


 Управленческое
консультирование

Инжиниринг

 Оценка и
финансовое
консультирование

 Привлечение
финансирования

 Юридическое
и налоговое
сопровождение

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОА-АХ-0288/14/14-13 ОТ 04.12.2020 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ IV ПЛОЩАДЬЮ 251,7 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОССИЯ, КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. СОВЕТСК, УЛ. ИСКРЫ, ДОМ №1; 30 457/1 000 000 ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 394,0 КВ. М И 197 368/1 000 000 ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1 064,0 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: РОССИЯ, КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. СОВЕТСК, УЛ. ИСКРЫ, 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-20-041220В от 04.12.2020

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике	7
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1. Общие сведения об объекте оценки	14
3.2. Местоположение объекта оценки	15
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
3.4. Классификация недвижимого имущества	22
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	22
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки	24
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	25
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ...	26
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе	29
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2020 г.	31
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки	33
5.4. Прогнозы развития рынка коммерческой недвижимости в России, влияние коронавируса на рынок коммерческой недвижимости	35
5.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости Калининградской области по итогам III квартала 2020 г.	36
5.6. Анализ рынка земельных участков г. Калининграда и Калининградской области.....	45
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
6.1. Основные положения и терминология	51
6.2. Классификация основных средств	53
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	57
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	58
6.5. Этапы проведения оценки	60
6.6. Характеристика подходов к оценке	60
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	66
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	68
7.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода	68
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	68
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	95

8.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода	95
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	95
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	112
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	112
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	113
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	115
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	116
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • 30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый (или условный) номер: 39:16:010516:561. • 197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый (или условный) номер: 39:16:010516:560.
<p>Основание для оказания услуг Исполнителем</p>	<p>Задание на оценку №14 от 11.11.2020 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>Дополнительное соглашение от 24.11.2020 г. к Заданию на оценку №14 от 11.11.2020 г. к Договору №ОА-АХ-0288/14 от 25.03.2014 г.</p> <p>Дополнительное соглашение №2 от 27.11.2020 г. к Заданию на оценку №14 от 11.11.2020 г. к Договору №ОА-АХ-0288/14 от 25.03.2014 г.</p>
<p>Дата составления Отчета</p>	<p>04.12.2020 г.</p>
<p>Порядковый номер Отчета</p>	<p>ОА-АХ-0288/14/14-13</p>
<p>Балансовая стоимость объекта оценки по состоянию на 13.11.2020 г.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Балансовая стоимость помещения – 8 429 159 (Восемь миллионов четыреста двадцать девять тысяч сто пятьдесят девять) руб. 00 коп.; • Балансовая (остаточная) стоимость помещения – 5 930 765 (Пять миллионов девятьсот тридцать тысяч семьсот шестьдесят пять) руб. 71 коп.; • Балансовая стоимость земельного участка (кадастровый номер 39:16:010516:561) – 443 (Четыреста сорок три) руб. 58 коп.; • Балансовая стоимость земельного участка (кадастровый номер 39:16:010516:560) – 7 762 (Семь тысяч семьсот шестьдесят два) руб. 74 коп.
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода (без учета НДС)</p>	<p>Не применялся</p>
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)</p>	<p>9 783 000 (Девять миллионов семьсот восемьдесят три тысячи) руб.</p>
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода (без учета НДС)</p>	<p>7 858 000 (Семь миллионов восемьсот пятьдесят восемь тысяч) руб.</p>
<p>Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС)</p>	<p>8 820 500 (Восемь миллионов восемьсот двадцать тысяч пятьсот) руб.</p>
<p>итоговая справедливая стоимость помещения, входящего в состав объекта оценки (без учета НДС)</p>	<p>8 651 900 (Восемь миллионов шестьсот пятьдесят одна тысяча девятьсот) руб.</p>
<p>итоговая справедливая стоимость земельного участка (кадастровый номер 39:16:010516:561), входящего в состав объекта оценки (НДС не облагается)</p>	<p>6 200 (Шесть тысяч двести) руб.</p>
<p>итоговая справедливая стоимость земельного участка (кадастровый номер 39:16:010516:560),</p>	<p>162 400 (Сто шестьдесят две тысячи четыреста) руб.</p>

входящего в состав объекта оценки (НДС не облагается)	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой в целях совершения сделки с объектом оценки. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

1.2. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • 30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый (или условный) номер: 39:16:010516:561. • 197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый (или условный) номер: 39:16:010516:560.
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки	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 таблице 3.1. Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Ограничения (обременения) указанных имущественных прав	Доверительное управление, аренда
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	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
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата оценки	13.11.2020 г.
Срок проведения оценки	11.11.2020 г. – 04.12.2020 г.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Дополнительные требования к заданию на оценку	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют

<p>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</p>	<p>Документы, предоставляемые Заказчиком для оценки, должны быть оформлены надлежащим образом, а именно: бумажная копия должна быть заверена руководителем организации либо иным должностным лицом, обладающим соответствующими полномочиями, и постранично скреплена печатью данного юридического лица.</p> <p>Документы предоставляются в течение 3 рабочих дней с даты подписания договора на оценку.</p>
<p>Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными знаниями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)</p>	<p>Отсутствует</p>
<p>Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость</p>	<p>Определять не требуется</p>
<p>Необходимость указания в Отчете об оценке дополнительной расчетной величины</p>	<p>Прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем — по согласованию сторон договора об оценке указание данной расчетной величины не требуется.</p> <p>Размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки, — по согласованию сторон договора об оценке указание данной расчетной величины не требуется.</p>
<p>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 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 будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но будет ссылаться на документы, которые будут являться основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не будет проводить 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 будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета, будут получены от Заказчика и из других надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 11. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 12. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в п. 1.3 настоящего Отчета, не является учредителем, участником, собственником, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющими имущественный интерес в Объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. 13. Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщика, указанного в п. 1.3 настоящего Отчета, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. 14. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в п. 1.3 настоящего Отчета, составляет не менее трех лет. 15. Стороны подтверждают, что Исполнитель не имеет имущественный интерес в Объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика. 	

16. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный п. 1.3 настоящего Отчета, не имеет вещные или обязательственные права в отношении Объекта оценки вне Договора об оценке.
17. Стороны подтверждают, что не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.
18. Стороны гарантируют, что размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости Объекта оценки.
19. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
20. Отчет будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения будут являться 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 иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII. Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00019/19 от 20.11.2019 г. Срок действия полиса: с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма по всем страховым случаям: 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)
Контактная информация оценщика	+7 (495) 739-39-77, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8, t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), место нахождения: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1), включена в

	реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	<p>Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/00014/20.</p> <p>Срок действия: с 05.06.2020 г. по 04.06.2021 г.</p> <p>Страховая сумма составляет 5 000 000 (Пять миллионов) руб.</p>
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	<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>
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости"
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	<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 оценщиков¹.</p> <p>Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 12 лет</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Отсутствует
Заказчик	ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" (ОГРН: 5067746107391, дата присвоения ОГРН: 14 августа 2006 г.) ИНН 7703603950, КПП 770901001
Место нахождения Заказчика	Место нахождения: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.

¹ Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС".
URL: <http://srososvet.ru/partnership/members-list/person/1747/>

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.
	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
на основании доверенности
№18/20 от 25.02.2020 г.**



Т. А. Соломенникова

А. Е. Колганов

Таблица 1.1. Итоговые показатели справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Месторасположение	Площадь, кв. м	Документы подтверждающие право	Справедливая стоимость, руб. (здание - без учета НДС, земельный участок - НДС не облагается)
1	Нежилое помещение	Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1	251,7	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/332782733 от 09.06.2020 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362297548 от 26.11.2020 г.	8 651 900
2	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок	Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры	394,0	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2020/306078879 от 09.01.2020 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362299071 от 26.11.2020 г.	6 200
3	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок	Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры	1 064	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2020/306109444 от 09.01.2020 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от №99/2020/362300365 от 26.11.2020 г.	162 400
ИТОГО					8 820 500

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной распространением COVID-19, официально объявленным ВОЗ пандемией. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. В расчетах использован курс иностранных валют, установленный Банком России на дату проведения оценки 13.11.2020 г.: 77,1148 руб./долл. США.
3. Согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. №109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации", в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС. При определении справедливой стоимости оцениваемого земельного участка цены предложений объектов-аналогов, на основании которых определялась стоимость оцениваемого участка, принадлежащих правообладателю на праве собственности, НДС не облагаются.
4. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
5. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования. Основываясь на предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
6. 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.
7. Осмотр объекта оценки был произведен представителем Исполнителя 19.11.2020 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 сентябрь 2018 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.
8. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для объекта оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ним, при оценке объекта оценки Исполнитель исходил из доступной публично информации о данной местности и из допущения об отсутствии в почве земельного участка и у объекта оценки потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации объекта оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков.
9. 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.
10. 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.

11. 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.
12. В соответствии с выписками из ЕГРН у оцениваемого помещения и земельных участков существует ограничения (обременения) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости осуществлялось без учета данных обременений.
13. В соответствии с выпиской из ЕГРН №99/2020/362297548 от 26.11.2020 г. у оцениваемого помещения существует ограничение (обременение) права: аренда, весь объект. По данным Заказчика объект фактически в аренду не сдается. Также, в ходе визуального осмотра Исполнителем был сделан вывод, что по состоянию на дату оценки оцениваемое помещение в аренду не сдано и не эксплуатируется. В связи с этим оценка производилась без учета данного обременения.
14. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном и доходном подходах 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 и состояния/уровня отделки помещений, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №1, №2, №3 и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.
15. Исполнителю не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
16. В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, во избежание двойного счета стоимость земельных участков определялась как условно свободных от улучшений (коммуникаций и здания). Обеспеченность объекта оценки коммуникациями учтена в стоимости здания (улучшения).
17. Расчет стоимости оцениваемой доли земельного участка в рамках сравнительного подхода производился исходя из общей площади земельного участка с кадастровым номером 39:16:010516:561 общей площадью 394,00 кв. м, так как оцениваемая доля (30457/1000000) в праве собственности на земельный участок не выделена в натуральном выражении. Итоговая стоимость оцениваемого участка определялась произведением стоимости всего земельного участка на размер оцениваемой доли (30457/1000000).
18. Расчет стоимости оцениваемой доли земельного участка в рамках сравнительного подхода производился исходя из общей площади земельного участка с кадастровым номером 39:16:010516:560 общей площадью 1 064,00 кв. м, так как оцениваемая доля (197368/1000000) в праве собственности на земельный участок не выделена в натуральном выражении. Итоговая

стоимость оцениваемого участка определялась произведением стоимости всего земельного участка на размер оцениваемой доли (197368/1000000).

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

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Заданием на оценку №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 являются:

- 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.
- 30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый (или условный) номер: 39:16:010516:561.
- 197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый (или условный) номер: 39:16:010516:560.

Общие сведения об оцениваемом помещении представлены в табл. 3.1, об оцениваемых земельных участках в табл. 3.2.

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемом помещении

Наименование	Характеристика
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
Правоудостоверяющий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362297548 от 26.11.2020 г. Свидетельство о государственной регистрации права 39-АА 986154 от 24.11.2011 г.
Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	39:16:010516:0:6/1
Кадастровый номер объекта недвижимости	39:16:010516:176
Площадь объекта недвижимости, кв. м	251,70
Балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	8 429 159,00
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (по состоянию на 13.11.2020 г.), руб. (НДС не учитывается)	5 930 765,71
Кадастровая стоимость, руб.	2 913 382,19
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	11 574,82
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление, аренда ²

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, <http://rosreestr.ru>

Также необходимо отметить, что собственнику оцениваемого помещения принадлежат доли в праве собственности на земельные участки, занимаемые зданием, в котором расположено оцениваемое

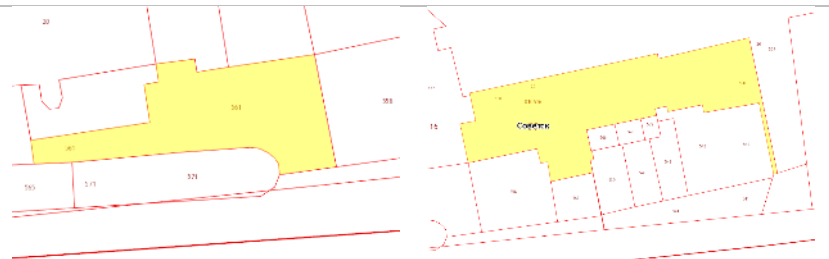
² См. п. 13 раздела 2 Отчета

помещение. Общие сведения о земельных участках, относящихся к объекту оценки, представлены в таблице ниже.

Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемых земельных участках

Наименование	Характеристика	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	Калининградская область, г. Советск, ул. Искры	Калининградская область, г. Советск, ул. Искры
Общее описание объекта	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения промышленных объектов	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения торговых объектов
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Долевая собственность, доля в праве 30 457/1 000 000	Долевая собственность, доля в праве 197 368/1 000 000
Площадь земельного участка, кв. м	394,00	1 064,00
Площадь земельного участка, соток	3,94	10,64
Площадь земельного участка, с учетом доли передаваемых прав, кв. м	12,00	210,00
Площадь земельного участка, с учетом доли передаваемых прав, соток	0,12	2,10
Правообладатель объекта недвижимости	Закрытый Паевой Инвестиционный фонд недвижимости "Межотраслевая недвижимость"	Закрытый Паевой Инвестиционный фонд недвижимости "Межотраслевая недвижимость"
Правоустанавливающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362299071 от 26.11.2020 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от №99/2020/362300365 от 26.11.2020 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Промышленные и коммунальные предприятия, складские организации	Магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление	Не зарегистрировано
Кадастровый номер земельного участка	39:16:010516:561	39:16:010516:560
Кадастровая стоимость, руб.	505 273,48	7 120 245,44
Кадастровая стоимость, руб./сот.	128 242	669 196
Балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	443,58	7 762,74
Объекты недвижимости, расположенные в пределах участка	Трансформаторная подстанция	Административно-бытовой корпус

Границы земельного участка, на котором расположен объект анализа (данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (<https://rosreestr.ru>))



Источник: данные правоудостоверяющих документов, <https://pkk5.rosreestr.ru/>

3.2. Местоположение объекта оценки

Краткая характеристика города, в котором расположен объект оценки³

Калининградская область — самая западная и наименьшая по площади область (но не наименьший субъект федерации) Российской Федерации, входит в состав Северо-Западного федерального округа. Административный центр — Калининград. Расположена в Центральной

³ Информация составлена с использованием свободной энциклопедии "Википедия" (ru.wikipedia.org)

Европе. Является полуэксклавом Российской Федерации, так как после распада СССР не имеет с основной территорией страны общей сухопутной границы.

Площадь — 15 125 кв. км (13,3 тыс. кв. км за вычетом площади Калининградского и Куршского заливов). Население — 1 012 253 чел. (по состоянию на 2020 г.). Плотность населения — 66,93 чел/кв. км. Удельный вес городского населения — 76,82 %.

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

Карта Калининградской области представлена на рис. 3.1.

Рисунок 3.1. Границы Калининградской области



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Советск — город в Калининградской области, Российской Федерации. Советск расположен в 118 км от г. Калининграда, рядом с границей Калининградской области и Литовской республики, при слиянии р. Тыльжа и р. Неман. На севере город граничит с Литвой, на юго-востоке — с Неманским районом Калининградской области, на северо-западе — со Славским районом. Их районные центры находятся на расстоянии 7 км от Советска.

Второй по числу населения (после г. Калининграда) город Калининградской области — 38 963 чел. (на 2020 г.).

Наиболее развиты отрасли промышленности: целлюлозно-бумажная (обои, картон, бумага, товарная целлюлоза), пищевая (колбасные изделия, консервы мясные, хлебобулочные изделия, майонез, кетчуп, кондитерская продукция, крабовые палочки, рыбные полуфабрикаты, минеральная вода 4 видов (в том числе "Тильзитская"), макаронные изделия, алкогольная продукция и др.), машиностроение и металлообработка (шланги высокого давления, абразивные круги для шлифовальных машин железнодорожного назначения, кабельно-проводниковые изделия для хозяйственно-монтажных нужд, судостроение и судоремонт, сборка телевизионной аппаратуры (свыше 10 наименований), и др.), легкая (верхний детский и взрослый трикотаж, верхняя женская одежда, чулочно-носочные изделия, перчатки, шапочки и др.), транспортные услуги и другое.

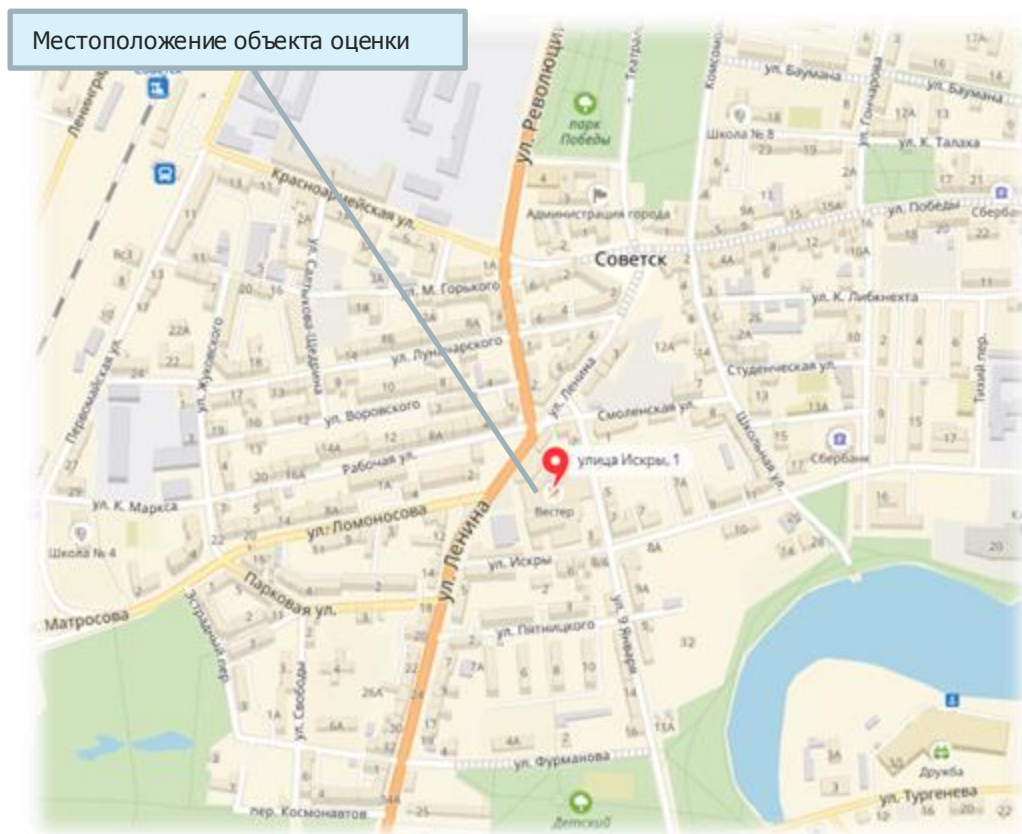
Характеристики местоположения объекта оценки и описание земельного участка приведены в табл. 3.3. Местоположение объекта оценки на карте представлено на рис. 3.2, 3.3.

Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом №1
Типичное использование окружающей недвижимости	Административные, торговые и жилые здания
Форма участков, рельеф	Прямоугольная форма, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я линия домов ул. Ленина. Основной транспортной магистралью является ул. Ленина
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района и занимает выгодное экономико-географическое положение
Плотность и тип застройки	Плотность застройки в зоне расположения объекта высокая
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Советску. 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 оценки располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка

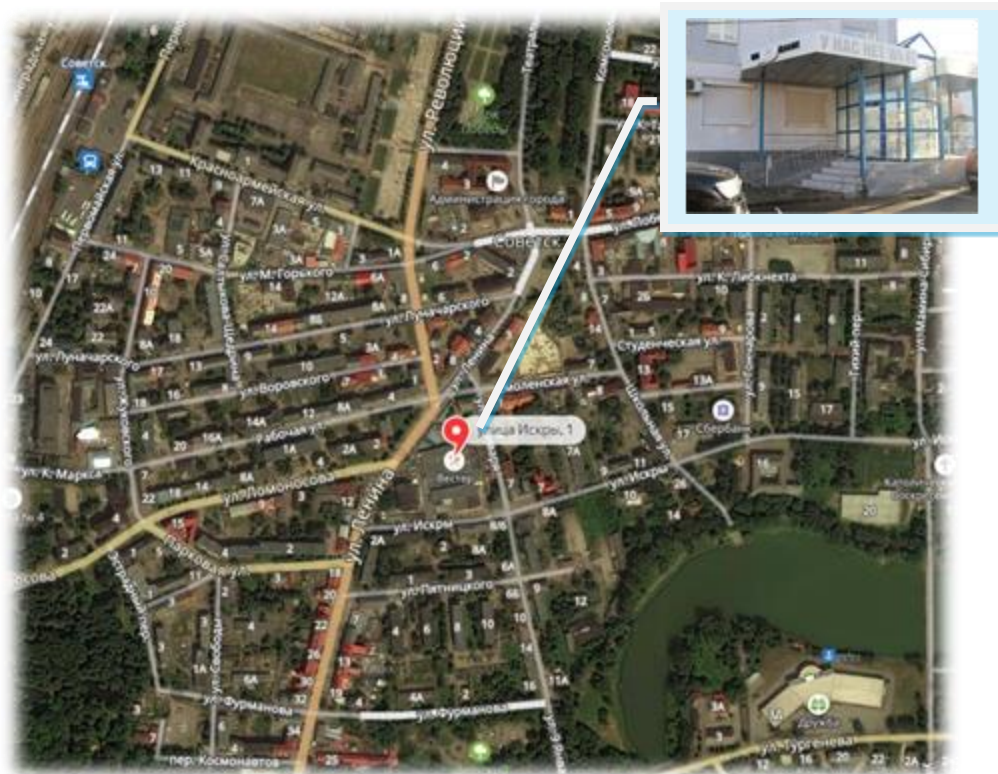
Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.2. Местоположение объекта оценки на карте г. Советска



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Локальное местоположение. Объект оценки расположен в г. Советске Калининградской области, на первой линии домов ул. Ленина. Местоположение объекта оценки характеризуется высоким автомобильным трафиком. Подъезд к оцениваемому объекту осуществляется с ул. Ленина, ул. Искры, ул. 9 Января.

К зданию, в котором расположено оцениваемое помещение, ведут удобные подъездные пути, обеспечивающие круглогодичный проезд к объекту оценки. Инфраструктура района расположения объекта оценки развитая. В непосредственной близости от объекта оценки расположены административные, торговые и жилые здания.

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

Заказчик предоставил следующие документы:

- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/332782733 от 09.06.2020 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/306078879 от 09.01.2020 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/306109444 от 09.01.2020 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362297548 от 26.11.2020 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362299071 от 26.11.2020 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362300365 от 26.11.2020 г.;
- копию свидетельства о государственной регистрации права 39-АА 999214 от 02.12.2011 г.;

- копию кадастрового паспорта помещения от 15.06.2009 г.;
- информационное письмо №МН-1-191120И от 19 ноября 2020 г. о величине операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемого здания;
- информационное письмо о наличии инженерных коммуникаций №МН-12-31020И от 31.01.2020г.;
- информационное письмо о балансовой стоимости №МН-3-131120И от 13.11.2020 г.;
- информационное письмо о балансовой стоимости №МН-2-131120И от 13.11.2020 г.;
- информацию консультационного характера.

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

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

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

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на объект оценки зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъектом права являются владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость".

Допущение 1. В соответствии с выписками из ЕГРН у оцениваемого помещения и земельных участков существует ограничения (обременения) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости помещения осуществлялась без учета данных обременений.

Допущение 2. В соответствии с выпиской из ЕГРН №99/2020/362297548 от 26.11.2020 г. у оцениваемого помещения существует ограничение (обременение) права: аренда, весь объект. По данным Заказчика объект фактически в аренду не сдается. Также, в ходе визуального осмотра Исполнителем был сделан вывод, что по состоянию на дату оценки оцениваемое помещение в аренду не сдано и не эксплуатируется. В связи с этим оценка производилась без учета данного обременения.

Допущение 3. Осмотр объекта оценки был произведен представителем Исполнителя 19.11.2020 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 сентябрь 2018 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.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Объект оценки отнесен к рынку офисной недвижимости Калининградской области.

Таблица 3.4. Состояние объекта оценки



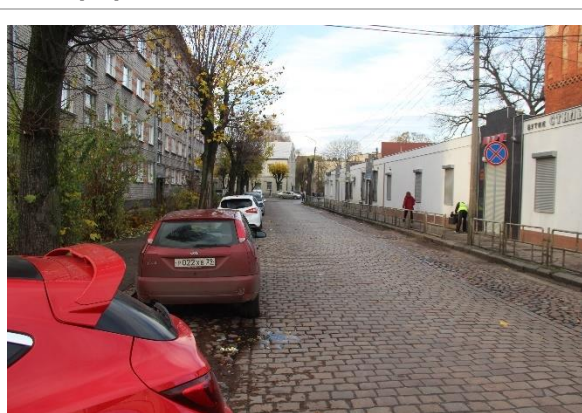
Фотография 3.1. Внешнее состояние объекта



Фотография 3.2. Внешнее состояние объекта



Фотография 3.3. Окружающая застройка и подъездные пути



Фотография 3.4. Окружающая застройка и подъездные пути



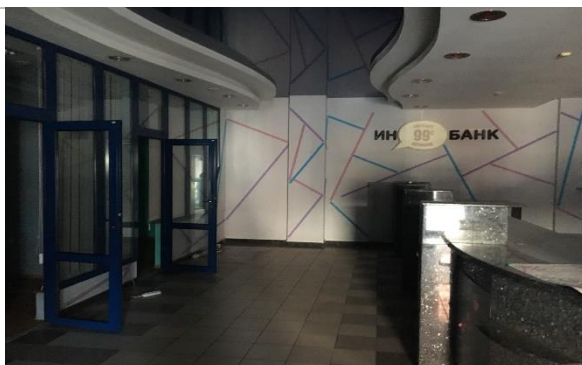
Фотография 3.5. Внутреннее состояние помещений



Фотография 3.6. Внутреннее состояние помещений



Фотография 3.7. Внутреннее состояние помещений



Фотография 3.8. Внутреннее состояние помещений

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 3.5. Описание физических свойств объекта оценки

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания	
Объект недвижимости	Нежилое помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение офисного назначения
Текущее использование	По состоянию на дату оценки по помещению не эксплуатируется
Год постройки	1980
Год реконструкции	2007
Срок полезной службы, лет	81 ⁴
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь, кв. м	Нет данных
Класс конструктивных систем	КС-1
Этажность	4 этажа + подвал
Подземная часть	Есть
Наличие витринного остекления	Отсутствует
Конструктивные характеристики объекта оценки	
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные
Фундамент	Нет данных
Материал перекрытия	Нет данных
Материал крыши	Нет данных
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 20%
Объемно-планировочные решения объекта оценки	
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	251,70
Планировка этажа	Коридорно-кабинетная
Внутренняя отделка	Стандарт
Внутреннее инженерное оборудование⁵	
Отопление	+
Водоснабжение	+ (центральное)
Канализация	+ (центральное)
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Телефон	+
Телевидение	+
Видеонаблюдение	+
Система контроля доступа	+

Источник: данные, предоставленные Заказчиком: копии свидетельств о праве собственности, данные визуального осмотра Исполнителем

Информация об инженерных коммуникациях

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

⁴ 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.

⁵ См. п. 5 раздела 2 Отчета.

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

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

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость не выявлены.

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах

По состоянию на дату оценки оцениваемые помещения не сдаются в аренду по договорам аренды.

3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

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

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

Хв — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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

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

Особенность земельных участков в том, что их потребительские свойства с течением времени не изменяются. В связи с этим, законодательством устанавливается, что земельные участки не подлежат амортизации.

"За некоторыми исключениями, такими, как карьеры и площадки, отводимые под участки под отходы, земельные участки имеют неограниченный срок полезного использования и, соответственно, не амортизируются" (п. 58 Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", утв. Приказом Минфина России от 25.11.2011 N 160н).

Таким образом, земельные участки не подлежат амортизации, поэтому они не относятся к амортизационным группам.

Определение срока полезной службы оцениваемого здания представлено в таблице 3.6.

Таблица 3.6. Определение срока полезной службы оцениваемого здания

Наименование объекта	Нежилое здание
Местоположение объекта	Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, д. 1
Площадь, кв. м	251,70
Год постройки/реконструкции	2007
Хронологический возраст	13
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60

Наименование объекта	Нежилое здание
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	47
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	87
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР № 1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	83
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР № 1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	70
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	68

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Удовлетворительное техническое состояние объекта оценки, оцениваемое имущество на дату оценки не эксплуатируется, соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. К земельным участкам подведены все центральные коммуникации.

