

Управленческое
консультирование

Инжиниринг

Оценка и
финансовое
консультированиеПривлечение
финансированияЮридическое
и налоговое
сопровождение

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОА-АХ-0288/14/14-15 ОТ 04.12.2020 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 2 299,4 КВ. М, И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 2 725,0 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: РОССИЯ, КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛ., Г. КАЛИНИНГРАД, ЛЕНИНСКИЙ ПРОСП., Д. 28, ДЛЯ ЦЕЛЕЙ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ "МЕЖОТРАСЛЕВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ" И ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

вх.МН-22-041220В 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	26
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	26
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки.....	28
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	29
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ...	30
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе	32
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2020 г.	34
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки	36
5.4. Прогнозы развития рынка коммерческой недвижимости Калининграда, влияние коронавируса на рынок коммерческой недвижимости.....	38
5.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Калининграда и Калининградской области по итогам III квартала 2020 г.	39
5.6. Анализ рынка земельных участков г. Калининграда и Калининградской области по итогам III квартала 2020 г.	47
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
6.1. Основные положения и терминология	54
6.2. Классификация основных средств	56
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	60
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	61
6.5. Этапы проведения оценки	63
6.6. Характеристика подходов к оценке	63
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	69
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	71
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	71
7.2. Определение стоимости оцениваемого земельного участка методом выделения	72
7.3. Описание последовательности определения стоимости административного здания, проводимого в рамках выбранного метода	87

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	100
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	100
8.2. Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода	100
8.3. Этап 2. Определение величины действительного валового дохода	101
8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов	101
8.5. Этап 4. Определение чистого операционного дохода	105
8.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации	105
8.7. Этап 6. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	106
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	107
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	107
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	108
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	110
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	111
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"> Административное здание. Площадь: общая 2 299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:132320:7 Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:132320:5
<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-0288/14/14-15</p>
<p>Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> Балансовая стоимость административного здания – 195 093 094 (Сто девяносто пять миллионов девяносто три тысячи девятьсот четыре) руб. 91 коп.; балансовая стоимость земельного участка – 298 133 755 (Двести девяносто восемь миллионов сто тридцать три тысячи семьсот пятьдесят пять) руб. 00 коп.
<p>Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на 13.11.2020 г.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Балансовая (остаточная) стоимость административного здания – 138 888 989 (Сто тридцать восемь миллионов восемьсот восемьдесят восемь тысяч девятьсот восемьдесят девять) руб. 55 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 (земельный участок НДС не облагается)</p>	<p>255 873 000 (Двести пятьдесят пять миллионов во семьсот семьдесят три тысячи) руб.</p>
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода, без учета НДС (земельный участок НДС не облагается)</p>	<p>238 890 000 (Двести тридцать восемь миллионов во семьсот девяносто тысяч) руб.</p>
<p>Итоговая справедливая стоимость объекта оценки, без учета НДС (земельный участок НДС не облагается); в том числе:</p>	<p>247 382 000 (Двести сорок семь миллионов триста восемьдесят две тысячи) руб.</p>
<p>итоговая справедливая стоимость административного здания, входящего в состав объекта оценки (без учета НДС)</p>	<p>178 933 000 (Сто семьдесят восемь миллионов девятьсот тридцать три тысячи) руб.</p>
<p>итоговая справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав объекта оценки (НДС не облагается)</p>	<p>68 449 000 (Шестьдесят восемь миллионов четыреста сорок девять тысяч) руб.</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p>	<p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой в целях совершения сделки с объектом оценки. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки</p>

1.2. Задание на оценку

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Административное здание. Площадь: общая 2 299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:132320:7 Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:132320:5
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</p>	<p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки закреплены за владельцами инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость". Номер и дата 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</p>
<p>Ограничения (обременения) указанных имущественных прав</p>	<p>Доверительное управление, аренда</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение справедливой стоимости</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</p>	<p>Оценка справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей</p>
<p>Вид определяемой стоимости</p>	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>13.11.2020 г.</p>
<p>Срок проведения оценки</p>	<p>11.11.2020 г. – 04.12.2020 г.</p>
<p>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</p>	<p>Отсутствует</p>
<p>Дополнительные требования к заданию на оценку</p>	<p>Отсутствуют</p>
<p>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</p>	<p>Отсутствуют</p>
<p>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</p>	<p>Документы, предоставляемые Заказчиком для оценки, должны быть оформлены надлежащим образом, а именно: бумажная копия должна быть заверена руководителем организации либо иным должностным лицом, обладающим соответствующими полномочиями, и постранично скреплена печатью данного юридического лица. Документы предоставляются в течение 3 рабочих дней с даты подписания договора на оценку.</p>
<p>Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными знаниями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)</p>	<p>Отсутствует</p>
<p>Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость</p>	<p>Определять не требуется</p>
<p>Необходимость указания в Отчете об оценке дополнительной расчетной величины</p>	<p>Прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем — по согласованию сторон договора об оценке указанной расчетной величины не требуется. Размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки, — по согласованию сторон договора об оценке указанной расчетной величины не требуется.</p>

