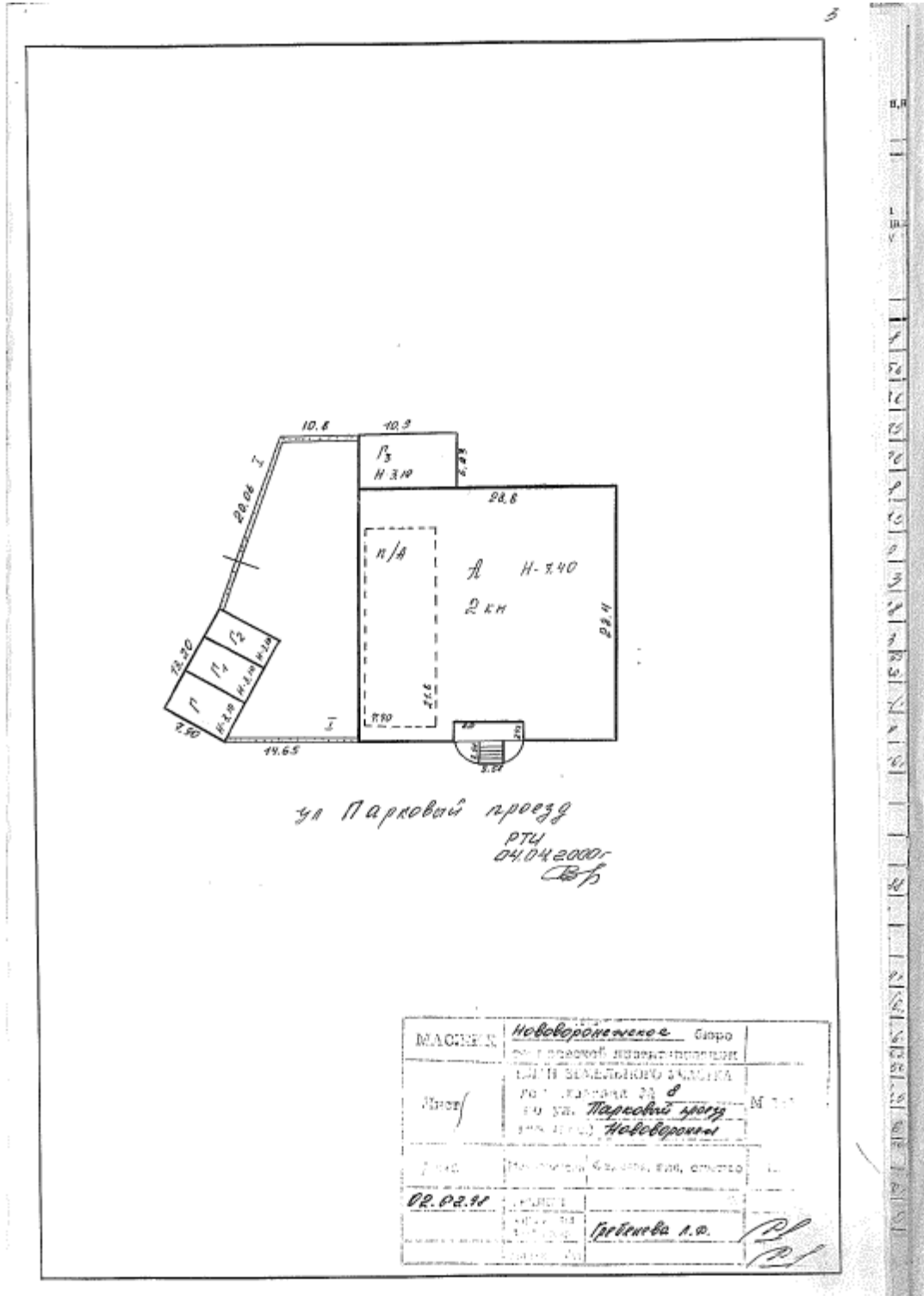
**II. Экспликация земельного участка (кв. м)**

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	фактическая	застроенная	заощащенная	озелененная	прочая	
	1512,2	982,5			529,7	

**III. Благоустройство здания – кв. м полезной площади**

Водоотвод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты	
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ		печное	с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное		жилищный газом	Телефон
1386,7	1386,7	1386,7				1386,7						1386,7		





VI. Описание конструктивных элементов здания и определены их износа

Литера А Год постройки 1992 Число этажей два

по капитальности 1 Вид внутренней отделки улучшенная

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износ в %	% износа к строит. гр. УХ гр.В	Текущие изменения	
								износ в %	к строит. элементу
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	бетонные блоки	хорошее	7	1	7				
а) Стены и их наружная отделка	кирпичные в 2 кирпича	хорошее	26	1	26				
	кирпичные								
б) Перегородки	кирпичные								
	плиточное	хорошее	8	1	8				
	междустяжные	плиточное							
Крыша	таль в 4 слоя	хорошее	16	1	16				
	полы	линолеум	7	1	7				
Проземы	оконные	до 2 створки	9	1	9				
	дверные	простые							
Внутренняя отделка	штукатурка, обои, окраска	хорошее	6	1	6				
	отделочные материалы	штук. гипс, обои, окраска	13	1	13				
Санитарно- и электротехн. устр.	горелки, водоснаб.								
	ванны								
	электросвещ.	св. люстры, люстры							
	лифты								
	Прочие расходы	отсутствие							
				8	1	8			

Итого: 100 × × ×

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 0\%$

VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа										VIII. Оп	
Литера		Год постройки			Число этажей					Литера	
Группа капитальности		Вид внутренней отделки								Группа капитальности	
Л. п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов	Износ, в %	% износа к сред. по стр. (гр. 7) × гр. 8	Текущий износ элемента	Наименование конструктивного элемента	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты									Фундаменты	
2	а) Стены и их наружная отделка									а) Стены наружная	
	б) Перегородки									б) Перегородки	
3	Перегородки	карнизы								карнизы	
		междуступенчатые								межд.	
		напольно-потолочные									наполь.
4	Крыши									Крыши	
5	Полы									Полы	
6	Прочие	оконные								оконные	
		дверные								дверные	
7	Внутренняя отделка									Внутренняя отделка	
8	Санитарно- и электротехн. устр.	отделочные									отделочные
		водопровод									водопровод
		канализация									канализация
		горяч. водоснабж.									горяч. водоснабж.
		ванная									ванная
		электросветил.									электросветил.
		разные									разные
		телефон									телефон
вентиляция									вентиляция		
	лифты									лифты	
9	Прочие расходы									Прочие	

Итого 10 × × ×

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$



VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_

по капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

Классификация элементов	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Скорректированный вес, поступивший в процент	Удельный вес конструктивных элементов	Износ в %	Гр. 7×гр. 8	Текущие изменения износа в % к строению	
									10	11
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундаменты										
а) Стены и их наружная отделка										
б) Перегородки										
Изоляция	чердачное									
	междуэтажные									
	напольные									
Краска										
Полы										
Прочие	оконные									
	дверные									
Внутренняя отделка										
Санитарно-технические и электротехн. устр.	отопление									
	водопровод									
	канализация									
	горяч. водоснаб.									
	вентиляция									
	электроосвещ.									
	радио									
	телефон									
лифты										
Прочие расходы										
Итого:				10	×			×		×

%, нанос, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице		Наименование конструктивных элементов
		Поправки	Удельный вес с поправками		Поправки	Удельный вес с поправками		Поправки	Удельный вес с поправками	
Фундаменты										Фундаменты
Стены и перегородки										Стены и перегородки
Перекрытия										Перекрытия
Крыша										Крыша
Полы										Полы
Проемы										Проемы
Отделочные работы										Отделочные работы
Электроосвещение										Электроосвещение
Прочие работы										Прочие работы
Итого:		100	×		100	×		100	×	Итого:

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице		Наименование конструктивных элементов
		Поправки	Удельный вес с поправками		Поправки	Удельный вес с поправками		Поправки	Удельный вес с поправками	
Фундаменты										Фундаменты
Стены и перегородки										Стены и перегородки
Перекрытия										Перекрытия
Крыша										Крыша
Полы										Полы
Проемы										Проемы
Отделочные работы										Отделочные работы
Электроосвещение										Электроосвещение
Прочие работы										Прочие работы
Итого:		100	×		100	×		100	×	Итого:

X. Исчисление восстановительной и действующей стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборки	№ таблицы	Исчерпатель	Стоимость элемента по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:							Стоимость элемента с поправками	Количество (объем — м <sup>3</sup> , площадь — м <sup>2</sup> )	Восстановительная стоимость в рублях	% класса	Наименование
						Удельный вес	группы капитальности	калентности	свой район	а	б	в					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
А	Администр. стр.	28	196	1	22,8	1,0							22,8	5850	133.210	0	Таром
Итого:													1573	355,5	209675	5%	Таром
													1573	355,5	209675	5%	Таром
																	Таром
																	Бокс



XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Талон Г			Талон Г <sub>1</sub>			Талон Г <sub>2</sub>		
	Литера Г Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Литера Г <sub>1</sub> Н= 70%	Удельный вес по таблице	Поправки	Литера Г <sub>2</sub> Н= 70%	Удельный вес по таблице	Поправки
фундаменты	шт/бетон	16	1	шт/бетон	16	0,7	шт/бетон	16	0,7
стены и перегородки	к/кирпич	42	1	к/кирпич	42	0,7	к/кирпич	42	0,7
оконные проемы	шт/бетон	-	-	шт/бетон	-	-	шт/бетон	-	-
полы	шт/бетон, толщ 4см	18	1	шт/бетон, толщ 4см	18	1	шт/бетон, толщ 4см	18	1
перегородки	цементит	15	1	цементит	15	1	цементит	15	1
двери	метал. Вор.	2	1	Ворота метал.	2	1	Ворота метал.	2	1
оконные работы	штукатур.	2	1	штукатур.	2	1	штукатур.	2	1
электроосвещение	шт. Ра	2	1	шт. Ра	2	1	шт. Ра	2	1
прочие работы									
Итого:		100	×	87		100	×	80	
формулы для подсчета площади, объема	13,20 × 7,92 / 3 = 35,7								

Наименование конструктивных элементов	Бокс Г <sub>3</sub>			Литера Н=			Литера Н=		
	Литера Г <sub>3</sub> Н= 70%	Удельный вес по таблице	Поправки	Литера Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Литера Н=	Удельный вес по таблице	Поправки
фундаменты	шт/бетон	16	0,7						
стены и перегородки	к/кирп.	42	0,7						
оконные проемы	шт/бетон	-	-						
полы	шт/бетон, толщ 4см	18	1						
перегородки	цементит	15	1						
двери	метал. Ворота	2	1						
оконные работы	штукатур.	2	1						
электроосвещение	шт. Ра	2	1						
прочие работы									
Итого:		100	×	87		100	×	80	
формулы для подсчета площади, объема	10,50 × 6,03 = 63,3								

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Наименование построек	№ справки	№ таблицы	Норматив	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) по:				Стоимость с поправками	Количество (объем - м <sup>3</sup> , площадь - м <sup>2</sup> )	Дополнительная стоимость в рублях	Σ и т.п.	Действительная стоимость в рублях
					Удельный вес	конструктивный район	А	Б					
Талон	28	1598	м <sup>2</sup>	30,4	0,97				29,5	35,1	1035	8/10	1035 8195
Талон	28	1598	м <sup>2</sup>	30,4	0,8				24,3	35,1	853	8/10	853 7244
Талон	28	1598	м <sup>2</sup>	30,4	0,8				24,3	35,1	853	8/10	853 7244
Бокс	28	1598	м <sup>2</sup>	30,4	0,8				24,3	63,3	1538	8/10	1538 13064
											1538	8/10	4179 15397

**XIII. Ограждения и сооружения (замошения) на участке**

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкции	Размеры							Стоимость израсходов по таблице	Поправка на календарический разрыв	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			длина, м	высота, м	Площадь, м <sup>2</sup>	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Итого					
64-1999	Ограждение	М/Б плита	42,9	2,10	90	18	428	м	25,4	-	1103	0	1103	
									к-1575	404,3		99%	936,6	

**XIV. Общая стоимость (в руб.) балансовой стоимости**

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1992 г.								15008 руб.

«19» 02 1998 г. Исполнил С.В. ( )  
 « » 199 г. Проверил ( )  
 « » 199 г. Начальник бюро ( )

Работа выполнена 04.04.2000 г. « » 199 г. « » 199 г.

Исполнил С.В.  
 Проверил  
 Начальник бюро С.В.