Допущение. Осмотр объекта оценки был произведен представителем Исполнителя 19.11.2020 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 сентябрь 2018 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 3.7. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	19.11.2020 г.
Представитель Исполнителя	Ачапин К. И.
Представитель Заказчика	Без представителя Заказчика
Текущее использование объекта оценки	По состоянию на дату оценки помещение не эксплуатируется
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении 6 к Отчету, фотографии объекта оценки – в приложении 7. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра

Источник: данные визуального осмотра

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков⁶ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации⁷ 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 Statirelt⁸, срок экспозиции административных зданий и помещений варьируется в диапазоне от 4 до 13 мес. (в зависимости от местоположения, общей площади, состояния и т. д.).

На основании анализа рыночных данных в рамках данного Отчета Исполнитель принял срок экспозиции равным — 9 мес.⁹ Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Калининградской области, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является низколиквидным.

⁶ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

⁷ 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.

⁸ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2288-sroki-likvidnosti-obektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

⁹ В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости Калининградской области, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемого объекта недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельных участков является их текущее использование, а именно для размещения промышленных и коммунальных предприятий, складских организаций, а также магазинов, бытового обслуживания, спорта, обслуживания жилой застройки; наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения является также его использование в качестве офисного помещения.

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующими законодательными актами:

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

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	<p>Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии 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 по следующей 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. Советска, территория земельных участков отнесена к зоне общественно-делового, культурного и коммерческого назначения. Расположение объекта оценки на Генеральном плане г. Советск приведено на рис. 4.1.</p> <p>В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости №99/2020/306078879 от 09.01.2020 г. земельный участок с кадастровым номером 39:16:010516:561, предназначен для размещения промышленных и коммунальных предприятий, складских организаций. В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости №99/2020/306109444 от 09.01.2020 г. земельный участок с кадастровым номером 39:16:010516:560, предназначен для размещения магазинов, бытового обслуживания, спорта, обслуживание жилой застройки.</p> <p>С точки зрения юридической правомочности данные участки возможно использовать для размещения общественно-делового, культурного и коммерческого назначения, а также промышленных и коммунальных предприятий, складских организаций.</p>
Физическая возможность	<p>Рельеф участков ровный, форма многоугольная. В соответствии с Генеральным планом г. Советска, территория земельных участков предназначена для размещения общественно-деловых, культурных и коммерческих объектов.</p> <p>Таким образом, расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельных участков, возможность подъездов к району расположения объектов недвижимости позволяют определить возможный вариант использования для размещения объектов общественно-делового, культурного и коммерческого назначения, а также промышленных и коммунальных предприятий, складских организаций.</p>






Критерий анализа	Анализ
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Земельные участки расположены в районе с развитой инфраструктурой, имеют удобные подъезды и находятся в пешеходной доступности от остановок общественного наземного транспорта, что повышает их коммерческую привлекательность. С точки зрения экономической целесообразности на земельных участках возможно возведение промышленных и коммунальных предприятий, складских организаций, магазинов, объектов бытового обслуживания жилой застройки и спорта. С точки зрения максимальной продуктивности, такой вид использования является выгодным. Район, в котором расположен объект оценки, является оптимальным для размещения объектов общественно-делового, культурного и коммерческого назначения, а также промышленных и коммунальных предприятий, складских организаций.
Вывод	Наиболее эффективным использованием земельных участков является размещение на них объектов общественно-делового, культурного и коммерческого назначения, а также промышленных и коммунальных предприятий, складских организаций.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



Общественно-деловые зоны:

-  Зона общественно-делового, культурного и коммерческого назначения
-  Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты
-  Зона размещения объектов культурного назначения
-  Зона размещения объектов образования
-  Зона размещения объектов спортивного назначения

Источник: https://gov39.ru/vlast/agency/aggradostroenie/zip/territory/sovetsk-go/sov_go_kart_001.jpg

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 помещения. В данном случае снос расположенного на участках строения и его обновление не являются финансово целесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости отвечает всем современным требованиям.

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

Оцениваемое нежилое помещение расположено в многоквартирном доме с нежилыми помещениями на первом этаже, все остальные помещения, расположенные на первом этаже жилого дома, имеют аналогичное функциональное назначение, соответственно, финансово-оправданным и максимально эффективным является использование оцениваемого помещения в качестве нежилых помещений - помещения свободного назначения.

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого нежилого помещения является его использование в качестве коммерческого помещения свободного назначения.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании всего вышеизложенного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение, Исполнитель сделал вывод, что объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости и к сегменту земельных участков Калининградской области.

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

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе¹⁰

- 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.

¹⁰http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fee62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215/181212_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fee62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215

- 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 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 61,9057 руб. за долл. США и 69,3777 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 01.07.2020 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 3,7–4,2% 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 по итогам III квартала 2020 г.¹¹

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

¹¹ 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-rossiskom-rynke-nedvizhimosti-za-3-i-kvartal-2020/>; https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/St-Petersburg/Investment-Market-Overview_StPetersburg-H1-2020_RUS

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-границных 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.

Таблица 5.1. Ставки капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	III квартал 2020 г.
Офисная недвижимость (премиальный сектор)	9,0-11,0%
Торговая недвижимость (премиальный сектор)	9,25-11,25%
Складская недвижимость	10,5-12,0%

Источник: <https://www.realtymag.ru/articles/nedvizhymost-rossii/obem-investicionnykh-sdelok-na-rossiiskom-rynke-nedvizhymosti-za-3-i-kvartal-2020/>

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 трансграничных 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.¹²

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:¹³

- 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.;

¹² <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

¹³ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

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

Жилье – жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 5.2. Классификация рынков недвижимости

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

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

На основании представленной выше по тексту Отчета сегментации объектов недвижимости, можно сделать вывод, что объект оценки относится к следующим сегментам: коммерческой недвижимости и 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 Калининградской области по итогам III квартала 2020 г.¹⁴

5.5.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости

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

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

Основные ценообразующие факторы для торговых помещений приведены в таблице ниже.

Таблица 5.3. Основные ценообразующие факторы для коммерческих помещений

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	Не применяется в расчете	—
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчете	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчете	—
4	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-11,75%/-6,35%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СПК №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.
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не применяется в расчете	—
6	Местоположение	Расположение в черте города	-36,00%/+56,25%	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.
7	Линия расположения	1-ая линия/ 2-ая линия	Не применяется в расчете	—
8	Общая площадь объекта недвижимости	—	-24,45%/-5,77%	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.
9	Распределение по этажам	подвал/цоколь/1 этаж/2 этаж и выше-	-14,36%/9,79%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для

¹⁴ Подготовлено с использованием: <https://www.kgd-rdc.ru/>, <https://kaliningrad.restate.ru/>, <https://rgud.ru/documents/Kaliningrad.pdf>, <https://riarating.ru/>, <https://avito.ru/>, <https://kaliningrad.restate.ru/>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
				сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
10	Наличие (отсутствие) отдельного входа	Присутствует/отсутствует	Не применяется в расчете	—
11	Наличие (отсутствие) витринного остекления	Присутствует/отсутствует	-14,89%/+17,50%	RWAY №235, октябрь 2014, стр. 109
12	Наличие (отсутствие) парковки	Присутствует/отсутствует	Не применяется в расчете	—
13	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная /плохая	Не применяется в расчете	—
14	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчете	—
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не применяется в расчете	—
16	Состояние отделки	Без отделки/стандарт (требуется ремонт)/стандарт/комфорт	Не применяется в расчете	—

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.2. Общая ситуация на рынке коммерческой недвижимости

Благодаря росту бизнеса в регионе рынок офисной недвижимости активно развивается. При этом в последние три-четыре года наблюдалось небольшое снижение цен в этом сегменте.

По оценке экспертов IDEM, Калининград – один из лидеров по обеспеченности качественными торговыми площадями среди городов с населением до 500 000 человек.

На рынке коммерческой недвижимости Калининградской области сохраняется тенденция оптимизации ресурсов. Предприниматели продолжают сокращать расходы. Некоторые местные предприятия малого и крупного бизнеса оптимизируют свои траты, в том числе за счет размещения офисов на меньших площадях, либо в более удаленных от центра города местах, объединяя несколько филиалов в один.

Инвестирование в офисную недвижимость в Калининграде может принести доход порядка 8–12% годовых.

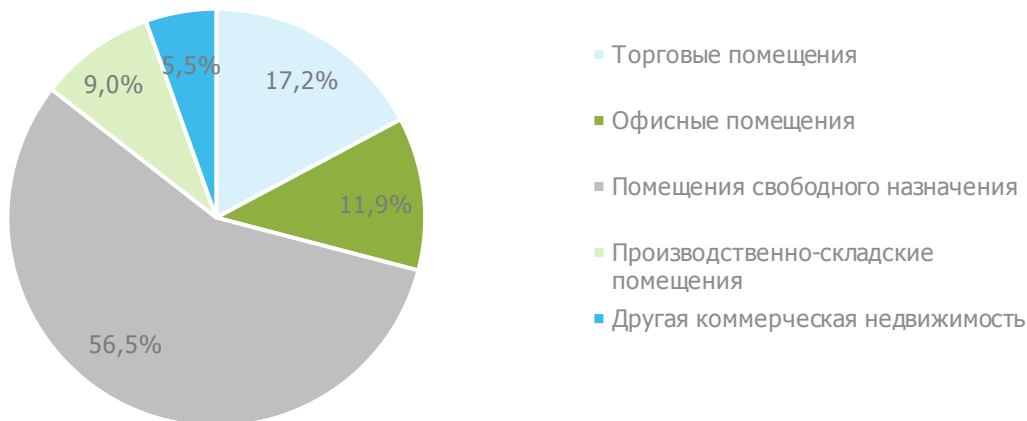
5.5.3. Предложение

Согласно данным исследований РИА "Рейтинг", Калининградская область вошла в первую десятку регионов страны по комфортности, условиям для жизни, отличившись высоким ростом активности на строительном рынке. За последние три года в области было введено в эксплуатацию более 3 млн кв. м жилой и коммерческой недвижимости. Регион стал одним из лидеров строительной индустрии страны.

В 2020 году завершится строительство второй очереди "Рыбной деревни", в которой также предусмотрены десятки тысяч квадратных метров качественных коммерческих площадей. После проведения мирового футбольного первенства начнется разработка концепции застройки территории вокруг "Kaliningrad Stadium". Уже сейчас известно, что на площади более 200 га найдется место не только школе, детским садам, многофункциональному культурному центру, но офисно-деловым и торговым объектам.

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

На середину 2020 года в области предложено к реализации более 767 объектов коммерческого назначения. Больше половины представленных к реализации лотов занимают помещения свободного назначения, их доля составила 56,5%.

Рисунок 5.1. Распределение активных на дату оценку объявлений по категории недвижимости в Калининградской области

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

В связи со строительством многоквартирных домов появляются новые улицы, особенно это выражено в г. Калининграде, в котором образуются целые микрорайоны новых застроек. В этой связи наиболее востребованными становятся объекты обслуживания населения, так называемой, "шаговой доступности", когда жителям того или иного района не нужно никуда выезжать, чтобы купить необходимый товар или получить желаемую услугу, и чтобы обеспечить данную потребность на первых/цокольных этажах многоквартирных домов размещается все больше магазинов и офисов.

На центральных улицах г. Калининграда практически не осталось жилых помещений, расположенных на первых/цокольных этажах многоквартирных домов, так как они были переведены в нежилой фонд и используются под коммерческие цели.

Значительную часть офисных площадей составляют помещения бывших административных зданий и зданий свободного назначения, реконструированные под офисы. Бизнес-центров как таковых в г. Калининграде нет, девелоперы предпочитают строить центры смешанного типа, к примеру БЦ "Акрополь", МФК "Европа-Центр", "Калининград-Плаза", "Мега-Центр", "CloverHouse", ТЦ "Панорама", "Рыбная биржа".

Основными общественно-деловыми улицами г. Калининграда традиционно считаются: Ленинский проспект, проспект Мира, ул. Черняховского, ул. Пролетарская, ул. Багратиона, Советский проспект. В городах Калининградской области наибольшее количество офисных зданий и помещений расположено в центральных частях города.

Поскольку не существует четко устоявшейся системы классификации офисных площадей, девелопер, как правило, сам устанавливает класс объекта по наличию или отсутствию определенных характеристик. Большая часть классификаций схожа между собой и различается наличием подклассов или же наименованием классов.

Предложение на рынке офисной недвижимости г. Калининграда сформировано тремя разными источниками: полноценный класс В, класс С+ (новые качественные офисные объекты, но расположенные в некотором удалении от центральной части города) и класс С Redevelopment — объекты довоенного или советского периода, реконструированные и модернизированные под формат современных офисных центров (ввиду специфики региона для г. Калининграда характерно наличие довоенных зданий в центре города, в непосредственной близости к центральной площади города, которые используются в качестве офисных центров).

Наибольшая доля приходится на помещения класса В — это несколько крупных офисных проектов, построенных с 2006 по 2016 г. Дальнейшее расширение сегмента маловероятно ввиду отсутствия подходящих площадок и достаточно высокой насыщенности рынка офисной недвижимости. Класс С Redevelopment исторически занимает значительную долю на рынке.

Рынок офисной недвижимости Калининградской области в основном представлен административными зданиями и встроенно-пристроенными помещениями. Основная масса объектов офисного назначения — помещения, расположенные на первых этажах жилых домов и в бывших административно-бытовых зданиях. Предложений на рынке небольшое количество, так как спрос в регионе, помимо г. Калининграда, невелик.

В последние годы строительство новых офисных зданий в г. Калининграде велось не очень активно. Этот фактор наряду с привлекательными арендными ставками поспособствовал тому, что хорошие площади в качественных центрах разбирали быстро. На сегодняшний день на рынке коммерческой недвижимости условия продиктованы продавцом, так как существует некоторый дефицит площадей в деловой части города.

Калининград — один из лидеров по обеспеченности качественными торговыми площадями среди городов с населением до 500 000 человек. Несмотря на высокие показатели, очевидна диспропорция в обеспеченности населения качественной торговой площадью. Так, в Центральном районе г. Калининграда — избыток качественных торговых помещений, в Московском — явный дефицит.

Рисунок 5.2. Обеспеченность торговыми площадями в разрезе административных районов Калининграда, кв. м/1000 чел.)



Источник: <https://zdanie.info/2393/2467/news/12440>

Более половины качественных торговых площадей в Калининграде, суммарной арендопригодной площадью 123 442 кв. м, было введено до 2008 года. Так, до этого времени были открыты такие значимые торговые центры как МФК "Мега" и МФК "Калининград Плаза".

На данный момент в Калининграде работает 14 качественных торговых центров общей арендопригодной площадью 207 000 кв. м.

Таблица 5.4. Торговые центры г. Калининграда

Название торгового центра	Год открытия	Категория торгового центра	GVA (кв. м)	GLA (кв. м)	Парковка (м/мест)	Якорные арендаторы
МФК "Европа"	2008 – I оч. /2013 – II оч.	Региональный	83 494	33 579	419	Спортмастер (спортовары), М.Видео (БТиЭ), ZARA (одежда)
МФК "МЕГА": "МЕГА Центр", "МЕГА Маркет", "МЕГА Сити"	2004-2005/2016-2017 реконцепция	Окружной	92 997	28 364	370 (в т. ч. подземная – 190)	Виктория (FMCG), Уйма (БТиЭ), Мебельный центр
МФК Clover Citycenter	2009	Окружной (центр моды)	10 100	7 045	166	Л'Этуаль, Кроха, 1000 и одна сумка
МФК "Калининград Плаза"	2006	Окружной	39 000	13 800	400	Виктория (FMCG), DNS (БТиЭ), Снежная Королева (одежда)
МФК "Акрополь"	2006	Окружной	42 000	19 800	520 (в т. ч. крытых мест – 360, наземных – 160)	Мебельный центр, City Shopper (одежда), Сохо (БТиЭ)
ТРК "Эпицентр"	2006	Окружной	21 500	17 300	250	InterSpar (FMCG), BaltMaximus (БТиЭ), Детский мир (товары для детей)

Источник: <https://zdanie.info/2393/2467/news/12440>

Коммерческая недвижимость "центрального кластера" г. Калининграда часто представляет собой симбиоз торгового комплекса и бизнес-центра – дефицит свободных от застройки участков вынуждает девелоперов возводить многоэтажные многофункциональные центры, сдавая верхние этажи под офисы.

В ближайшей перспективе действующие торговые центры будут испытывать сильное конкурентное давление со стороны новых проектов, концепция которых больше соответствует реалиям рынка. Устаревшим форматам придется осуществлять реконцепцию, пересматривать арендную политику, находить возможные решения парковочной проблемы – не исключен отказ от практики платных парковок.

5.5.4. Спрос

Высокий темп развития строительной отрасли в Калининградской области привел к ситуации "затоваривания" рынка, когда предложение значительно превышает спрос.

Эта ситуация подталкивает застройщиков и инвесторов искать как новые способы продажи уже построенных квадратных метров, так и предлагать потенциальным арендаторам масштабные девелоперские проекты. Один из вариантов преодоления ситуации перенасыщения рынка предложили владельцы Центрального рынка Калининграда. На месте снесенных промтоварных павильонов они планируют после Чемпионата мира построить 4-этажный торговый центр.

Рынок торговой недвижимости Калининградской области еще не достиг избыточного уровня обеспеченности качественной недвижимостью и характеризуется низким уровнем вакантных площадей (средняя вакансия составляет порядка 4%).

В сегменте офисной недвижимости на данный момент предложение также значительно превышает спрос. Многим современным компаниям большой офис сейчас, по сути, не нужен, особенно это касается сферы IT-технологий. В связи с этим рынок переполняется. В основном быстрее всего сдаются помещения площадью 20–30 кв. м, а те, что больше 50 кв. м, могут очень долго простаивать "неосвоенными".

Среди факторов, влияющих на стоимость аренды/продажи офиса, – локация, наличие большой свободной парковки для сотрудников и клиентов, инфраструктуры, коммуникаций. Вполне объяснимо, что наиболее востребованы помещения в центре.

Продавцы обычно готовы к торгу. Реальная цена сделки в итоге может отличаться от заявленной на 30%.

Большую часть спроса формируют иностранные компании. Чаще всего это крупные представительства, которым необходимы целые этажи в аренду на длительный срок. В первую очередь их интересует формат офиса open space (открытое пространство без разделительных стен). Однако найти такие помещения непросто, так как в период кризиса многие собственники распродавали свои офисные здания "по кабинетам".

Среди крупных офисных объектов значительное количество находится в центре города – "Балтийский бизнес-центр", "Европа", "Рыбная биржа". Помещения с удобным расположением в престижном районе пользуются наибольшим спросом.

Иностранные инвесторы чаще всего предпочитают офисы наивысшего класса (А), российские – класса В. При этом стоимость аренды при переходе из класса А в В особо не меняется. Введение в эксплуатацию помещений класса В+ значительно сгладит разницу между предпочтениями инвесторов.

5.5.5. Финансовые условия

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

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

В г. Калининграде наиболее дорогостоящие офисные площади расположены в Центральном районе.

Средние ставки по продаже и аренде коммерческой недвижимости по Калининграду и Калининградской области на ноябрь 2020 г. представлены в таблице ниже.

Таблица 5.5. Средние стоимости 1 кв. м коммерческой недвижимости в Калининграде и Калининградской области на ноябрь 2020 г.

Показатель	Офисная недвижимость		Складская недвижимость		Торговая недвижимость	
	Продажа (руб./кв. м)	Аренда (руб./кв. м)	Продажа (руб./кв. м)	Аренда (руб./кв. м)	Продажа (руб./кв. м)	Аренда (руб./кв. м)
Калининградская область	56 695	744	17 753	305	77 283	478
Калининград	60 109	765	17 753	305	87 967	553

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

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

Согласно информационно-аналитическим порталам www.beboss.ru, www.avito.ru, www.irr.ru, www.domofond.ru цены предложений зданий коммерческого назначения, выставленных на продажу в г. Советске, находятся в диапазоне от 42 до 72 тыс. руб./кв. м с учетом НДС в зависимости от местоположения, площади и состояния отделки.

Таблица 5.6. Примеры предложений по продаже 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	Калининградская область, г. Советск, ул. Победы, д. 35	5 300 000	82,00	64 634	https://multilisting.su/obl-kaliningradskaya/g-sovetsk/sale-free-appointment/36881240-82-0-m-5300000-rub-ul-pobedy	Применяется в расчете
2	Калининградская область, г. Советск, ул. Максима Горького, д. 4	2 150 000	30,00	71 667	https://kvartelia.ru/sovetsk/prodam/torgovaya-ploshad-30-m-ul-maksima-gorkogoul-4-1446762	Стоимость предложения продажи приближена к верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. Основываясь на принципе замещения, который гласит, что разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая на рынке за другой объект с такой же степенью полезности, в качестве аналога используется земельные участки по более низкой цене в этой же локации
3	Калининградская область, г. Советск, ул. Луначарского, д. 4	4 600 000	68,00	67 647	https://kvartelia.ru/sovetsk/prodam/torgovaya-ploshad-68-m-ulitsa-lunacharskogo-4-1941805	Применяется в расчете
4	Калининградская область, г. Советск, ул. Гагарина, 14	85 000 000	1 395,00	60 932	https://narmala.com/sovetsk-kaliningradskaja-oblas/kommercheskaja-nedvizhimost/prodam/torgovoje-pomeshhenije-1395-m2-885617.html	Объект не обладает отдельным входом, требуется дополнительная корректировка. Подобран более сопоставимый объект- аналог
5	Калининградская область, г. Советск, ул. Максима Горького	2 600 000	69,00	59 855	https://multilisting.su/g-sovetsk/sale-free-appointment/9987023-69-0-m-4130000-rub-m-gorkogo	Применяется в расчете
6	Калининградская область, г. Советск,	2 900 000	61,00	47 541	https://www.avito.ru/kaliningradskaya_oblast_sovetsk	Объект обладает улучшенной отделкой,

№ 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
	ул. Константина Талаха, 17				/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_magazin_ofis_salon_krasoty_i_d.r_1844242897	требуется дополнительная корректировка. Подобран более сопоставимый объект- аналог
7	Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, д. 16а	7 500 000	178,00	42 135	https://kaliningrad.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_178_kv_m_kaliningradskaya_oblast_sovetsk_ulica_iskry_16a_6812944636/	Объект расположен в подвале и цоколе, требуется дополнительная корректировка на расположение. Подобран более сопоставимый объект- аналог
8	Калининградская область, г. Советск, ул. Тургенева, д. 24Б	7 250 000	162,00	44 753	https://www.avito.ru/kaliningradskaya_oblast_sovetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_arendapomescheniya_1550401682	Объект имеет помещения в подвале, требуются дополнительные корректировки. Подобран более сопоставимый объект- аналог
9	Калининградская область, г. Советск, ул. Каштановая, д. 8а	3 000 000	46,00	65 217	https://bkn39.ru/catalog/commercial-property/1220590/	Применяется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Аренда офиса в г. Советске составляет от 6 до 12 тыс. руб./кв. м/год с учетом НДС. Как правило, стоимость аренды зависит от месторасположения, уровня отделки, средств связи и т. д.

Таблица 5.7. Примеры предложений по аренде 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	Калининградская область, г. Советск, ул. Победы, д. 42	50 000	69,50	8 633	https://www.avito.ru/kaliningradskaya_oblast_sovetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_69.5_m_1002919188	Применяется в расчете
2	Калининградская область, г. Советск, ул. Победы, д. 44	72 000	100,00	8 640	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/200352015/	Объект не обладает отдельным входом, также имеет помещения в подвале, требуются дополнительные корректировки. Подобран более сопоставимый объект- аналог
3	Калининградская область, г. Советск, ул. Школьная, д. 8	30 000	32,00	11 250	https://www.avito.ru/kaliningradskaya_oblast_sovetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_32_m_1840324000	Стоимость предложения аренды приближена к верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. Основываясь на принципе замещения, который гласит, что разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая на рынке за другой объект с такой же степенью полезности, в качестве аналога используется земельные участки по более низкой цене в этой же локации
4	Калининградская область, г. Советск, ул. Талаха	54 170	65,00	10 001	https://kaliningrad-region.afy.ru/sovetsk/snyat-psn/900772643	Стоимость предложения аренды приближена к верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. Основываясь на принципе замещения, который гласит, что разумный покупатель не

№ 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
						заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая на рынке за другой объект с такой же степенью полезности, в качестве аналога используется земельные участки по более низкой цене в этой же локации
5	Калининградская область, г. Советск, ул. Карла Либкнехта, д. 5	76 140	126,90	7 200	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/218483972/	Объект не обладает отдельным входом, имеет улучшенную отделку, требуются дополнительные корректировки. Подбран более сопоставимый объект-аналог
6	Калининградская область, г. Советск, ул. Бетховена, д. 1	26 500	53,00	6 000	https://kaliningrad.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschad_yu_53_kv_m_kaliningradskaya_oblast_sovetsk_kaliningradskaya_oblast_sovetsk_ulica_bet_hovena_1_6817570703/	Помещения находятся на втором этаже, не имеют отдельного входа, требуются дополнительные корректировки. Подбран более сопоставимый объект-аналог
7	Калининградская область, г. Советск, ул. Победы, д. 16	85 000	130,00	7 846	https://www.avito.ru/kaliningradskaya_oblast_sovetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_1932937877	Применяется в расчете
8	Калининградская область, г. Советск, ул. Интернациональная, д. 1	65 000	75,00	10 400	https://www.avito.ru/kaliningradskaya_oblast_sovetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_75m2_svobodnogo_naznacheniya_572830012	Применяется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.7. Основные выводы

- Ситуация с коронавирусом затронула все без исключения сферы бизнеса: многие компании были вынуждены уйти в онлайн либо приостановить свою деятельность на неопределенный срок. В первую очередь это коснулось сферы коммерческой аренды недвижимости — торговых площадей и офисов.
- Эксперты прогнозируют, что цены на съем коммерческих площадей в ближайшее время пойдут вниз, так как для владельцев недвижимости это будет единственным путем сохранить источник дохода от аренды, так как новых интересантов на рынке пока нет, либо их доля совсем невелика — это предприятия, которые ищут более дешевые офисы с меньшей площадью.
- В секторе коммерческой недвижимости, текущая ситуация сильнее всего сказалась на торговых площадях. Заккрытие магазинов привело к тому, что большая часть арендаторов не может вовремя вносить платежи. Большинство усилий собственников направлено на удержание существующих арендаторов и поиск компромиссных решений.
- По прогнозам экспертов рынка коммерческой недвижимости, арендные ставки могут опуститься уже в ближайшие несколько месяцев, хотя некоторые компании могут пойти на снижение в течение полугода. Как отмечают риэлторы, в среднем по рынку съёмщики могут ожидать скидку до 30-40%. При этом, если освободившуюся площадь выставить по более низкой цене, время экспозиции сокращается. Если ставка будет средней по рынку, поиск арендатора может растянуться на срок от месяца до полугода.
- Пандемия бесповоротно изменила сферу аренды коммерческой недвижимости. Текущая ситуация — исторический момент, благодаря которому компании могут в полной мере оценить технологии дистанционной работы и отказаться от традиции снимать огромные офисы.
- Калининград является одним из лидеров по обеспеченности качественными торговыми площадями среди городов с населением до 500 000 человек. На сегодняшний день в Калининграде работает 14 качественных торговых центров общей арендопригодной площадью 207 000 кв. м. Низкий уровень вакантных площадей (средняя вакансия составляет порядка 4%)

в торговых центрах Калининграда свидетельствует о том, что рынок торговой недвижимости еще не достиг избыточного уровня обеспеченности качественной недвижимостью.

- На середину 2020 года в области предложено к реализации более 767 объектов коммерческого назначения. Больше половины представленных к реализации лотов занимают помещения свободного назначения, их доля составила 56,5%.
- Рынок офисной недвижимости Калининградской области в основном представлен административными зданиями и встроенно-пристроенными помещениями. Основная масса объектов офисного назначения — помещения, расположенные на первых этажах жилых домов и в бывших административно-бытовых зданиях. Предложений на рынке небольшое количество, так как спрос в регионе, помимо г. Калининграда, невелик.
- Среди факторов, влияющих на стоимость аренды/продажи офиса, — локация, наличие большой свободной парковки для сотрудников и клиентов, инфраструктуры, коммуникаций. Наиболее востребованы помещения в центре.
- Продавцы обычно готовы к торгу. Реальная цена сделки в итоге может отличаться от заявленной на 30%.
- Иностранные инвесторы чаще всего предпочитают офисы наивысшего класса (А), российские — класса В. При этом стоимость аренды при переходе из класса А в В особо не меняется. Введение в эксплуатацию помещений класса В+ значительно сгладит разницу между предпочтениями инвесторов.
- В г. Калининграде наиболее дорогостоящие офисные площади расположены в Центральном районе. Предложения по продаже в г. Калининградской области имеют широкий разброс цен.
- Коммерческая недвижимость Калининградской области в целом представлена разными ценовыми категориями. Самые дорогие объекты сосредоточены в городах с наибольшей численностью населения, с развитой инфраструктурой, расположены на первых этажах и на первой линии центральных улиц.
- Стоимость коммерческих помещений офисного-торгового назначения в районе объекта оценки варьируется от 42 до 72 тыс. руб./кв. м с учетом НДС в зависимости от местоположения, этажа расположения и наличия отдельного входа. Диапазон арендных ставок варьируется от 6 до 12 тыс. руб./кв. м/год с учетом НДС и эксплуатационных расходов. Как правило, стоимость аренды зависит от месторасположения, уровня отделки, средств связи и т. д.