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
3. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
4. Исполнитель и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
5. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему заказчиком исходной информации.
6. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет получена от представителей Заказчика и других лиц, которые будут упоминаться в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная.
7. Исполнитель не 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 необнаружение.
9. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
10. Исходные данные, которые 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 достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью.
21. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителем наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
22. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
23. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений 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	Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/00014/20. Срок действия: с 05.06.2020 г. по 04.06.2021 г. Страховая сумма составляет 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. № 235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.

Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости"
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 "Само регулируемой 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 само регулируемой 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	Местонахождение: 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 оценки²

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)

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства"

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда"

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

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

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



Т. А. Соломенникова

А. Е. Колганов

²² Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции.

Таблица 1.1. Итоговые показатели справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Месторасположение	Площадь, кв. м	Документы подтверждающие право	Справедливая стоимость, руб. (здания/строения - без учета НДС, земельный участок - НДС не облагается)
1	Административное здание. Площадь: общая 2 299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:132320:7	РФ, Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28	2 299,4	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/332783920 от 09.06.2020 г.	178 933 000
	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362304075 от 26.11.2020 г.				
2	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:132320:5		2 725,0	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/332040790 от 05.06.2020 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362179453 от 25.11.2020 г.	68 449 000
ИТОГО					247 382 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной распространением COVID-19, официально объявленным ВОЗ пандемией. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. В расчетах использован курс иностранных валют, установленный Банком России на дату проведения оценки 13.11.2020 г.: 77,1148 руб./долл. США.
3. 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.
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. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для объекта оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ним, при оценке объекта оценки Исполнитель исходил из публично доступной информации о данной местности и из допущения об отсутствии в почве земельного участка и у объекта оценки потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации объекта оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков.
8. В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362179453 от 25.11.2020 г. у оцениваемого земельного участка существуют ограничения (обременения) права: доверительное управление, охранный зона инженерных коммуникаций. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости земельного участка осуществлялась без учета данных обременений.
9. В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362304075 от 26.11.2020 г. у оцениваемого здания существуют ограничения (обременения) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости здания осуществлялась без учета данного обременения.
10. В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362304075 от 26.11.2020 г. у оцениваемого здания существуют ограничения (обременения) права: аренда (весь объект). В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости здания осуществлялась с учетом данного обременения.

11. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
12. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года №35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.
13. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датами выдачи максимально близкими к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объекта оценки определялась исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость объекта оценки.
14. 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.
15. По состоянию на дату оценки оцениваемое здание сдано в аренду по долгосрочному договору аренды до 20.08.2021 г. В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору аренды является по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Также Заказчиком было предоставлено информационное письмо о величине операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемого здания.

В соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее: (а) состояние и местонахождение актива; и (б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости объекта оценки производилось с учетом данных, предоставленных Заказчиком. Общая информация из договора аренды приведена в табл. 3.6. Отчета. На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Калининграда³, арендная ставка по договору аренды соответствует рыночным значениям для данного класса объектов, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

³ Анализ рынка объекта оценки приведен в Приложении 2 к Отчету

16. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по части подобранных объектов-аналогов превышает 30%, что связано с тем, что рынок коммерческих зданий в районе расположения объекта оценки ограничен в силу их площади, местоположения, функционального распределения площадей, 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.
17. 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 25.03.2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" и АО "НЭО Центр" объектом оценки является:

- административное здание. Площадь: общая 2 299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:132320:7;
- земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:132320:5.

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

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемом административном здании

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Административное здание
Местоположение объекта недвижимости	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28 Ленинградский
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности
Правоудостоверяющий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362304075 от 26.11.2020 г.
Общее описание объекта	Административное здание общей площадью 2 299,4 кв. м
Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	39:15:132320:7
Площадь объекта недвижимости, кв. м	2 299,40
Площадь помещений подвала, кв. м	387,40
Площадь помещений, расположенных на 1-ом этаже, кв. м	403,30
Площадь помещений, расположенных на 2-ом этаже и выше, кв. м	1 508,70
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	195 093 094,91
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (по состоянию на 13.11.2020 г.), руб. (НДС не учитывается)	138 888 989,55
Кадастровая стоимость, руб.	75 791 006,27
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	32 961,21
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, доверительное управление