1. О ве  
аны со  
ответст  
В ценах  
участка  
2. Стои  
мых уч  
инно-ис  
Средств  
таблица

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Неводороженка  
по улице (перезулку) Лерсовый проезд № 8

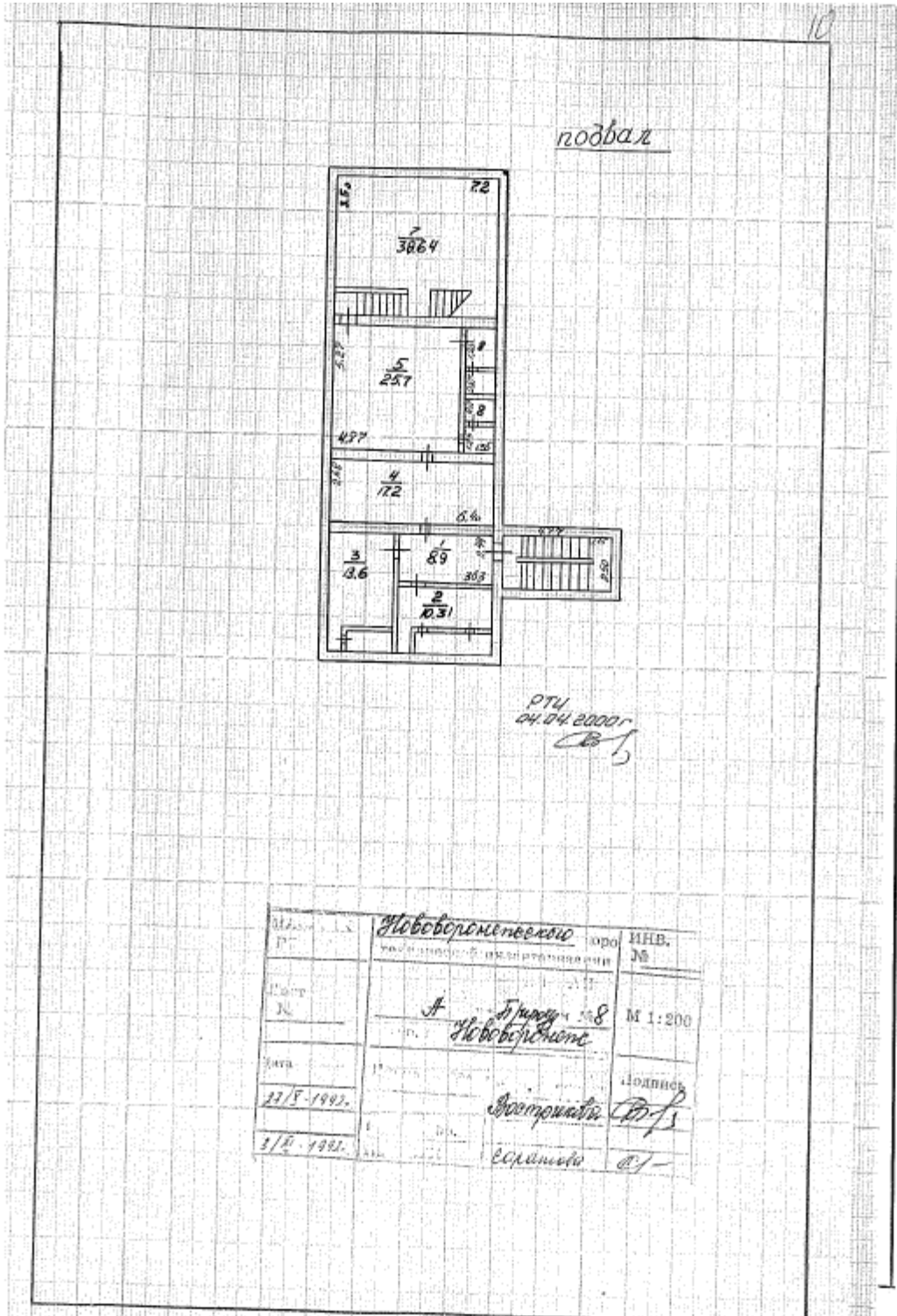
Этаж	№	Назначение частей помещений: жилые комнаты, кухни, коридоры, кладовые, ванная, туалет, коридор и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предельная под помещениями												
				жилищные		торговые		предприятий бытового обслуживания населения		улицы/двора		основная		вспомогательная		
4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
I	1	коридор	3,63 × 2,49										8,9			
	2	входная группа	3,25 × 2,75										10,3			
	3	технический этаж	5,11 × 2,63										13,6			
	4	помещение ПРУ	6,90 × 2,69										18,2			
	5	помещение ПУ	4,07 × 5,27										25,7			
	6	санузлы	2,80 × 2,30 / 2,30 × 2,30 / 2,30 × 2,30											5,8		
	7	боксы	5,60 × 6,30											35,6		
	8	лест. в подпол												11,7		
	9	лест. в ПРУ												2,9		
													84,7		134,7	
II	1	коридор	1,40 × 5,40										7,6		3,0	
	2	входная группа	8,00 × 8,80 / 0,59 × 1,89										80,8			
	3	помещение ПУ	3,24 × 2,33										7,6			
	4	к. т. стиральной	5,13 × 3,15										16,2			
	5	санузлы	1,65 × 2,05 / 1,65 × 2,05											4,8		
	6	санузлы	1,65 × 2,05 / 1,65 × 2,05											3,5		
	7	входная группа	5,15 × 3,05 × 5,50 × 1,85											33,7		
	8	лест. в подпол	5,60 × 5,50											31,9		
	9	лест. в подпол	4,77 × 2,50											12,0		
	10	архив	3,10 × 3,60 / 0,50 × 1,60											12,5		
	11	коридор	2,80 × 1,40 / 2,00 × 1,50 / 1,00 × 3,50 / 1,80 × 2,50											41,0		
	12	боксы	3,50 × 7,20											39,6		
	13	коридор	1,80 × 3,90 / 1,80 × 2,10											21,7		
	14	к. т. стиральной	0,80 × 1,60 × 5,40 × 2,00											19,2		
	15	коридор	3,63 × 2,50											11,0		
	16	зам. кот. оборудования	1,40 × 2,35											3,3		
	17	архив	1,22 × 2,35											2,9		

ЭКСПЛИКАЦИЯ

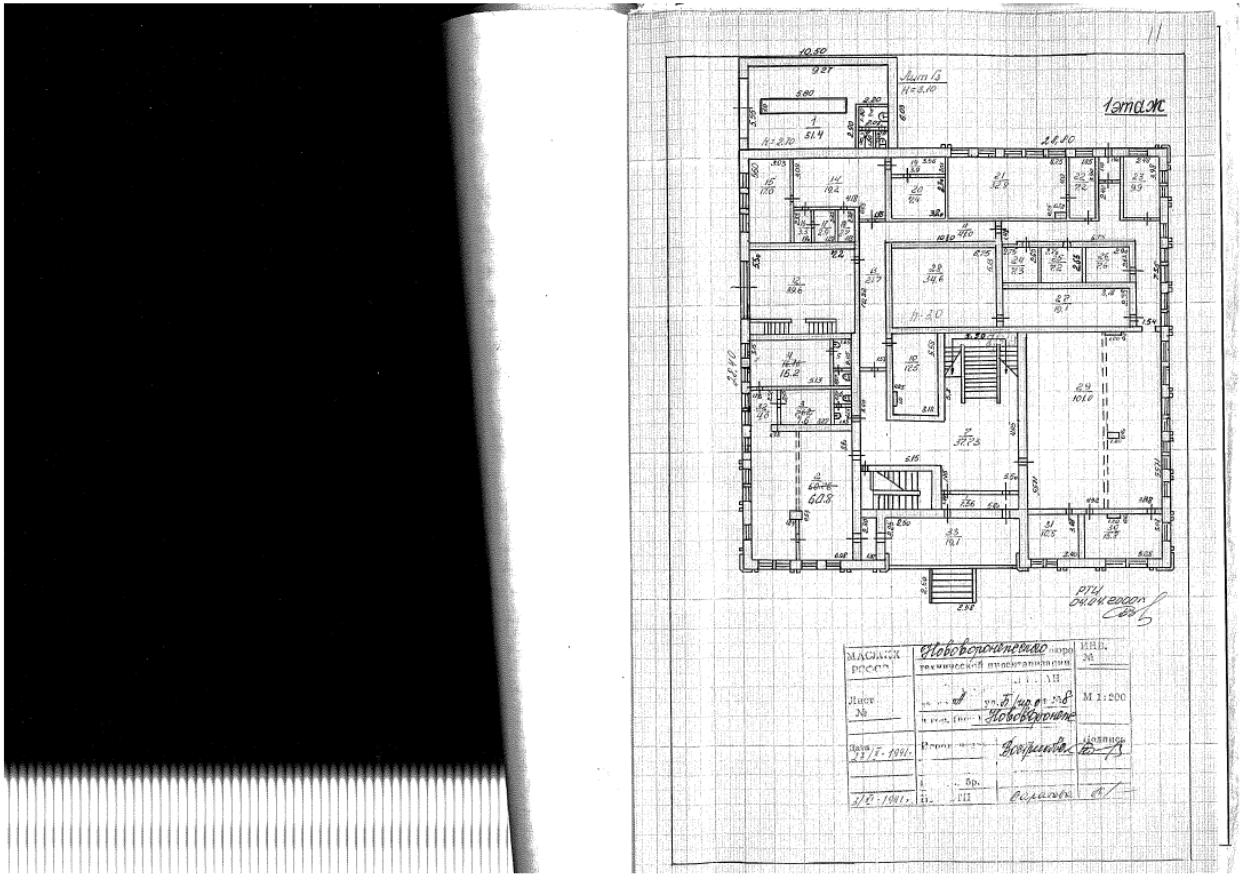
К поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Неводороженка  
по улице (перезулку) Лерсовый проезд № 8

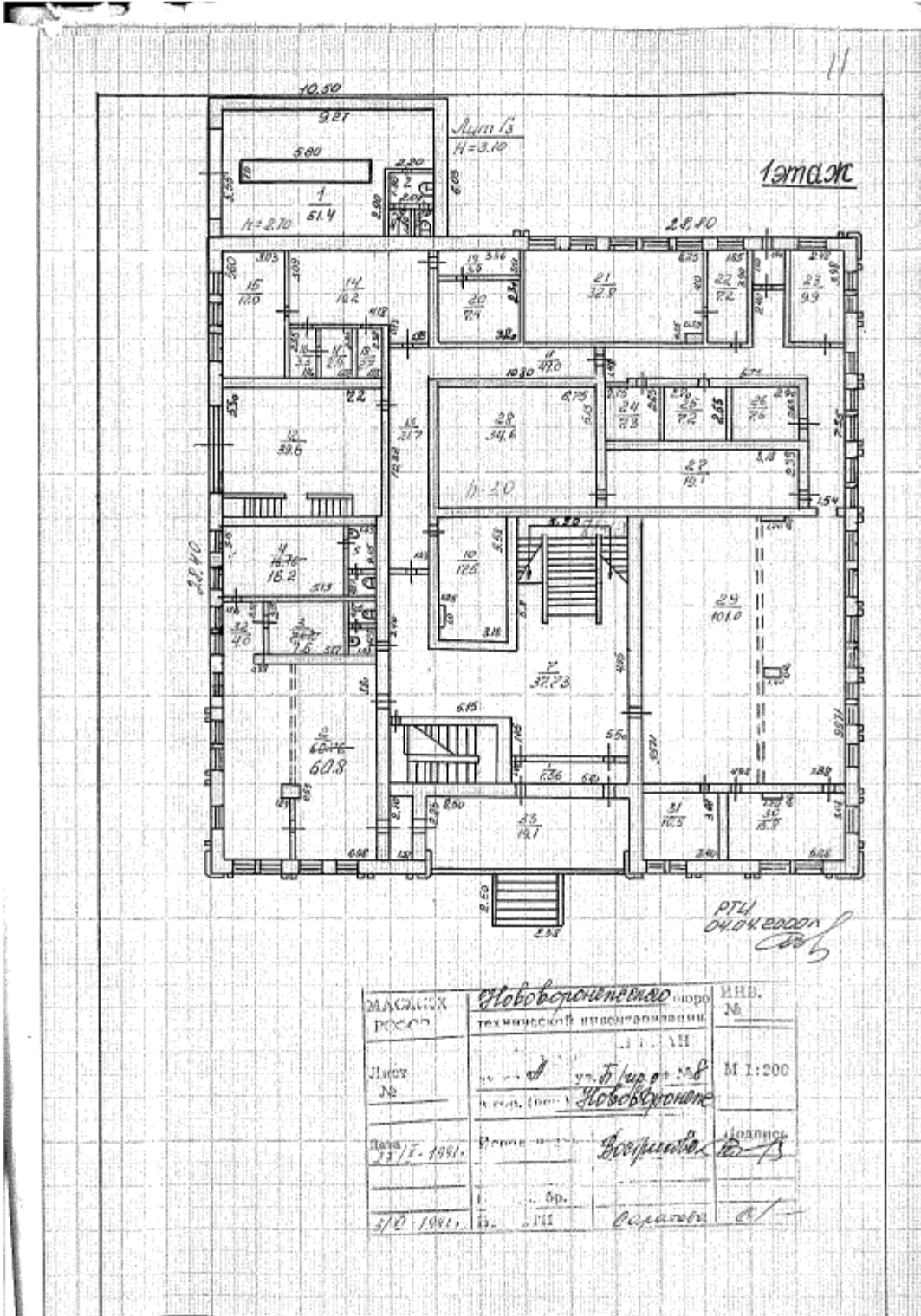
Этаж	№	Назначение частей помещений: жилые комнаты, кухни, коридоры, кладовые, ванная, туалет, коридор и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предельная под помещениями														
				жилищные		торговые		предприятий бытового обслуживания населения		улицы/двора		основная		вспомогательная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
I	1	коридор	1,73 × 2,30										4,0					
	2	зона сантехнической	1,04 × 3,50										3,6					
	3	кладовая	3,80 × 2,30										8,7					
	4	к. т. стиральной	0,25 × 1,00 / 0,25 × 1,00											3,8				
	5	к. т. стиральной	1,65 × 3,90											6,5				
	6	к. т. стиральной	1,40 × 3,30											4,6				
	7	кухня	2,65 × 2,45											6,5				
	8	раздевалка	2,65 × 2,30											6,1				
	9	кладовая	2,90 × 2,60											7,6				
	10	кладовая	2,33 × 2,10											4,9				
	11	кладовая сан. уз.	6,75 × 5,13											34,6				
	12	входная группа	10,10 × 10,10 / 1,60 × 1,60 / 1,60 × 1,60 / 1,60 × 1,60											106,0				
	13	лест. в подпол	5,20 × 3,00 / 4,00 × 2,00											15,8				
	14	к. т. стиральной	3,40 × 3,60											12,2				
	15	зона сантехнической	1,76 × 2,32 / 0,40 × 0,20											4,0				
														371,9		244,4		115,3
	II	1	коридор	10,20 × 5,60 / 1,40 × 5,20										70,3			3,0	
2		входная группа	6,90 × 2,10										14,7					
3		зона сантехнической	6,90 × 3,10										21,7					
4		кухня/кладовая	3,00 × 2,50 / 3,00 × 2,50											26,5				
5		архив	3,00 × 5,50 / 3,00 × 5,50											16,5				
6		санузлы	0,80 × 1,60 / 1,60 × 1,60											4,8				
7		коридор	2,80 × 1,40 / 2,00 × 1,50 / 1,00 × 3,50 / 1,80 × 2,50											66,5				
8		санузлы	1,65 × 2,05 / 1,65 × 2,05											3,2				
9		к. т. стиральной	5,15 × 3,00											15,5				
10		к. т. стиральной	2,80 × 1,40 / 2,00 × 1,50 / 1,00 × 3,50 / 1,80 × 2,50											13,0				
11		технический этаж	3,40 × 3,40 × 3,80 × 1,10											35,1				
12	входная группа	3,60 × 7,40											46,0					