5.6. Анализ рынка земельных участков г. Калининграда и Калининградской области¹⁵

5.6.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

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

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

Основные ценообразующие факторы для земельных участков приведены в таблице ниже.

Таблица 5.8. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Наличие (отсутствие) ветхих строений на земельном участке	Присутствует/отсутствует	-8,00%/+8,70%	Информационно-аналитический портал StatRielt https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2322-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2020-goda
2	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности/право аренды	Не применяется в расчете	—
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчете	—
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчете	—
5	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-12,40%/-9,25%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРК №2020) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича; Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не применяется в расчете	—
7	Местоположение	Расположение в черте города	-26,00%/35,14%	Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.
8	Линия расположения	1-ая линия/ 2-ая линия	Не применяется в расчете	—
9	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов/земли промышленности/земли с/х назначения	Не применяется в расчете	—
10	Разрешенный вид использования	Вид разрешенного использования	-38,00%/+61,29%	Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.
11	Общая площадь земельного участка	—	Индивидуально для каждого объекта	Информационно-аналитический портал StatRielt https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2319-na-masshtab-razmer-obshchuyuploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2020-goda

¹⁵ Подготовлено с использованием: <https://www.kgd-rdc.ru/>, <https://kaliningrad.restate.ru/>, <https://rgud.ru/documents/Kaliningrad.pdf>, <https://riarating.ru/>, <https://avito.ru/>, <https://kaliningrad.restate.ru/>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
12	Рельеф	—	Не применяется в расчете	—
13	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не применяется в расчете	—
14	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчете	—
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Газоснабжение/водоснабжение/канализация/электро снабжение	-18,03%/22,00%	Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.6.2. Общая ситуация на рынке земельных участков

В Калининградской области еще не сформировался цивилизованный рынок недвижимости. В частности, вторичный рынок земли, по отзывам специалистов, носит спекулятивный характер, он непрозрачен и в значительной степени теневой.

Низкая доля сделок с земельными участками на вторичном рынке обусловлена тем, что в области отсутствуют площадки (биржи, специализированные фирмы) для совершения сделок на вторичном рынке. В основном организации и частные лица пользуются информацией, публикуемой в газетах, интернет-источниках, частично сделки купли-продажи осуществляются посредством агентств недвижимости, но и для них торговля землей — непрофильное обременение: подробной информацией о рынке они не владеют и ограничиваются оформлением сделок между отдельными участниками.

Площадь земельного фонда Калининградской области составляет 1 512,5 тыс. га. Земельный рынок в Калининградской области малоразвит. Однако возможно выделить определенные доли и пропорции в структуре земельного фонда данного региона: преобладающая часть земель относится к землям сельскохозяйственного назначения. Их доля составляет порядка 53% областной территории. На лесной фонд приходится 18% земель области, водный фонд занимает около 12%. Удельный вес земель поселений составляет около 7% в структуре общей площади. Под земли промышленного применения и иного специального назначения отведено также порядка 7%. Оставшиеся 3% в сумме приходятся на земли особо охраняемых территорий и объектов, и земли запаса. Структура представлена на рисунке ниже.

Рисунок 5.3. Структура земельного фонда Калининградской области, %



Источник: <http://www.teleskop-journal.spb.ru>

Рынок земли в Калининградской области частично является закрытым, так как большая часть земель в областном центре, а также в курортных районах уже продана, в результате чего земель под застройку почти не осталось. Кроме этого, в результате неопределенности статуса большей части земель области первичный земельный рынок расширить не удастся. Взаимное сочетание этих двух факторов вызывает активный рост вторичного рынка земли, что особенно заметно в отдельных районах.

Среди наиболее активно растущих рынков земли в Калининградской области можно отметить Светлогорский, Зеленоградский и Гурьевский районы. У каждого из них есть свои преимущества. Гурьевский район увеличивается сравнительно недавно ввиду близости к областному центру. Светлогорский и Зеленоградский районы развиваются в первую очередь благодаря своей туристической привлекательности, малому количеству свободных участков земель поселений. После принятия решения о создании на территории Калининградской области игровой зоны "Янтарная" стоимость загородных участков в данном районе стала во многом зависеть от близости к будущему расположению этой зоны.

Большинство земельных участков находится в частной собственности. Это обусловлено состоявшейся массовой приватизацией колхозных земель, в результате которой появились крестьянские паи.

Интерес к приобретению земельных участков проявляли как физические, так и юридические лица из различных регионов России, в том числе и московские, а также иностранные инвесторы.

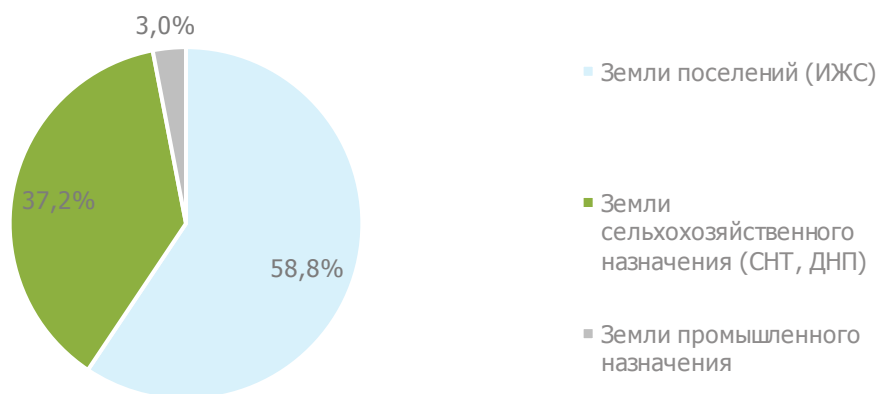
5.6.3. Спрос и предложение

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. В регионе практически отсутствуют качественные участки промназначения, предполагающие наличие коммуникаций и в первую очередь электричества.

Анализ предложения земельных участков на информационном портале "Авито" в январе 2020 г. показал, что всего в Калининградской области было выставлено на продажу более 5 778 земельных участка. Около 58,8% представленных к продаже участков относятся к землям поселений (ИЖС), доля земельных участков сельскохозяйственного назначения — 37,2%, землям промышленного назначения принадлежит около 3,0% от общего предложения.

Рисунок 5.4. Структура предложения на рынке земельных участков Калининградской области по назначению



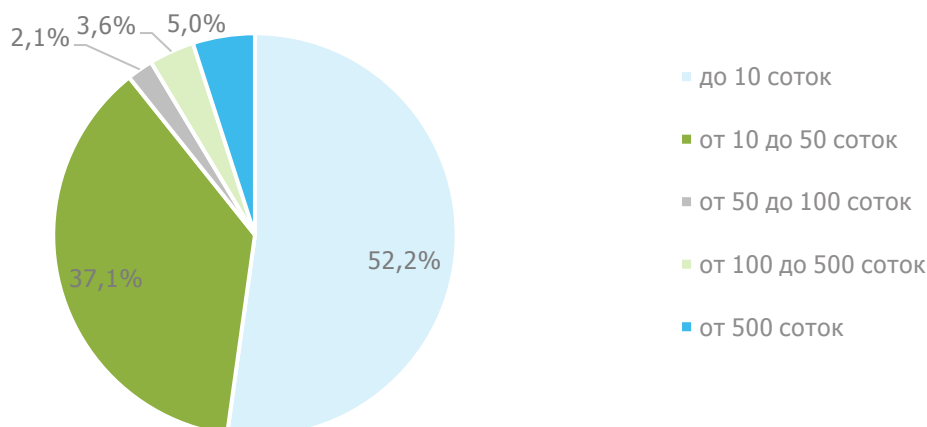
Источник: www.avito.ru

Дисбаланс спроса и предложения на земельном рынке региона в настоящее время достаточно велик. Желающие приобрести земельные участки засыпают заявками риелторские агентства, собственники же, в свою очередь, не спешат выставлять их на продажу, надеясь реализовать землю позже, но уже по более высокой цене. Земельный рынок имеет два пиковых момента в году — с конца февраля до середины лета и с конца августа до конца октября. Соответственно, количество участников рынка возрастает, спрос увеличивается, а предложения не хватает.

Большая часть участков коммерческого назначения предлагается в г. Калининграде и неподалеку от него. В основном на продажу предлагаются участки до 100 соток, как правило, это чаще всего участки под строительство коммерческих объектов, таких как административное, торговое здание, гостиница и т. п. Меньше предложений участков площадью от 100 до 500 соток промышленного

назначения. Исполнитель в результате анализа рынка земельных участков пришел к выводу, что на рынке г. Калининграда существует прямая зависимость количества предложений продажи от общей площади: чем больше общая площадь объекта, тем меньше количество предложений.

Рисунок 5.5. Распределение количества предложения земельных участков в зависимости от площади объекта



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

5.6.4. 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.

По состоянию на ноябрь 2020 г. средняя стоимость участка земли по Калининградской области составляет 1 593 600 руб., а цена за одну сотку - 27 000 руб.¹⁶

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

Цены предложений на земельные участки под коммерческое строительство варьируются в зависимости от вида права, местоположения, наличия коммуникаций и площади. Так, участки, расположенные в г. Советске, под строительство объектов коммерческого назначения предлагаются по цене около 36-178 тыс. руб./сот. Максимальный порог цен относится к участкам небольшой площади, находящимся в собственности и расположенным на центральных улицах и основных магистралях.

¹⁶ <https://onrealit.ru/kaliningradskaya-oblast/kypit-uchastok>

Таблица 5.9. Примеры предложений по продаже земельных участков по состоянию на ноябрь 2020 г.

№ п/п	Адрес	Площадь, сот	Стоимость, руб./сот	Источник	Примечание
1	Калининградская область, г. Советск, ул. Героев	9,00	54 444	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-sovetsk-210280921	Применяется в расчете
2	Калининградская область, г. Советск, ул. Комсомольская, д 5	38,43	36 430	https://www.avito.ru/kaliningradskaya_oblast_sovetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_1775273411	Категория земельного участка промышленного назначения, не используется в расчете
3	Калининградская область, г. Советск, ул. Молочная	8,00	52 778	https://kaliningrad.move.ru/object/prodaetsya_uchastok_ploschadyu_8_sotok_kaliningradskaya_oblast_sovetsk_molochnaya_ulica_6825856542/	Применяется в расчете
4	Калининградская область, г. Советск, ул. Александра Невского, 5а	17,30	178 613	https://100realty.ru/sovetsk/prodam-zemlyu-promnaznacheniyaul-aleksandra-nevskogo-5-1532240	Стоимость предложения продажи земельного участка приближена к верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. Основываясь на принципе замещения, который гласит, что разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая на рынке за другой объект с такой же степенью полезности, в качестве аналога используется земельные участки по более низкой цене в этой же локации
5	Калининградская область, г. Советск	89,00	101 124	https://www.avito.ru/kaliningradskaya_oblast_sovetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_89_sot._promnaznacheniya_1550500904	Стоимость предложения продажи земельного участка приближена к верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. Основываясь на принципе замещения, который гласит, что разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая на рынке за другой объект с такой же степенью полезности, в качестве аналога используется земельные участки по более низкой цене в этой же локации
6	Калининградская область, г. Советск, пер. Южный, д. 1	8,30	60 241	https://www.avito.ru/kaliningradskaya_oblast_sovetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8.3_sot._izh_s_1807380652	В ходе телефонного разговора было выяснено, что на земельный участок заведено электричество, требуется дополнительная корректировка. Подобран более сопоставимый объект-аналог
7	Калининградская область, г. Советск, ул. Тимирязева, 85	8,00	43 625	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-sovetsk-132028161	На земельном участке есть строение не под снос, подобран более сопоставимый объект-аналог
8	Калининградская область, г. Советск, ул. А. Толстого, 12 В	5,00	46 600	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-sovetsk-2977893500	Применяется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.6.6. Основные выводы

- Рынок земли в Калининградской области частично является закрытым, так как большая часть земель в областном центре, а также в курортных районах уже продана, в результате чего земель под застройку почти не осталось.
- Среди наиболее активно растущих рынков земли в Калининградской области можно отметить Светлогорский, Зеленоградский и Гурьевский районы.
- К коммерческим землям 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. В регионе практически отсутствуют качественные участки промназначения, предполагающие наличие коммуникаций и в первую очередь электричества.
- Дисбаланс спроса и предложения на земельном рынке региона в настоящее время достаточно велик.
- Участки, расположенные в г. Советске, под строительство объектов коммерческого назначения предлагаются по цене около 36-178 тыс. руб./сот. Максимальный порог цен относится к участкам небольшой площади, находящимся в собственности и расположенным на центральных улицах и основных магистралях.

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)¹⁷.

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 цен¹⁸.

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 выгоды¹⁹.

¹⁷ IFRS 1, п. 3.

¹⁸ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹⁹ IAS 38, п. 8.

Основные средства²⁰ 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 услуги²¹.

Балансовая стоимость²² — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость²³ — 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 актива²⁴.

Учетная сумма — величина, по которой актив отражается в балансе с учетом любой накопленной амортизации материальных и нематериальных активов и накопленных убытков от обесценения. Учетная сумма может основываться либо на исторических затратах, либо на справедливой стоимости, за вычетом накопленной амортизации материальных и нематериальных активов и накопленных убытков от обесценения. Остаточная стоимость и срок полезного использования должны рассматриваться на предмет изменения, по крайней мере, по окончании каждого финансового года²⁵.

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 факторами²⁶.

База 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

²⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²¹ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

²² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6

²⁵ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности", п. G10, 11.

²⁶ IAS 1, п. 7.

оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости²⁷.

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 принуждения²⁸.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.²⁹

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.³⁰

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.³¹

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.

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;

²⁷ П. 10.1 МСО 2017

²⁸ П. 30.1 МСО 2017

²⁹ П. 50.1 МСО 2017

³⁰ П. 50.2 МСО 2017

³¹ П. 50.3 МСО 2017

- офисное оборудование³².

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 актив³³.

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 стоимости³⁴.

Финансовая аренда – аренда, классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом³⁵.

Операционная аренда - аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом³⁶.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой³⁷:

- 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.

³² IAS 16 "Основные средства", п. 37.

³³ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

³⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B53

³⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

³⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

³⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой³⁸:

- 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 выгоды³⁹.

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 учета⁴⁰.

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 использования⁴¹.

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 аренда⁴².

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 актива⁴³.

³⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

³⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 65

⁴⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 66

⁴¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B55

⁴² Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B56

⁴³ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B57

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 имущества⁴⁴:

- 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 стандарта⁴⁵:

- 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,

⁴⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

⁴⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях⁴⁶.

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 активами⁴⁷.

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 актива⁴⁸.

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

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

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

⁴⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

⁴⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

⁴⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"⁴⁹.

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)⁵⁰.

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 стоимости⁵¹.

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 таковых⁵².

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 условиях⁵³.

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 обязательства⁵⁴.

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 образом⁵⁵.

⁴⁹ Фонд МСФО.

⁵⁰ IFRS 13, п. 2.

⁵¹ IFRS 13, п. 3.

⁵² IFRS 13, п. 11.

⁵³ IFRS 13, п. 15.

⁵⁴ IFRS 13, п. 16.

⁵⁵ IFRS 13, п. 27.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства⁵⁶.

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).⁵⁷

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 дохода⁵⁸.

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 сделаны⁵⁹.

⁵⁶ IFRS 13, п. 32.

⁵⁷ IFRS 13, п. 38.

⁵⁸ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

⁵⁹ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

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

6.5. Этапы проведения оценки

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

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

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

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

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 подходов⁶⁰.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁶¹.

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 устареваний⁶².

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки⁶³.

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 целей⁶⁴.

⁶⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

⁶¹ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), п. 8, пп. К.

⁶² Там же, п. 18.

⁶³ Там же, п. 19.

⁶⁴ Там же, п. 20.

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 последовательности⁶⁵:

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

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

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

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

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

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

⁶⁵ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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 оценки⁶⁶.

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 РФ⁶⁷.

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.

⁶⁶ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

⁶⁷ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод⁶⁸ 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-аналогами⁶⁹. 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 предложений⁷⁰.

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.⁷¹

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁷²:

- 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;

⁶⁸ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

⁷⁰ Там же, п. 13.

⁷¹ Там же, п. 14.

⁷² Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

- физические характеристики объекта, в т. ч. свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки⁷³.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁷⁴.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода⁷⁵.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁷⁶:

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;

⁷³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

⁷⁴ Там же, п. 16.

⁷⁵ Там же, п. 17.

⁷⁶ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов проводится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет

модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости на дату оценки производился сравнительным и доходным подходами с последующим согласованием полученных результатов. В рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнительного анализа продаж, в рамках доходного подхода — метод прямой капитализации. Для расчета стоимости земельных участков использовался метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁷⁷.

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 оцениваемого объекта — **сравнительного и доходного**. Ниже представлено обоснование применения используемых подходов. В таблице 6.1 представлено обоснование применения используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке.

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

- Одним из важнейших требований к применению затратного подхода является возможность объективной оценки затрат на строительство, что применительно к объекту может быть крайне затруднительным, поскольку объект оценки представляет собой часть здания/встроенные помещения. В результате чего не представляется возможным выделить затраты, приходящиеся на часть здания, и невозможно независимое воспроизведение объекта как части этого здания.
- 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.

Кроме того, согласно подпункту (а) пункта 24 Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)": "затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений".

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-аналогов⁷⁸, 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

⁷⁷ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

⁷⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁷⁹, что подтверждается ссылками на источники информации.

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
Сравнительный подход	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации
Доходный подход	
Метод капитализации дохода	Метод используется, т. к. объект может приносить доход от сдачи его в аренду. Поток доходов от оцениваемой недвижимости стабильный и положительный в течение длительного периода, и потоки доходов будут возрастать устойчивыми темпами в соответствии с тенденциями рынка

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Методы определения справедливой стоимости имущественных прав на земельные участки представлены в Методических рекомендациях по определению справедливой стоимости земельных участков Минимущества РФ⁸⁰. Описание методов приведено в Приложении 2 к Отчету.

Таблица 6.2. Обоснование применения метода оценки оцениваемых земельных участков

№ 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"

⁷⁹ Там же, п. 16.

⁸⁰ Распоряжение №568-р от 06.03.2002 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".

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

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

7.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, 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 Калининградской области⁸¹, к которому принадлежит объект оценки, за ноябрь 2020 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом (табл. 7.2, 7.3). В качестве объекта недвижимости признаются:

- нежилые помещения свободного назначения;
- земельные участки для строительства объектов коммерческого назначения.

⁸¹ Информационные порталы Internet: www.beboss.ru, kaliningrad.move.ru, www.irr.ru, www.domofond.ru, www.avito.ru, kaliningrad.cian.ru, multilisting.su и др.

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 помещения, т. к. это стандартные меры площади, принятые в РФ и на рынке недвижимости. В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения (табл. 7.1).

Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Элементы сравнения
Для земельных участков	
1	<ul style="list-style-type: none"> • состав передаваемых прав на земельный участок; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики место расположения земельного участка; • линия домов; • категория земельного участка; • разрешенный вид использования земельного участка; • площадь земельного участка; • рельеф; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • наличие (отсутствие) строений на участке
Для помещения	
2	<ul style="list-style-type: none"> • состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики место расположения объекта недвижимости; • линия домов; • общая площадь объекта недвижимости; • распределение помещений по этажам (уровням); • наличие (отсутствие) отдельного входа; • наличие (отсутствие) витринного остекления; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) парковки; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

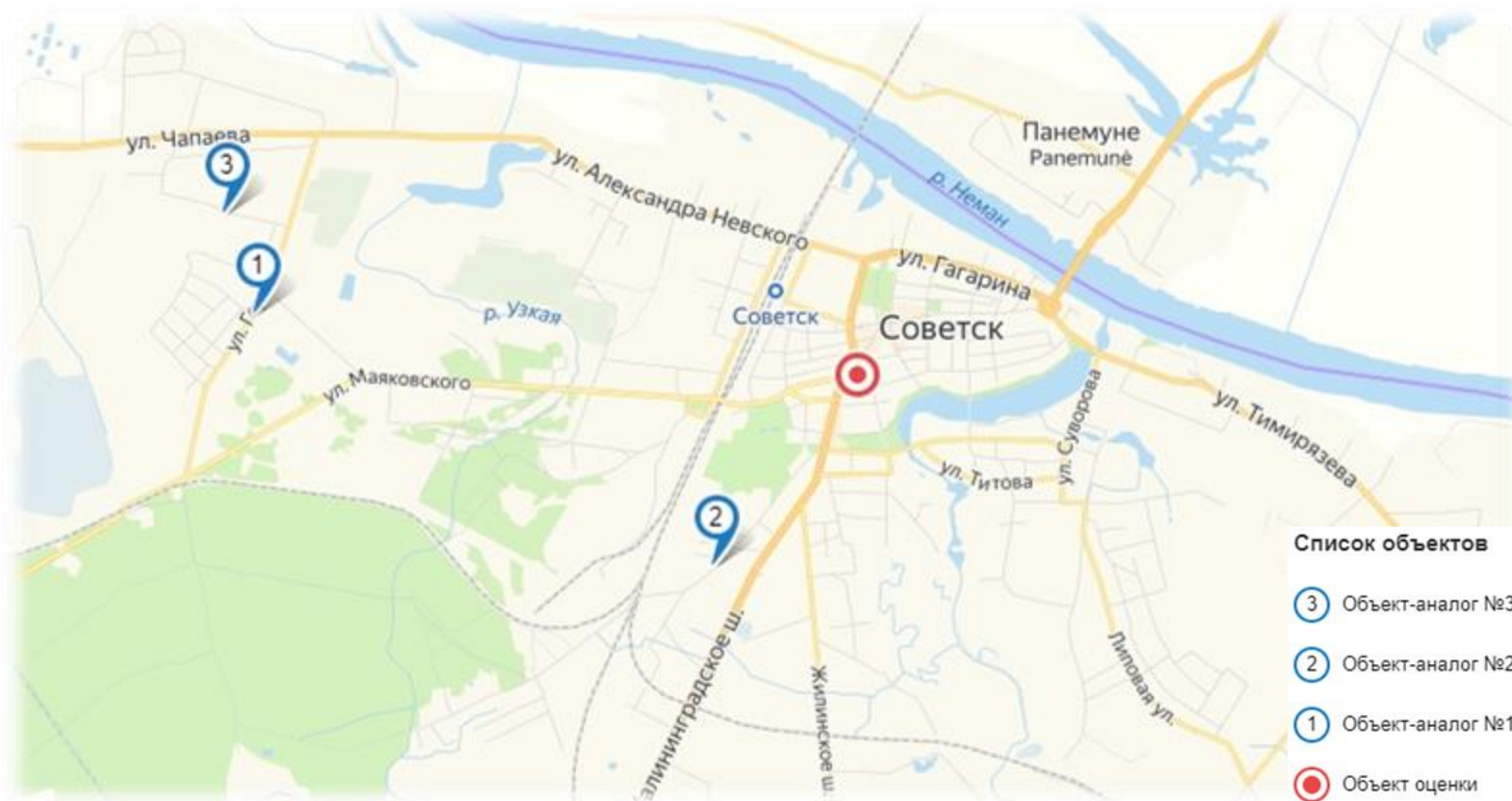
Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в (Таблица 7.2 - Таблица 7.3). Расположение оцениваемых объектов и соответствующих объектов-аналогов представлено на рисунках ниже (Рисунок 7.1 - Рисунок 7.2).

Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемых земельных участков

№ 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	30 457/1 000 000 доля в праве собственности на земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения промышленных объектов	Земельный участок, предназначенный для размещения объектов ИЖС, общей площадью 10 сот., цена предложения 490 тыс. руб. НДС не облагается	Земельный участок, предназначенный для размещения объектов ИЖС, общей площадью 5 сот., цена предложения 233 тыс. руб. НДС не облагается	Земельный участок, предназначенный для размещения объектов ИЖС, общей площадью 8,0 сот., цена предложения 380,0 тыс. 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	Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, д. 1	Калининградская область, г. Советск, ул. Героев	Калининградская область, г. Советск, ул. А. Толстого, 12 В	Калининградская область, г. Советск, ул. Молочная
8	Численность населения города	40-60 тыс. чел.	40-60 тыс. чел.	40-60 тыс. чел.	40-60 тыс. чел.
9	Район города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
11	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
12	Разрешенный вид использования земельного участка	Промышленные и коммунальные предприятия, складские организации	Для размещения объектов ИЖС	Для размещения объектов ИЖС	Для размещения объектов ИЖС
13	Общая площадь земельного участка, сот.	3,94	9,00	5,00	8,00
14	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Электроснабжение подключено, остальные коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
18	Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	490 000	233 000	380 000
19	Наличие (отсутствие) зданий, строений или сооружений	Условно свободный от строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Присутствуют (фундамент)
20	Затраты на снос строений, расположенных на земельном участке, руб.		0	0	42 222
21	Цена предложения земельного участка, с учетом затрат на снос строений, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)		490 000	233 000	422 222
22	Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	54 444	46 600	52 778
23	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Домофонд", https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-sovetsk-210280921 , т. +7 (911) 461-38-16	Информационный портал "Move", https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-sovetsk-2977893500 , 8-921-260-42-60	Информационный портал "Ribri", https://www.ribri.ru/nedvizhimost/kalini-gradskaya-oblast/sovetsk-kgd/zemlya/kupit/uchastok-izhs/1606079 , 8-985-293-26-03





Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.1. Местоположение земельного участка и объектов-аналогов на карте на карте г. Советск Калининградской области



Источник: <http://maps.yandex.ru>

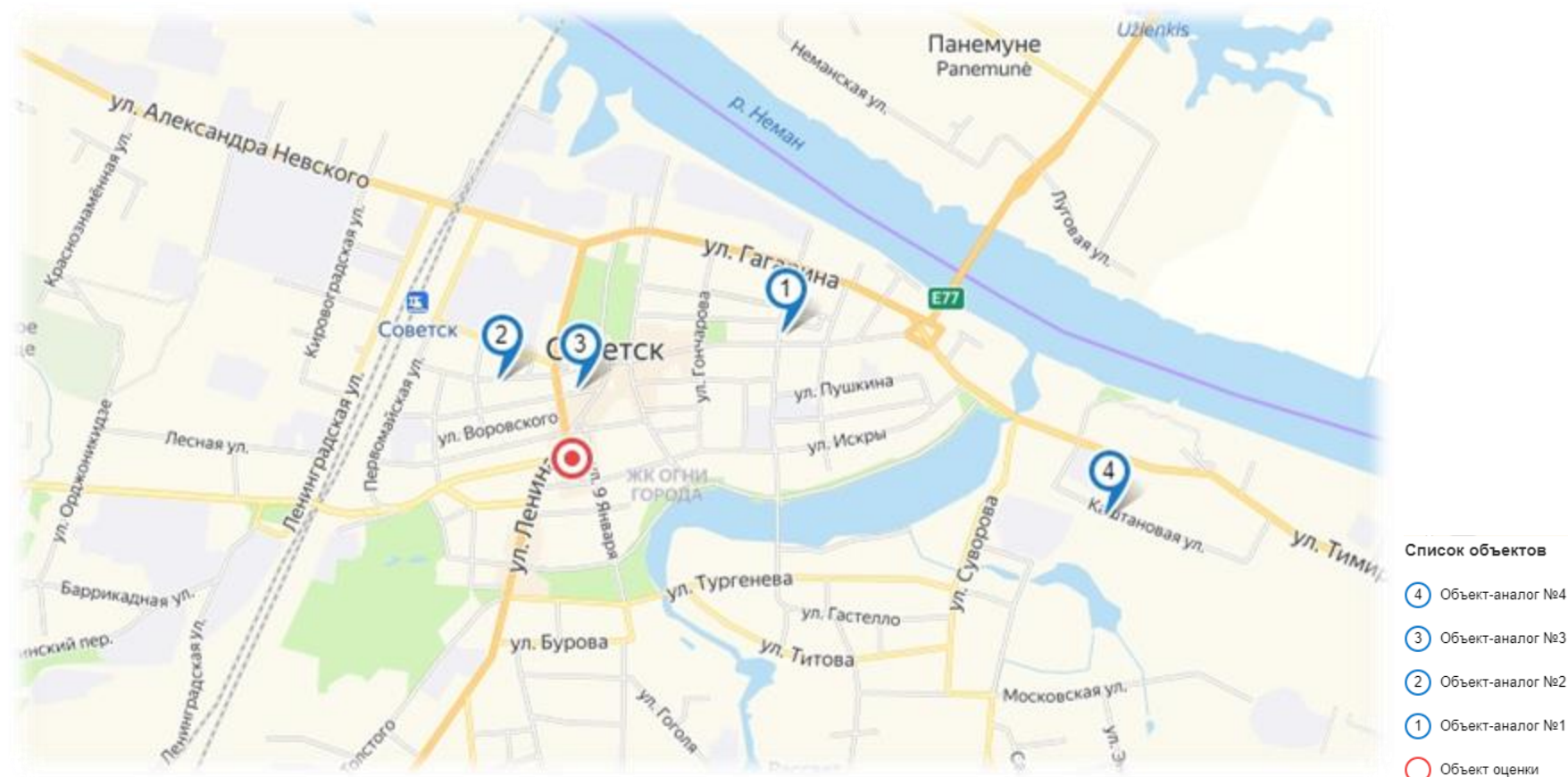
Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого помещения в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое помещение общей площадью 251,7 кв. м	Нежилое помещение общей площадью 82,0 кв. м, расположенное на 1-ом этаже, цена предложения 5,3 млн руб. с НДС	Нежилое помещение общей площадью 69,0 кв. м, расположенное на цокольном этаже, цена предложения 4,13 млн руб. с НДС	Нежилое помещение общей площадью 68,0 кв. м, расположенное на 1-ом этаже жилого дома, цена предложения 4,8 млн руб. с НДС	Нежилое помещение общей площадью 46 кв. м, расположенное на 1-ом этаже, цена предложения 3,0 млн руб. с НДС
3	Фотография объекта недвижимости					Нет фото
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	Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, д. 1 Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Калининградская область, г. Советск, ул. Победы, д. 35 Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Калининградская область, г. Советск, ул. Максима Горького Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Калининградская область, г. Советск, ул. Луначарского, д. 4 Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Калининградская область, г. Советск, ул. Каштановая, д. 8а Спальные микрорайоны, современной высотной застройки, жилые кварталы
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	251,70	82,00	69,00	68,00	46,00
11	площадь помещений подвала, кв. м	116,60	26,00	0,00	0,00	0,00
12	доля подвальных помещений, %	46,32%	31,71%	0,00%	0,00%	0,00%
13	площадь помещений цоколя, кв. м	0,00	0,00	69,00	0,00	0,00
14	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
15	площадь помещений расположенных на 1-ом этаже, кв. м	135,10	56,00	0,00	68,00	46,00

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
16	доля помещений на 1 этаже, %	53,68%	68,29%	0,00%	100,00%	100,00%
17	площадь помещений расположенных на 2-ом этаже, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	доля помещений на 2 этаже и выше, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
19	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Наличие (отсутствие) витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
20	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории
21	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
22	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
23	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
24	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
25	Цена предложения (с НДС), руб.	-	5 300 000	4 130 000	4 600 000	3 000 000
26	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	64 634	59 855	67 647	65 217
27	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Мультистинг", https://multilisting.su/obl-kaliningradskaya/g-sovetsk/sale-free-appointment/36881240-82-0-m-5300000-rub-ul-pobedy , 8-495-228-82-99	Информационный портал "Мультистинг", https://multilisting.su/g-sovetsk/sale-free-appointment/9987023-69-0-m-4130000-rub-m-gorkogo , т. +7 8 (921) 104-45-45	Информационный портал "kvartelia", https://kvartelia.ru/sovetsk/prodam/torgovaya-ploshad-68-m-ulitsa-lunacharskogo-4-1941805 , тел. +7 (911) 850-12-67	Информационный портал "БКН39", https://bkn39.ru/catalog/commercial-property/1220590/ , т. +7 (4012) 709-444

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.2. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Советск Калининградской области



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемыми объектами по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют, а корректировка, соответственно, равна 0% (см. Таблица 7.4).