Источник: данные Заказчика

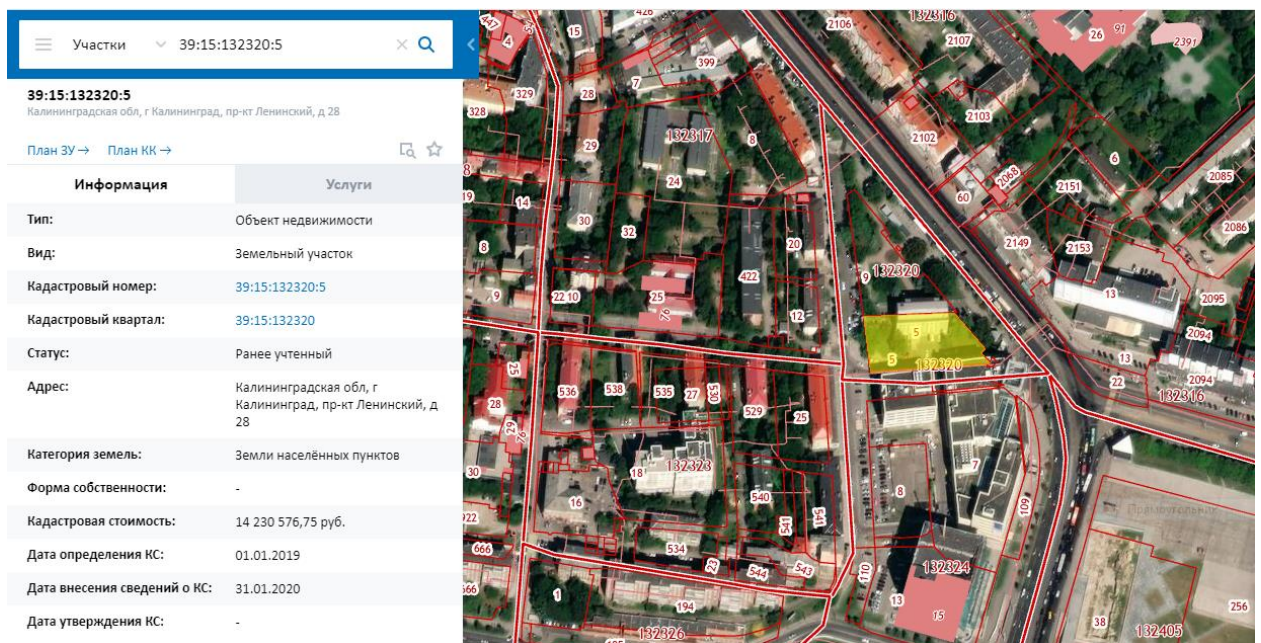
Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемом земельном участке

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

Наименование	Характеристика
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности
Право удостоверяющий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362179453 от 25.11.2020 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Под существующее административное здание
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление, охранный зона инженерных коммуникаций
Кадастровый номер земельного участка	39:15:132320:5
Кадастровая стоимость, руб.	14 230 576,75
Кадастровая стоимость, руб./сот.	522 223
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	298 133 755,00
Налог на земельный участок (1,5% от кадастровой стоимости земельного участка)	213 459
Текущее использование объекта недвижимости	Для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии

Источник: данные Заказчика

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



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

3.2. Местоположение объекта оценки

Краткая характеристика города, в котором расположен объект оценки.⁴

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

Население — 489 359 чел. (2020 г.) Общая площадь города — 224,7 кв. км. Калининград — второй по величине населения город Северо-Западного федерального округа.

⁴ Информация составлена с использованием свободной энциклопедии "Википедия" (ru.wikipedia.org) и интернет-источников: mosopen.ru, www.svaoo.mos.ru

Крупный транспортный узел: железные и шоссейные дороги; морской и речной порты; международный аэропорт Храброво. В г. Калининграде расположен штаб Балтийского флота ВМФ России.

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

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

Рисунок 3.2. Карта г. Калининграда



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Ленинградский район — один из трех административных районов г. Калининграда. Площадь района — 53,7 кв. км, население — 180 359 чел. (2020 г.) В состав района входят поселки Первомайский и Октябрьское.

В районе расположено 14 школ, 18 детских дошкольных учреждений, а также Балтийская государственная академия и Калининградский морской лицей.

Характеристики местоположения объекта оценки приведены в таблице ниже (Таблица 3.3). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.3, Рисунок 3.4).