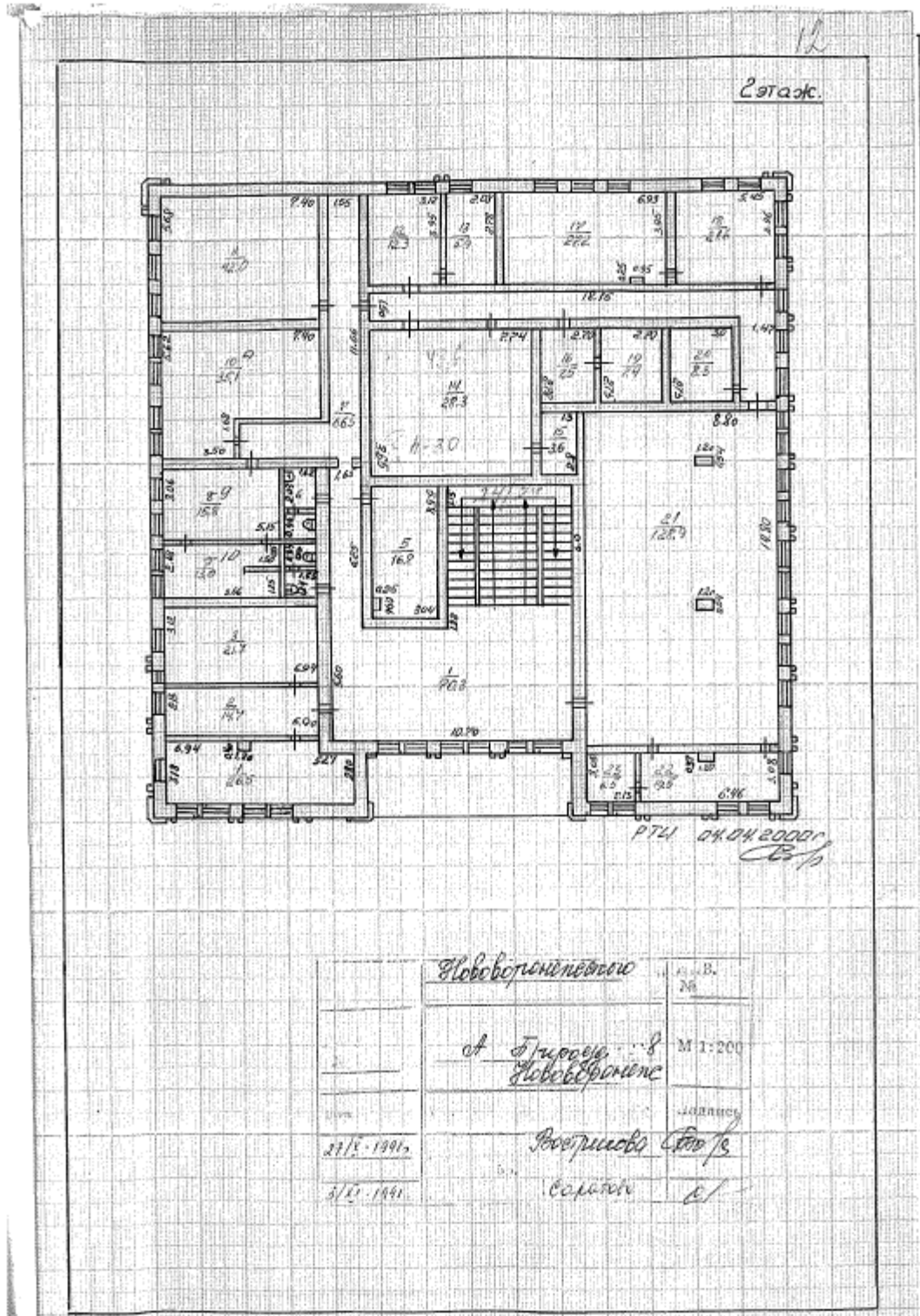












Приложение к техническому паспорту  
на здание (строение)

### ЭКСПЛИКАЦИЯ

К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ).

расположенного в городе (другом поселении) Новоборонежск  
 по ул. (пер.) Барковский проезд дом № 5

Этаж	Наименование помещений	Площадь, кв. м	Площадь		Высота помещений, м	Итого
			по плану	по факту		
1	квартира 391 × 7,0	27,2	27,2		2,10	27,2
	кухня 4,0	4,0				
	ванная 2,0	2,0				
	спальня 2,0	2,0				
Итого:		35,2				35,2
2	квартира 4,0 × 7,0	28,0			2,10	28,0
	Итого:	28,0				
3	квартира 392 × 7,15	28,0			2,10	28,0
	Итого:	28,0				

МАСТЕРК	<u>Новоборонежское</u>	Этаж	<u>III</u>
РЕЗЕРВ		№	<u>890</u>
Дата	<u>11.12.2018</u>	Подпись	<u>Иванов И.И.</u>
Место	<u>Новоборонежск</u>	Подпись	<u>Иванов И.И.</u>
Дата	<u>04.04.2020</u>	Подпись	<u>Иванов И.И.</u>
Дата	<u>04.04.2020</u>	Подпись	<u>Иванов И.И.</u>

Приложение к техническому паспорту  
на здание (строение)

### ЭКСПЛИКАЦИЯ

К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ),

расположенного в городе (другом поселении) Новодроме

по ул. (пер.) Ларковой проезд дом № В

1	2	3	4	5	6	7	В т. ч. площадь			11	12	13	14	15
							8	9	10					
Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты, кухни, корид. и т. п.	Назначение помещений: жилая комната, кухня и т. п.	Формула подсчета частей помещений	Общая площадь квартиры	квартиры	жилая	подсобная	лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых с коэф.	Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь полезной общей пользования	Самостоятельно возведенная или переоборудованная площадь	Примечание
Г				гараж	$3,97 \times 7,10$	28,2					2,70			
				Итого:		28,2								
Г				гараж	$4,0 \times 7,10$	28,4					2,70			
				Итого:		28,4								
Г				гараж	$3,92 \times 7,15$	28,0					2,70			
				Итого:		28,0								

13

Р Ф  
 Администрация г. Нововоронежа  
**БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

района гор. (пос.) Нововоронеж

« 02 февраля 1998 г. № 31

## РЕГИСТРАЦИОННОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ

Выдано бюро технической инвентаризации района гор. (пос.) Нововоронежа  
 в том, что **нежилое строение общей площадью 1251,5 кв.м.** № 8  
(наход дом) строение часть жилого дома (строения)

по улице **Парковый проезд** в городе **Нововоронеж**  
 зарегистрировано по праву **собственности за**  
**Открытым акционерным обществом Банк "Воронеж"**

на основании Постановления Главы администрации г. Нововоронежа  
 от « 29 » января 1998 года

№ 62 Записано в реестровую книгу под № - Инвентаризационное дело инв. 899 №  
 квартал №

(печать)  
 Начальник бюро  
 технической инвентаризации



(подпись)  
 Л.Д.Гребенева

Выдано свидетельство  
 о государственной регистрации  
 серия 036 номер 104707  
 05.10.2000 г.  
 Регистратор: *Муров*  
 Подпись: *Муров*

*За сертификатом № 104707, а так же  
 в книжку № 104257 вернуть.  
 И.с. регистратор *Муров* (И.И.)*




ИИТ в-1943-93, т. 7006

## 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: [uk@veles-trust.ru](mailto:uk@veles-trust.ru), web: [www.veles-trust.ru](http://www.veles-trust.ru)

Исх. № ММ-12-31012001  
От « 31 » сентября 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: I. 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: 1. Площадь: общая 348,1 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый (или условный) номер: 39:14:010607:8:3	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





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

Информационный портал "Авито",

[https://www.avito.ru/gribanovskiy/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_8\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_2021466372,8-950-771-11-71](https://www.avito.ru/gribanovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._promnaznacheniya_2021466372,8-950-771-11-71)

Грибановский · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленность

### Участок 8 сот. (промназначения)

Добавить в избранное · Добавить заметку · 19 ноября в 16:48

В каталог · Следующее →

2 500 000 ₽

8 950 771-11-71

Написать сообщение

Ольга  
Частное лицо  
На Авито с марта 2018  
Завершено 3 объявления

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2021466372 · 113 (+17)

Открой все возможности Авито для бизнеса

Начало новой истории. Новый Genesis GV80

Воронежская область, Грибановский р-н, городское поселение Грибановское, пос. городского типа Грибановский, Центральная пл. Скрыть карту

Площадь: 8 сот.; Расстояние до города: в черте города

Продам участок на центральной площади! Общая площадь застройки 500 квадратов плюс 300 квадратов под эксплуатацию. Под любой вид бизнеса. Документы готовы к сделке. Звоните в любое время!

Похожие объявления

## Аналог №2

Информационный портал "Квартеля", <https://kvartelia.ru/novovoronezh/prodam/zemlya-poseleniy-izhs-8-8-sot-voronezhskoe-shosse-11-a-1446017>, т. +7 (980) 539-93-23

The screenshot shows a web browser window with the URL [kvartelia.ru/novovoronezh/prodam/zemlya-poseleniy-izhs-8-8-sot-voronezhskoe-shosse-11-a-1446017](https://kvartelia.ru/novovoronezh/prodam/zemlya-poseleniy-izhs-8-8-sot-voronezhskoe-shosse-11-a-1446017). The main listing is for "Земля поселений(ИЖС), 8.8 сот." (Settlement land (IJS), 8.8 lots) located in the Voronezhskaya region, Novovoronezh, Voronezhskaya shosse 11 A. The price is listed as 2 000 000 €. The contact information is "Яна +7(980)539-93-23". There is an aerial photograph of the plot. The description states that the cadastral value is reduced, taxes are low, and it is suitable for building a house or installing a commercial facility. It also mentions the presence of electricity, water, and sewerage. The plot is 8.8 lots in size and is located on the outskirts of the city. There are also several smaller property listings on the right side of the page.

## Аналог №3

Информационный портал "Авито",  
[https://www.avito.ru/liski/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_16\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1517134570](https://www.avito.ru/liski/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_1517134570), т. +7 (910) 240 61 61, Татьяна

The screenshot shows a web browser window with the URL [avito.ru/liski/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_16\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1517134570](https://www.avito.ru/liski/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_1517134570). The main listing is for "Участок 16 сот. (промназначения)" (Plot 16 lots (industrial purpose)) with a price of 5 000 000 €. The contact information is "8 910 240-61-61" and "Написать сообщение". The listing is from "Завод ЖБК Агентство". The plot is 16 lots in size and is located on the outskirts of the city. There is a photograph of the plot, which is currently covered in snow. There are also several smaller property listings on the right side of the page.