Таблица 7.4. Элементы сравнения, по которым нет различий между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения
Для земельного участка	
1	<ul style="list-style-type: none"> • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • линия домов; • категория земельного участка; • рельеф; • транспортная доступность; • инфраструктура;
Для оцениваемого помещения	
2	<ul style="list-style-type: none"> • состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • линия домов; • наличие (отсутствие) отдельного входа; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) парковки; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние/уровень отделки⁸²

Источник: анализ и расчеты 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 и земельных участков в районе расположения объекта оценки ограничен в силу их площади, местоположения и вида разрешенного использования (для земельных участков), 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.

Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в таблице ниже.

⁸² Корректировка по данному параметру применяется при расчете арендной ставки

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

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Номер таблицы, в которой отражено применение данной корректировки
Для земельного участка:			
1	<ul style="list-style-type: none"> наличие (отсутствие) ветхих строений на участке; различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); характеристики местоположения земельного участка; вид разрешенного использования земельного участка; площадь земельного участка; наличие (отсутствие) коммуникаций 	<ul style="list-style-type: none"> корректировка на наличие (отсутствие) ветхих строений на участке; корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); корректировка на характеристики местоположения земельного участка; корректировка на вид разрешенного использования земельного участка; корректировка на площадь земельного участка; корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций 	Применение данных корректировок отражено в Таблица 7.32-Таблица 7.33
Для оцениваемого помещения:			
1	<ul style="list-style-type: none"> различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); характеристики месторасположения объекта недвижимости; общая площадь объекта недвижимости; распределение помещений по этажам (уровням); наличие (отсутствие) витринного остекления 	<ul style="list-style-type: none"> корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости; корректировка на общую площадь объекта недвижимости; корректировка на распределение помещений по этажам (уровням); корректировка на наличие (отсутствие) витринного остекления 	Применение данных корректировок отражено в Таблица 7.34

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Корректировка на наличие (отсутствие) зданий, строений или сооружений

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

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

Таблица 7.6. Расчет корректировки на снос ветхих зданий, строений и сооружений

№ п/п	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,82	0,96	0,90
Корректировка на снос ветхих здания (оцениваемый объект — свободный, объект-аналог — с ветхими строениями)				11,11%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2322-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>; расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.7. Расчет корректировки на снос ветхих зданий, строений и сооружений для расчета стоимости земельного участка

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	—	490 000	233 000	380 000
Наличие (отсутствие) зданий, строений или сооружений	Условно свободный от строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Присутствуют (фундамент)
Затраты на снос строений, расположенных на земельном участке, руб.	—	0	0	42 222
Цена предложения земельного участка, с учетом затрат на снос строений, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	—	490 000	233 000	422 222

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.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРК №2020) под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича и Справочника оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 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, и составила для земельных участков под офисно-торговую застройку - **12,40%**, для земельных участков под промышленную застройку – **13,25%**.

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 земельных участков под нежилую застройку Калининградской 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. Расчет корректировки на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

№ п/п	Источник информации	Интервал значений		Среднее значение
При продаже земельных участков под офисно-торговую застройку				
1	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРК №2020) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	-9,00%	-14,00%	-11,30%
2	Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.	-9,50%	-10,80%	-10,20%
Значение корректировки, %		-9,25%	-12,40%	-10,75%
При продаже земельных участков под промышленную застройку				
1	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРК №2020) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	-9,00%	-14,00%	-11,30%
2	Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.	-11,30%	-12,50%	-11,90%
Значение корректировки, %		-10,15%	-13,25%	-11,60%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на местоположение

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 в зависимости от района города и рассчитывалась с использованием данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.

Таблица 7.9. Расчет корректировки на местоположение земельных участков торгово-офисного назначения

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

Таблица 7.10. Расчет корректировки на местоположение земельных участков промышленного назначения

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%	17,65%	26,58%	31,58%	35,14%	25,00%
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	-15,00%	0,00%	7,59%	11,84%	14,86%	6,25%
Спальные микрорайоны, современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	-21,00%	-7,06%	0,00%	3,95%	6,76%	-1,25%
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	-24,00%	-10,59%	-3,80%	0,00%	2,70%	-5,00%
Окраины городов, промзоны	0,74	-26,00%	-12,94%	-6,33%	-2,63%	0,00%	-7,50%
Районы крупных автомагистралей города	0,8	-20,00%	-5,88%	1,27%	5,26%	8,11%	0,00%

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

На основании данных, представленных в таблице выше по тексту Отчета, Исполнитель внес корректировку на местоположение для подобранных объектов-аналогов. Значение корректировки на месторасположение представлено в таблице ниже.

Таблица 7.11. Значение корректировки на местоположение для земельного участка (кадастровый номер 39:16:010516:561)

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики месторасположения земельного участка	Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, д. 1	Калининградская область, г. Советск, ул. Героев	Калининградская область, г. Советск, Жилинское шоссе	Калининградская область, г. Советск, ул. Молочная
	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны
Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка (%)	—	14,86%	14,86%	14,86%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.12. Значение корректировки на местоположение для земельного участка (кадастровый номер 39:16:010516:560)

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики месторасположения земельного участка	Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, д. 1	Калининградская область, г. Советск, ул. Героев	Калининградская область, г. Советск, Жилинское шоссе	Калининградская область, г. Советск, ул. Молочная
	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны
Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка (%)	—	33,85%	33,85%	33,85%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка

Для земельных участков вид разрешенного использования, является ключевым ценообразующим параметром. Данная корректировка вносится в том случае, если оцениваемый земельный участок и подобранные объекты-аналоги имеют различный вид разрешенного использования.

При определении справедливой стоимости оцениваемых земельных участков, в качестве объектов-аналогов подбирались земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства ввиду ограниченного числа предложений на рынке купли-продажи.

Корректировка на вид разрешенного использования определялась Исполнителем на основании данных, представленных в "Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки", под редакцией Лейфер Л. А. Величина корректировки на вид разрешенного использования представлена в таблице ниже.

Таблица 7.13. Величина корректировки на вид разрешенного использования

Объект оценки/ объект-аналог	Под торгово-офисную застройку	Под ИЖС	Под МЖС	Под индустриальную застройку
Под торгово-офисную застройку	0,00%	49,25%	-0,99%	61,29%
Под ИЖС	-33,00%	0,00%	-33,33%	7,53%
Под МЖС	1,00%	50,00%	0,00%	61,29%
Под индустриальную застройку	-38,00%	-7,00%	-38,00%	0,00%

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

Таблица 7.14. Значение корректировки на вид разрешенного использования для земельного участка (кадастровый номер 39:16:010516:561)

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Разрешенный вид использования земельного участка	Промышленные и коммунальные предприятия, складские организации	Для размещения объектов ИЖС	Для размещения объектов ИЖС	Для размещения объектов ИЖС
Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)	—	-7,00%	-7,00%	-7,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.15. Значение корректировки на разрешенного использования для земельного участка (кадастровый номер 39:16:010516:560)

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Разрешенный вид использования земельного участка	Магазины, Бытовое обслуживание, Спорт, Обслуживание жилой застройки	Для размещения объектов ИЖС	Для размещения объектов ИЖС	Для размещения объектов ИЖС
Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)	—	49,25%	49,25%	49,25%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь для земельного участка

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

Корректировка на общую площадь объекта оценки была рассчитана на основании данных, представленных на аналитическом портале "Statrliet"⁸³.

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 сотки земельного участка, руб./сот.,

S — общая площадь объекта, сот.,

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 земельных участков снижается по мере увеличения общей площади. В результате построения линии тренда зависимости удельной цены от общей площади были выявлены следующие коэффициенты торможения (Таблица 7.16).

Значение коэффициента торможения было принято на уровне значения для земельных участков, расположенных в городах с населением до 50 тыс. человек.

⁸³ <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2319-na-masshtab-razmer-obshchuyuploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2020-goda>

Таблица 7.16. Коэффициенты торможения

№ п/п	Назначение	Коэффициент торможения (n)	R2 коэффициент детерминации
1	Поселения до 50 тыс. человек	-0,24	0,620

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

В итоге формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

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

Где:

K_s — корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь;

S_o — общая площадь оцениваемого объекта, сот.;

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

n — коэффициент торможения.

Результаты расчета корректировки на площадь земельного участка представлены в таблице ниже.

Таблица 7.17. Расчет корректировки на площадь земельного участка (кадастровый номер 39:16:010516:561)

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, сот.	3,94	9,00	5,00	8,00
Корректировка на площадь земельного участка (%)	—	21,93%	5,88%	18,53%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.18. Расчет корректировки на площадь земельного участка (кадастровый номер 39:16:010516:560)

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, сот.	10,64	9,00	5,00	8,00
Корректировка на площадь земельного участка (%)	—	-3,94%	-16,58%	-6,62%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций

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

В рамках данного Отчета скидка на наличие/отсутствие коммуникаций была определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018, "Земельные участки. Часть 2", Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Лейфера Л.А. К расчету принималось среднее значение.

Информация, на основании которой рассчитана корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций датируется 2018 г. Несмотря на то, что на рынке земельных участков Калининградской 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 7.19. Расчет корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Наличие коммуникаций					
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21	1,08	1,32
Корректировка на наличие электроснабжения (объект оценки обеспечен электроснабжением)					19,00%
Корректировка на наличие электроснабжения (объект оценки не обеспечен электроснабжением)					-15,97%
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,19	1,26	1,12	1,34

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Корректировка на наличие газоснабжения (объект оценки обеспечен газоснабжением)				22,00%	
Корректировка на наличие газоснабжения (объект оценки не обеспечен газоснабжением)				-18,03%	
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,19	1,16	1,23	1,08	1,32
Корректировка на наличие водоснабжения и канализации (объект оценки обеспечен водоснабжением и канализацией)				19,00%	
Корректировка на наличие водоснабжения и канализации (объект оценки не обеспечен водоснабжением и канализацией)				-15,97%	

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.

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

Таблица 7.20. Величина корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций по объектам-аналогам (кадастровый номер 39:16:010516:561)

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Электроснабжение подключено, остальные коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	-15,97%	0,00%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.21. Величина корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций по объектам-аналогам (кадастровый номер 39:16:010516:560)

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Электроснабжение подключено, остальные коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	-15,97%	0,00%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости оцениваемого нежилого помещения, в рамках сравнительного подхода

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

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

Основываясь на анализе рынка коммерческой недвижимости Калининградской 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.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРК 2020) и 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., под ред. Лейфера 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 при продаже офисных помещений равняется **-11,75 %**.

Таблица 7.22. Расчет корректировки на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

№ п/п	Источник информации	Интервал значений		Среднее значение
При продаже объекта (офисно-торговые)				
1	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРК №2020) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича	-8,00%	-12,00%	-10,00%
2	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.	-10,00%	-11,50%	-10,80%
Значение корректировки, %		-9,00%	-11,75%	-10,40%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на местоположение

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 в зависимости от района города и рассчитывалась с использованием данных, приведенных в 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 7.23. Расчет корректировки на местоположение торгово-офисной недвижимости (продажа)

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%	13,64%	23,46%	33,33%	56,25%	35,14%
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,88	-12,00%	0,00%	8,64%	17,33%	37,50%	18,92%
Спальные микрорайоны, современной высотной застройки, жилые кварталы	0,81	-19,00%	-7,95%	0,00%	8,00%	26,56%	9,46%
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	-25,00%	-14,77%	-7,41%	0,00%	17,19%	1,35%
Окраины городов, промзоны	0,64	-36,00%	-27,27%	-20,99%	-14,67%	0,00%	-13,51%
Районы крупных автомагистралей города	0,74	-26,00%	-15,91%	-8,64%	-1,33%	15,63%	0,00%

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.

На основании данных, представленных в таблице выше по тексту Отчета, Исполнитель внес корректировку на местоположение для подобранных объектов-аналогов. Значение корректировки на месторасположение представлено в таблице ниже.

Таблица 7.24. Значение корректировки на местоположение для помещения

Элемент	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики местоположения	Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, д. 1	Калининградская область, г. Советск, ул. Максима Горького, д. 4	Калининградская область, г. Советск, ул. Максима Горького	Калининградская область, г. Советск, ул. Луначарского, д. 4	Калининградская область, г. Советск, ул. Каштановая, д. 8а
	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	Спальные микрорайоны, современной высотной застройки, жилые кварталы
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%	8,64%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь для здания

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 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.

Таблица 7.25. Коэффициенты корректировки на общую площадь

Площадь, кв. м	<50	50-125	125-300	300-750	750-1 500	> 1 500
<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
750-1 500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
> 1 500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	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.

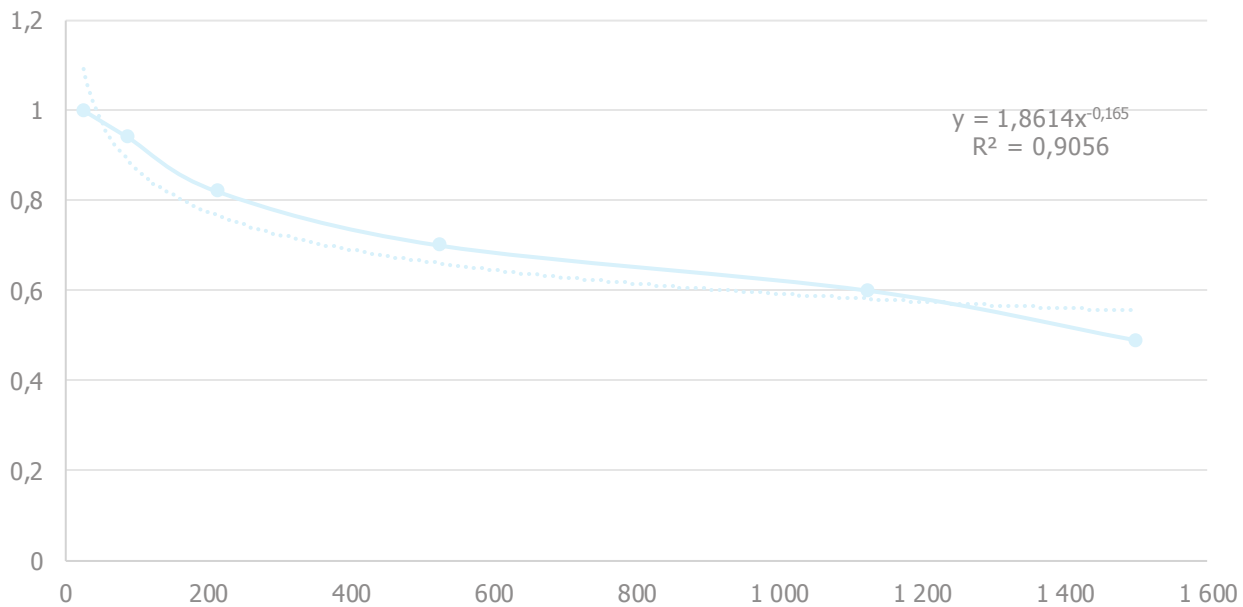
Таблица 7.26. Расчет корректировки на общую площадь

Площадь, кв. м	<50	50-125	125-300	300-750	750-1 500	> 1 500
<50	0%	6%	22%	42%	66%	104%
50-125	-6%	0%	15%	34%	56%	91%
125-300	-18%	-13%	0%	16%	36%	66%
300-750	-30%	-25%	-14%	0%	17%	43%
750-1 500	-40%	-36%	-26%	-14%	0%	23%
> 1 500	-51%	-48%	-40%	-30%	-18%	0%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Рисунок 7.3. 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 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.

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

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

где:

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

$S_{оц}$ – общая площадь объекта недвижимого имущества;

$S_{ан}$ – общая площадь объекта-аналога.

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

Таблица 7.27. Расчет корректировки на площадь для офисных помещений

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая	кв. м	251,70	82,00	69,00	68,00	46,00
$y=f(x)$	-	0,7476	0,8996	0,9256	0,9278	0,9897
Корректировка	%	-	-16,89%	-19,23%	-19,42%	-24,45%

Источник: анализ и расчеты 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 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. Расчет данного показателя приведен в таблицах ниже.

Таблица 7.28. Коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа

Наименование	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта в подвале, к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе, к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше, к цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,84	0,86

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 распределение помещений по этажам объекта недвижимости.

Таблица 7.29. Расчет корректировки на распределение помещений по этажам

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Доля помещений, расположенных в подвале %	46,32%	31,71%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже, %	53,68%	68,29%	0,00%	100,00%	100,00%
Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	-	-5,03%	9,79%	-14,36%	-14,36%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) витринного остекления

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

Корректировка на наличие витринного остекления принята на основании информационного бюллетеня RWAY №235, октябрь 2014, стр. 109. На основании данного источника величина корректировки для торговых помещений в среднем равен **-17,50%**. Расчет корректировки на наличие витринного остекления представлен в таблице ниже.

Таблица 7.30. Величина корректировки на наличие витринного остекления

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

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

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

Таблица 7.31. Расчет корректировки на наличие витринного остекления

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие отдельного входа (%)	—	0,00%	17,50%	0,00%	17,50%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

7.2.4. 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 оцениваемых земельных участков в рамках сравнительного подхода представлены в табл. ниже (Таблица 7.32-Таблица 7.33);
- последовательное внесение корректировок и расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в табл. ниже (Таблица 7.34).

Таблица 7.32. Расчет стоимости земельного участка (кадастровый номер 39:16:010516:561) 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	Цена предложения земельного участка (НДС не облагается), руб.		54 444	46 600	52 778
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		54 444	46 600	52 778
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 земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		54 444	46 600	52 778
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		54 444	46 600	52 778
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-13,25%	-13,25%	-13,25%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		47 231	40 426	45 785
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 земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		47 231	40 426	45 785
8	Характеристики месторасположения земельного участка	Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, д. 1	Калининградская область, г. Советск, ул. Героев	Калининградская область, г. Советск, ул. А. Толстого, 12 В	Калининградская область, г. Советск, ул. Молочная
	Численность населения города	40-60 тыс. чел.	40-60 тыс. чел.	40-60 тыс. чел.	40-60 тыс. чел.
	Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		47 231	40 426	45 785
9	Район города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны
	Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка (%)	-	14,86%	14,86%	14,86%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		54 251	46 435	52 591
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Корректировка на линию земельного участка (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		54 251	46 435	52 591
	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
11	Корректировка на категорию земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		54 251	46 435	52 591
11	Разрешенный вид использования земельного участка	Промышленные и коммунальные предприятия, складские организации	Для размещения объектов ИЖС	Для размещения объектов ИЖС	Для размещения объектов ИЖС

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)		-7,00%	-7,00%	-7,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		50 454	43 184	48 909
12	Общая площадь земельного участка, сотка	3,94	9,00	5,00	8,00
	Корректировка на размер общей площади, %		21,93%	5,88%	18,53%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		61 517	45 726	57 971
13	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		61 517	45 726	57 971
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		61 517	45 726	57 971
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		61 517	45 726	57 971
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Электроснабжение подключено, остальные коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		-15,97%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		51 695	45 726	57 971
17	Сумма абсолютных величин корректировок		73,01%	41,00%	53,64%
18	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		1,37	2,44	1,86
19	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		24,14%	42,99%	32,86%
20	Средневзвешенная величина справедливой стоимости земельного участка (с НДС), руб./сотка				51 191
	Справедливая стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), руб./сотка				51 191
	Общая площадь земельного участка, сотка				3,94
	Справедливая стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), руб.				202 000
	Справедливая стоимость 30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб.				6 200

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.33. Расчет стоимости земельного участка (кадастровый номер: 39:16:010516:560) 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	Цена предложения земельного участка (НДС не облагается), руб.		54 444	46 600	52 778
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		54 444	46 600	52 778
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

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		54 444	46 600	52 778
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		54 444	46 600	52 778
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-12,40%	-12,40%	-12,40%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		47 693	40 822	46 233
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 земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		47 693	40 822	46 233
	Характеристики месторасположения земельного участка	Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, д. 1	Калининградская область, г. Советск, ул. Героев	Калининградская область, г. Советск, ул. А. Толстого, 12 В	Калининградская область, г. Советск, ул. Молочная
	Численность населения города	40-60 тыс. чел.	40-60 тыс. чел.	40-60 тыс. чел.	40-60 тыс. чел.
8	Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка относительно численности населения (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		47 693	40 822	46 233
	Район города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны
	Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка относительно района города (%)	-	33,85%	33,85%	33,85%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		63 836	54 638	61 882
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию земельного участка (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		63 836	54 638	61 882
10	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		63 836	54 638	61 882
11	Разрешенный вид использования земельного участка	Магазины, Бытовое обслуживание, Спорт, Обслуживание жилой застройки	Для размещения объектов ИЖС	Для размещения объектов ИЖС	Для размещения объектов ИЖС
	Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)		49,25%	49,25%	49,25%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		95 277	81 549	92 361
12	Общая площадь земельного участка, сотка	10,64	9,00	5,00	8,00
	Корректировка на размер общей площади, %		-3,94%	-16,58%	-6,62%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		91 525	68 031	86 251
13	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)		0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		91 525	68 031	86 251
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Корректировка на транспортную доступность (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		91 525	68 031	86 251
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Корректировка на инфраструктуру (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		91 525	68 031	86 251
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Электроснабжение подключено, остальные коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
16	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		-15,97%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		76 912	68 031	86 251
17	Сумма абсолютных величин корректировок		115,40%	112,08%	102,12%
18	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		0,87	0,89	0,98
19	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		31,65%	32,59%	35,77%
20	Средневзвешенная величина справедливой стоимости земельного участка (с НДС), руб./сотка				77 358
	Справедливая стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), руб./сотка				77 358
	Общая площадь земельного участка, сотка				10,64
	Справедливая стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), руб.				823 000
	Справедливая стоимость 197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб.				162 400

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.34. Расчет стоимости объекта оценки, в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	64 634	59 855	67 647	65 217
	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 НДС), руб./кв. м	-	64 634	59 855	67 647	65 217
	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 НДС), руб./кв. м	-	64 634	59 855	67 647	65 217
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
6	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	64 634	59 855	67 647	65 217
	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-11,75%	-11,75%	-11,75%	-11,75%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	57 040	52 822	59 699	57 554
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	57 040	52 822	59 699	57 554
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, д. 1	Калининградская область, г. Советск, ул. Победы, д. 35	Калининградская область, г. Советск, ул. Максима Горького	Калининградская область, г. Советск, ул. Луначарского, д. 4	Калининградская область, г. Советск, ул. Каштановая, д. 8а
		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	Спальные микрорайоны, современной высотной застройки, жилые кварталы
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	8,64%
9	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	57 040	52 822	59 699	62 528
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
10	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	57 040	52 822	59 699	62 528
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	251,70	82,00	69,00	68,00	46,00
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-16,89%	-19,23%	-19,42%	-24,45%
11	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	47 403	42 666	48 104	47 237
	Доля помещений, расположенных в подвале %	46,32%	31,71%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	53,68%	68,29%	0,00%	100,00%	100,00%
	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	-5,03%	9,79%	-14,36%	-14,36%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	45 021	46 844	41 196	40 454
12	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	45 021	46 844	41 196	40 454
13	Наличие (отсутствие) витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) витринного остекления (%)	-	0,00%	17,50%	0,00%	17,50%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		45 021	55 042	41 196	47 533
14	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	45 021	55 042	41 196	47 533
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	45 021	55 042	41 196	47 533
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	45 021	55 042	41 196	47 533
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	45 021	55 042	41 196	47 533
18	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	45 021	55 042	41 196	47 533
19	Сумма абсолютных величин корректировок	-	33,67%	58,27%	45,53%	76,71%
20	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,97	1,72	2,20	1,30
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	36,28%	20,96%	26,83%	15,93%
22	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м					46 496
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					46 496
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м					251,7
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					11 703 000
	Справедливая стоимость права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, НДС не облагается					183 600
	Справедливая стоимость права собственности объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.					9 783 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

8.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, 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. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. 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 офисного помещения.

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

Допущение. В соответствии с выпиской из ЕГРН №99/2020/362297548 от 26.11.2020 г. у оцениваемого помещения существует ограничения (обременения) права: аренда, весь объект. По данным Заказчика данный объект фактически в аренду не сдается. Также, в ходе визуального осмотра Исполнителем был сделан вывод, что по состоянию на дату оценки оцениваемое помещение в аренду не сдано и не эксплуатируется. В связи с этим оценка производилась без учета данного обременения.

Определение величины арендной платы на основании рыночных данных

На основании анализа сегмента рынка⁸⁴, к которому принадлежит объект оценки, за ноябрь 2020 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом.

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

⁸⁴ Порталы: www.beboss.ru, kaliningrad.move.ru, www.irr.ru, www.domofond.ru, www.avito.ru, kaliningrad.cian.ru, multilisting.su и др.

За единицу сравнения принимается руб./кв. м в год как типичная единица измерения на рынке аренды недвижимости в г. Советск. Ставки по объектам-аналогам указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов.

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

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 8.1. Элементы сравнения в рамках доходного подхода

Элементы сравнения
<ul style="list-style-type: none"> • состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики место расположения объекта недвижимости; • линия домов; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) парковки; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние/уровень отделки

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.2. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Комментарий
<ul style="list-style-type: none"> • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • общая площадь объекта недвижимости; • распределение помещений по этажам (уровням); • наличие (отсутствие) витринного остекления; • состояние (уровень) отделки 	<ul style="list-style-type: none"> • корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на общую площадь объекта недвижимости; • корректировка на распределение помещений по этажам (уровням); • корректировка на наличие (отсутствие) витринного остекления; • корректировка на состояние (уровень) отделки 	<p>Применение данных корректировок отражено в табл. 8.12</p>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в доходном подходе по части подобранных объектов-аналогов превышает 30%, что связано с тем, что рынок аренды коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки ограничен в силу их площади, местоположения 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.

Описание корректировок, используемых при расчете стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

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

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

Основываясь на анализе рынка коммерческой недвижимости Калининградской 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.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРК 2020) и 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., под ред. Лейфера 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 при аренде – **9,20%**.