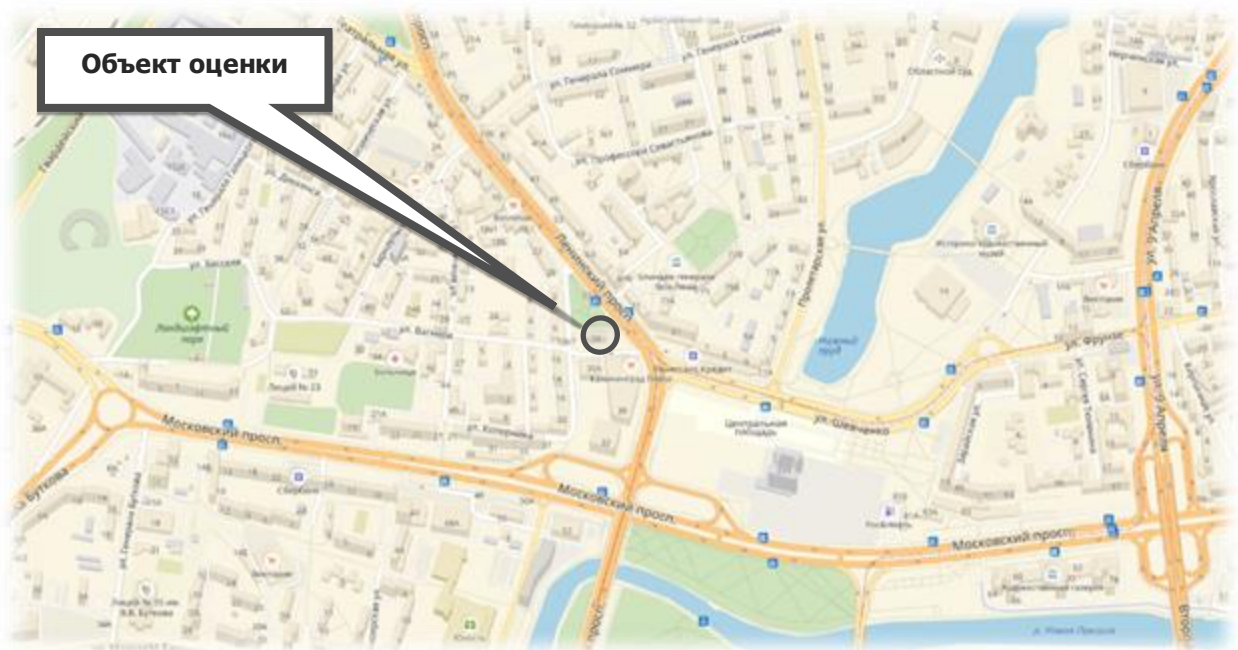
Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28
Линия домов	1-я линия
Пешеходный и автомобильный трафик	Высокий трафик
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая
Форма участка, рельеф	Форма участка правильная, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я просп. Ленинского и ул. Вагнера, в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта (автобусы и маршрутные такси), также в пешей доступности проходят трамвайные пути. Основными транспортными магистралями являются просп. Ленинский, ул. Шевченко

Наименование	Характеристика
Плотность и тип застройки	Плотность застройки в зоне расположения объекта высокая
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Калининграду. Уровень шума – допустимый, экологическая обстановка – благоприятная
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом анализа располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка

Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.3. Местоположение объекта оценки на карте г. Калининграда



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 3.4. Местоположение объекта оценки на карте г. Калининграда (вид со спутника)



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Локальное местоположение

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

- маршрутные такси: 62, 63, 66, 67, 69, 70, 71, 72, 83, 85, 88, 89;
- автобусы: 1, 10, 11, 12, 14, 17, 18, 19, 21, 23, 24, 27, 3, 30, 36, 37, 44, 5, 5К (по воскр.), 7, 8, 9;
- троллейбусы: 1, 7.

Выводы из анализа характеристик оцениваемого объекта

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

Основные преимущества объекта оценки:

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

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

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию выписки из ЕГРН №99/2020/332040790 от 05.06.2020 г.;
- копию выписки из ЕГРН №99/2020/332783920 от 09.06.2020 г.;
- копию выписки из ЕГРН №99/2020/362304075 от 26.11.2020 г.;
- копию выписки из ЕГРН №99/2020/362179453 от 25.11.2020 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.;
- копию технической документации;
- информацию и копии документов консультационного характера.

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

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

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

Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

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

Допущение. В соответствии с выпиской из ЕГРН №99/2020/362179453 от 25.11.2020 г. у оцениваемого земельного участка существуют ограничения (обременения) права: доверительное управление, охранный зона инженерных коммуникаций. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости земельного участка осуществлялась без учета данных обременений.

Допущение. В соответствии с выпиской из ЕГРН №99/2020/362304075 от 26.11.2020 г. у оцениваемого административного здания существует ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости административного здания осуществлялась без учета данного обременения.

Допущение. В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362304075 от 26.11.2020 г. у оцениваемого здания существуют ограничения (обременения) права: аренда (весь объект). В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости здания осуществлялась с учетом данного обременения.