Яндекс.Карты | Публичная кадастровая карта | Участок 16 сот. (промназначен)

avito.ru/liski/zemelnye\_uchastki/uchastok\_16\_sot\_promnaznacheniya\_1517134570

Площадь: 16 сот.; Расстояние до города: в черте города

Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, ул. 40 лет Октября, 68/5 [Скрыть карту](#)

5 000 000 ₽

8 910 240-61-61

[Написать сообщение](#)

Завод ЖБК  
Агентство

[Подписаться на продавца](#)

№ 1517134570, 4187 (+3)

Завод ЖБК  
Квартиры, помещения, земельные участки, оборудование

Помещение свободного назначения, 430 м²  
15 000 000 ₽

Участок 14,7 сот. (промназначения)  
3 000 000 ₽

Помещение свободного назначения

Продается земельный участок первой линии под строительство площадью 1 600 кв.м., расположенный по адресу: г Лиски, ул. 40 лет Октября, 68/5.  
Земли населенных пунктов для размещения нежилых помещений  
Существует вариант приобретения нескольких земельных участков, изменения границ, представленных к продаже ЗУ (см. общую схему).  
Коммуникации: имеется доступ ко всем видам инженерных коммуникаций

[Почаловаться](#)

Другие объявления компании

## Аналоги зданий в рамках сравнительного подхода

### Аналог №1

Информационный портал "ЦИАН", <https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/205004994/>, 8-958-735-89-21

Яндекс.Карты | Публичная кадастровая карта | Купить помещение свободного

voronezh.cian.ru/sale/commercial/205004994/

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Оценка | Ипотека

Недвижимость в Воронеже > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Воронежской области > Новороронж > Аленовская улица

16 июн, 16:13 | 83 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение, от 80 до 210 м²

Воронежская область, Новороронж, Аленовская ул. 46 [На карте](#)

[В избранное](#) | [Поделиться](#) | [Почаловаться](#)

2 фото

от 9 120 000 до 9 120 000 ₽

от 43 429 ₽ за м²

ID 25506048

+7 958 735-89-21

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Аренда производственных помещений – От собственника!  
[holding78.com](https://holding78.com)

Прямая аренда от 250 ₽/м²  
Просторные помещения под производство от 50 до 3000 м²

Бесплатный выезд фур  
Доступ 24/7

Яндекс.Карты | Публичная кадастровая карта | Купить помещение свободного назначения

voronezh.cian.ru/sale/commercial/205004994/

**От 80 до 210 м²** | 1 из 5 Этаж | Свободно Помещение

**Доступные площади**

80 м²	114 000 ₽ за м²	9 120 000 ₽
210 м²	43 429 ₽ за м²	9 120 000 ₽

Удобная и большая парковка.

**Возможное назначение**  
Еще: коммерция

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	от 9 120 000 до 9 120 000 ₽	Налог	НДС включен: 1 520 000-1 520 000 ₽
Ставка	от 43 429 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) | [Попросить](#)

Высота потолков: 3 м

от **9 120 000**  
до **9 120 000** ₽

от 43 429 ₽ за м²

ID 25506048  
**+7 958 735-89-21**

[SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать контактный номер?](#)

Пожалуйста, помните, что вы видите объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**Аренда производственных помещений - От собственника!**  
[holding78.com](#)  
Прямая аренда от 230 ₽/м²! Просторные помещения под производство от 50 до 3000 м²

**Бесплатный завод Фур**  
Доступ 24/7  
Удобное расположение  
Без комиссий

**Аренда производственных помещений - От собственника!**  
[holding78.com](#)  
Прямая аренда от 230 ₽/м²! Просторные помещения под производство от 50 до 3000 м²

Яндекс.Карты | Публичная кадастровая карта | Купить помещение свободного назначения

voronezh.cian.ru/sale/commercial/205004994/

Свободное назначение, от 80 до 210 м²

**Высота потолков**: 3 м

**Состояние**: Типовой ремонт

**Количество мокрых точек**: 3

Воронежская область, Нововоронеж, Аленовская ул., 46

**Положение рядом** | Инфраструктура | Панорама

Под постройки: 2014 | Общая площадь: 210 м²

Статус участка: В собственности

от **9 120 000**  
до **9 120 000** ₽

от 43 429 ₽ за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

ID 25506048  
**+7 958 735-89-21**

[SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать контактный номер?](#)

Пожалуйста, помните, что вы видите объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**Аренда производственных помещений - От собственника!**  
[holding78.com](#)  
Прямая аренда от 230 ₽/м²! Просторные помещения под производство от 50 до 3000 м²

**Бесплатный завод Фур**  
Доступ 24/7  
Удобное расположение  
Без комиссий

**Аренда производственных помещений - От собственника!**  
[holding78.com](#)

## Аналог №2

Информационный портал "Циан", <https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/240820693/>, т. +7 (994) 400 70 06

Свободное назначение, 600 м²  
Воронежская область, Новороронек, Октябрьская ул., 6

26 500 000 ₽  
44 167 м² за м²

Сота  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2002 года  
Еще 1097 объектов

+7 994 400-70-06

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Ваш телефон. В объявлении показан временный номер. Пожалуйста, свяжитесь, что вышло это объявление на Циан и оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

Людмила Шамуратова Калугина  
Нет отзывов

Возможна продажа половины помещения. Возможен обмен на Volkswagen Caravelle, Volkswagen Multivanе более 3 лет, один хозяин с доплатой. Продается отдельно стоящее административное здание в самом центре города Новороронек, Воронежской области на красной линии. Характеристики объекта: - 600 кв.м, все коммуникации кондиционеры - приточно - вытяжная вентиляция - имеется несколько входов - зона разгрузки/погрузки - собственная парковка - сигнализация, видеонаблюдение - развитая инфраструктура рядом расположены магазины, школы, институты, Пенсионный фонд, Администрация, стадион - прекрасная транспортная доступность в шаговой доступности остановка общественного транспорта - благоустроенный район. Помещение отлично подходит для магазина и другой коммерческой деятельности. Помещение продается вместе с арендаторами! платят 197 000 рублей в месяц. ДО КОНЦА МЕСЯЦА СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!!! 1000000 рублями СКИДКА ПОКУПАТЕЛЮ!!!

600 м²  
Площадь

1 из 1  
Этаж

Свободно  
Помещение

Возможна продажа половины помещения. Возможен обмен на Volkswagen Caravelle, Volkswagen Multivanе более 3 лет, один хозяин с доплатой. Продается отдельно стоящее административное здание в самом центре города Новороронек, Воронежской области на красной линии. Характеристики объекта: - 600 кв.м, все коммуникации кондиционеры - приточно - вытяжная вентиляция - имеется несколько входов - зона разгрузки/погрузки - собственная парковка - сигнализация, видеонаблюдение - развитая инфраструктура рядом расположены магазины, школы, институты, Пенсионный фонд, Администрация, стадион - прекрасная транспортная доступность в шаговой доступности остановка общественного транспорта - благоустроенный район. Помещение отлично подходит для магазина и другой коммерческой деятельности. Помещение продается вместе с арендаторами! платят 197 000 рублей в месяц. ДО КОНЦА МЕСЯЦА СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!!! 1000000 рублями СКИДКА ПОКУПАТЕЛЮ!!!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	26 500 000 ₽	Налог		НДС включен:	4 416 666 ₽
Ставка	44 167 м² за м²	Тип сделки		Свободная продажа	

Уточнить условия

Показать условия

Воронежская область, Новороронек, Октябрьская ул., 6

Положение рядом

Инфраструктура

Панорама

26 500 000 ₽  
44 167 м² за м²

Создать за изменение цены

Включены НДС

Сота  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2002 года  
Еще 1097 объектов

+7 994 400-70-06

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Ваш телефон. В объявлении показан временный номер. Пожалуйста, свяжитесь, что вышло это объявление на Циан и оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

Людмила Шамуратова Калугина  
Нет отзывов

БЦ Пифагор - Продажа и аренда помещений  
Аренда и продажа помещений в БЦ Пифагор, 5 нин от м. Приморская, Звенито!

Аренда и продажа  
Свободная планировка  
Офисы с террасами  
Класс В-

Подбор коммерческих помещений в ЖК

### Аналог №3

Информационный портал "Мультилистинг", <https://multilisting.su/g-novovoronezh/sale-free-appointment/1087000-450-0-m-23000000-rub-ul-pobedy>, 8-920-417-07-07

цена: 23 000 000 ₽

Москва, продажа помещений  
12 500 000 руб. Показать

Москва, продажа помещений  
4 700 000 руб. Показать

Москва, продажа помещений  
9 500 000 руб. Показать

Москва, аренда помещений  
250 000 руб. Показать

**ЦИАН**

✓ собственник  
ID 89204170707  
Объявление № 1087000 на сайте multilisting.su  
Q. Проверить это помещение свободного назначения перед тем, как купить его  
площадь: 450.0 м.кв.  
адрес: г. Нововоронеж, ул. Победы, г.

Продается действующее кафе В кафе-клубе 3 этажа - на первом этаже располагается суши-бар, - на втором этаже, VIP lounge и танцпол с самым качественным звуком и светом, который в выходные превращается в арену ночного клуба, - на третьем этаже профессиональный бильярд и sni-out, -Wi-Fi - в подвальном помещении находится кухня с профессиональным оборудованием и складские помещения В кафе существует лифт для перевозки продуктов с 0 этажа до 3 этажа.

Москва, продажа помещений  
12 500 000 руб. Показать

Москва, продажа помещений  
4 700 000 руб. Показать

Москва, продажа помещений  
9 500 000 руб. Показать

Москва, аренда помещений  
250 000 руб. Показать

**ЦИАН**

✓ собственник  
ID 89204170707  
Объявление № 1087000 на сайте multilisting.su  
Q. Проверить это помещение свободного назначения перед тем, как купить его  
площадь: 450.0 м.кв.  
адрес: г. Нововоронеж, ул. Победы, г.

Продается действующее кафе В кафе-клубе 3 этажа - на первом этаже располагается суши-бар, - на втором этаже, VIP lounge и танцпол с самым качественным звуком и светом, который в выходные превращается в арену ночного клуба, - на третьем этаже профессиональный бильярд и sni-out, -Wi-Fi - в подвальном помещении находится кухня с профессиональным оборудованием и складские помещения В кафе существует лифт для перевозки продуктов с 0 этажа до 3 этажа.

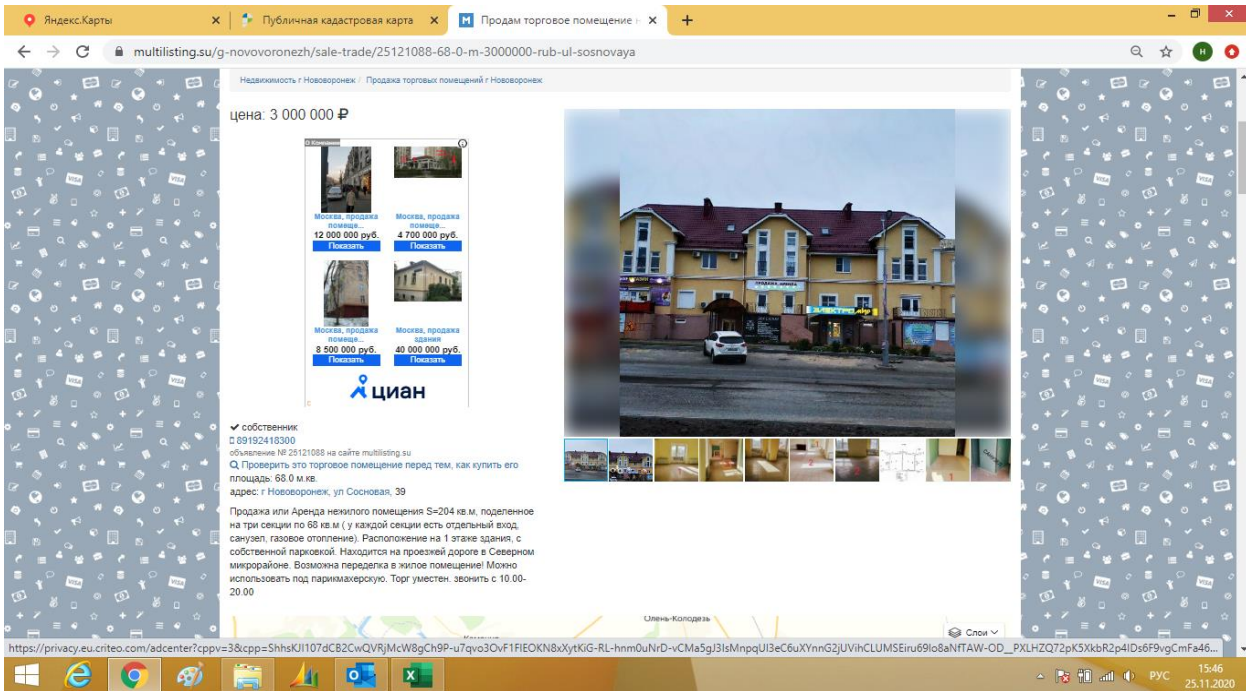
Вам могут подойти эти варианты ↓  
продажа помещений свободного назначения г. Нововоронеж