Таблица 8.3. Расчет корректировки на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

№ п/п	Источник информации	Интервал значений		Среднее значение
При аренде объекта (офисно-торговые)				
1	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРК №2020) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича	-4,00%	-8,00%	-5,90%
2	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.	-8,70%	-10,40%	-9,50%
Значение корректировки, %		-6,35%	-9,20%	-7,70%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь объекта оценки 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.

Корректировка на общую площадь объект оценки была принята на основании Справочника оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Согласно данному источнику, функциональная зависимость удельной арендной ставки от площади объекта описывается следующей функцией:

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

где:

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

x – общая площадь объекта недвижимого имущества.

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

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

где:

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

$S_{оц}$ – общая площадь оцениваемого объекта;

$S_{ан}$ – общая площадь объекта-аналога.

Таким образом, в ставку аренды объектов-аналогов были внесены корректировки на общую площадь объекта недвижимости. Расчет корректировки на площадь по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.4. Расчет корректировки на площадь для объектов-аналогов

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь общая	кв. м	251,70	69,50	130,00	75,00
$y=f(x)$	-	0,8124	0,9122	0,8622	0,9060
Корректировка	%	-	-10,94%	-5,77%	-10,32%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

Величина коэффициента, учитывающего разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в подвале, цоколе и выше первого этажа, определялась на основании 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. Расчет данного показателя приведен в таблицах ниже.

Таблица 8.5. Коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа при аренде

Наименование	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта в подвале, к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе, к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше, к цене такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,84	0,86

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 распределение помещений по этажам объекта недвижимости.

Таблица 8.6. Расчет корректировки на распределение помещений по этажам

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Доля помещений, расположенных в подвале %	46,32%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже, %	53,68%	100,00%	100,00%	100,00%
Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	-	-14,36%	-14,36%	-14,36%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) витринного остекления

Описание данной корректировки приведено выше по тексту Отчета (Таблица 7.31).

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на наличие (отсутствие) витринного остекления.

Таблица 8.7. Расчет корректировки на наличие витринного остекления

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Наличие отдельного входа	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка на наличие отдельного входа (%)	—	17,50%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на состояние/уровень отделки

Внесение корректировки на состояние/уровень отделки объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости.

Данная корректировка вводилась на основании 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 8.8. Описание работ

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

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

Значения корректировки на состояние/уровень отделки помещений представлены ниже.

Таблица 8.9. Значения корректировки на состояние отделки помещений

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

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

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

Таблица 8.10. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Эконом	Стандарт
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	439⁸⁵	0

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"





Рассчитанная средневзвешенная величина принимается равной рыночной ставке арендной платы для вакантных помещений, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Характеристика объектов-аналогов в рамках доходного подхода приведена в табл. 8.11, расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Советска — на рис. 8.1, расчет величины рыночной арендной ставки для оцениваемого помещения — в табл. 8.12.

⁸⁵ Данная величина была получена путем очищения от НДС стоимости отделки "Стандарт" по справочнику (НДС по состоянию на дату оценки составляет 20%). Далее полученная величина была разделена на 4, т. к. в среднем, при сдаче в аренду офисно-торговых помещений, ремонт производится 1 раз в 4 года. ($2\,715/1,2/4 = 566$ руб./кв. м).

<http://www.int-ext.ru/kosmeticheskij-remont-ofisov.htm>

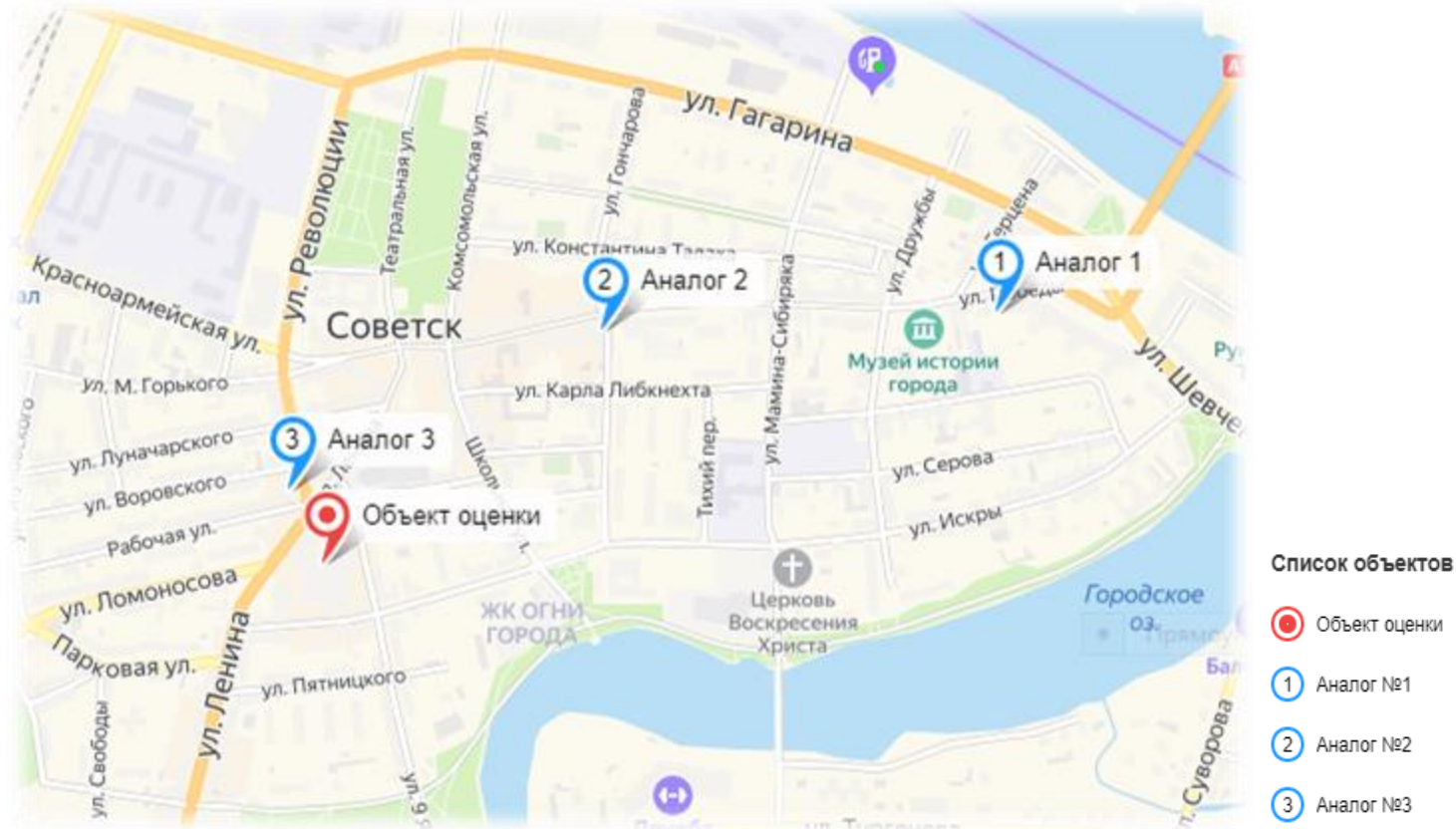
Таблица 8.11. Данные об объектах сравнения (аналогах) для определения арендной ставки помещений объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое помещение общей площадью 251,7 кв. м	Нежилое помещение общей площадью 69,5 кв. м, расположенное на 1-ом этаже, ставка аренды 50 000 руб./мес. с НДС	Нежилое помещение общей площадью 130 кв. м, расположенное на 1-ом этаже, ставка аренды 85 000 руб./мес. с НДС	Нежилое помещение общей площадью 75,0 кв. м, расположенное на 1-ом этаже, ставка аренды 65,0 тыс руб./мес. с НДС
3	Фотография объекта недвижимости				
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, д. 1 Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Калининградская область, г. Советск, ул. Победы, д. 42 Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Калининградская область, г. Советск, ул. Победы, д. 16 Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Калининградская область, г. Советск, ул. Интернациональная, д. 1 Центры административных районов города, зоны точечной застройки
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	251,70	69,50	130,00	75,00
11	площадь помещений подвала, кв. м	116,60	0,00	0,00	0,00
12	доля подвальных помещений, %	46,32%	0,00%	0,00%	0,00%
13	площадь помещений цоколя, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
14	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
15	площадь помещений расположенных на 1-ом этаже, кв. м	135,10	69,50	130,00	75,00

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
16	доля помещений на 1 этаже, %	53,68%	100,00%	100,00%	100,00%
17	площадь помещений расположенных на 2-ом этаже, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
18	доля помещений на 2 этаже и выше, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
19	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
20	Наличие (отсутствие) витринного остекления	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует
21	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории
22	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
23	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
24	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
25	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Эконом	Стандарт
26	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./мес.	-	50 000	85 000	65 000
27	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м/год	-	8 633	7 846	10 400
28	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	7 194	6 538	8 667
29	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "100realт", https://100realт.ru/sovetsk/arenda-ofisa-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-42-8097912 , т. +7(909) 775-74-53, Ирина	Информационный портал "100Realт", https://100realт.ru/sovetsk/arenda-torgovoy-ploschadi-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-16-8097828 , т. +7 (911) 457-39-53, Александр	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/kaliningradskaya_obl_ast_sovetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_75m2_203560_m2_svoobodnogo_naznacheniya_572830012 , т. +7 (911) 491-63-00

Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Рисунок 8.1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Советска Калининградской области



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Таблица 8.12. Расчет величины рыночной арендной ставки объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
2	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	7 194	6 538	8 667
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	7 194	6 538	8 667
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
4	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	7 194	6 538	8 667
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	7 194	6 538	8 667
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-9,20%	-9,20%	-9,20%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	6 532	5 937	7 869
	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%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	6 532	5 937	7 869
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, д. 1	Калининградская область, г. Советск, ул. Победы, д. 42	Калининградская область, г. Советск, ул. Победы, д. 16	Калининградская область, г. Советск, ул. Интернациональная, д. 1
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
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	6 532	5 937	7 869
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
9	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	6 532	5 937	7 869
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	251,70	69,50	130,00	75,00
10	Корректировка на размер общей площади, %	-	-10,94%	-5,77%	-10,32%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	5 818	5 594	7 057
	Доля помещений, расположенных в подвале %	46,32%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
11	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	53,68%	100,00%	100,00%	100,00%
	Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	-14,36%	-14,36%	-14,36%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
12	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	4 982	4 791	6 043
	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
13	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	4 982	4 791	6 043
	Наличие (отсутствие) витринного остекления	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) витринного остекления	-	17,50%	0,00%	0,00%
14	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	5 854	4 791	6 043
	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
15	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	5 854	4 791	6 043
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
16	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	5 854	4 791	6 043
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
17	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	5 854	4 791	6 043
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
18	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	5 854	5 229	6 043
	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Эконом	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	439	0
19	Сумма абсолютных величин корректировок	-	52,00%	37,72%	33,88%
20	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,92	2,65	2,95
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	25,56%	35,23%	39,22%
Средневзвешенная величина справедливой стоимости арендной ставки (без НДС), руб./кв. м/год					5 708

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

Определение арендуемой площади

При определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась общая площадь оцениваемого объекта. Это связано с возможностью сдачи в аренду всех помещений объекта оценки и распределения общих площадей между текущими арендаторами. Таким образом, в рамках настоящего Отчета полезная (арендопригодная) площадь оцениваемого помещения приравнивается к общей.

8.2.2. Этап 2. Определение действительного валового дохода

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы. Методика и алгоритм расчета действительного валового дохода приведены в приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

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 Справочник 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 нижнему уровню приведенного диапазона, что составляет 7,20%.

8.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁸⁶. 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"⁸⁷ 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.

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

Величина налога на имущество установлена в размере 2,2%⁸⁸ от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки.

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

Результаты расчета налога на имущество по оцениваемому объекту представлены ниже.

⁸⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

⁸⁷ 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.

⁸⁸ <https://www.nalog.ru/rn77/service/tax/d971214/>

Таблица 8.13. Расчет величины налога на имущество

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Расчетная балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки (стоимость, полученная в рамках доходного подхода, без учета стоимости земельных участков)	руб. без НДС	7 689 400
2	Расчетная балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	7 433 087
3	Расчетная среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	7 561 243
4	Налог на имущество (2,2% от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	169 167

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "СК ГАЙДЕ", "АльфаСтрахование", "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,05–0,30% от страховой стоимости (Таблица 8.14). В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принимается равной среднему значению для офисно-торговой недвижимости, что составляет 0,18% от остаточной балансовой стоимости объекта. Таким образом, величина расходов на страхование составляет **13 232 руб./год.**

Таблица 8.14. Расчет затрат на страхование

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

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

Плата за земельный участок

Величина земельного налога за земельные участки, относящиеся к оцениваемому помещению, принималась на уровне 1,5%⁸⁹ от их кадастровой стоимости и составила **21 310 руб./год.**

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

Подробное описание затрат на замещение, а также методика их расчета приведены в Приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ($K_{ув}$) основывался на прогнозе инфляции, при составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2040 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции (Таблица 8.15), расчет себестоимости строительства объекта оценки (Таблица 8.18) (с применением регионального коэффициента (Таблица 8.16), и расчет затрат на замещение объекта оценки (Таблица 8.20) приведены в таблицах ниже по тексту Отчета.

⁸⁹ <https://www.nalog.ru/rn77/service/tax/d971251/>

Таблица 8.15. 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
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
Кув			2,1799

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Оцениваемое помещение находится в Калининградской области, где уровень цен на ремонт отличается от уровня цен по Москве. Для расчета себестоимости строительства объекта оценки в Калининградской области, был рассчитан региональный коэффициент, определенный на основании справочника "Индексы цен в строительстве", июль 2020 г., выпуск 112.

Таблица 8.16. Расчет регионального коэффициента

Регион	Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов для материалов (Сборник КО_ИНВЕСТ №109, стр. 175, Таблица 8.1)	Региональный коэффициент оплаты труда работников (Сборник КО_ИНВЕСТ №109, 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	1,0000
Калининградская область	0,861	0,735	1,107	0,708	0,9074

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Расчет корректирующего коэффициента изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты источника информации приведен в табл. ниже.

Таблица 8.17 Расчет корректирующего коэффициента изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации

Период	Средний региональный индекс для Калининградской области
31.12.2016	8,242
13.11.2020	9,141
Корректирующий коэффициент	1,1091

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.

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 8.18).

Таблица 8.18. Расчет себестоимости строительства офисной недвижимости в Калининградской области

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость на 500 кв. м	Источник
Себестоимость строительства на 01.01.2017 год для Московской области	руб. /кв. м без НДС	48 190	Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2017 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 13 июня 2017 г. (https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf)
Коэффициент учитывающий строительство объектов в условиях стесненной городской застройки		1,06	п. 25 https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf
Корректирующий коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации		1,1091	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.
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для Московской области	руб./кв. м без НДС	56 655	
Региональный коэффициент		0,9074	Анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки, с учетом регионального коэффициента	руб./кв. м без НДС	51 408	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.19. Распределение сметной стоимости строительства по группам затрат

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

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

На основании полученного значения стоимости строительства (Таблица 8.18) Исполнителем была рассчитана величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт. Расчет представлен в таблице ниже (Таблица 8.20).

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

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	13.11.2020
Безрисковая ставка (%)	6,92%
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	251,70
Себестоимость строительства (без учета НДС), руб.	12 939 400
Доля СМР в стоимости строительства, %	82,5%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	10 675 005
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 ⁹⁰

⁹⁰ 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 подлежат до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

Наименование показателя	Данные
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3 ⁸⁴
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 ⁹¹
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	1 601 251
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.	3 490 501
Фактор фонда возмещения	0,0246
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	85 890

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Определение величины агентского 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 коммерческих площадей в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов⁹².

В рамках настоящего Отчета уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33%⁹³ от годовой арендной платы. В виду того, что в среднем договор аренды офисной недвижимости заключается на 5⁹⁴ лет, Исполнитель принял решение данные расходы распределить по годам.

8.2.4. Этап 4. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в табл. 8.18.

8.2.5. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации рассчитан на основании аналитических данных информационно-аналитического портала Statrielt⁹⁵, а также 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, т. к. данный метод наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости. При проведении расчетов Исполнитель принимает среднее значение ставки капитализации для офисных и других общественных помещений и зданий равное **13,00%**.

Таблица 8.21. Величина коэффициента капитализации

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
Статриелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2304-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2020-goda)	10,00%	17,00%	14,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2304-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2020-goda
Справочник оценщика недвижимости-2020.	11,00%	12,90%	12,00%	Справочник оценщика недвижимости-2020.

⁹¹ Александров В. Т., Ардино В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

⁹² <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-ii-kvartala-2015-goda/226-tarify-na-rieltorskie-uslugi-na-01-07-2015-goda>

⁹³ <http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-ii-kvartala-2015-goda/226-tarify-na-rieltorskie-uslugi-na-01-07-2015-goda>

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

⁹⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2304-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2020				Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2020
Среднее значение	10,50%	14,95%	13,00%	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, для оцениваемого объекта размер коэффициента капитализации составил **13,00%**.

8.2.6. Этап 6. Определение справедливой 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").

Таблица 8.22. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	251,70
2	Арендопригодная площадь объекта, в том числе:	кв. м	251,70
3	Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки за 1 кв. м (без эксплуатационных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	5 708
4	ПВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	1 436 792
5	Уровень недозагрузки	%	7,20%
6	ДВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	1 333 343
7	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	7 689 400
8	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	7 433 087
9	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	7 561 243
10	Налог на имущество (от балансовой стоимости)	руб./год	(169 167)
11	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(13 232)
12	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(85 890)
13	Плата за земельный участок	руб./год	(21 310)
14	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	(22 222)
15	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(311 822)
16	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	1 021 521
17	Коэффициент капитализации	%	13,00%
18	Справедливая стоимость объекта недвижимости (помещение и земельные участки), определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	7 858 000
19	Справедливая стоимость права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода	руб. НДС не облагается	168 600

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

7 858 000 (Семь миллионов восемьсот пятьдесят восемь тысяч) руб.

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

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

Метод анализа иерархий

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

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

Согласование результатов	
1	равное влияние параметров
3	умеренное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим
5	существенное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим
7	значительное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим
2, 4, 6	соответствующие промежуточные значения
Критерии согласования:	
А.	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца
Б.	Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ
В.	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания
Г.	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость
Матрица сравнения и значения приоритетов критериев	

Согласование результатов						
	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, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по мнению Исполнителя, выборке объектов недвижимости. Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Исполнитель принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

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

Таблица 9.2. Расчет итоговой справедливой стоимости оцениваемого объекта

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб. (без НДС)	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. (без НДС)
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	9 783 000	0,5	4 891 500
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	7 858 000	0,5	3 929 000
3	Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода	Не применялся	–	–
Справедливая стоимость объекта оценки, в том числе:				8 820 500
4	Справедливая стоимость 30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым №39:16:010516:561 (НДС не облагается), руб.	6 200	1,0	6 200
5	Справедливая стоимость 197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым №39:16:010516:560 (НДС не облагается), руб.	162 400	1,0	162 400
6	Справедливая стоимость нежилого помещения, руб., без НДС			8 651 900

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

8 820 500 (Восемь миллионов восемьсот двадцать тысяч пятьсот) 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, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 3.6 настоящего Отчета;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

**Оценщик,
руководитель проектов,
Департамент оценки
коммерческой недвижимости
и инвестиционных проектов**



Т. А. Соломенникова

**Исполнительный директор
на основании доверенности
№18/20 от 25.02.2020 г.**

А. Е. Колганов

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/332782733 от 09.06.2020 г.;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/306078879 от 09.01.2020 г.;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/306109444 от 09.01.2020 г.;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362297548 от 26.11.2020 г.;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362299071 от 26.11.2020 г.;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362300365 от 26.11.2020 г.;
- копия свидетельства о государственной регистрации права 39-АА 999214 от 02.12.2011 г.;
- копи кадастрового паспорта помещения от 15.06.2009 г.;
- информационное письмо №МН-1-191120И от 19 ноября 2020 г. о величине операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемого здания;
- информационное письмо о наличии инженерных коммуникаций №МН-12-31020И от 31.01.2020г.;
- информационное письмо о балансовой стоимости №МН-3-131120И от 13.11.2020 г.;
- информационное письмо о балансовой стоимости №МН-2-131120И от 13.11.2020 г.;
- информация консультационного характера.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "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 "ЭС".

Научная литература:

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

Порталы:

- www.rusbonds.ru
- www.cbr.ru
- www.irr.ru
- www.g2p.ru
- www.dm-realty.ru
- www.zdanie.info,
- avenuerielt39.ru
- www.mian.ru
- www.miel.ru
- www.paulsyard.ru
- kaliningrad.cian.ru
- www.blackwood.ru
- www.relife-realty.ru
- www.avito.ru
- pn39.ru
- statrielt.ru
- ocenschiki-i-eksperty.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.

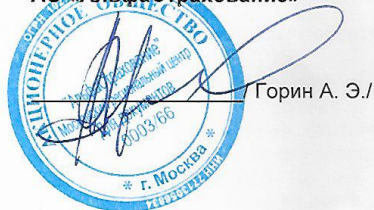
Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан.

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, 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 НП «СРОО «ЭС»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008346-1

« 29 » марта 20 18 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 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
 до « 29 » марта 20 21 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.srosovet.ru, mail@srosovet.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 стоимости⁹⁶.

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 принуждения⁹⁷.

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 инвестиций⁹⁸.

⁹⁶ П. 10.1 МСО 2017

⁹⁷ П. 30.1 МСО 2017

⁹⁸ 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 периодом⁹⁹.

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 оценки¹⁰⁰.

Специальное допущение — допущение, предполагающее обстоятельства, которые отличаются от имеющихся на дату оценки фактов¹⁰¹.

Сравнительный (рыночный) подход — подход к определению стоимости, основанный на сравнении оцениваемого актива с идентичными или сходными активами, для которых доступна информация о цене¹⁰².

Доходный подход — подход к оценке, основанный на преобразовании будущих денежных потоков в текущую стоимость¹⁰³.

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 полезности¹⁰⁴.

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, ramпы и переходы в другие помещения.

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

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

⁹⁹ П. 80.1 МСО 2017

¹⁰⁰ П. 200.3 МСО 2017

¹⁰¹ П. 200.4 МСО 2017

¹⁰² П. 20.1 МСО 2017

¹⁰³ П. 40.1 МСО 2017

¹⁰⁴ П. 60.1 МСО 2017

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁰⁵.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁰⁶.

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 дохода¹⁰⁷.

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 дату¹⁰⁸.

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 перепродаже¹⁰⁹.

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 риска¹¹⁰.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹¹¹.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹¹²

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 объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения

¹⁰⁵ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹⁰⁶ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

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

¹⁰⁸ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁰⁹ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

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

¹¹¹ <http://www.o.cendnik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹¹² Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

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 "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)¹¹³.

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 цен¹¹⁴.

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 выгоды¹¹⁵.

Основные средства¹¹⁶ 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;

¹¹³ IFRS 1, п. 3.

¹¹⁴ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹¹⁵ IAS 38, п. 8.

¹¹⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги¹¹⁷.

Балансовая стоимость¹¹⁸ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹¹⁹ — 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 актива¹²⁰.

Инвестиционное имущество¹²¹ — 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 целях¹²².

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 факторами¹²³.

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 стоимости¹²⁴.

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

¹¹⁷ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹¹⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹¹⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹²⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹²¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹²² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹²³ IAS 1, п. 7.

¹²⁴ П. 10.1 МСО 2017

маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹²⁵.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.¹²⁶

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.¹²⁷

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.¹²⁸

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 оборудование¹²⁹.

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.

¹²⁵ П. 30.1 МСО 2017

¹²⁶ П. 50.1 МСО 2017

¹²⁷ П. 50.2 МСО 2017

¹²⁸ П. 50.3 МСО 2017

¹²⁹ 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 актив¹³⁰.

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

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

Аренда

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

Классификация аренды 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 стоимости¹³¹.

Финансовая аренда – аренда, классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом¹³².

Операционная аренда - аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом¹³³.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹³⁴:

- 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.

¹³⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹³¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B53

¹³² Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

¹³³ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

¹³⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой¹³⁵:

- 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 выгоды¹³⁶.

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 учета¹³⁷.

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 использования¹³⁸.

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 аренда¹³⁹.

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 актива¹⁴⁰.

¹³⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

¹³⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 65

¹³⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 66

¹³⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B55

¹³⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B56

¹⁴⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B57

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 имущества¹⁴¹:

- 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 стандарта¹⁴²:

- 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

¹⁴¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

¹⁴² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

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 целях¹⁴³.

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 активами¹⁴⁴.

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 актива¹⁴⁵.

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 3.5 настоящего Отчета.

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.

¹⁴³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁴⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁴⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива¹⁴⁷.

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 3.5 настоящего Отчета.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости¹⁴⁸ объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

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

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

¹⁴⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁴⁸ Фонд МСФО.

- 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"¹⁴⁹.

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)¹⁵⁰.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости¹⁵¹.

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых¹⁵².

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях¹⁵³.

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства¹⁵⁴.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом¹⁵⁵.

¹⁴⁹ Фонд МСФО.

¹⁵⁰ IFRS 13, п. 2.

¹⁵¹ IFRS 13, п. 3.

¹⁵² IFRS 13, п. 11.

¹⁵³ IFRS 13, п. 15.

¹⁵⁴ IFRS 13, п. 16.

¹⁵⁵ IFRS 13, п. 27.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства¹⁵⁶.

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

- используя 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).¹⁵⁷

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода¹⁵⁸.

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

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

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

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

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

¹⁵⁶ IFRS 13, п. 32.

¹⁵⁷ IFRS 13, п. 38.

¹⁵⁸ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

Этапы проведения оценки

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

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

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

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

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹⁵⁹. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость¹⁶⁰.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений¹⁶¹.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.¹⁶²

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения¹⁶³:

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

¹⁵⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

¹⁶⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

¹⁶¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

¹⁶² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

¹⁶³ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

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

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

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы¹⁶⁴:

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену¹⁶⁵.

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

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

¹⁶⁴ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁶⁵ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

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

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

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

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

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

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов¹⁶⁶.

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

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

¹⁶⁶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

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

Классификация и суть корректировок (поправок)

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

Корректировки (поправки) делятся:

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

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

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

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

где:

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

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

P% — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные 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_{ед. ср.} — стоимость объекта-аналога;

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

П_{ст.} — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки¹⁶⁷.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы¹⁶⁸.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода¹⁶⁹.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения¹⁷⁰:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;

¹⁶⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

¹⁶⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

¹⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

¹⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

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

Метод прямой капитализации дохода

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

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁷¹:

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

Алгоритм расчета методом капитализации:

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

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁷². Расчет производится по формуле:

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

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

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

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

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

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

Па — потери при сборе арендной платы;

¹⁷¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

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

П_{нд} — потери от недоиспользования площадей;

Д_{пр} — прочие доходы.

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь¹⁷³:

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

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

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

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁷⁴.

Операционные расходы делятся¹⁷⁵:

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

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

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

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

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

¹⁷³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

¹⁷⁴ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹⁷⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"¹⁷⁶. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

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

Согласно Закону г. Москвы от 26 ноября 2014 г. №56 "О внесении изменений в Закон города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций" и статью 1 Закона города Москвы от 7 мая 2014 года №25 "О внесении изменений в статьи 1.1 и 2 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций", налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 3 000 кв. метров 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.

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

Таблица 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	1,50%	2,00%
2017	1,80%	2,00%
2018	2,00%	2,00%
2019	2,00%	2,00%

Источник: Закон г. Москвы №63 от 20 ноября 2013 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 на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

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

¹⁷⁶ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

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

Плата за земельный участок¹⁷⁷

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

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

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

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

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

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

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

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

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

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

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

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

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;

¹⁷⁷ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

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

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

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

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

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

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости¹⁷⁸. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 2. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

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":			
офисные здания	0,03%	0,20%	0,12%
торговые здания	0,04%	0,25%	0,15%
Среднее значение	0,05%	0,30%	0,18%

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

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

¹⁷⁸ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования¹⁷⁹.

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

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"¹⁸⁰.

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

Таблица 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%

¹⁷⁹ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

¹⁸⁰ http://oхранatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

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

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

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства¹⁸¹.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки, капитальный ремонт будет проводиться¹⁸² один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

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

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

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

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

¹⁸¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

¹⁸² Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

где:

i — ставка дисконтирования;

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

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

$$РФ = SFF \times FV(З_c) \times D_{кз} \times D_{кв},$$

где:

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

$D_{кз}$ — доля короткоживущих элементов;

$D_{кв}$ — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(З_c) = PV(З_c) \times K_{ув},$$

где:

$PV(З_c)$ — стоимость строительства аналогичного объекта;

$K_{ув}$ — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

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

Расходы на управление объектом

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

Услуги управляющей компании включают в себя:

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

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка¹⁸³, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

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

¹⁸³ "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

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

Таблица 4. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

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

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

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

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

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

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

Расчет производится по формуле:

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

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

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

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

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

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

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

$$\text{К} = (\text{ДВД} - \text{ОР}) / \text{Ц},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **К** предполагает определение ставки дохода (O_n) и нормы возврата капитала (O_r).

$$\text{К} = O_n + O_r$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода O_n отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка O_n (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$O_n = BC + P + L + M,$$

где:

BC — безрисковая ставка дохода;

P — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

L — премия за низкую ликвидность объекта;

M — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
 - низкое значение — до 2%;

- значение ниже среднего — до 4%;
 - среднее значение — до 6%;
 - значение выше среднего — до 8%;
 - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (n_i).
 - Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
 - Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
 - Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 5. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
Несистематический риск												
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		n_i									
	Взвешенный итог		k_i									
	Сумма факторов	k										
	Количество факторов	10										
	Средневзвешенное значение балла	$k/10$										
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)												

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

Определение премии за низкую ликвидность

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

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность сделать 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 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 A, A+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс B, B+, B++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не возможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а следовательно, и ставки капитализации (K), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ($i = O_n$), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{BC}{(1 + BC)^n - 1},$$

где:

BC — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна $1/n$.