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

В соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее: (а) состояние и местонахождение актива; и (б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости объекта оценки производилось с учетом данных, предоставленных Заказчиком. Общая информация из Договора аренды приведена в табл. 3.6. Отчета. На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Калининграда⁵, арендная ставка по договору аренды соответствует рыночным значениям для данного класса объектов, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии. Объект оценки представляет собой административное здание и земельный участок, на котором оно расположено. К земельному участку подведены все необходимые коммуникации. Административное здание введено в эксплуатацию в 1963 г. В помещениях выполнен стандартный ремонт. Внешний вид административного здания и состояние отделки внутренних помещений представлены в таблице

⁵ Анализ рынка объекта оценки приведен в Приложении 2 к Отчету

ниже (Таблица 3.4). Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемого здания приведены в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.5).

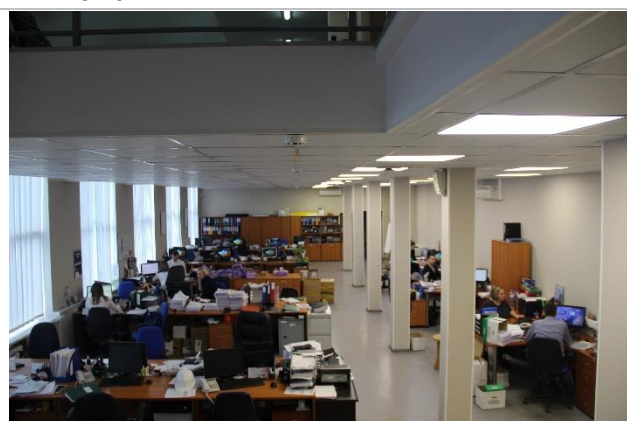
Таблица 3.4. Состояние объекта оценки



Фотография 3.1. Внешнее состояние объекта



Фотография 3.2. Внешнее состояние объекта



Фотография 3.3. Внутренние помещения объекта



Фотография 3.4. Внутренние помещения объекта

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

Таблица 3.5. Описание физических свойств объекта оценки

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание административного назначения
Текущее использование	Административное здание
Класс объекта недвижимости	В
Год постройки	1963
Срок полезной службы, лет	81 ⁶
Год проведения капитального ремонта	2000-е гг.
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Общая площадь, кв. м	2 299,40
Строительный объем, куб. м	3 073,10
Площадь застройки, кв. м	552,4
Класс конструктивных систем	КС-1
Этажность	5 этажей, подвал

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

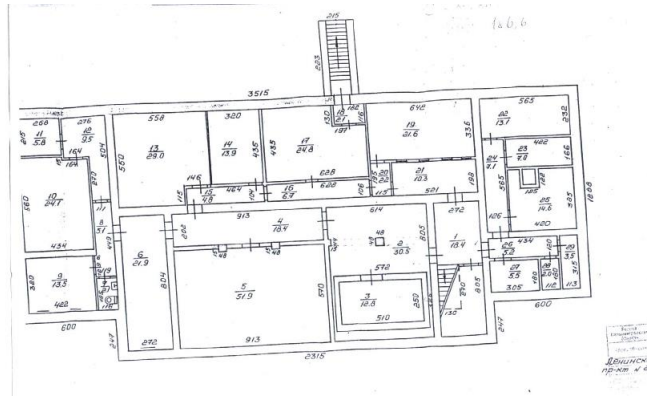
Наименование	Характеристика
Подземная часть, кв. м	387,4
Расположение входной группы	Фасадный вход с просп. Ленинского
Наличие витринного остекления	Отсутствует
Конструктивные характеристики объекта оценки	
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные
Фундамент	Ж/бетонный
Материал перекрытия	Деревянные утепленные, ж/бетонные плиты
Материал крыши	Металлическая по деревянным стропилам и обрешетке
Общее техническое состояние	Н/д
Физический износ по БТИ	Н/д
Объемно-планировочные решения объекта оценки	
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	2 299,40
Расположение помещений в здании	1-ый - 5-ый этажи, подвал
Наличие подвальных помещений	387,4
Планировка этажа	Кабинетно-коридорная, зальная
Высота потолка, м	3,35-6,5
Внутренняя отделка	Стандарт ⁷
Функциональное использование площадей объекта оценки	
– площадь административно-офисных помещений, кв. м	2 299,40
– площадь торговых помещений, кв. м	-
Наличие (отсутствие) организованной парковки	Присутствует
Внутреннее инженерное оборудование	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Радио	+
Телефон	+
Телевидение	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

Источник: копии выписок из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним

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

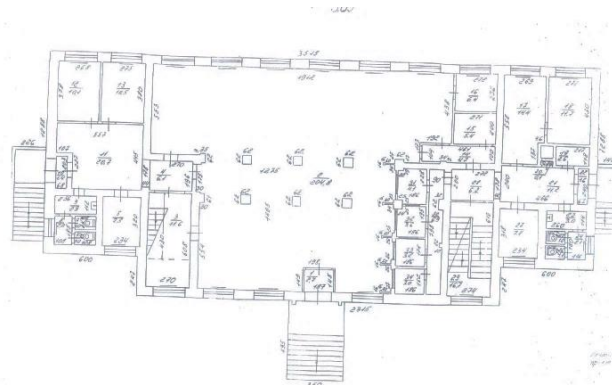
⁷ Уровень отделки помещений объекта оценки, в соответствии с классификациями типов работ по Справочнику оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А., соответствует типу "Стандарт" (описание ремонтных работ приведено в табл. 7.35 раздела 7.2.3 Отчета).