494.0 м²

✓ собственник

### Аналог №4

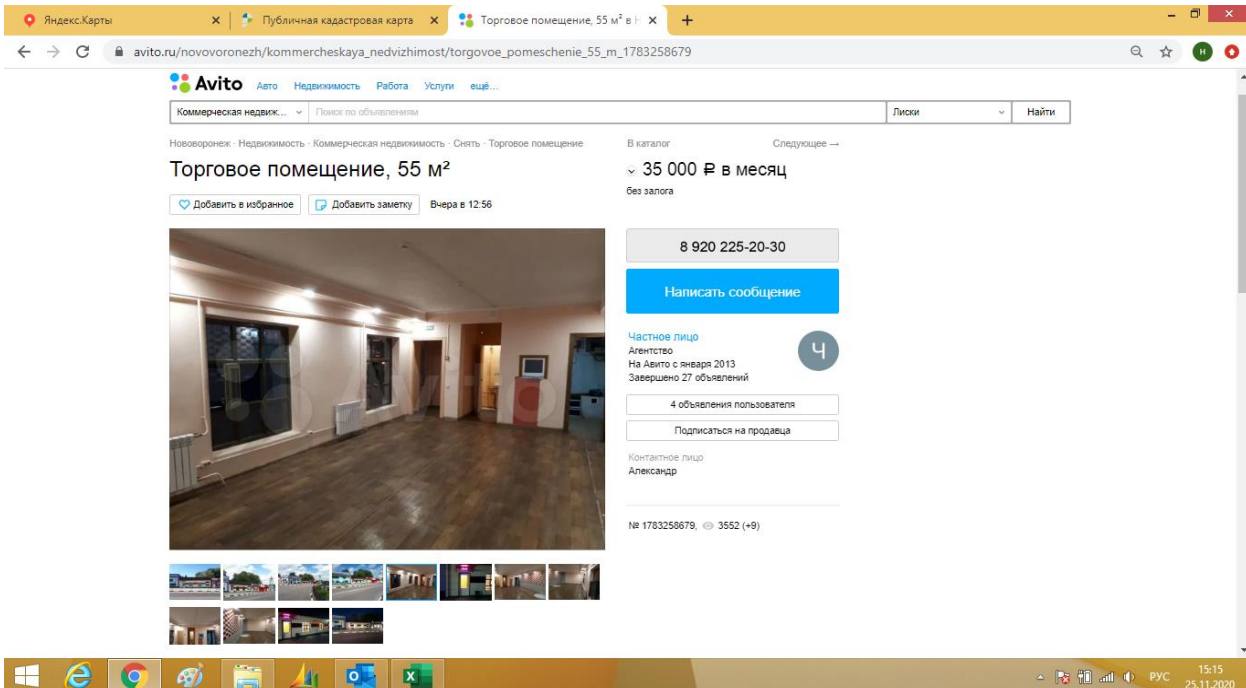
Информационный портал "Мультилистинг", <https://multilisting.su/g-novovoronezh/sale-trade/25121088-68-0-m-3000000-rub-ul-sosnovaya>, 8-919-241-83-00



### Аналоги зданий/помещений в доходного подхода

#### Аналог №1

Информационный портал "Авито", [https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_55\\_m\\_1783258679](https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_55_m_1783258679), 8-920-225-20-30





Яндекс.Карты | Публичная кадастровая карта | Торговое помещение, 55 м² в | +

avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovoe\_pomeschenie\_55\_m\_1783258679

35 000 ₽ в месяц  
без залога

8 920 225-20-30

Написать сообщение

Частное лицо  
Агентство  
На Авито с января 2013  
Завершено 27 объявлений

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Александр

№ 1783258679 | 3552 (+9)

Площадь: 55 м²

Воронежская область, Новovoronezh, Духовская ул., 1А

Предлагаю помещение в аренду. Площадь 55,6 кв.м. Водопровод хол.гор. воды, канализация, центральное отопление. Договора на все коммуна. услуги действующие и пролонгированы на 2021 год.

Покалывать

## Аналог №2

Информационный портал "Квартелия", <https://kvartelia.ru/novovoronezh/sdam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-65-m-ulitsa-kosmonavtov-24-2052011>, 8-920-213-58-25

Яндекс.Карты | Публичная кадастр. | Снять коммерчес. | Я. Квартелия — Янд. | К. Снять в аренду ко. | К. Сдаю помещени. | К. Сдаю торговую п. | +

kvartelia.ru/novovoronezh/sdam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-65-m-ulitsa-kosmonavtov-24-2052011

Помещение свободного назначения, 65 м²  
Воронежская область, Новovoronezh, улица Космонавтов, 24

50 000 ₽ в месяц  
Без залога

Следующие объявления >

Помещение свободного назначения, 10 м²  
3 000 ₽ в месяц

2к квартиры от 12 420  
₽/мес. Звоните!

0,1%  
12 420  
₽ в месяц

promo.sevdol.ru

Юлия +7(920)213-58-25

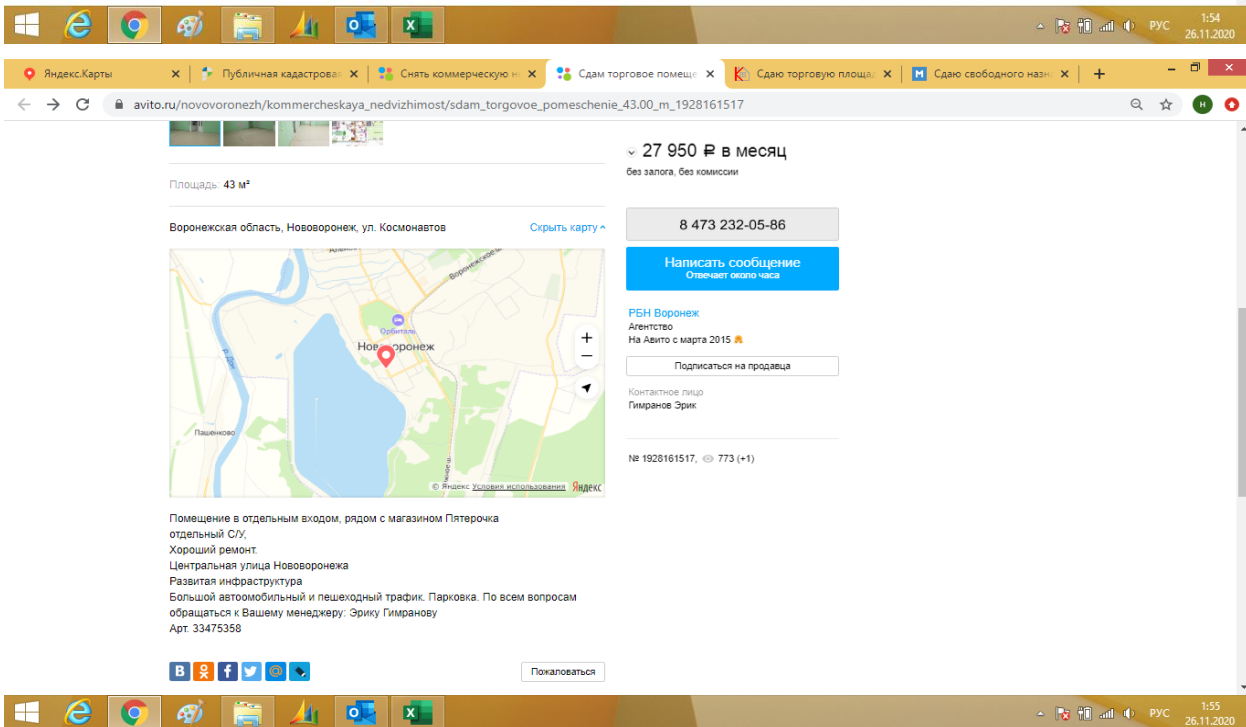
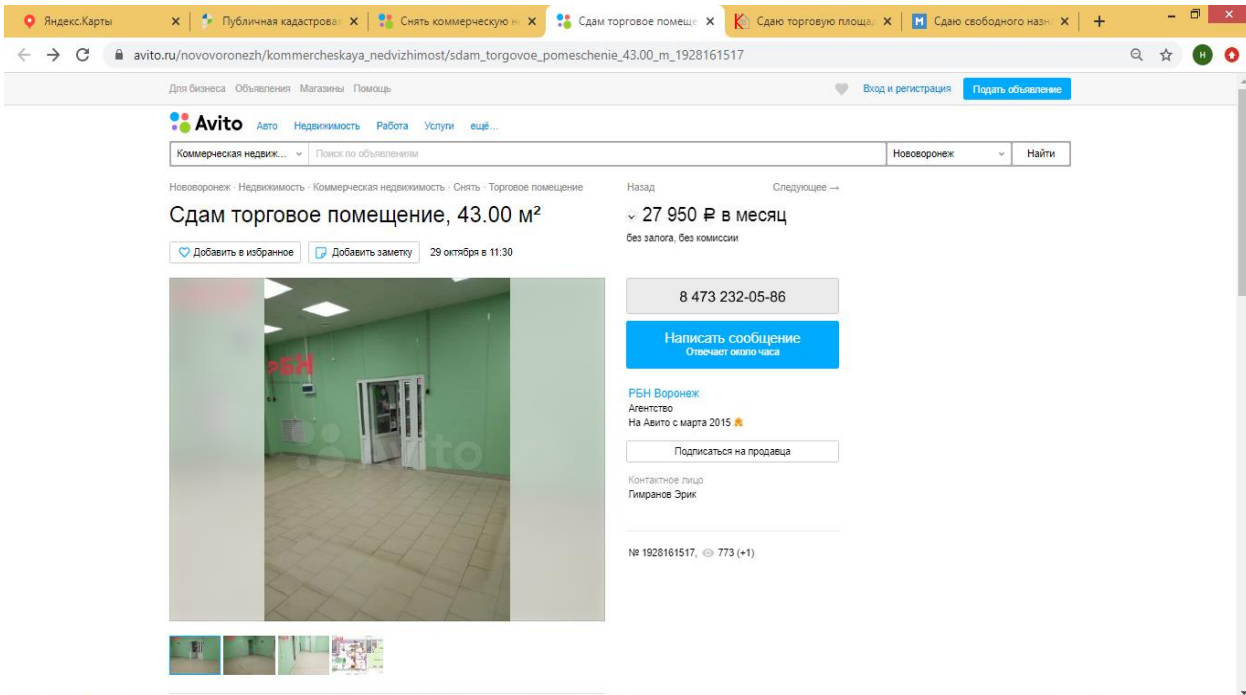
Описание  
Сдам в аренду помещение свободного назначения площадью 65 кв.м. с отдельным входом в оживленном районе города (рядом ледовая арена).

Параметры объекта  
площадь: 65 м²

Расположение на карте

### Аналог №3

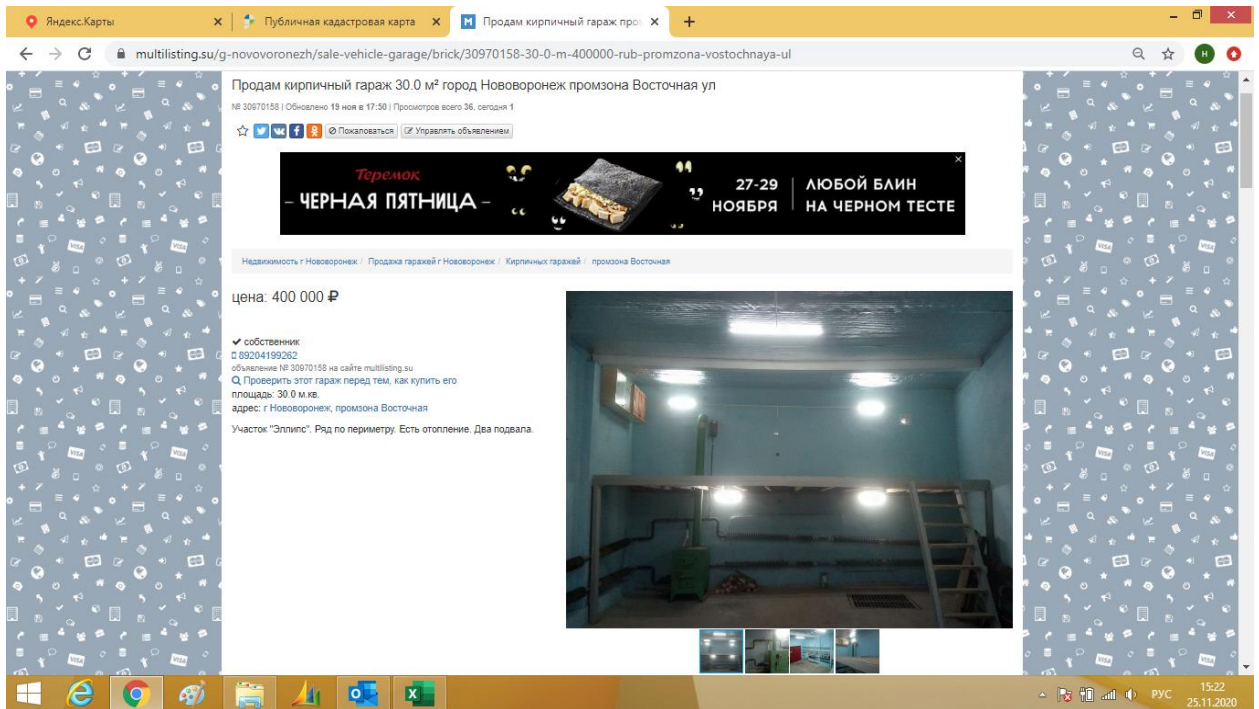
Информационный портал "Авито",  
[https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_43.00\\_m\\_1928161517](https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_43.00_m_1928161517), 8-473-232-05-86



## Аналоги гаражей

### Аналог №1

Информационный портал "Multilisting.su", <https://multilisting.su/g-novovoronezh/sale-vehicle-garage/brick/30970158-30-0-m-400000-rub-vostohnaya-ul>, 8-920-419-92-62



Продам кирпичный гараж 30.0 м² город Нововоронеж промзона Восточная ул  
№ 30970158 | Обновлено 19 ноя в 17:50 | Просмотров всего 36, сегодня 1