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

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

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода *n*;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода *n*;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если¹⁸⁴:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость — крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

¹⁸⁴ http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета:

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогножном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогножном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогножном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогножном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогножном и постпрогножном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величину чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе выше (метод прямой капитализации дохода).

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогножном и постпрогножном 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 осуществляется следующим образом:

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

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогножном 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 капитализованного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозный период определяется по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left(\frac{1}{(1 + O_n)^{-0,5}} - \frac{(1 + g)^n}{(1 + O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1 + O_n)^n}$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

O_n — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозный период 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 постпрогнозный период;

K — коэффициент капитализации в постпрогнозный период.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁸⁵:

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

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

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

Методы, использующие другие формализованные модели

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

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

¹⁸⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов"¹⁸⁶.

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов"¹⁸⁷.

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 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"¹⁸⁸.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации"¹⁸⁹.

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются

¹⁸⁶ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

¹⁸⁷ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

¹⁸⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

¹⁸⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп¹⁹⁰:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

5. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
6. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
7. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;

¹⁹⁰ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

8. соответствие типу объекта и характеру его использования;
9. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
10. способность учитывать действительные намерения покупателя;
11. способность учитывать конъюнктуру рынка;
12. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
13. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

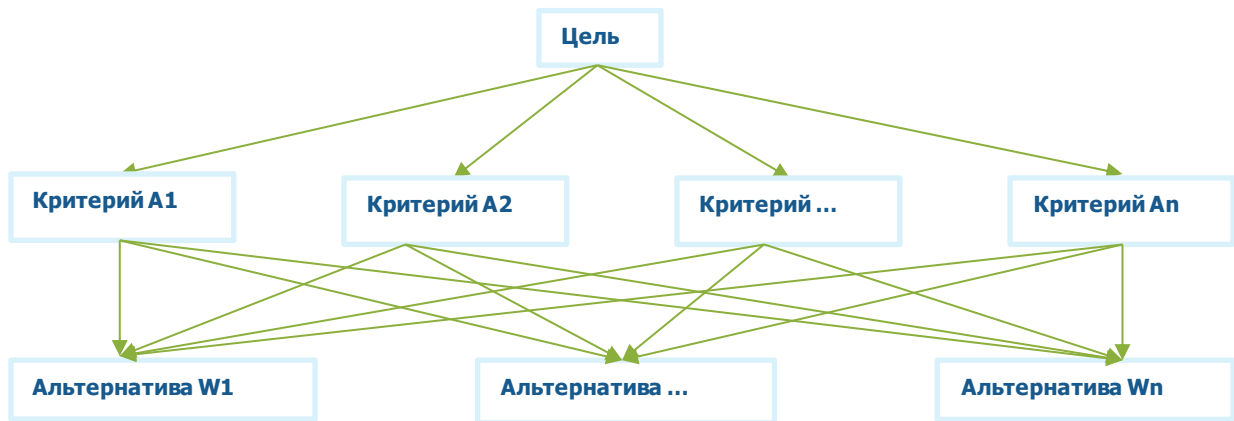
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

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

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

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

Пусть $A1...An$ — множество из n элементов, тогда $W1...Wn$ соотносятся следующим образом:

	A1	A2	...	An
A1	1	$W1/W2$...	$W1/Wn$
A2	$W2/W1$	1	...	$W2/Wn$

...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...
			1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

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

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

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

Итоговое согласование результатов

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

Таблица 7. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	...	Вес критерия A_n	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1.n	$Вес(Альт1) = Альт.1.1 \times Вес(A1) + \dots + Альт.1.n \times Вес(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт. 2.2	...	Альт. 2.n	$Вес(Альт2) = Альт.2.1 \times Вес(A1) + \dots + Альт.2.n \times Вес(A_n)$
...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт. k.2	...	Альт. k.n	$Вес(Альт.k) = Альт.k.1 \times Вес(A1) + \dots + Альт.k.n \times Вес(A_n)$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

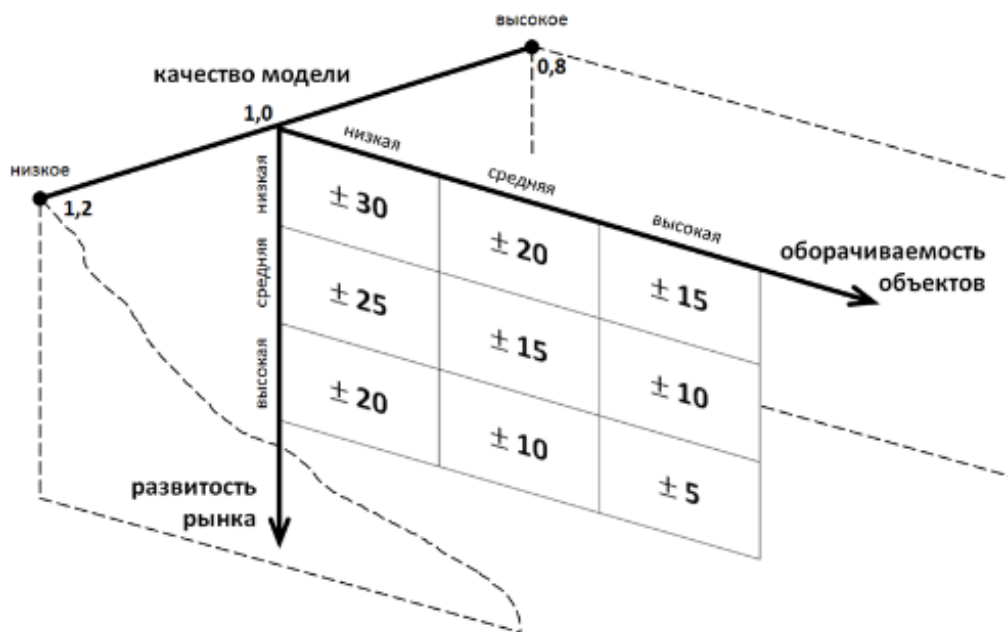
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"¹⁹¹ и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %¹⁹²



Источник: <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

¹⁹¹ <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

¹⁹² Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 8. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – d_{1,2}), %

Оборачиваемость объекта Развитость рынка	Низкая	Средняя	Высокая
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 9. Показатель качества модели (к), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценке ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} * k,$$

где:

d_% – диапазон стоимости, %;

d_{1,2} – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), % (табл. 13);

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min(\max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

$C_{\min(\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d\%$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.

Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"

Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

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 25.11.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.11.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.11.2020 № 99/2020/362297548			
Кадастровый номер:		39:16:010516:176	

Номер кадастрового квартала:	39:16:010516
Дата присвоения кадастрового номера:	15.06.2009
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 2-2654, Кадастровый номер: 39:16:010516:0:6/1
Адрес:	Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, д. 1, пом IV
Площадь:	251.7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 1, Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2913382.19

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела I	Всего листов раздела I: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.11.2020 № 99/2020/362297548			
Кадастровый номер:		39:16:010516:176	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:16:010516:107		
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:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела I	Всего листов раздела I: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.11.2020 № 99/2020/362297548			
Кадастровый номер:		39:16:010516:176	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Признак не инициализированных в Юстиции объектов: Не инициализирован		
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

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
26.11.2020 № 99/2020/362297548		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		39:16:010516:176	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 39-39-05/343/2011-607 от 23.11.2011, 1/1	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
Аренда (в том числе, субаренда)			
дата государственной регистрации:			
06.05.2014			
номер государственной регистрации:			
39-39-05/150/2014-711			
3.1.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.05.2014 по 01.04.2019	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
"Договор аренды, заключен в г. Москве" №МН-3-010414 от 01.04.2014			
вид:			
Доверительное управление			
дата государственной регистрации:			
14.03.2014			
номер государственной регистрации:			
39-39-05/343/2011-607			
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 10.07.2011 по 01.04.2026	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
"ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950			
основание государственной регистрации:			
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:	данные отсутствуют	
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
-----------------------------	-----------

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 25.11.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.11.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.11.2020 № 99/2020/362300365			
Кадастровый номер:		39:16:010516:560	
Номер кадастрового квартала:	39:16:010516		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.09.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г Советск, ул Искры		
Площадь:	1064 +/- 1 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	5482909.04		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	39:16:010516:107		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	39:16:010516:493		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(вид, объект недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела I	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
26.11.2020 № 99/2020/362300365			
Кадастровый номер:		39:16:010516:560	
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	Магазины, Бытовое обслуживание, Спорт, Обслуживание жилой застройки		
Сведения о кадастровом инженере:	Санкевич Анна Ярославовна №39-10-53		
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 ЕИРН	
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>(один объект недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела I	Всего листов раздела I : _____	Всего разделов: _____
26.11.2020 № 99/2020/362300365		
Кадастровый номер:		39:16:010516:560
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 паспного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 39:16:010516:566, 39:16:010516:567, 39:16:010516:572. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич	
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
<small>(инд. объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
26.11.2020 № 99/2020/362300365	
Кадастровый номер:	39:16:010516:560
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Гончаров Юрий Денисович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 39:16:010516:560-39/005/2017-1 от 03.10.2017, 773497/1000000
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Дмитриева Татьяна Анатольевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность, № 39:16:010516:560-39/005/2017-3 от 03.10.2017, 11278/1000000
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

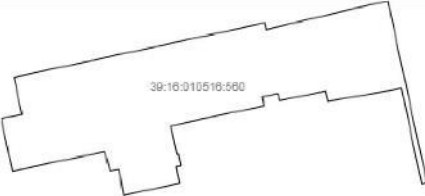
М.П.

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
26.11.2020 № 99/2020/362300365			
Кадастровый номер:		39:16:010516:560	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.3.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3.	Долевая собственность, № 39:16:010516:560-39/005/2017-2 от 03.10.2017, 197368/1000000
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.3.1. вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	03.10.2017	
	номер государственной регистрации:	39:16:010516:560-39/005/2017-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 10.07.2011 по 01.04.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950	
	основание государственной регистрации:	"Договор купли-продажи земельного участка, заключен с администрацией МО "Советский городской округ" Калининградской области" №08 от 08.04.2013	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.4.	Сурженко Оксана Вячеславовна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4.	Долевая собственность, № 39:16:010516:560-39/005/2017-4 от 03.10.2017, 17857/1000000
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
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:		

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(инв. объект недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
26.11.2020 № 99/2020/362300365			
Кадастровый номер:		39:16:010516:560	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид, адрес (адресовано))</small>			
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.11.2020 № 99/2020/362300365			
Кадастровый номер:		39:16:010516:560	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(инв. объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
26.11.2020 № 99/2020/362300365			
Кадастровый номер:		39:16:010516:560	

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	395083.62	1278014.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	395092.84	1278057.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	395091.7	1278057.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	395095.3	1278072.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	395096.58	1278078.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	395082.95	1278081.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	395065.81	1278084.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	395065.53	1278083.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	395081.8	1278080.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	395081.39	1278078.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	395079.52	1278067.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	395081.29	1278067.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	395079.65	1278059.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395080.87	1278059.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395080.32	1278056.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(лиц, владеющих недвижимостью)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов: _____
26.11.2020 № 99/2020/362300365		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		39:16:010516:560	

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
16	395078.78	1278057.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	395078.01	1278053.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	395076.76	1278047.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	395075.39	1278041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	395070.6	1278042.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	395070.65	1278042.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	395068.64	1278042.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	395068.48	1278042.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	395065.67	1278042.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	395063.59	1278033.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	395068.03	1278032.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	395067.77	1278030.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	395071.04	1278029.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	395067.72	1278014.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	395076.58	1278012.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид, объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
26.11.2020 № 99/2020/362300365			
Кадастровый номер:		39:16:010516:560	

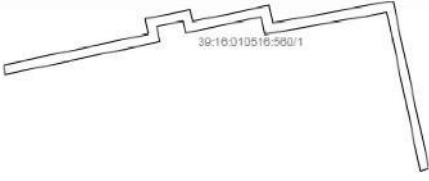
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	395077.3	1278015.98	данные отсутствуют	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 частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(инв. объект недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
26.11.2020 № 99/2020/362300365			
Кадастровый номер:		39:16:010516:560	

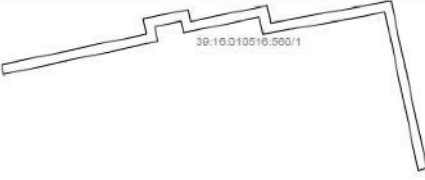
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:16:010516:560/1
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид, объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.11.2020 № 99/2020/362300365			
Кадастровый номер:		39:16:010516:560	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:16:010516:560/1
	
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
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(тип: объект недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
26.11.2020 № 99/2020/362300365			
Кадастровый номер:		39:16:010516:560	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	60	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Письменное обращение № ОКН-2103 от 29.07.2019, срок действия: 28.08.2019
1	60	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Письменное обращение № ОКН-2103 от 29.07.2019, срок действия: 28.08.2019

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок					
(инд. объект недвижимости)					
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.11.2020 № 99/2020/362300365					
Кадастровый номер:			39:16:010516:560		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 1					
Система координат: МСК-05					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
6	395082.95	1278081.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	395065.81	1278084.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	395065.53	1278083.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	395081.8	1278080.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	395081.39	1278078.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	395079.52	1278067.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	395081.29	1278067.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	395079.65	1278059.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	395080.87	1278059.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	395080.32	1278056.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	395078.78	1278057.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	395078.01	1278053.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	395076.76	1278047.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	395075.39	1278041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
32	395082.05	1278060.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
32	395082.05	1278060.26	данные отсутствуют	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 частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(инд. объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:
26.11.2020 № 99/2020/362300365			
Кадастровый номер:		39:16:010516:560	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
33	395080.83	1278060.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	395082.47	1278068.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	395080.67	1278068.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	395076.37	1278041.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	395079.55	1278055.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	395081.1	1278055.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____		Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____				
Кадастровый номер:			39:16:010516:560	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	395082.95	1278081.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	395065.81	1278084.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	395065.53	1278083.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	395081.8	1278080.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	395081.39	1278078.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	395079.52	1278067.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	395081.29	1278067.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	395079.65	1278059.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395080.87	1278059.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395080.32	1278056.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	395078.78	1278057.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	395078.01	1278053.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	395076.76	1278047.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	395075.39	1278041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	395082.05	1278060.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	395082.05	1278060.26	данные отсутствуют	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 частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(инд. объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:
26.11.2020 № 99/2020/362300365			
Кадастровый номер:		39:16:010516:560	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
33	395080.83	1278060.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	395082.47	1278068.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	395080.67	1278068.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	395076.37	1278041.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	395079.55	1278055.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	395081.1	1278055.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

8

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.11.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.11.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела I	Всего листов раздела I: ____
26.11.2020 № 99/2020/362299071	
Кадастровый номер:	39:16:010516:561
Номер кадастрового квартала:	39:16:010516
Дата присвоения кадастрового номера:	22.09.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 39-005/008/-2017-2366
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г Советск, ул Искры
Площадь:	394 +/- 7кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	430768.08
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	39:16:010516:201
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	39:16:010516:493
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
<small>(объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела I	Всего листов раздела I : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
26.11.2020 № 99/2020/362299071	
Кадастровый номер:	39:16:010516:561
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	под промышленные и коммунальные предприятия, складские организации
Сведения о кадастровом инженере:	Санкевич Анна Ярославовна №39-10-53
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, лесничеств, 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	
полное наименование должности	подпись
	Ф. И. С. Е. Г. Р. И.
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела I	Всего листов раздела I : _____	Всего разделов: _____
26.11.2020 № 99/2020/362299071		
Кадастровый номер:		39:16:010516:561
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 паяного дома социального использования или паяного 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"	
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 39:16:010516:569, 39:16:010516:779. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 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

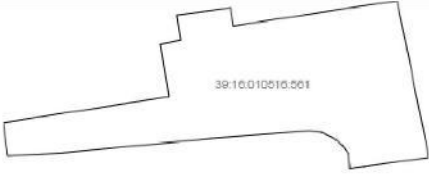
Земельный участок	
<small>(выс. объект недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
26.11.2020 № 99/2020/362299071	
Кадастровый номер:	39:16:010516:561
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "ЯНТАРЬ-ЭНЕРГО", ИНН: 3903007130
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 39:16:010516:561-39/005/2017-2 от 03.10.2017, 43147/1000000
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____		
26.11.2020 № 99/2020/362299071			
Кадастровый номер: 39:16:010516:561			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Долевая собственность, № 39:16:010516:561-39/005/2017-3 от 03.10.2017, 30457/1000000
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.2.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	03.10.2017
		номер государственной регистрации:	39:16:010516:561-39/005/2017-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 10.07.2011 по 01.04.2026
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950
	основание государственной регистрации:	"Договор купли-продажи земельного участка, заключен с администрацией МО "Советский городской округ" Калининградской области" №08 от 08.04.2013	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.3.	Гончарова Ольга Юрьевна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3.	Долевая собственность, № 39:16:010516:561-39/005/2017-1 от 03.10.2017, 926396/1000000
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
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:		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

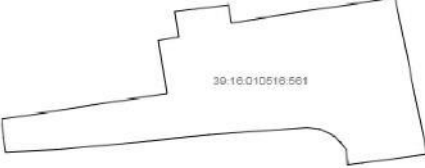
Земельный участок			
<small>(вып. об объекте недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.11.2020 № 99/2020/362299071			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид, объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.11.2020 № 99/2020/362299071			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(инв. объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
26.11.2020 № 99/2020/362299071		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

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	395066.28	1277992.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	395066.99	1277997.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	395065.15	1277997.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	395065.88	1278002.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	395066.11	1278003.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	395067.72	1278014.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	395051.95	1278017.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	395051.02	1278011.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	395050.81	1278009.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	395052.33	1278009.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	395053.15	1278008.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	395053.83	1278008.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	395054.47	1278006.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395054.63	1278005.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид, объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ____	Всего разделов: ____
26.11.2020 № 99/2020/362299071		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

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
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	395052.1	1277975.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	395053.58	1277974.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	395055.43	1277974.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	395058.04	1277991.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	395063.36	1277990.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	395063.74	1277992.48	данные отсутствуют	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 частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(инв. объект недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
26.11.2020 № 99/2020/362299071			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	


План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:16:010516:561/1
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид, объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.11.2020 № 99/2020/362299071			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	


План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:16:010516:561/1
	
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
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид, объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.11.2020 № 99/2020/362299071			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:16:010516:561/1
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид, объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.11.2020 № 99/2020/362299071			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:16:010516:561/2
	
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
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид, объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.11.2020 № 99/2020/362299071			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:16:010516:561/2
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид, объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.11.2020 № 99/2020/362299071			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:16:010516:561/2
	
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
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид, адрес (адресовано))</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.11.2020 № 99/2020/362299071			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:16:010516:561/3
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид, объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.11.2020 № 99/2020/362299071			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:16:010516:561/3
	
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
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид, адрес (адресовано))</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.11.2020 № 99/2020/362299071			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:16:010516:561/3
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

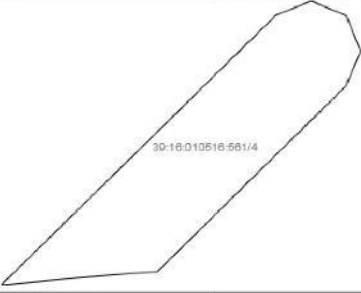
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид, объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.11.2020 № 99/2020/362299071			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:16:010516:561/4
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(лист, выделенный из кадастрового плана)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.11.2020 № 99/2020/362299071			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:16:010516:561/4
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид, объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.11.2020 № 99/2020/362299071			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:16:010516:561/4
	
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
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид, видовой признак)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.11.2020 № 99/2020/362299071			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

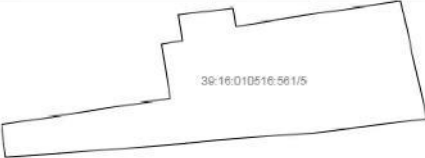
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:16:010516:561/5
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид, объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.11.2020 № 99/2020/362299071			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:16:010516:561/5
	
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
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид, видовой признак)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.11.2020 № 99/2020/362299071			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:16:010516:561/5
	
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
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид, объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.11.2020 № 99/2020/362299071			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:16:010516:561/6
	
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
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид, адрес (адресовано))</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.11.2020 № 99/2020/362299071			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:16:010516:561/6
	
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
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
(инв. объект недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____	Всего разделов: _____
26.11.2020 № 99/2020/362299071		
Кадастровый номер:		39:16:010516:561
Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	202	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 18.09.2017
1	202	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 18.09.2017
1	202	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 18.09.2017
2	16	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Перечень зданий и сооружений ПОЭ и Э "Калининградэнерго" по состоянию на 01.07.92 г, вошедших в уставной капитал РАО "ЕЭС России" № б/н от 28.07.2000, срок действия: 18.09.2017
2	16	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Перечень зданий и сооружений ПОЭ и Э "Калининградэнерго" по состоянию на 01.07.92 г, вошедших в уставной капитал РАО "ЕЭС России" № б/н от 28.07.2000, срок действия: 18.09.2017
2	16	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Перечень зданий и сооружений ПОЭ и Э "Калининградэнерго" по состоянию на 01.07.92 г, вошедших в уставной капитал РАО "ЕЭС России" № б/н от 28.07.2000, срок действия: 18.09.2017
3	72	Иные ограничения (обременения) прав
3	72	Иные ограничения (обременения) прав
3	72	Иные ограничения (обременения) прав
4	14	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Перечень зданий и сооружений ПОЭ и Э "Калининградэнерго" по состоянию на 01.07.92 г, вошедших в уставной капитал РАО "ЕЭС России" № б/н от 28.07.2000, срок действия: 18.09.2017

4	14	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Перечень зданий и сооружений ПОЭ и Э "Калининградэнерго" по состоянию на 01.07.92 г, вошедших в уставной капитал РАО "ЕЭС России" № б/н от 28.07.2000, срок действия: 18.09.2017
4	14	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Перечень зданий и сооружений ПОЭ и Э "Калининградэнерго" по состоянию на 01.07.92 г, вошедших в уставной капитал РАО "ЕЭС России" № б/н от 28.07.2000, срок действия: 18.09.2017
5	354	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Письменное обращение № ОКН-2103 от 29.07.2019, срок действия: 08.08.2019
5	354	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Письменное обращение № ОКН-2103 от 29.07.2019, срок действия: 08.08.2019
5	354	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Письменное обращение № ОКН-2103 от 29.07.2019, срок действия: 08.08.2019

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(выд. объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 :	Всего разделов:
26.11.2020 № 99/2020/362299071			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
6	37	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Письменное обращение № ОКН-2103 от 29.07.2019, срок действия: 28.08.2019
6	37	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Письменное обращение № ОКН-2103 от 29.07.2019, срок действия: 28.08.2019

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
-----------------------------	--	-----------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объект недвижимости)				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____		26.11.2020 № 99/2020/362299071		
Кадастровый номер:		39:16:010516:561		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-05				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	395066.28	1277992.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	395066.99	1277997.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	395065.15	1277997.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	395065.88	1278002.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	395055.43	1277974.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	395055.43	1277974.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	395058.04	1277991.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	395063.36	1277990.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	395063.74	1277992.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	395065.89	1278002.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	395062.31	1278002.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	395059.18	1278002.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	395056.2	1278002.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	395054.25	1278000.61	данные отсутствуют	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 частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:
26.11.2020 № 99/2020/362299071			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
28	395052.15	1277976.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	395053.89	1277974.77	данные отсутствуют	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 частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(инд. объект недвижимости)</small>				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____		Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____				
26.11.2020 № 99/2020/362299071				
Кадастровый номер:			39:16:010516:561	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	395066.28	1277992.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	395066.99	1277997.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	395065.15	1277997.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	395065.88	1278002.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	395055.43	1277974.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	395055.43	1277974.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	395058.04	1277991.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	395063.36	1277990.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	395063.74	1277992.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	395065.89	1278002.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	395062.31	1278002.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	395059.18	1278002.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	395056.2	1278002.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	395054.25	1278000.61	данные отсутствуют	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 частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: _____	Всего разделов: _____
26.11.2020 № 99/2020/362299071		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
28	395052.15	1277976.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	395053.89	1277974.77	данные отсутствуют	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 частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объект недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____		Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____				
26.11.2020 № 99/2020/362299071				
Кадастровый номер:			39:16:010516:561	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	395066.28	1277992.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	395066.99	1277997.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	395065.15	1277997.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	395065.88	1278002.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	395055.43	1277974.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	395055.43	1277974.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	395058.04	1277991.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	395063.36	1277990.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	395063.74	1277992.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	395065.89	1278002.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	395062.31	1278002.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	395059.18	1278002.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	395056.2	1278002.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	395054.25	1278000.61	данные отсутствуют	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 частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:
26.11.2020 № 99/2020/362299071			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
28	395052.15	1277976.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	395053.89	1277974.77	данные отсутствуют	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 частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(инд. объект недвижимости)</small>				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____		Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____				
26.11.2020 № 99/2020/362299071				
Кадастровый номер:			39:16:010516:561	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	395053.6	1277992.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	395053.6	1277992.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	395059.71	1277999.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	395060.01	1277999.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	395059.71	1278000.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	395059	1278000.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	395058.3	1278000.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	395053.9	1277996	данные отсутствуют	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 частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(инв. объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____				
26.11.2020 № 99/2020/362299071			Кадастровый номер: 39:16:010516:561	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	395053.6	1277992.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	395053.6	1277992.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	395059.71	1277999.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	395060.01	1277999.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	395059.71	1278000.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	395059	1278000.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	395058.3	1278000.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	395053.9	1277996	данные отсутствуют	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 частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(инд. объект недвижимости)</small>				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____		Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____				
26.11.2020 № 99/2020/362299071				
Кадастровый номер:			39:16:010516:561	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	395053.6	1277992.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	395053.6	1277992.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	395059.71	1277999.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	395060.01	1277999.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	395059.71	1278000.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	395059	1278000.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	395058.3	1278000.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	395053.9	1277996	данные отсутствуют	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 частях земельного участка

Земельный участок					
<small>(выс. объект недвижимости)</small>					
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
26.11.2020 № 99/2020/362299071					
Кадастровый номер:			39:16:010516:561		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 3					
Система координат: МСК-05					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
4	395065.88	1278002.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	395066.11	1278003.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	395051.02	1278011.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	395050.81	1278009.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	395052.33	1278009.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	395053.15	1278008.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	395053.83	1278008.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	395054.47	1278006.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	395054.63	1278005.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	395052.1	1277975.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	395053.58	1277974.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
37	395055.35	1277995.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
37	395055.35	1277995.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
38	395056.02	1278003.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид, видовой признак недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:
26.11.2020 № 99/2020/362299071			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
39	395056.14	1278005.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	395055.93	1278007.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	395055.1	1278008.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	395054.17	1278009.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	395052.87	1278010.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	395053.72	1277978.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(выс. объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: _____	Всего разделов: _____
26.11.2020 № 99/2020/362299071				
Кадастровый номер:			39:16:010516:561	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
4	395065.88	1278002.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	395066.11	1278003.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	395051.02	1278011.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	395050.81	1278009.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	395052.33	1278009.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	395053.15	1278008.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	395053.83	1278008.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	395054.47	1278006.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395054.63	1278005.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	395052.1	1277975.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	395053.58	1277974.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	395055.35	1277995.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	395055.35	1277995.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	395056.02	1278003.95	данные отсутствуют	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 частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид, категория недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:
26.11.2020 № 99/2020/362299071			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
39	395056.14	1278005.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	395055.93	1278007.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	395055.1	1278008.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	395054.17	1278009.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	395052.87	1278010.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	395053.72	1277978.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок					
<small>(выс. объект недвижимости)</small>					
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
26.11.2020 № 99/2020/362299071					
Кадастровый номер:			39:16:010516:561		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 3					
Система координат: МСК-05					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
4	395065.88	1278002.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	395066.11	1278003.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	395051.02	1278011.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	395050.81	1278009.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	395052.33	1278009.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	395053.15	1278008.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	395053.83	1278008.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	395054.47	1278006.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	395054.63	1278005.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	395052.1	1277975.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	395053.58	1277974.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
37	395055.35	1277995.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
37	395055.35	1277995.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
38	395056.02	1278003.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид, категория недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:
26.11.2020 № 99/2020/362299071			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
39	395056.14	1278005.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	395055.93	1278007.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	395055.1	1278008.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	395054.17	1278009.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	395052.87	1278010.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	395053.72	1277978.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок					
<small>(инв. объект недвижимости)</small>					
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
26.11.2020 № 99/2020/362299071					
Кадастровый номер:			39:16:010516:561		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 4					
Система координат: МСК-05					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
45	395053.72	1277994.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
45	395053.72	1277994.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
46	395059.12	1277999.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
47	395059.41	1278000.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
48	395059.11	1278000.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
49	395058.4	1278001.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
50	395057.7	1278000.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
51	395053.99	1277997.2	данные отсутствуют	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 частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____		Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____				
26.11.2020 № 99/2020/362299071		Кадастровый номер: 39:16:010516:561		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	395053.72	1277994.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	395053.72	1277994.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	395059.12	1277999.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	395059.41	1278000.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	395059.11	1278000.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	395058.4	1278001.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	395057.7	1278000.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	395053.99	1277997.2	данные отсутствуют	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 частях земельного участка