Рисунок 3.5. План подвального этажа



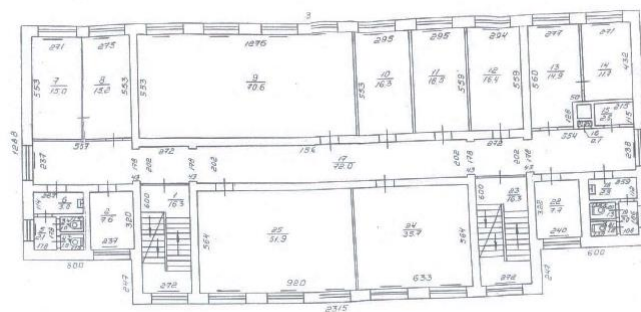
Источник: данные Заказчика

Рисунок 3.6. План 1-го этажа



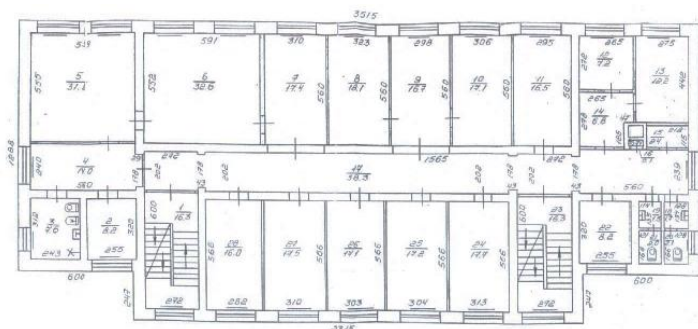
Источник: данные Заказчика

Рисунок 3.7. План 2-го этажа



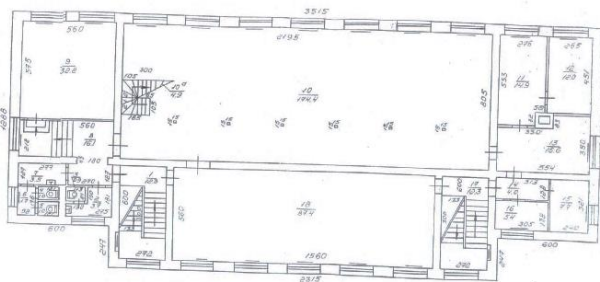
Источник: данные Заказчика

Рисунок 3.8. План 3-го этажа



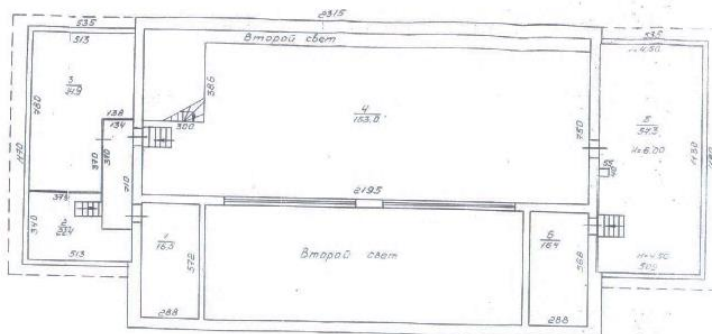
Источник: данные Заказчика

Рисунок 3.9. План 4-го этажа



Источник: данные Заказчика

Рисунок 3.10. План 5-го этажа



Источник: данные Заказчика

Информация об инженерных коммуникациях

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

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

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

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

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

Информация о прошлых и ожидаемых доходах и затратах

На основании предоставленной Заказчиком информации оцениваемое здание сдано в долгосрочную аренду под отделение банка.

В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке.

Исполнителю было предоставлено письмо о величине операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемого помещения №МН-1-191120И от 19 ноября 2020 г.

Величина дохода, согласно письму, предоставленному Заказчиком, составляет 33 529 449,69 руб./год. без учета НДС. Согласно проведенному анализу рынка коммерческой недвижимости г. Калининграда, величина арендной ставки, соответствует среднерыночным данным.

В соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного

актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее: (а) состояние и местонахождение актива; и (б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения долгосрочного договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды⁸, а также соответствие арендной ставки по договору рыночному значению арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода по действующему договору аренды.

Ниже приведен анализ существенных условий Договора аренды.