Теремок  
— ЧЕРНАЯ ПЯТНИЦА —  
27-29 НОЯБРЯ | ЛЮБОЙ БАИН НА ЧЕРНОМ ТЕСТЕ

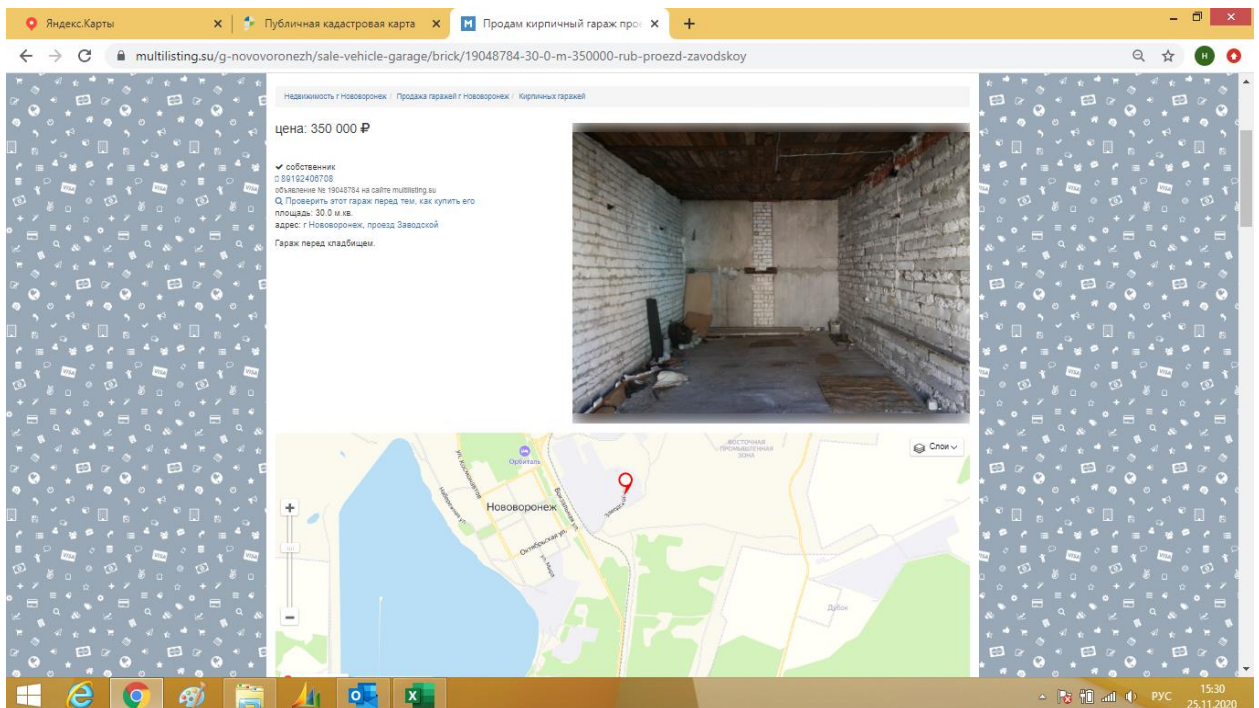
Недвижимость г Нововоронеж | Продажа гаражей г Нововоронеж | Кирпичных гаражей | промзона Восточная

цена: 400 000 ₪

✓ собственник  
ID 69204199262  
обновление № 30970158 на сайте multilisting.su  
Q Проверить этот гараж перед тем, как купить его  
площадь: 30.0 м.кв.  
адрес: г Нововоронеж, промзона Восточная  
Участок "Эксплиц". Ряд по периметру. Есть отопление. Два подвала.

### Аналог №2

Информационный портал "Multilisting.su", <https://multilisting.su/g-novovoronezh/sale-vehicle-garage/brick/19048784-30-0-m-350000-rub-proezd-zavodskoy>, 8-919-240-67-08



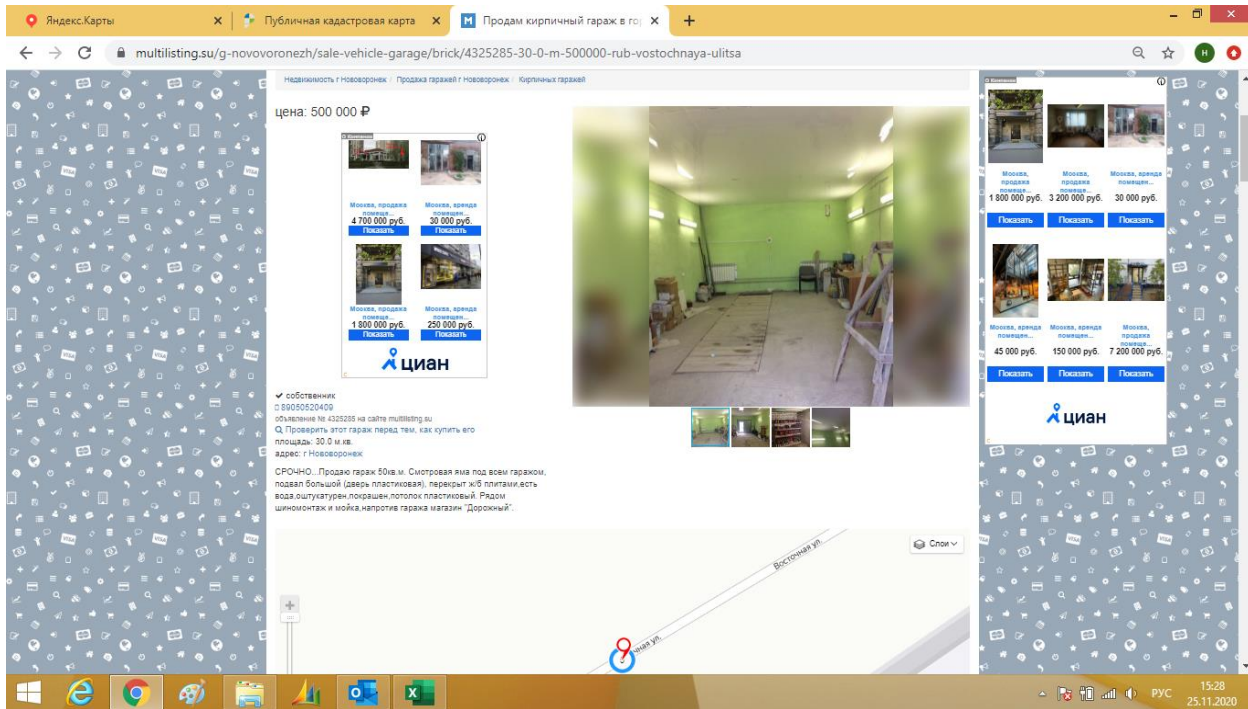
Недвижимость г Нововоронеж | Продажа гаражей г Нововоронеж | Кирпичных гаражей

цена: 350 000 ₪

✓ собственник  
ID 69162409708  
обновление № 19048784 на сайте multilisting.su  
Q Проверить этот гараж перед тем, как купить его  
площадь: 30.0 м.кв.  
адрес: г Нововоронеж, проезд Заводской  
Гараж перед кладбищем.

### Аналог №3

Информационный портал "Multilisting.su", <https://multilisting.su/g-novovoronezh/sale-vehicle-garage/brick/4325285-30-0-m-500000-rub-vostochnaya-ulitsa>, 8-905-052-04-09



## Корректировки, используемые при расчете справедливой стоимости

### Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СПК №2020) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2020



#### 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 2020 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
<b>Среднее по крупным городам в марте 2020 г.</b>	<b>4,6</b>	<b>7,2</b>	<b>5,2</b>	<b>8,1</b>	<b>4,9</b>	<b>8,7</b>	<b>5,9</b>	<b>10,0</b>	<b>10,3</b>
<b>Средние города</b>									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	6-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
<b>Среднее по средним городам в марте 2020 г.</b>	<b>5,1</b>	<b>8,1</b>	<b>5,7</b>	<b>9,4</b>	<b>5,9</b>	<b>10,0</b>	<b>6,8</b>	<b>10,9</b>	<b>11,3</b>
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская	4,6	8,1	4,7	10,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3

Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.

252

## 12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

### 12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

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	
<b>Цены предложений объектов</b>			
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%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
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	
<b>Цены предложений объектов</b>			
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	
<b>Арендные ставки объектов</b>			
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-2017. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2017 г.  
 Лейфер Л.А.

МН\_балансовая ст... Лейфер\_Справочн... x Войти

46 / 199 100% Общий доступ

Уравнение регрессии:  $Y = 0,02X + 0,60$

Классности в явном центре

Классности в явном центре

Таблица 37

Город расположения объекта аналога

Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога											
	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950 - 1 400	1 400- 2 100
15-25	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67	0,64
25-40	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67
40-60	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69
60-90	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72
90-135	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75
135-200	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78
200-280	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82
280-420	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85
420-630	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89
630-950	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92
950 - 1 400	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96
1 400-2 100	1,56	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2018 г.  
Лейфер Л.А.

**Значения территориальных коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 66

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,76	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,79
Окраины городов, промзоны	0,74	0,69	0,79
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,76	0,84
<b>Под офисно-торговую застройку</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,72	0,77
Окраины городов, промзоны	0,65	0,62	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,71	0,77

### Корректировка на площадь земельного участка

Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2018 г.  
 Лейфер Л.А.

111 | 352

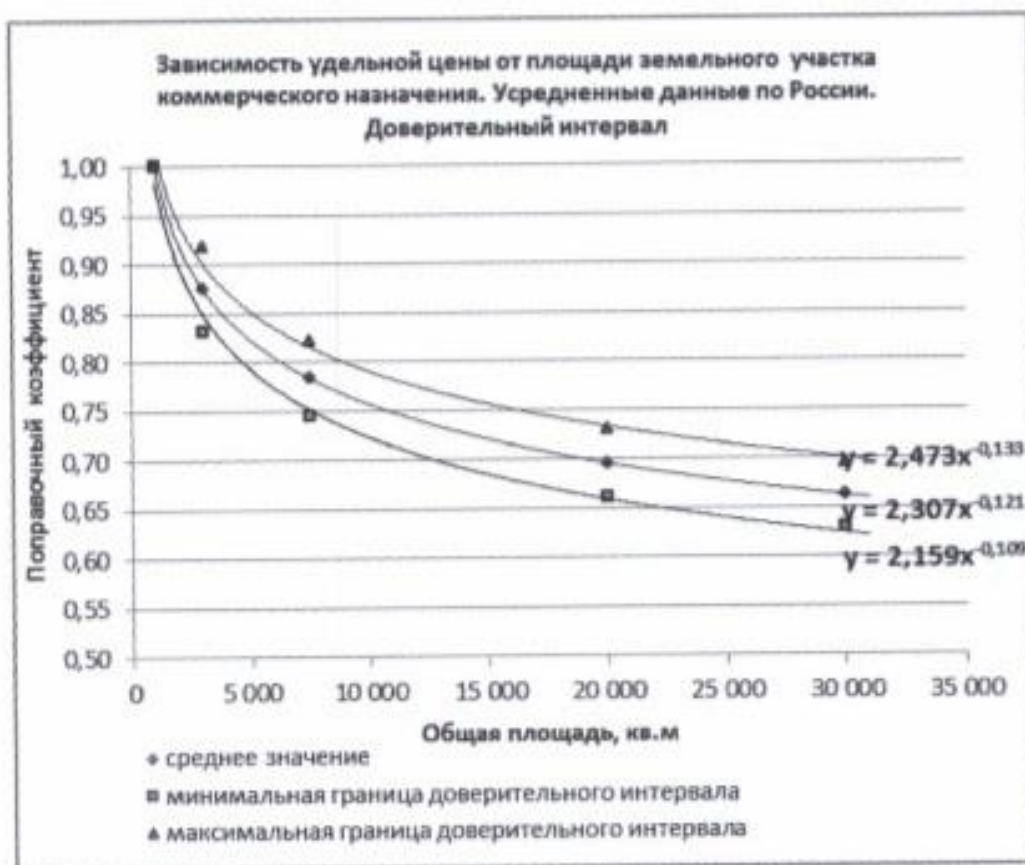


Рис. 19

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 1000 кв.м (0,1 га)

### 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	<b>1,00</b>	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	<b>1,00</b>	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	<b>1,00</b>	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	<b>1,00</b>	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	<b>1,00</b>	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	<b>1,00</b>

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	<b>1,00</b>	1,11	1,22	1,32	1,44	1,60
	50-125	0,90	<b>1,00</b>	1,11	1,19	1,30	1,44
	125-300	0,82	0,90	<b>1,00</b>	1,08	1,17	1,30
	300-750	0,76	0,84	0,93	<b>1,00</b>	1,09	1,21
	750-1500	0,70	0,77	0,85	0,92	<b>1,00</b>	1,11
	>1500	0,63	0,69	0,77	0,83	0,90	<b>1,00</b>

### 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 (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	<b>1,00</b>	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	<b>1,00</b>	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	<b>1,00</b>	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	<b>1,00</b>

Таблица 76

Этаж расположения		города с численностью менее 1 млн. чел. (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	<b>1,00</b>	1,06	1,30	1,51
	2 этаж и выше	0,94	<b>1,00</b>	1,22	1,42
	цоколь	0,77	0,82	<b>1,00</b>	1,16
	подвал	0,66	0,70	0,86	<b>1,00</b>

**Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 73

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
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**

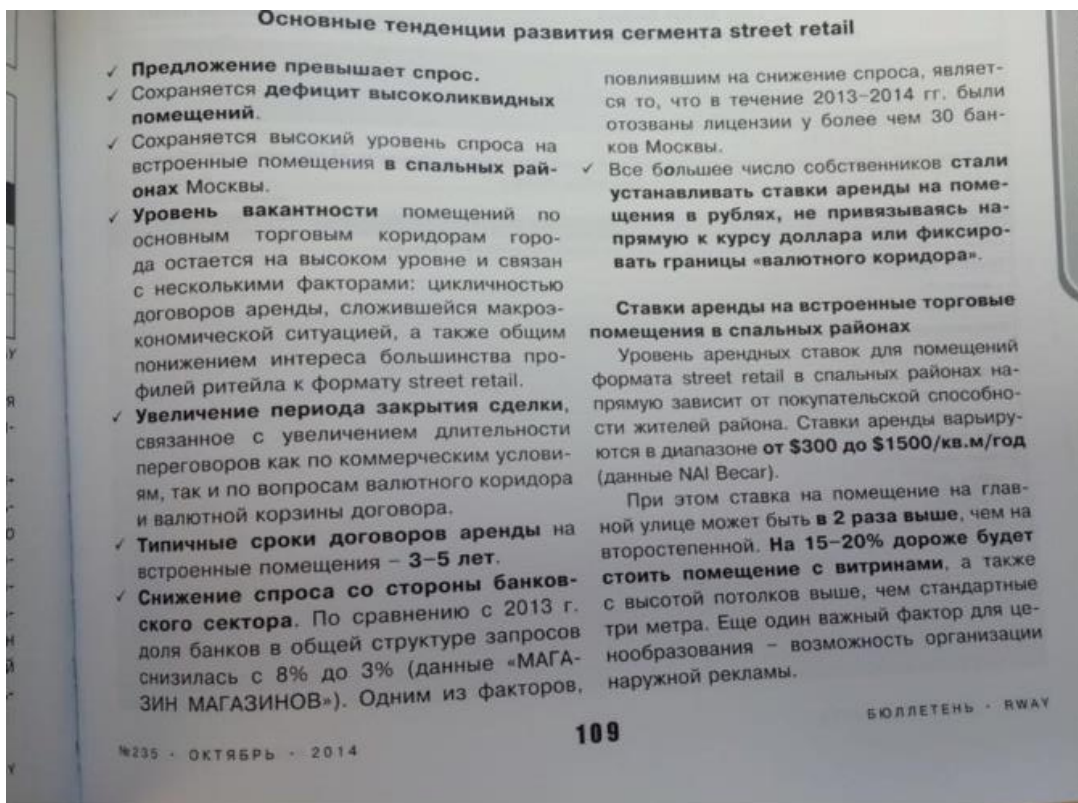
Таблица 74

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
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 витринные окна

RWAY №235, октябрь 2014, стр. 109



## 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	
<b>Удельная цена</b>			
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
<b>Удельная арендная ставка</b>			
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 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	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87
<b>Удельная арендная ставка</b>			
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 общую площадь производственно-складских помещений

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2291-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2020 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 09.10.2020 г.)

Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

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

$$C = b \cdot S^n$$

С – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. объекта, ден. ед. / кв. м.,  
S – общая площадь объекта, кв. м.,  
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,  
n – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К трем (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,17	0,022
Промышленные и складские здания и помещения	-0,23	0,600

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

К<sub>s</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,  
S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.  
S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.  
n – коэффициент торможения.

01.10.2020

Калькулятор расчёта корректировки на площадь  
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

Корректировка на площадь =  $\left( \frac{S_{\text{оц.об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{K_{\text{тр.м.}}}$



### Корректировка на характеристики местоположения производственно-складской недвижимости

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

#### Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 44

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,83	0,83	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,78	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,75	0,75	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,82	0,81	0,84
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,83	0,82	0,85
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,78	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,77	0,75	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,83	0,81	0,84

## Корректировка на состояние/уровень отделки производственно-складской недвижимости

<https://www.allrepairs.ru/remont-proizvodstvennykh-pomeshcheniy/>

КЛАСС "С"	КЛАСС "В"	КЛАСС "А"	КЛАСС "А"+
Косметический ремонт производственных помещений	Текущий ремонт производственных помещений	Капитальный ремонт производственных помещений	Ремонт производственных помещений - цена ремонтных работ под ключ
От 1000 рублей метр кв	От 3500 рублей кв метр	От 6000 рублей 1 (м2)	От 8000 рублей за 1 метр кв
Время (сроки) появления	сроки появления ремонтных	сроки появления ремонтных	сроки появления ремонтных

[http://www.aska-group.ru/remont\\_skladov/](http://www.aska-group.ru/remont_skladov/)

**Стоимость ремонта склада, производственного помещения за 1 кв.м.**

Это вопрос, интересующий собственников и арендаторов коммерческой недвижимости, которые подошли к этому этапу.

Если брать общую площадь помещения, то приблизительные цены за 1 кв. м. ремонта склада или производственного помещения будут составлять:

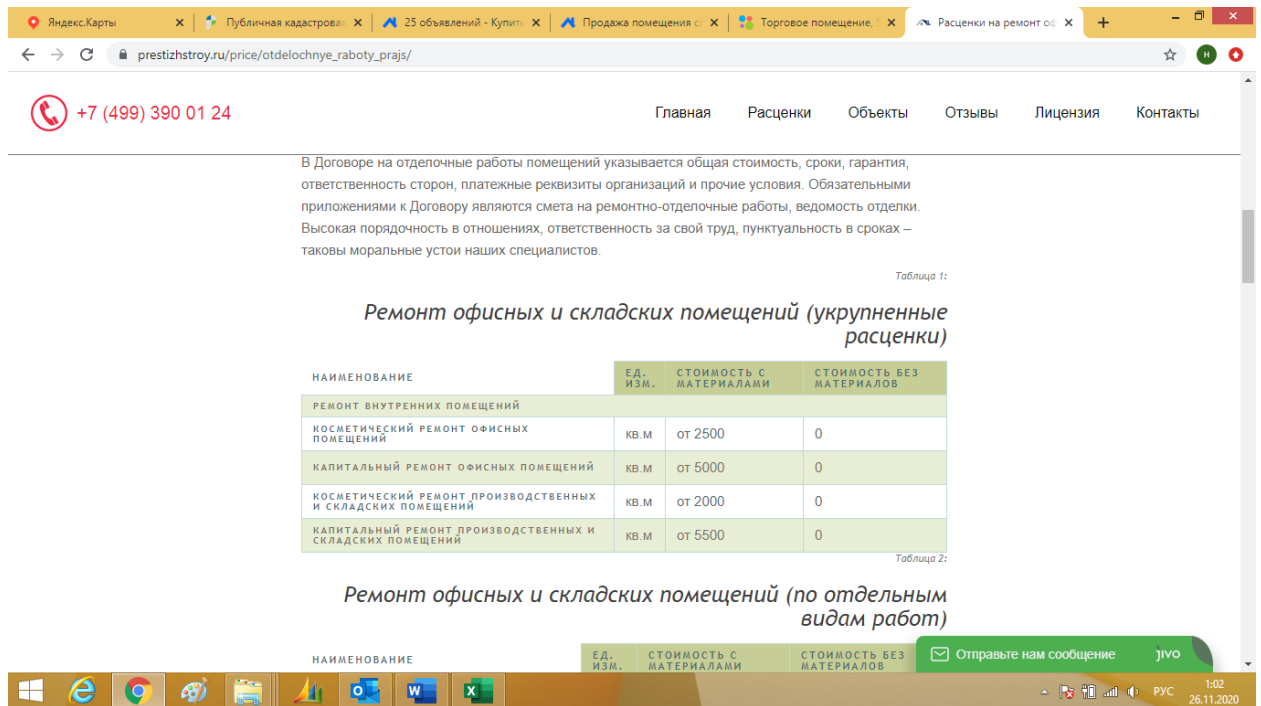
- для косметического ремонта склада — 2000 р. за кв. м.
- для стандартного ремонта склада — 5000 р. за кв. м.
- для капитального ремонта склада — 7500 р. за кв. м.

Как Вы понимаете, цены конечно же усредненные и могут варьироваться как в большую, так и в меньшую сторону.

Желаете узнать точную стоимость ремонта помещения склада или производственного помещения?

Это довольно таки просто! Оставьте заявку на выезд к Вам нашего специалиста или позвоните по телефону: **(499) 380-80-76**, мы с удовольствием ответим на интересующие Вас вопросы.

[http://www.prestizhstroy.ru/price/otdelochnye\\_raboty\\_prajs/](http://www.prestizhstroy.ru/price/otdelochnye_raboty_prajs/)



Яндекс.Карты | Публичная кадастровая карта | 25 объявлений - Купить: | Продажа помещения | Торговое помещение | Расценки на ремонт

prestizhstroy.ru/price/otdelochnye\_raboty\_prajs/

+7 (499) 390 01 24

Главная | Расценки | Объекты | Отзывы | Лицензия | Контакты

В Договоре на отделочные работы помещений указывается общая стоимость, сроки, гарантия, ответственность сторон, платежные реквизиты организаций и прочие условия. Обязательными приложениями к Договору являются смета на ремонтно-отделочные работы, ведомость отделки. Высокая порядочность в отношениях, ответственность за свой труд, пунктуальность в сроках – таковы моральные устои наших специалистов.

Таблица 1:

### Ремонт офисных и складских помещений (укрупненные расценки)

НАИМЕНОВАНИЕ	ЕД. ИЗМ.	СТОИМОСТЬ С МАТЕРИАЛАМИ	СТОИМОСТЬ БЕЗ МАТЕРИАЛОВ
<b>РЕМОНТ ВНУТРЕННИХ ПОМЕЩЕНИЙ</b>			
КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	кв.м	от 2500	0
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	кв.м	от 5000	0
КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ	кв.м	от 2000	0
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ	кв.м	от 5500	0

Таблица 2:

### Ремонт офисных и складских помещений (по отдельным видам работ)

НАИМЕНОВАНИЕ	ЕД. ИЗМ.	СТОИМОСТЬ С МАТЕРИАЛАМИ	СТОИМОСТЬ БЕЗ МАТЕРИАЛОВ
Отправьте нам сообщение Jivo			

Windows taskbar: 1:02 26.11.2020

**Корректировка на региональный коэффициент**

Сборник КО\_ИНВЕСТ № 112, стр. 175, Таблица 8.1

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ						
8. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ КО-ИНВЕСТ (отношение средней цены в регионе к средней цене по Московской области)						
8.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ РЕСУРСОВ на 01.07.2020 года						
<i>Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2</i>						
Экономические районы, края, области	Группа материалов основной номенклатуры					Оплата труда работников
	Железобетонные и бетонные изделия	Бетоны, растворы	Кирпич	Стальные конструкции	Лесоматериалы	
1	2	3	4	5	6	7
<b>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</b>	0,894	1,187	1,051	1,040	1,030	0,642
<b>Северный район</b>						
Республика Карелия *	1,074	0,924	1,181	1,012	0,975	0,689
Республика Коми (южнее Полярного круга)	0,921	1,493	1,404	1,063	1,158	0,659
Республика Коми (севернее Полярного круга)	1,123	1,820	1,711	1,296	1,412	1,047
Архангельская область (южнее Полярного круга)	0,983	1,155	1,984	1,033	1,059	0,810
Архангельская область (севернее Полярного кр.)	1,196	1,406	2,415	1,257	1,289	0,986
Вологодская область	0,863	0,981	1,147	0,990	0,926	0,668
Мурманская область *	1,110	1,829	1,474	1,061	1,226	1,006
<b>Северо-Западный район</b>						
г. Санкт-Петербург	0,884	0,914	0,964	1,018	0,888	0,951
Ленинградская область	0,786	0,949	0,962	1,008	1,326	0,860
Новгородская область	0,817	1,190	0,858	0,990	1,355	0,543
Псковская область	0,771	0,994	0,955	1,003	1,012	0,436
<b>Центральный район</b>						
Брянская область	0,777	0,919	0,880	0,964	0,877	0,497
Владимирская область	0,851	1,207	1,354	0,999	0,981	0,520
Ивановская область	0,839	0,909	1,316	0,995	0,741	0,524
Калужская область	0,787	1,138	0,963	0,995	0,906	0,629
Костромская область	0,724	1,018	0,948	0,977	0,730	0,433
г. Москва	0,778	0,966	0,993	1,019	0,956	1,036
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,798	0,930	0,795	0,994	0,918	0,480
Рязанская область	0,811	1,169	0,827	0,986	0,986	0,492
Смоленская область	0,824	0,895	0,734	0,986	0,715	0,487
Тверская область	0,706	0,917	0,774	0,962	0,791	0,667
Тульская область	0,835	1,100	1,004	0,982	0,893	0,615
Ярославская область	0,912	1,184	1,006	0,990	0,802	0,552
<b>Волго-Вятский район</b>						
Республика Марий Эл	0,807	1,168	1,009	1,002	1,028	0,463
Республика Мордовия	0,855	1,074	1,057	1,006	0,827	0,560