Земельный участок					
<small>(инв. объект недвижимости)</small>					
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
26.11.2020 № 99/2020/362299071					
Кадастровый номер:			39:16:010516:561		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 4					
Система координат: МСК-05					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
45	395053.72	1277994.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
45	395053.72	1277994.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
46	395059.12	1277999.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
47	395059.41	1278000.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
48	395059.11	1278000.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
49	395058.4	1278001.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
50	395057.7	1278000.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
51	395053.99	1277997.2	данные отсутствуют	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 частях земельного участка

Земельный участок					
(инд. объекта недвижимости)					
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.11.2020 № 99/2020/362299071					
Кадастровый номер:			39:16:010516:561		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 5					
Система координат: МСК-05					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	395066.28	1277992.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	395066.28	1277992.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	395066.99	1277997.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	395065.15	1277997.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	395065.88	1278002.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	395066.11	1278003.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	395054.63	1278005.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	395053.58	1277974.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	395055.43	1277974.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	395058.04	1277991.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
21	395063.36	1277990.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	395063.74	1277992.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
52	395067.69	1278014.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
53	395056.07	1278016.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
54	395056.01	1278016.73	данные отсутствуют	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 частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(инд. объекту недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
26.11.2020 № 99/2020/362299071		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
55	395053.6	1277992.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	395052.56	1277980.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	395052.21	1277975	данные отсутствуют	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 частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объект недвижимости)				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____				
26.11.2020 № 99/2020/362299071				
Кадастровый номер:			39:16:010516:561	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 5				
Система координат: МСК-05				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	395066.28	1277992.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	395066.28	1277992.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	395066.99	1277997.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	395065.15	1277997.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	395065.88	1278002.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	395066.11	1278003.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395054.63	1278005.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	395053.58	1277974.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	395055.43	1277974.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	395058.04	1277991.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	395063.36	1277990.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	395063.74	1277992.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	395067.69	1278014.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	395056.07	1278016.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	395056.01	1278016.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
М.П.		подпись	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:
26.11.2020 № 99/2020/362299071			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
55	395053.6	1277992.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	395052.56	1277980.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	395052.21	1277975	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
26.11.2020 № 99/2020/362299071				
Кадастровый номер:			39:16:010516:561	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 5				
Система координат: МСК-05				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	395066.28	1277992.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	395066.28	1277992.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	395066.99	1277997.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	395065.15	1277997.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	395065.88	1278002.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	395066.11	1278003.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395054.63	1278005.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	395053.58	1277974.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	395055.43	1277974.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	395058.04	1277991.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	395063.36	1277990.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	395063.74	1277992.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	395067.69	1278014.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	395056.07	1278016.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	395056.01	1278016.73	данные отсутствуют	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 частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: _____	Всего разделов: _____
26.11.2020 № 99/2020/362299071			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
55	395053.6	1277992.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	395052.56	1277980.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	395052.21	1277975	данные отсутствуют	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 частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____		Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____				
26.11.2020 № 99/2020/362299071				
Кадастровый номер:			39:16:010516:561	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 6				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
7	395051.95	1278017.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	395051.02	1278011.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	395050.81	1278009.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	395052.33	1278009.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	395053.15	1278008.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	395053.83	1278008.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	395054.47	1278006.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395054.63	1278005.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	395052.1	1277975.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	395056.01	1278016.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	395056.01	1278016.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	395052.56	1277980.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	395052.21	1277975	данные отсутствуют	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 частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(инв. объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
26.11.2020 № 99/2020/362299071				
Кадастровый номер:			39:16:010516:561	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 6				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
7	395051.95	1278017.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	395051.02	1278011.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	395050.81	1278009.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	395052.33	1278009.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	395053.15	1278008.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	395053.83	1278008.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	395054.47	1278006.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395054.63	1278005.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	395052.1	1277975.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	395056.01	1278016.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	395056.01	1278016.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	395052.56	1277980.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	395052.21	1277975	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

8

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 09.06.2020 г., поступившего на рассмотрение 09.06.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
09.06.2020 № 99/2020/332782733		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		39:16:010516:176	

Номер кадастрового квартала:	39:16:010516
Дата присвоения кадастрового номера:	15.06.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 2-2654, Кадастровый номер: 39:16:010516:0:6/1
Адрес:	Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, д. 1, пом IV
Площадь:	251.7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 1, Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2913382.19

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
09.06.2020 № 99/2020/332782733	
Кадастровый номер:	39:16:010516:176
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:16:010516:107
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:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
09.06.2020 № 99/2020/332782733		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		39:16:010516:176	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Признак не инициализированных в Юстиции объектов: Не инициализирован Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 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

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
09.06.2020 № 99/2020/332782733		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		39:16:010516:176	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 39-39-05/343/2011-607 от 23.11.2011, 1/1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	14.03.2014
	3.1.1.	номер государственной регистрации:	39-39-05/343/2011-607
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 10.07.2011 по 01.04.2026
	3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950
		основание государственной регистрации:	
	3.1.2.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
		дата государственной регистрации:	06.05.2014
	3.1.2.	номер государственной регистрации:	39-39-05/150/2014-711
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.05.2014 по 01.04.2019
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	'Договор аренды , заключен в г. Москве' №МН-3-010414 от 01.04.2014	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 09.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
09.01.2020 № 99/2020/306078879			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

Номер кадастрового квартала:	39:16:010516
Дата присвоения кадастрового номера:	22.09.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 39-005/008/-2017-2366
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г Советск, ул Искры
Площадь:	394 +/- 7кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	505273.48
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	39:16:010516:201
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	39:16:010516:493
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
09.01.2020 № 99/2020/306078879		
Кадастровый номер:		39:16:010516:561
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	под промышленные и коммунальные предприятия, складские организации	
Сведения о кадастровом инженере:	Санкевич Анна Ярославовна №39-10-53	
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, лесничеств, 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.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
09.01.2020 № 99/2020/306078879			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 39:16:010516:569, 39:16:010516:779. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 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 объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u>	
Всего листов выписки: <u> </u>	
09.01.2020 № 99/2020/306078879	
Кадастровый номер:	39:16:010516:561
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 39:16:010516:561-39/005/2017-3 от 03.10.2017, 30457/1000000
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1.	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 03.10.2017
	номер государственной регистрации: 39:16:010516:561-39/005/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 10.07.2011 по 01.04.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950
	основание государственной регистрации: /Договор купли-продажи земельного участка, заключен с администрацией МО "Советский городской округ" Калининградской области" №08 от 08.04.2013
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Гончарова Ольга Юрьевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность, № 39:16:010516:561-39/005/2017-1 от 03.10.2017, 926396/1000000
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.3. Акционерное общество "ЯНТАРЬЭНЕРГО", ИНН: 3903007130
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. Долевая собственность, № 39:16:010516:561-39/005/2017-2 от 03.10.2017, 43147/1000000
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
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	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 09.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 09.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
09.01.2020 № 99/2020/306109444			
Кадастровый номер:		39:16:010516:560	

Номер кадастрового квартала:	39:16:010516
Дата присвоения кадастрового номера:	22.09.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г Советск, ул Искры
Площадь:	1064 +/- 11 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	7120245.44
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	39:16:010516:107
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	39:16:010516:493
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
09.01.2020 № 99/2020/306109444			
Кадастровый номер:		39:16:010516:560	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Магазины, Бытовое обслуживание, Спорт, Обслуживание жилой застройки
Сведения о кадастровом инженере:	Санкевич Анна Ярославовна №39-10-53
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, лесничеств, 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.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
09.01.2020 № 99/2020/306109444		
Кадастровый номер:		39:16:010516:560
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 39:16:010516:566, 39:16:010516:567, 39:16:010516:572. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
09.01.2020 № 99/2020/306109444		
Кадастровый номер:		39:16:010516:560
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Гончаров Юрий Денисович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 39:16:010516:560-39/005/2017-1 от 03.10.2017, 773497/1000000
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Дмитриева Татьяна Анатольевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Долевая собственность, № 39:16:010516:560-39/005/2017-3 от 03.10.2017, 11278/1000000
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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, web: www.veles-trust.ru

Исх. № ММ-12-3101201
От « 31 » мэваря 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: 36:04:12:00-00-00:9509:2000-8-110(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: 36:04:12:00-00-00:8674	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: 36:14:08:00-00-00:7719:2000-06-82	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: 36:14:08:00-00-00:7719:2000-06-83	гараж	Электроэнергия
5	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 443,1 кв. м., инв. №: 899, литер А, ГЗ. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:00-00-00:899	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: 36:33:00-00-00:899/2	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: 36:29:24:00-00-00:3046:2002-6-34	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):00-00-00:27652	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. Острогжск, 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




**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Калининградской области

Повторное, взамен свидетельства №992935 серия 39-АА от 23.11.2011 г.
Дата выдачи: 02.12.2011 г.

Документы-основания:
Акт приема-передачи недвижимого имущества, заключен в г. Советске Калининградской области. от 08.11.2011 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв.м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом №1

Кадастровый (или условный) номер:
39:16:010516:0:6/1

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
23.11.2011 г. сделана запись регистрации № 39-39-05/343/2011-607

Государственный регистратор:  / Маслова Л. А.

**КАЛИНИНГРАДСКАЯ
ОБЛАСТЬ**

39-АА 999214 



ВЕЛЕС ТРАСТ
ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ»
109028, Москва, Хохловский пер.,
д. 16, стр. 1,
тел. +7 (495) 775-90-46
E-mail: uk@veles-trust.ru, web:
www.veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603950/770901001

Исх. № МН-2-131120И
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: 36:04:010202:330	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: Г 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, ГЗ. адрес объекта: Воронежская область, г. Новovorонеж, 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 1 097 кв.м., назначение: нежилое. Адрес (местоположение) объекта: Российская федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шербакова, 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. +7 (495) 775-90-46
E-mail: uk@veles-trust.ru, web:
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

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"

Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Аналоги, используемые для определения справедливой стоимости земельного участка

Аналог 1

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-sovetsk-210280921>

490 000 ₽
В ипотеку за 4 224 РУБ./мес.

Земли поселений, 9 соток
Калининградская область, Советск, улица Героев, Советск, Калининградская область

Оксана
Размещает объявления: 5 лет 9 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 1

+79114613816

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

1 из 8 2018-5-22 18:51

490 000 ₽
В ипотеку за 4 224 РУБ./мес.

Земли поселений, 9 соток
Калининградская область, Советск, улица Героев, Советск, Калининградская область

Связаться с владельцем **+79114613816**

Земли поселений, 9 соток
Продам участок 9 соток. Первая линия у дороги. Все коммуникации вблизи участка. Свет подключен. Огорожен капитальный забором. Звоните по всем интересующим вопросам ответу по телефону. Top!!!

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 9 соток
Цена: 490 000 ₽
Цена за сотку: 54 444 ₽

Номер в каталоге: 210280921

Скрыть рекламу:
Не интересуюсь этой темой

Аналог 2

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-sovetsk-2977893500>

Яндекс Эффективность арен... Снять коммерческу... на Разрешенное исп... Купить земельный у... Земли поселений. X

www.domofond.ru Земли поселений, 5 соток на продажу — город Советск : Domofond.ru 812 отзывов

233 000 ₴ В ипотеку за 2 009 РУБ./мес. **Земли поселений, 5 соток** Калининградская область, Советск, улица А. Толстого, 12В, Советск, Калининградская область **В избранное** **Получать похожие объявления**

Выбрать ипотечную программу

Андрей Мазуркевичус
Размещает объявления: 3 года 7 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 1
+79212604260
Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.
Написать владельцу объявления

2 из 8

Ожидается an.yandex.ru

Яндекс Эффективность арен... Снять коммерческу... на Разрешенное исп... Купить земельный у... Земли поселений. X

www.domofond.ru Земли поселений, 5 соток на продажу — город Советск : Domofond.ru 812 отзывов

233 000 ₴ В ипотеку за 2 009 РУБ./мес. **Земли поселений, 5 соток** Калининградская область, Советск, улица А. Толстого, 12В, Советск, Калининградская область **В избранное** **Получать похожие объявления**

Выбрать ипотечную программу

Связаться с владельцем **+79212604260**

Земли поселений, 5 соток
Район тихий, спокойный, соседи довольны! Почти центр, скоро точно станет центром! Весной будут делать тротуары и облагораживать улицы. Магазин 100м остановка 100м мусорка неподалёку. Можно строить дом, можно дачу) Покупайте влока 911не 260передумал 42и сам 60там дом не поставил!) Звоните интересуйтесь, всегда на связи! Возможен обмен на авто.

Создать заметку **Распечатать** **Получать похожие** **Пожаловаться**

Образцы документов для сделки

Информация о предложении
Тип: Участок
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 5 соток
Номер в каталоге: 2977893500

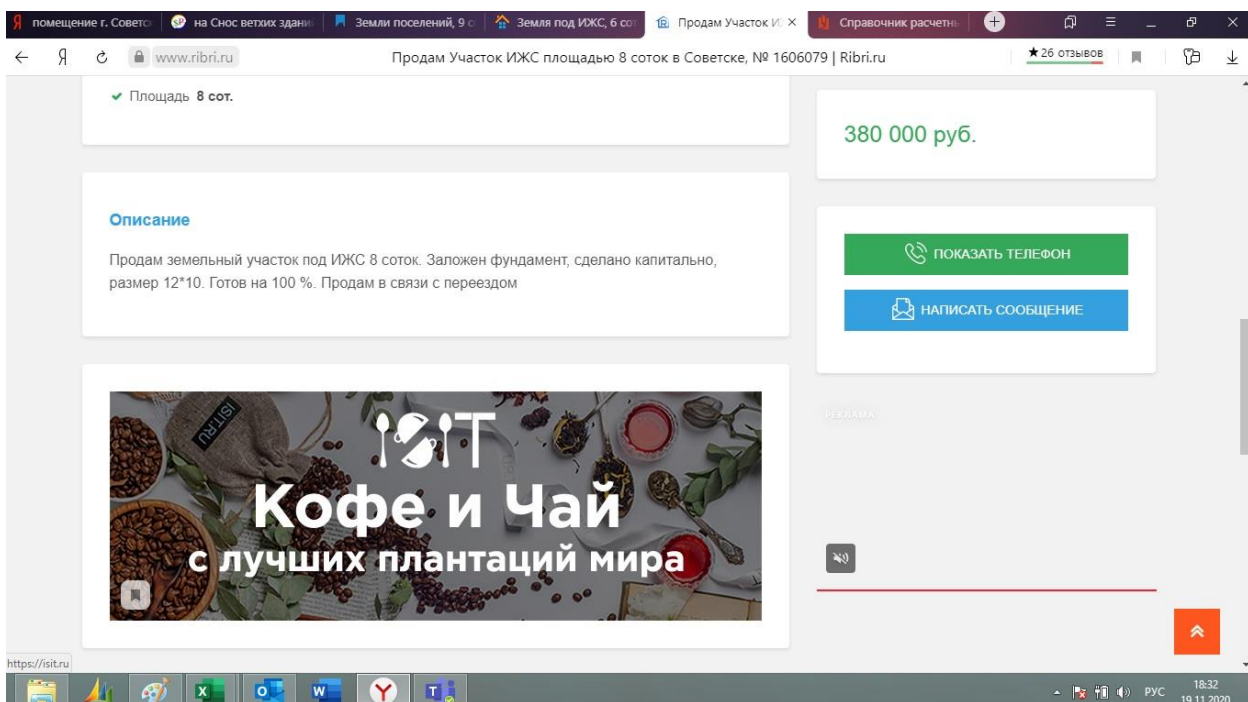
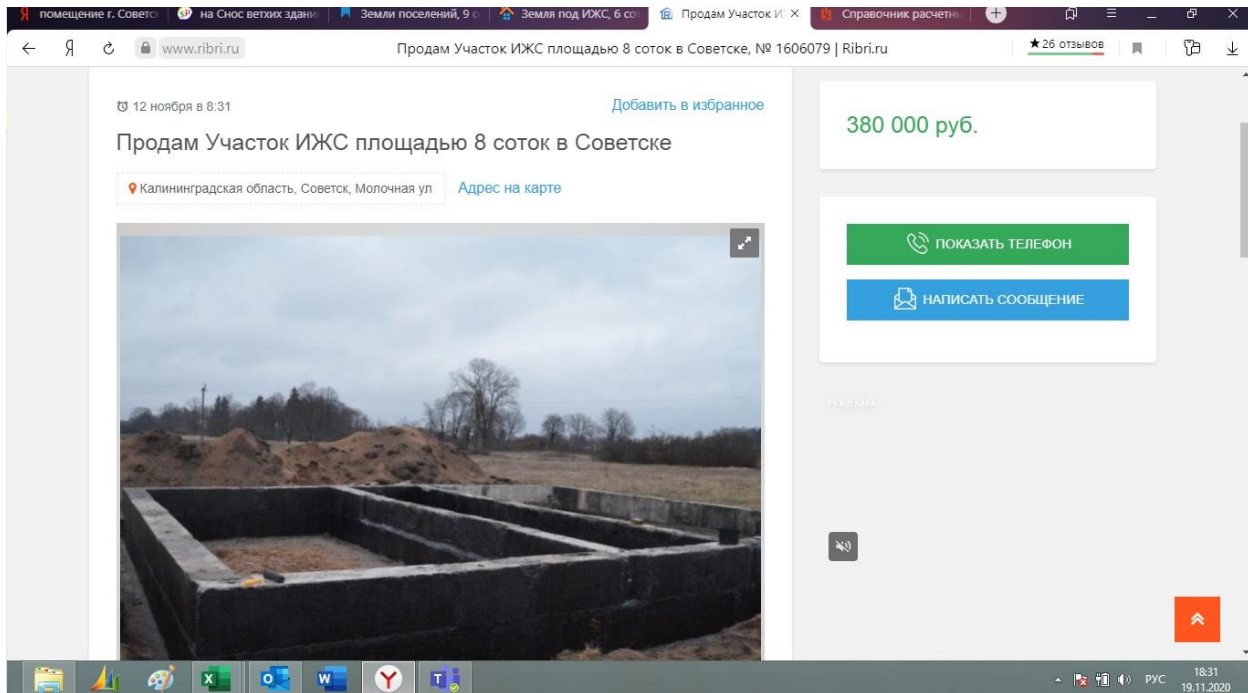
650+ МАГАЗИНОВ ДЛЯ РЕМОНТА И ИНТЕРЬЕРА

КРЫЛЬЯ

...yandex.ru/.../WjaejLzO9e2VHO0z2KsFS7hKjx_XOK0cWCnDvctNm00000urhyKGO0n8

Аналог 3

<https://www.ribri.ru/nedvizhimost/kaliningradskaya-oblast/sovetsk-kgd/zemlya/kupit/uchastok-izhs/1606079>



Аналоги, используемые для определения справедливой стоимости нежилого помещения в рамках сравнительного подхода



Аналог 1

<https://multilisting.su/obl-kaliningradskaya/g-sovetsk/sale-free-appointment/36881240-82-0-m-5300000-rub-ul-pobedy>

Яндекс Прогам свободного назначения

multilisting.su/obl-kaliningradskaya/g-sovetsk/sale-free-appointment/36881240-82-0-m-5300000-rub-ul-pobedy

цена: 5 300 000 ₽

✓ собственник [Показать телефон](#)

Q Проверить это помещение свободного назначения перед тем, как купить его
площадь: 82,0 м.кв.

Два торговых зала 56 кв. м и 20 кв. м. Плюс подсобное помещение 6 кв. м. Подсобное помещение и торговый зал 20 кв. м расположены в подвале. Напротив стоянка для а/м

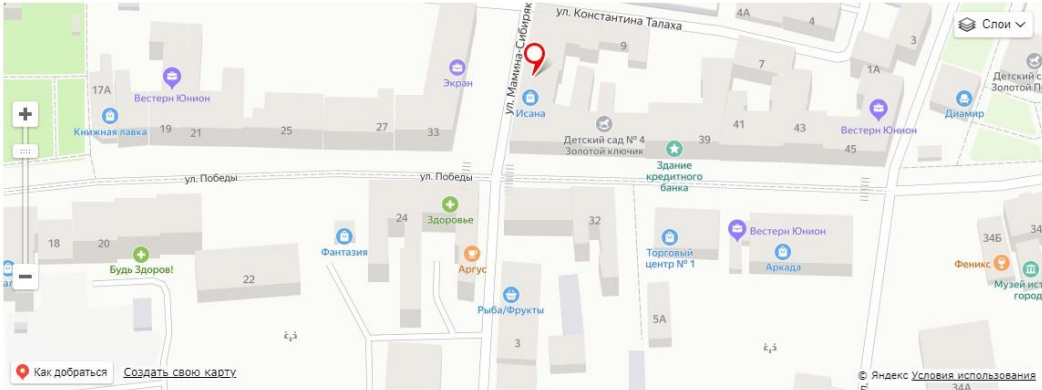
12:05 20.11.2020

Яндекс Прогам свободного назначения

multilisting.su/obl-kaliningradskaya/g-sovetsk/sale-free-appointment/36881240-82-0-m-5300000-rub-ul-pobedy

Q Проверить это помещение свободного назначения перед тем, как купить его
площадь: 82,0 м.кв.

Два торговых зала 56 кв. м и 20 кв. м. Плюс подсобное помещение 6 кв. м. Подсобное помещение и торговый зал 20 кв. м расположены в подвале. Напротив стоянка для а/м



Вам могут подойти эти варианты ↓
продажа помещений свободного назначения г Советск

12:05 20.11.2020

Аналог 2

<https://multilisting.su/g-sovetsk/sale-free-appointment/9987023-69-0-m-4130000-rub-m-gorkogo>

Яндекс Яндекс.Карты — поиск Ленинградский район Сумма Пропиcью Он Право аренды / прав Продам свободное

multilisting.su Продам свободного назначения помещение в городе Советске М. Горького 69.0 м² 4130000 руб 341 отзыв

цена: 4 130 000 ₪

ПЕРВЫЙ SUV ОТ GENESIS. НОВЫЙ GENESIS GV80
Спортивно-утилитарный автомобиль

✓ собственник
89211044545
объявление № 9987023 на сайте multilisting.su
Q Проверить это помещение свободного назначения перед тем, как купить его
площадь: 69.0 м.кв.
адрес: г Советск

Встроенное нежилое помещение в цокольном этаже жилого многоквартирного дома. - отдельный с оборудованным крыльцом вход; - S общ. 69,3 кв.м, пространство разделено на 3 помещения + санузел; - все городские коммуникации, центральное отопление; - "под ключ" внутренняя отделка: полы выложены плиткой, с системой подогрева, натяжные потолки, декоративная штукатурка, окна с роллставнями - установлены все счетчики, пожарная и охранная

16:40 26.11.2020

Яндекс Яндекс.Карты — поиск Ленинградский район Сумма Пропиcью Он Право аренды / прав Продам свободное

multilisting.su Продам свободного назначения помещение в городе Советске М. Горького 69.0 м² 4130000 руб 341 отзыв

Движем с ДвиВело

✓ собственник
89211044545
объявление № 9987023 на сайте multilisting.su
Q Проверить это помещение свободного назначения перед тем, как купить его
площадь: 69.0 м.кв.
адрес: г Советск

Встроенное нежилое помещение в цокольном этаже жилого многоквартирного дома. - отдельный с оборудованным крыльцом вход; - S общ. 69,3 кв.м, пространство разделено на 3 помещения + санузел; - все городские коммуникации, центральное отопление; - "под ключ" внутренняя отделка: полы выложены плиткой, с системой подогрева, натяжные потолки, декоративная штукатурка, окна с роллставнями. - установлены все счетчики, пожарная и охранная системы сигнализации, - есть место для парковки автомобиля на огороженной территории автомобильной стоянки, с видеонаблюдением, прилегающей к зданию. - удобные подъездные пути, активно развивающийся перспективный район города.

16:41 26.11.2020

Аналог 3

<https://kvartelia.ru/sovetsk/prodam/torgovaya-ploschad-68-m-ulitsa-lunacharskogo-4-1941805>

Торговая площадь, 68 м² 4 600 000 ₽
 Калининградская область, Советск, улица Луначарского, 4

Надежда +7(911)850-12-67

ЖЕНСКАЯ ОДЕЖДА ИМИДЖ

Предыдущее объявления: Торговая площадь, 37 м², 1 600 000 ₽

Следующее объявления: Торговая площадь, 2060 м², 94 000 000 ₽

Рiquadro для женщин!

Описание
 Центр города, ориентир гостиница "Россия", три торговых зала, подсобное и подвальное помещение. Центральное отопление.

Параметры объекта
 Площадь: 68 м²

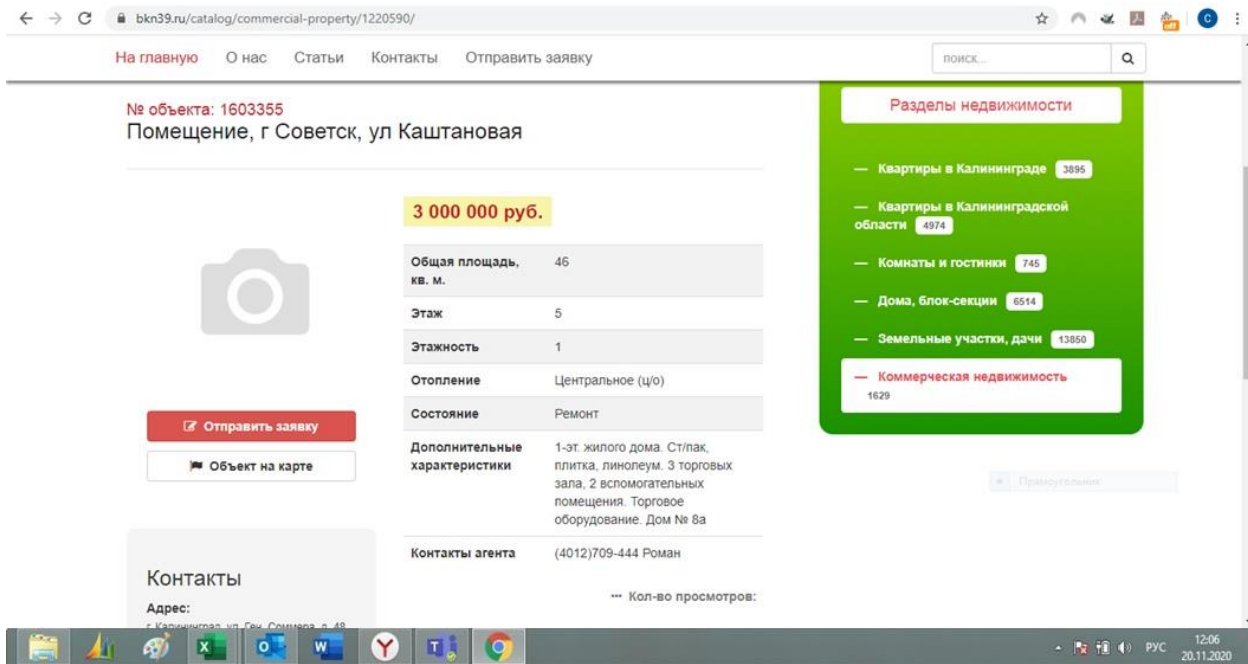
Расположение на карте

Торговая площадь, 68 м²

Продавец: Piquadro Shop (ИП Никитфоров А.С.)

Аналог 4

<https://bkn39.ru/catalog/commercial-property/1220590/>



The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing. The URL is <https://bkn39.ru/catalog/commercial-property/1220590/>. The page features a navigation menu at the top with links for 'На главную', 'О нас', 'Статьи', 'Контакты', and 'Отправить заявку'. A search bar is located in the top right corner.

The main content area displays the following information:

- № объекта:** 1603355
- Помещение, г Советск, ул Каштановая**
- Цена:** 3 000 000 руб.
- Общая площадь, кв. м.:** 46
- Этаж:** 5
- Этажность:** 1
- Отопление:** Центральное (ц/о)
- Состояние:** Ремонт
- Дополнительные характеристики:** 1-эт. жилого дома. Ст/лак, плитка, линолеум. 3 торговых зала, 2 вспомогательных помещения. Торговое оборудование. Дом № 8а
- Контакты агента:** (4012)709-444 Роман

On the right side, there is a green sidebar titled 'Разделы недвижимости' (Real Estate Sections) with the following categories and counts:

- Квартиры в Калининграде: 3895
- Квартиры в Калининградской области: 4874
- Комнаты и гостиные: 745
- Дома, блок-секции: 6514
- Земельные участки, дачи: 13850
- Коммерческая недвижимость: 1629

At the bottom of the page, there is a 'Контакты' (Contacts) section with the address: 'г. Калининград, ул. Ген. Суворова, д. 48'. The browser's taskbar at the bottom shows the system tray with the date 20.11.2020 and time 12:06.