Существенные условия договора аренды

Согласно пункту 1.1 арендодатель предоставляет арендатору в аренду за плату недвижимое имущество, а именно административное здание, площадью: 2 299,40 кв. м, расположенное по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ленинский проспект, д. 28, кадастровый номер: 39:15:132320:7. Объект аренды передается арендатору для осуществления банковской деятельности.

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

Договор заключен на срок до 31.03.2026 г.

Размер арендной платы по договору пользования объектом недвижимости определяется из расчета 1 000 рублей за один квадратный метр объекта аренды в месяц, в том числе НДС. Арендная плата включает в себя за размещение рекламы на объекте аренды, а также плату за пользование территорией, непосредственно примыкающей к границам объекта аренды в пределах границ земельного участка.

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

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

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

Условия расторжения

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

- нарушения Арендатором предусмотренного договора срока внесения арендной платы более двух раз подряд в полном объеме более чем на 15 раз;
- нецелевого использования Арендатором объекта аренды;
- проведение Арендатором ремонтно-строительных или иных существенных работ на объекте аренды;
- ухудшения объекты аренды и/или части объекта аренды по вине Арендатора и/или привлеченных им третьих лиц;

⁸ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

- передачи арендатором объекта аренды в субаренду и/или передачи своих прав и обязанностей по договору третьим лицам, передачи права аренды в залог, в уставной капитал или иного обременения права по договору;
- арендатор нарушает срок внесения оплаты обеспечительного депозита в полном объеме на 15 рабочих дней;
- не заключения арендатором в течение 3 месяцев, если иное не предусмотрено нормативными документами с даты подписания актов приема-передачи объекта аренды договоров, или нарушение арендатором предусмотренных указанными договорами сроков внесения оплаты более двух раз подряд в полном объеме более чем на 15 рабочих дней.

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

- по основаниям, предусмотренных ст. 620 Гражданского кодекса Российской Федерации, с уведомлением Арендодателя за 10 календарных дней до расторжения договора;
- в случае утраты заинтересованности в продолжении аренды при предупреждении арендодателя о расторжении договора за 180 календарных дней до даты такого расторжения;
- при расторжении договора по основаниям, предусмотренных предыдущим пунктом, Обеспечительный депозит будет удержан арендодателем в полном объеме в качестве штрафа, если срок предупреждения арендодателя о расторжении договора окажется менее 180 календарных дней до дня такого расторжения;
- в случае нарушения или неисполнения арендодателем обязательства, перечисленных в разделе 5 договора, арендатор имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в порядке, предусмотренном в первом выше пункте;
- создание препятствий в пользование объектом аренды и/или в ограниченном пользовании местами общего пользования и прилегающей территории к объекту аренды территории;
- необоснованный отказ в согласовании строительно-монтажных работ.

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

Согласно рекомендациям АРБ⁹ при расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Отчете об оценке:

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

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

По итогам анализа рынка недвижимости Исполнитель пришел к выводу, что арендная ставка, указанная в договоре аренды, соответствует среднерыночным значениям ставок для подобных объектов¹⁰. В результате проведенного анализа Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

⁹ Ассоциации российских банков, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

¹⁰ Анализ рынка объекта оценки приведен в Приложении 2 к Отчету

Таблица 3.6. Реестр арендаторов

Показатель	Значение
Арендатор	Арендатор
Срок аренды	до 20.08.2021 г.
Назначение	Под офис банка
Площадь, кв. м	2 299,40
Арендная плата на период с 17.11.2020 г. по 16.11.2021 г., руб./год без НДС	33 529 449,69
Примечание	Арендная плата не включает эксплуатационные расходы, плату за отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, иные коммунальные услуги

Источник: данные Заказчика

3.4. Классификация недвижимого имущества

При классификации недвижимого имущества Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными ниже по тексту Отчета (п. 6.2).

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

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

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

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";

- Справочник фирмы Marshal & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026).

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

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

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

Хв — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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

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

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

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

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

Определение срока полезной службы оцениваемого здания представлено в таблице ниже.

Таблица 3.7. Определение срока полезной службы административного здания

Наименование объекта	Здание
Местоположение объекта	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28
Площадь, кв. м	2 299,40

Наименование объекта	Здание
Год постройки/реконструкции	1963
Хронологический возраст	57
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	3
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"	43
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"	26
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	24

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

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

Допущение. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 20.11.2020 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 13.11.2020 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

Таблица 3.8. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	20.11.2020 г.
Представитель Заказчика	Р. В. Беспамятов — начальник отдела административной поддержки
Представитель Исполнителя	К. Н. Ачапин — представитель АО "НЭО Центр"
Текущее использование объекта оценки	По состоянию на дату оценки здание используется под офис банка
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов. Акт осмотра объекта оценки представлен в Приложении 6 к Отчету, фотографии объекта оценки — в Приложении 7 и в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 3.4). 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 банков¹¹ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹² 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 Statrael¹³, 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 среднему значению — 9 мес. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Калининградской области, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является низколиквидным.