8

Региональные коэффициенты КО-ИНВЕСТ

Архангельская область (южнее Полярного круга)	0,983	1,155	1,984	1,033	1,059	0,810
Архангельская область (севернее Полярного кр.)	1,195	1,406	2,415	1,257	1,289	0,986
Вологодская область	0,863	0,981	1,147	0,990	0,926	0,868
Мурманская область *	1,110	1,829	1,474	1,061	1,226	1,006
<b>Северо-Западный район</b>						
г. Санкт-Петербург	0,884	0,914	0,964	1,018	0,888	0,951
Ленинградская область	0,786	0,949	0,962	1,008	1,326	0,860
Новгородская область	0,817	1,190	0,858	0,990	1,355	0,545
Псковская область	0,771	0,994	0,955	1,003	1,012	0,436
<b>Центральный район</b>						
Брянская область	0,777	0,919	0,880	0,984	0,877	0,497
Владимирская область	0,851	1,207	1,354	0,999	0,981	0,520
Ивановская область	0,839	0,909	1,316	0,995	0,741	0,524
Калужская область	0,787	1,136	0,963	0,996	0,906	0,629
Костромская область	0,724	1,018	0,948	0,977	0,730	0,433
г. Москва	0,778	0,966	0,993	1,019	0,956	1,038
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,798	0,930	0,795	0,994	0,918	0,480
Рязанская область	0,811	1,169	0,827	0,986	0,986	0,492
Смоленская область	0,824	0,895	0,734	0,986	0,715	0,487
Тверская область	0,706	0,917	0,774	0,982	0,791	0,667
Тульская область	0,835	1,100	1,004	0,982	0,893	0,615
Ярославская область	0,912	1,184	1,006	0,990	0,802	0,552
<b>Волго-Вятский район</b>						
Республика Марий Эл	0,807	1,168	1,009	1,002	1,028	0,463
Республика Мордовия	0,855	1,074	1,057	1,006	0,827	0,560
Чувашская Республика	1,060	1,032	0,899	1,004	1,028	0,520
Кировская область	0,880	1,186	1,004	0,997	0,779	0,565
Нижегородская область	0,828	1,123	1,040	1,001	0,822	0,424
<b>Центрально-Черноземный район</b>						
Белгородская область	0,841	0,899	0,769	0,991	1,102	0,542
Воронежская область	0,843	0,891	0,732	0,992	0,749	0,616
Курская область	0,798	1,104	0,892	0,984	1,237	0,626
Липецкая область	0,808	0,886	0,935	0,991	1,031	0,545
Тамбовская область	0,836	1,104	0,932	1,011	1,053	0,422
<b>Поволжский район</b>						
Республика Калмыкия	0,906	1,033	1,007	0,979	1,519	0,460
Республика Татарстан	0,787	0,969	0,859	1,004	0,941	0,658
Астраханская область	0,804	1,219	0,786	0,994	1,029	0,538
Волгоградская область	0,764	0,905	0,631	1,006	1,329	0,667
Пензенская область	0,796	1,303	1,045	1,003	0,952	0,607
Самарская область	1,039	0,955	0,714	1,001	0,681	0,495
Саратовская область	0,965	1,028	0,869	1,019	1,461	0,445
Ульяновская область	0,862	1,165	0,897	1,023	0,994	0,488

8

Региональные  
коэффициент  
КО-ИНВЕСТ

## 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 м<sup>2</sup> общей площади

02-01-001-01	Административные здания на 500 м <sup>2</sup>	48,19
02-01-001-02	Административные здания на 1000 м <sup>2</sup>	45,93
02-01-001-03	Административные здания на 1 500 м <sup>2</sup>	41,56
02-01-001-04	Административные здания на 2 500 м <sup>2</sup>	41,07
02-01-001-05	Административные здания на 5 000 м <sup>2</sup>	37,23
02-01-001-06	Административные здания на 5 700 м <sup>2</sup>	36,10
02-01-001-07	Административные здания на 10 000 м <sup>2</sup>	31,49

#### РАЗДЕЛ 2. ЗДАНИЯ ПРАВОСУДИЯ

**Таблица 02-02-001** Здания суда

**Измеритель:** 1 м<sup>2</sup> общей площади

02-02-001-01	Здания суда на 1 000 м <sup>2</sup>	39,91
02-02-001-02	Здания суда на 4 000 м <sup>2</sup>	38,44

**Таблица 02-02-002** Здания полиции

**Измеритель:** 1 м<sup>2</sup> общей площади

02-02-002-01	Здания полиции на 200 м <sup>2</sup>	60,26
02-02-002-02	Здания полиции на 2 300 м <sup>2</sup>	30,26
02-02-002-03	Здания полиции на 5 500 м <sup>2</sup>	27,38
02-02-002-04	Здания полиции на 8 600 м <sup>2</sup>	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 м<sup>2</sup> 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 застекленных 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 м<sup>2</sup>»

- зданий отделов внутренних дел в городах без районного деления (районах, районах в городах) - НЦС 02-02-002-02 «Здания полиции на 2 300 м<sup>2</sup> - 8 600 м<sup>2</sup>».

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 м<sup>2</sup> 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 м<sup>2</sup> общей площади здания 1,9 тыс. руб.

23. Показателем НЦС 02-02-002-02 предусмотрена наружная облицовка поверхности стен металлосайдингом в вертикальном исполнении с пароизоляционным 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 м<sup>2</sup> 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 нетиповой конфигурацией зданий, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленную требованиями действующих нормативных документов: 1,02 – для показателя 02-02-001-02;

- коэффициент, учитывающий увеличение площади остекления и применение витражей и оконных блоков с двухкамерными стеклопакетами, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленное требованиями действующих нормативных документов: 1,04- для показателя 02-02-001-02; 1,03 – для показателя 02-04-001-01.

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.



## Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/2288-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvzhimosti-na-01-10-2020-goda>

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 06.10.2020 г.)

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки исполнения) коммерческих зданий и помещений
- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой продаже при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продаж (о регулярной распродаже, при участии риэлторов)
- Нижняя граница выбора - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества
- Верхняя граница выбора - объекты большей площади и цены предложения, лучшего качества
- Верхняя граница выбора - объект наиболее типичный срок продажи объектов

расчет сделан на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по № в кв.	По районам*		
					А	Б	В
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	5	22	10	11	14	17
2	Складские здания и помещения с/х назначения	3	12	7	6	8	9
3	Складские здания и помещения многоцелевые	3	14	6	7	9	10
4	Гаражи и гаражные комплексы (на нежилых участках или на территории автомобильных парковок)	5	15	9	8	10	12
5	Выставочные здания и помещения универсального назначения	4	12	7	6	8	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильными агрегатами	3	11	6	5	7	8
7	Автотранспортные средства и комплексы (АТС) парковки	9	18	13	11	14	17
8	Нефтебазы	13	33	22	18	24	29
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и дальнейшей переработки сельскохозяйственной продукции, для содержания сельскохозяйственных животных, овец, оленей и пернатых птиц, теплиц, оранжерей и прочих расположенных на земельных участках сельскохозяйственного назначения	4	20	10	8	11	13
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, оборудованном общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	14	9	8	10	12
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, оборудованном общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	27	15	13	16	20
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	10	28	18	15	20	23
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	13	6	7	8	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	13	9	8	10	12
15	Лабораторные и научно-исследовательские учреждения здания и помещения (капитальные здания, все комплексы)	9	16	12	10	13	16
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	11	6	5	7	8
17	Общественного питания здания и помещения кафе, столовых, ресторанов	4	11	7	6	8	9
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	12	6	7	9	10
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	9	6	5	7	8
20	Виллы, дачи, санатории	6	12	8	7	9	10
21	Автостоянки (капитальные здания)	4	11	7	6	8	9
22	Автотранспортные и автостояночные здания и помещения	2	9	5	4	5	7
Финансово-кредитные здания							
23	Копировальные, репродукционные, полиграфические пункты, печатные сооружения, граффити и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения				по срокам здания основного назначения		

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованные стороны сделки срок ликвидности может быть составлено принят в пределах:
  - нижней граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на полностью застроенных или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества, лучшей планировки
  - верхней граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества, плохой планировки
- Анализ объявлений сети интернет о продажах объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости, исходя из того, сроки ликвидности по степени влияния местоположения на корректировку сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
  - группа А: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Истринский, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи; Рязань, а также земельные участки на прилегающих территориях
  - группа Б: областные, республиканские и городские центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 20-ти километровых зон от регионального центра, города Московской области, не входящие в А-группу, города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 80 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки на прилегающих территориях
  - группа В: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки на прилегающих территориях

## Уровень вакантности

Справочник оценщика недвижимости - 2020 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текщие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" под ред. Лейфера Л.А.

### 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%

## 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%

## Коэффициент капитализации

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2304-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

← → C statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2304-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2020-goda

Ассоциация  
развития рынка недвижимости  
**Статриелт**  
некоммерческая организация

Подать объявления Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Статьи и публикации

### Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 09.10.2020 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определяются на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом бонуса на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проездные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгодное местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот: большие площади и низкое качество здания, нереститивное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [структурный риск при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итого расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличии или очень хороши те состояния, расположенные на первой линии улицы (вплоть до высокого автомобильным или пешеходным трафиком)	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном те состоянии, расположенные на второй линии улицы (вплоть до восточной стороны автомобильным или пешеходным трафиком)
Торговые помещения и здания	0,09	0,12	0,14
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,14	0,17
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, крупных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города.

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

← Назад Вперед →

Общая информация — Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку Сроки действия подписки

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 г.

## Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет и границы интервалов по категориям городов

Таблица 26

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 3. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	—	—	—
2	Санкт-Петербург	11,0%	9,0%	13,0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,2%	8,9%	13,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,3%	8,4%	14,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—	—
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,6%	9,4%	15,8%
8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	9,9%	7,1%	12,6%

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

"21" ноября 2020 г.

В соответствии с Задаaniem на оценку № 14 от 11 ноября 2020 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" совместно с представителем на объекте

Заместитель директора ООО ЧОП "Охрана"

(должность)

Кравченко Н.Я.

(фамилия, инициалы)

произвел осмотр недвижимого имущества:

- 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.
- 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.
- Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1 844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:0002401:4.

Стороны:

Представитель на объекте

 /Кравченко Н.Я./

Представитель АО "НЭО Центр"

 /Чернухин А.В./



Дата проведения осмотра: "21" ноября 2020 г.

**Объект оценки представляет собой:**

- Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 443,1 кв. м., инв. №: 899, литер А, ГЗ, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:00-00-00:00:899.
- 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.
- Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1 844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:0002401:4.

Окружающая застройка: \_\_\_Административные, бытовые здания, многоквартирные жилые здания, магазины\_\_\_\_\_

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): \_\_\_Подъездные пути удобные. Остановка маршрутных такси на удалении 400-500 м.\_\_\_\_\_

**Наличие коммуникаций:**

Наименование	Показатель	
	Основное здание	Гараж
Электроснабжение	+	+
Газоснабжение	-	-
Водоснабжение	+	-
Канализация	+	-
Лифт	-	-
Кондиционирование	-	-
Вентиляция	+	-
Система оповещения в случае пожара	+	+
Система контроля доступа	-	-

Внешнее благоустройство: \_\_\_Асфальт, освещение\_\_\_\_\_

Наличие парковки (организованная/стихийная) \_\_\_Напротив здания, организованная\_\_\_\_\_

Дополнительные примечания: \_\_\_Гараж расположен во дворе здания. Территория асфальтирована, огорожена, не охраняется. Система отопления работает и в основном здании, и в гараже:\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

**ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**Заказчик:**

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"

Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"



Фото 1. Фасад здания, прилегающая территория



Фото 2. Фасад здания, прилегающая территория



Фото 3. Фасад здания



Фото 4. Фасад здания



Фото 5. Фасад здания



Фото 6. Фасад здания



Фото 7. Окружающая застройка, подъездные пути, фасад здания



Фото 8. Гараж





Фото 9. Гараж



Фото 10. Гараж



Фото 11. Гараж



Фото 12. Окружающая застройка, подъездные пути



Фото 13. Окружающая застройка, подъездные пути



Фото 14. Окружающая застройка, подъездные пути

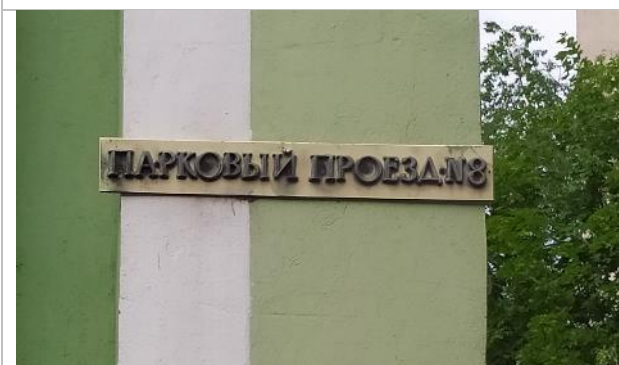


Фото 15. Номер дома по состоянию на 15.02.2019 г.



Фото 16. Внутренние помещения по состоянию на 15.02.2019 г.



**Фото 17. Входная группа по состоянию на 15.02.2019 г.**



**Фото 18. Входная группа по состоянию на 15.02.2019 г.**



**Фото 19. Внутренние помещения по состоянию на 15.02.2019 г.**



**Фото 20. Внутренние помещения по состоянию на 15.02.2019 г.**

*Источник: фотографии АО "НЭО Центр"*