Аналоги, используемые для определения справедливой стоимости нежилого помещения в рамках доходного подхода

Аналог 1

<https://100real.ru/sovetsk/arenda-ofisa-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-42-8097912>

Калининград... Эффективност... Снять коммер... Эффективност... Помещение с... 100 Офис Совет X... Торговая площ... Помещение 7...
100real.ru Офис Советский г.о., ул. Победы, 42 в Советске, сдам в аренду 65 отзывов

Ирина
+7(909)775-74-53
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на 100Риэлт

Написать сообщение Это моё объявление Пожаловаться

Почему выгодны квартиры на сутки?
19 Августа 2018

Продажа и покупка квартир в Краснодаре
14 Сентября 2018

Кто может не платить за капитальный ремонт
20 Октября 2017
Рассмотрим случаи, когда можно освободиться от навязанных поборов

Калининград... Эффективност... Снять коммер... Эффективност... Помещение с... 100 Офис Совет X... Торговая площ... Помещение 7...
100real.ru Офис Советский г.о., ул. Победы, 42 в Советске, сдам в аренду 65 отзывов

Описание
лучшее место для офиса банка, кредитной организации и т.д. помещение находится в самой активной части города-таможенный переход, торговые центры, большой людской и автомобильный трафик, удобный паркинг

Параметры объекта
Площадь: 69.5 м²

Расположение на карте

Адрес или объект Найти Пробки Слои

Ул. Баумана ул. Герцена ул. Победы ул. Дружбы ул. Пушкина

Детский сад №4 Золотой Петушок Чиполлоне Сити-Центр АПП Советск площадь Жукова Альяс Арка Савар

Торговый центр №1 Аркада Музей истории города Парус Геркулес

Как добраться Создать свою карту ул. Пушкина

© Яндекс Условия использования

Коммерческие помещения в ЖК
msk-commerce.sevensuns.ru

Проектная декларация на сайте <https://www...>

Форум
В каком районе Советска лучше жить ?
7 Ноября 2020
подскажите, в каком районе Советска лучше всего жить ? Какие вообще есть районы, какой из них на сегодня самый

Аналог 2

<https://100real.ru/sovetsk/arenda-torgovoy-ploschadi-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-16-8097828>

30 м² Калининградская обл. | Сумма Прогнозью Онлайн | Право аренды / право со... | Коммерческая недвижимо... | 100 Торговая площадь в Со... | 65 отзывов

100real.ru | Торговая площадь в Советске, Советский г.о., ул. Победы, 16, сдам в аренду

Metropolitan Properties

Сдам торговую площадь в аренду **85 000** рублей / за всё
 + Залог 1 месяц

Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 16

Александр
 +7(911)457-39-53
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на 100Риэлт

Написать сообщение | Это моё объявление | Пожаловаться

Статьи:
 Способы перепланировки современной квартиры. Преимущества. 17 Августа 2018
 Квартира на сутки не для всех? 16 Декабря 2017
 Как переехать с офисом. 16 Августа 2018

100real.ru | Торговая площадь в Советске, Советский г.о., ул. Победы, 16, сдам в аренду | 65 отзывов

Описание
 Сдам коммерческую площадь под любой вид деятельности, целиком или частично.

Параметры объекта
 Площадь: 130 м²

Расположение на карте

Школа № 8 | Найти | Пробки | Спой | ул. Константина Талала | Войно-освободитель | Книжная лавка | Детский сад Золотой ки... | ул. Победы | ТЦ Балтика | Будь-Здоров! | Здоровье | ул. Карла Либкнехта | Мама Миа | Уютный Дом | Концертный зал ДМШ | Понта № 238750 | МастерШеф | ул. Мамине-Сибиряка | Детский сад № 5 Колокольчик 50 м | Яндекс. Условия использования

Родина Групп: надежные инвестиции в строительство. 11 Сентября 2020
 Как разместить квартиру бесплатно? Узнать больше mrgz.me

Форум
 Познакомьтесь с молодым

Аналог 3

https://www.avito.ru/kaliningradskaya_oblast_sovetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_75m2_203560_m2_svobodnogo_naznacheniya_572830012

Советск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Снять · Помещение свободного назначения

Помещение 75м2 (20,35,60) м2 свободного назначения

65 000 ₽ в месяц
залог 65 000 ₽

Добавить в избранное · Добавить заметку · 2 ноября в 12:46

8 911 491-63-00

Написать сообщение

Собственник
Агентство
На Авито с января 2013
Завершено 27 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 572830012, 6227 (+2)

Советск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Снять · Помещение свободного назначения

Помещение 75м2 (20,35,60) м2 свободного назначения

65 000 ₽ в месяц
залог 65 000 ₽

8 911 491-63-00

Написать сообщение

Собственник
Агентство
На Авито с января 2013
Завершено 27 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 572830012, 6227 (+2)

Сдается в аренду нежилое помещение под магазин, офис, салон, банк на центральной улице города Советска по ул. Ленина- Интернациональная д.1, где совмещены все пешеходные и автомобильные потоки. В непосредственной близости к Объекту находится центральная площадь города, ТЦ "Вестер", ТЦ "Виктория", магазины DNS, Максимум, МТС, банк "Россельхозбанк", Аптеки, рестораны, кафе, гостиницы. Общая площадь помещения 75кв.м., расположено на первом этаже, с отдельным входом. Данное помещение оборудовано ц/отоплением, отдельным сан узлом, пожарно-охранной сигнализацией. Имеются три витринных окна, которые можно использовать под размещение рекламы.
Так же есть возможность арендовать помещение меньшей площадью 20 - 60 м2
Если вы не смогли дозвониться, напишите на Авито или SMS, Viber.

Пожаловаться

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"

Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Корректировка на торг

Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРК №2020) под редакцией канд. техн. наук
Е.Е. Яскевича.



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
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)
Среднее по крупным городам в марте 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
Средние города									
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)
Среднее по средним городам в марте 2020 г.	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,0	6,8	10,9	11,3
Небольшие города и населенные пункты									
Московская	4,6	8,1	4,7	10,1	4,9	8,7	5,9	11,1	10,3

Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г.
 Лейфер Л.А.

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	
Цены предложений объектов			
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 г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на июнь 2020 г.

5.2. Значения скидок на торг на активном рынке

5.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 104

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%



Корректировка на местоположение земельного участка

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

ДАНИЕ НА ОЦЕ... 2018 Земельные у... x

96 / 145 70,5%

9.1. Элемент сравнения - местонахождение в пределах города

Как отмечалось выше, в каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами. Основная информация о типовых территориальных зонах в пределах города приведена в разделе 4.2.2, классификация типовых территориальных зон содержится в таблице 7.

В данном разделе приводятся соответствующие территориальные коэффициенты, рассчитанные на основании данных экспертного опроса. В соответствии с общей концепцией справочника значения коэффициентов приводятся в виде интервалов и гистограмм, отражающих их распределение внутри интервалов, а также данные по категориям городов России. При выборе конкретного значения корректировки для каждой типовой зоны следует учитывать влияние других факторов, которые также оказывают влияние на соотношение цен. Данные факторы приводятся после справочной информации.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 66

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
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
Под офисно-торговую застройку			
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

188 189

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 82

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,49	0,99	1,61
	под ИЖС	0,67	1,00	0,66	1,08
	под МЖС	1,01	1,50	1,00	1,62
	под индустриальную застройку	0,62	0,93	0,62	1,00

Гистограммы



Рис. 63.

Корректировка на общую площадь земельного участка

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2319-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2020-goda>

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01. 20 года

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед. / кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,677	-0,16	$K s = (So/Sa)^{-0,16}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,659	-0,19	$K s = (So/Sa)^{-0,19}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,691	-0,21	$K s = (So/Sa)^{-0,21}$
поселения до 50 тыс. человек	0,620	-0,24	$K s = (So/Sa)^{-0,24}$

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,718	-0,29	$K s = (So/Sa)^{-0,29}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,631	-0,34	$K s = (So/Sa)^{-0,34}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Корректировка на местоположение 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.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на июнь 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 38

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75



Корректировка на площадь помещения

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на июнь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, усредненные по городам России

Таблица 64

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Таблица 65

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (арендные ставки)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,11	1,22	1,32	1,44	1,60
	50-125	0,90	1,00	1,11	1,19	1,30	1,44
	125-300	0,82	0,90	1,00	1,08	1,17	1,30
	300-750	0,76	0,84	0,93	1,00	1,09	1,21
	750-1500	0,70	0,77	0,85	0,92	1,00	1,11
	>1500	0,63	0,69	0,77	0,83	0,90	1,00

Таблица 66

Площадь, кв.м		города с численностью менее 1 млн. чел. (арендные ставки)				
		аналог				
		<125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<125	1,00	1,16	1,22	1,29	1,30
	125-300	0,86	1,00	1,05	1,11	1,12
	300-750	0,82	0,96	1,00	1,06	1,07
	750-1500	0,77	0,90	0,94	1,00	1,01
	>1500	0,77	0,89	0,93	0,99	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на июнь 2020 г.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью



Рис. 58⁵

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.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на июнь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 73

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,68	0,70

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

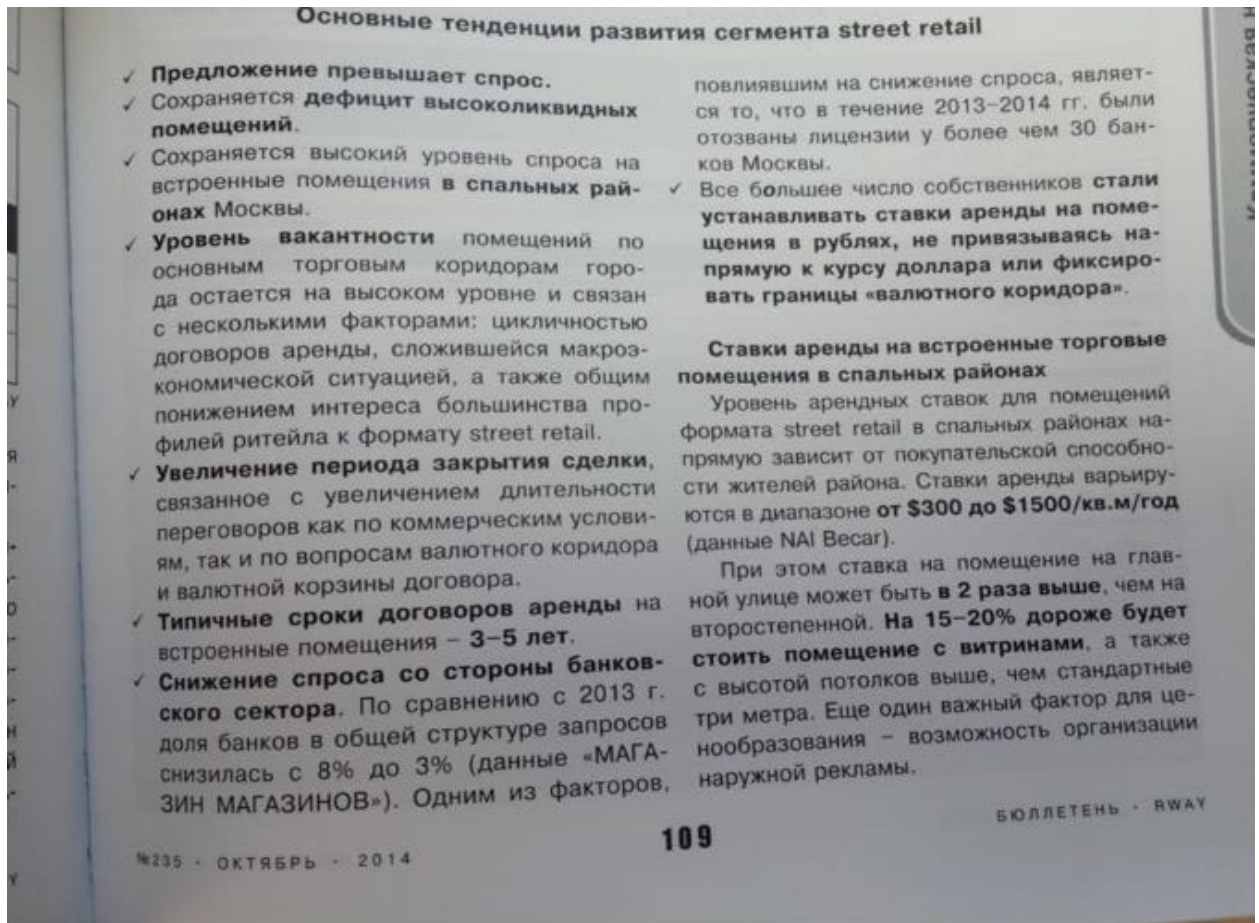
Таблица 74

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,80	0,93
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,70	0,84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,59	0,77



Корректировка на наличие (отсутствие) витринного остекления

RWAY №235, октябрь 2014, стр. 109



Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,13	1,19
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,19	1,26
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,16	1,23

Корректировка на наличие (отсутствие) ветхих строений

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2322-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.10.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 09.10.2020 г.)



Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,82	0,96	0,90

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в

Корректировка на состояние (уровень) отделки

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

Косметический	1 450	725	2 175
Эконом	2 717	1 359	4 076
Стандарт	4 120	2 060	6 180
Премиум	7 667	3 834	11 501

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 99 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.

Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Таблица 99

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2175	-4076	-6180	-11501
	Косметический	2175	0	-1901	-4005	-9326
	Эконом	4076	1901	0	-2105	-7425
	Стандарт	6180	4005	2105	0	-5321
	Премиум	11501	9326	7425	5321	0



Уровень недозагрузки

Справочник оценщика недвижимости - 2020 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" под ред. Лейфера Л. А.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	11,2%	12,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	12,3%	14,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	10,3%	11,9%
4. Стрит-ритейл	10,9%	10,1%	11,8%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,6%	13,3%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	6,7%	17,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	7,6%	18,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	5,6%	16,6%
4. Стрит-ритейл	10,9%	6,2%	15,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,2%	17,7%

Корректировка на региональный коэффициент

Сборник КО_ИНВЕСТ № 112, стр. 175, Таблица 8.1

Выпуск 112 · июль 2020

176

8
Региональные коэффициенты КО-ИНВЕСТ

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
Северо-Кавказский район						
Республика Адыгея	0,899	1,058	1,523	0,989	1,491	0,493
Республика Дагестан	0,815	1,469	1,548	0,988	1,041	0,367
Республика Ингушетия	0,813	0,952	0,990	0,973	1,113	0,225
Кабардино-Балкарская Республика	0,686	0,953	0,585	0,982	0,908	0,400
Карачаево-Черкесская Республика	0,918	0,734	0,709	0,985	0,865	0,323
Республика Крым	0,840	1,355	0,985	0,954	1,444	0,556
Республика Северная Осетия - Алания	0,842	0,687	0,679	0,980	1,333	0,229
Краснодарский край	0,823	1,009	0,983	1,010	1,419	0,665
Ставропольский край	0,894	0,891	0,869	1,003	0,977	0,538
Ростовская область	0,955	1,251	0,603	0,995	1,128	0,567
г. Севастополь	0,859	1,357	1,137	0,966	1,432	0,548
Уральский район						
Республика Башкортостан	0,768	1,018	0,792	1,004	0,854	0,538
Удмуртская Республика	0,990	1,193	1,160	1,021	0,831	0,525
Курганская область	0,900	1,143	1,197	1,060	0,821	0,534
Оренбургская область	0,800	1,236	0,890	1,001	1,079	0,543
Пермский край	0,838	1,144	1,108	1,023	0,812	0,580
Свердловская область	0,872	1,030	1,028	1,060	1,119	0,604
Челябинская область	0,944	0,928	1,044	1,042	0,937	0,606
Западно-Сибирский район						
Республика Алтай	0,851	1,038	1,070	1,007	0,808	0,360
Алтайский край	1,005	0,998	0,848	0,991	0,944	0,432
Кемеровская область	0,822	1,137	0,863	1,056	0,926	0,696
Новосибирская область	0,860	0,922	0,889	1,030	1,148	0,567
Омская область	1,040	1,157	1,023	1,065	1,312	0,666
Томская область (южнее 60-параллели)	0,914	1,025	1,002	1,074	0,735	0,610
Тюменская область (южнее 60-параллели)	0,929	1,077	0,943	1,056	0,871	0,880
Тюменская область (севернее 60-пар. до Пол.кр.)*	1,105	1,280	1,122	1,255	1,036	1,047
Восточно-Сибирский район						
Республика Тыва	0,821	1,385	0,789	1,052	0,809	0,536
Республика Хакасия	0,911	1,256	1,140	1,058	0,795	0,631
Красноярский край (южнее 60-параллели)	0,870	1,574	0,890	1,077	1,182	0,860
Красноярский край (сев. 60-пар. до Пол. круга) *	0,976	1,766	0,998	1,209	1,327	0,965
Иркутская область (южнее 60-параллели)	0,871	1,116	0,964	1,072	0,736	0,667
Иркутская область (севернее 60-параллели)	0,951	1,219	1,053	1,171	0,804	0,729
Дальневосточный район						
Республика Бурятия	0,927	1,177	1,335	1,090	0,862	0,673
Республика Саха (Якутия) *	1,148	3,915	2,622	1,273	1,417	1,384
Еврейская автономная область	0,883	1,140	0,988	1,089	0,788	0,844
Приморский край	0,941	1,391	1,220	1,060	1,077	0,681
Хабаровский край (южнее 55-параллели)	1,164	1,285	1,106	1,118	1,171	0,770
Хабаровский край (севернее 55-параллели)	1,208	1,334	1,148	1,160	1,216	0,799
Амурская область	0,903	1,642	1,197	1,088	1,057	0,892
Камчатский край (южнее 55-параллели)	1,181	1,943	2,036	1,307	2,118	1,167
Камчатский край (севернее 55-параллели)	1,259	2,071	2,170	1,394	2,257	1,244
Магаданская область (южнее Полярного круга)	1,280	3,414	1,728	1,313	1,974	1,372
Сахалинская область	1,306	1,488	1,783	1,296	1,338	1,397
Забайкальский край	0,976	1,577	1,279	1,081	0,744	0,700
Калининградская область	0,861	1,048	0,880	1,008	1,486	0,735

© КО-ИНВЕСТ 2020

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

8. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ КО-ИНВЕСТ

175

(отношение средней цены в регионе к средней цене по Московской области)

8.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ РЕСУРСОВ
на 01.07.2020 года

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2

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
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	0,894	1,187	1,051	1,040	1,030	0,642
Северный район						
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	0,859
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 круга)	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
Северо-Западный район						
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
Центральный район						
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	1,126	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	1,038
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
Волго-Вятский район						
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
Центрально-Черноземный район						
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
Поволжский район						
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	0,656
Астраханская область	0,804	1,219	0,786	0,994	1,029	0,538
Волгоградская область	0,784	0,905	0,831	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	1,026	0,869	1,019	1,461	0,445
Ульяновская область	0,862	1,165	0,897	1,023	0,994	0,488

8

Региональные коэффициенты 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 м² общей площади

02-01-001-01	Административные здания на 500 м ²	48,19
02-01-001-02	Административные здания на 1000 м ²	45,93
02-01-001-03	Административные здания на 1 500 м ²	41,56
02-01-001-04	Административные здания на 2 500 м ²	41,07
02-01-001-05	Административные здания на 5 000 м ²	37,23
02-01-001-06	Административные здания на 5 700 м ²	36,10
02-01-001-07	Административные здания на 10 000 м ²	31,49

РАЗДЕЛ 2. ЗДАНИЯ ПРАВОСУДИЯ

Таблица 02-02-001 Здания суда

Измеритель: 1 м² общей площади

02-02-001-01	Здания суда на 1 000 м ²	39,91
02-02-001-02	Здания суда на 4 000 м ²	38,44

Таблица 02-02-002 Здания полиции

Измеритель: 1 м² общей площади

02-02-002-01	Здания полиции на 200 м ²	60,26
02-02-002-02	Здания полиции на 2 300 м ²	30,26
02-02-002-03	Здания полиции на 5 500 м ²	27,38
02-02-002-04	Здания полиции на 8 600 м ²	24,33

Приложение к приказу Министерства
 строительства и жилищно-коммунального
 хозяйства Российской Федерации
 от «20 октября» 2017 г. № 1444/пр

«Приложение к приказу Министерства
 строительства и жилищно-коммунального
 хозяйства Российской Федерации
 от «13» июня 2017 г. № 868/пр
 (в редакции приказа Минстроя России
 от «20 октября» 2017 г. № 1444/пр)

УКРУПНЕННЫЕ НОРМАТИВЫ ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

НЦС 81-02-02-2017

СБОРНИК № 02. Административные здания

ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. Общие указания

1. Укрупненные нормативы цены строительства (далее – НЦС), приведенные в настоящем сборнике, предназначены для определения потребности в денежных средствах, необходимых для создания единицы мощности строительной продукции, для планирования (обоснования) инвестиций (капитальных вложений) в объекты капитального строительства, и иных целей, установленных законодательством Российской Федерации, административных зданий, строительство которых финансируется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов.

2. Показатели НЦС рассчитаны в уровне цен по состоянию на 01.01.2017 для базового района (Московская область).

3. Показатели НЦС представляют собой объем денежных средств, необходимый и достаточный для возведения административных зданий, рассчитанный на установленную единицу измерения (1 м² общей площади, 1 машино-место, 1 место).

Общая площадь здания определяется как сумма площадей всех этажей (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный), антресолей, галерей, балконов зрительных и других залов; веранд; наружных 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 м2»

- зданий отделов внутренних дел в городах без районного деления (районах, районах в городах) - НЦС 02-02-002-02+04 «Здания полиции на 2 300 м2 - 8 600 м2».

Показатель Таблицы 02-03-001 «Пожарное депо» предназначен для определения стоимости строительства объектов пожарной охраны V типа.

21. Показателем НЦС 02-01-001-06 предусмотрены работы по наружной отделке здания: вентилируемый фасад с облицовкой плитами из керамогранита по металлическому каркасу и устройством теплоизоляционного слоя (без учета стоимости керамогранита, металлического каркаса и теплоизоляционного материала), с установкой и разборкой наружных инвентарных лесов. В случае изменения типа отделки фасада, предусмотренной показателем НЦС, допускается использовать данные о стоимости отделки фасада, полученные расчетным путем с использованием сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, по принимаемым проектным решениям или по данным объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство с корректировкой стоимости показателя НЦС путем исключения из него на каждый 1 м2 общей площади здания 1,3 тыс. руб.

22. Показателем НЦС 02-02-001-02 предусмотрена наружная отделка здания: штукатурный слой по утеплителю толщиной 100 мм и облицовкой цоколя керамической плиткой. В случае изменения типа отделки фасадов, предусмотренной показателем НЦС, допускается использовать данные о стоимости отделки фасада, полученные расчетным путем с использованием сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, по принимаемым проектным решениям или по данным объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство с корректировкой стоимости показателя НЦС путем исключения из него на каждый 1 м2 общей площади здания 1,9 тыс. руб.

23. Показателем НЦС 02-02-002-02 предусмотрена наружная облицовка поверхности стен 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 м2 общей площади здания 1,5 тыс. руб.

24. В городах с численностью населения более 500 тысяч человек допускается применять следующие коэффициенты:

- коэффициент, учитывающий применение противопожарных дверей и дверных блоков усиленной конструкции, обусловленное необходимостью выполнения требований нормативных документов в области пожарной безопасности и антитеррористической защиты зданий: 1,02 – для показателя 02-02-001-02; 1,04- для показателя 02-02-002-02;

- коэффициент, учитывающий увеличение количества и мощности электропотребляющего оборудования, наличие дополнительных систем автоматизации объектов, относительно учтенных показателями НЦС, обусловленное требованиями действующих нормативных документов: 1,07 - для показателя 02-02-002-02; 1,11 - для показателя 02-02-001-02;

- коэффициент, учитывающий сложную конфигурацию системы вентиляции, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленную требованиями действующих нормативных документов: 1,01 – для показателя 02-02-001-02; 1,04- для показателя 02-02-002-02; 1,01 – для показателя 02-04-001-01;

- коэффициент, учитывающий сложную систему кондиционирования в связи с 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.

Коэффициент капитализации

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2304-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2020 года

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statirelt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/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, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2020

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

4.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 27

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	12,0%	11,0%	12,9%
2. Торговые объекты	12,1%	11,0%	13,1%
3. Объекты свободного назначения	11,7%	10,7%	12,7%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 28

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	12,0%	9,1%	14,9%
2. Торговые объекты	12,1%	9,0%	15,1%
3. Объекты свободного назначения	11,7%	8,7%	14,7%

Срок экспозиции

<https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2288-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 09.10.2020 г.)

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	6	22	13	11	14	17
2	Складские здания и помещения отапливаемые	3	12	7	6	8	9
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	3	14	8	7	9	10
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	15	9	8	10	12
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	12	7	6	8	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	11	6	5	7	8
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	18	13	11	14	17
8	Нефтебазы	13	33	22	18	24	29
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; для содержания сельскохозяйственных животных, овощей, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные 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, объединенные 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, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	27	15	13	16	20

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2020 года

11	Производственное, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные 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	8	7	9	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	13	9	8	10	12
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	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	8	7	9	10
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	9	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	5	12	8	7	9	10
21	Автосалоны (капитальные здания)	4	11	7	6	8	9
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	2	9	5	4	5	7
Вспомогательные здания							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения						

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных (или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
 - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

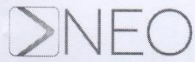
Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"

Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Дата проведения осмотра: 19 ноября 2020 г.

Объект оценки представляет собой:

- 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.
- 30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/- 7 кв. м, Кадастровый номер: 39:16:010516:561.
- 197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 1 064 +/- 11 кв. м, Кадастровый номер: 39:16:010516:560.

Окружающая застройка: школа, администрация, рынок, торговля

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): высокий

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): удобные, есть

Наличие коммуникаций:

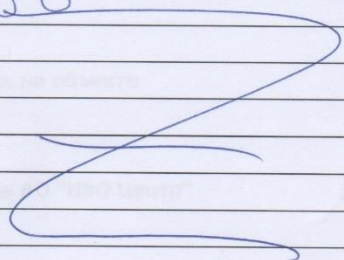
Наименование	Показатель
Электроснабжение	<u>есть</u>
Газоснабжение	<u>нет</u>
Водоснабжение	<u>есть (центральное)</u>
Канализация	<u>есть</u>
Лифт	<u>нет</u>
Кондиционирование	<u>есть (определено визуально)</u>
Вентиляция	<u>есть</u>
Система оповещения в случае пожара	<u>есть (определено визуально)</u>
Система контроля доступа	<u>есть (определено визуально)</u>

Внешнее благоустройство: _____

Наличие парковки (организованная/стихийная) организованная именная парковка

Дополнительные примечания: _____

оешофт производная только старушки



ПРИЛОЖЕНИЕ 7

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"

Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фото 1. Подъездные пути, окружающая застройка



Фото 2. Подъездные пути, окружающая застройка



Фото 3. Подъездные пути, окружающая застройка



Фото 4. Внешнее состояние объекта.



Фото 5. Внешнее состояние объекта.



Фото 6. Внешнее состояние объекта.



Фото 7. Внешнее состояние объекта.



Фото 8. Внешнее состояние объекта.



Фото 9. Внешнее состояние объекта.



Фото 10. Подъездные пути, окружающая застройка



Фото 11. Внешнее состояние объекта.



Фото 12. Подъездные пути, окружающая застройка



Фото 13. Внутреннее состояние помещений



Фото 14. Внутреннее состояние помещений



Фото 15. Внутреннее состояние помещений



Фото 16. Внутреннее состояние помещений

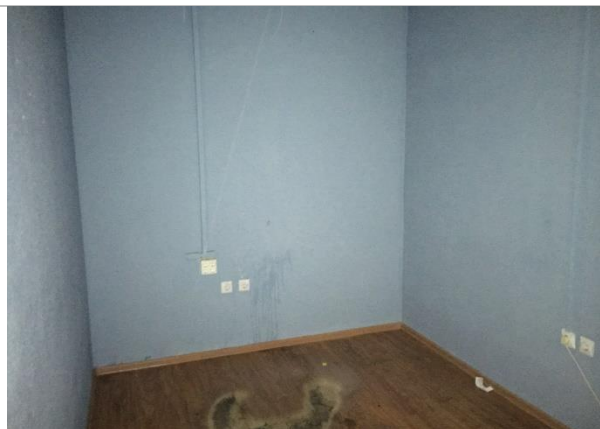


Фото 17. Внутреннее состояние помещений



Фото 18. Внутреннее состояние помещений



Фото 19. Внутреннее состояние помещений



Фото 20. Внутреннее состояние помещений

Источник: результаты осмотра Исполнителя