¹¹ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹² Под сроком реализации подразумевается период до получения оферты, а не до подписания договора купли-продажи.

¹³ <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2288-sroki-likvidnosti-obekto-v-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

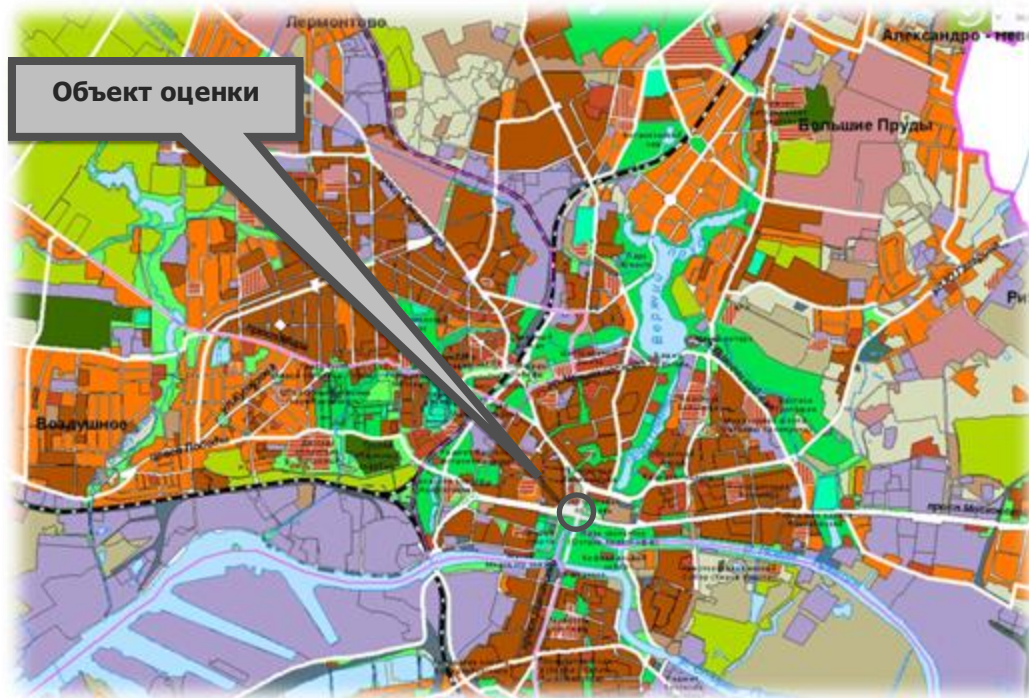
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в действующей редакции);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (в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

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"















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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ СУЩЕСТВУЮЩИЕ:

ЖИЛЫЕ С ОБЪЕКТАМИ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

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

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

Анализ оцениваемого земельного участка, с существующими оцениваемыми улучшениями

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

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

На основании осмотра объекта оценки и предоставленных Заказчиком данных было сделано заключение о хорошем состоянии объекта оценки. В данном случае снос расположенного на участке строения и его обновление не являются финансово целесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости отвечает всем современным требованиям.

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

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе¹⁴

- 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.

¹⁴http://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.¹⁵

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

¹⁵ https://yandex.ru/turbo/ng.ru/s/economics/2020-10-06/1_7982_economics.html;
<https://www.realtymag.ru/articles/nedvizhimost-rossii/obem-investitsionnykh-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 г. эксперты ожидают сохранения повышенного интереса инвесторов к этому сегменту недвижимости: уже сейчас анонсированы потенциальные крупные сделки со складскими объектами, которые могут быть закрыты в ближайшем будущем или которые будут закрыты, когда объекты будут достроены. Кроме того, эксперты ожидают рост инвестиционного спроса к региональным складским проектам, до текущего момента интерес инвесторов был сосредоточен в основном на Московском регионе и Санкт-Петербурге.

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

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

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

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

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/nedvizhimos-rossii/obem-investicionnykh-sdelok-na-rossiiskom-rynke-nedvizhimosi-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.¹⁶

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:¹⁷

- 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.;

¹⁶ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

¹⁷ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

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

Жилье – жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости

Таблица 5.2. 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 следующему сегменту: коммерческой недвижимости (офисные здания) и земельных участков.

5.4. Прогнозы развития рынка коммерческой недвижимости Калининграда, влияние коронавируса на рынок коммерческой недвижимости¹⁸

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.

Владельцы коммерческой недвижимости пошли двумя путями. Первый — снижение арендной ставки для съемщиков или арендные каникулы. Второй — попытка сохранить действующие арендные ставки. Последний вариант, несмотря на выгоду в текущей ситуации, может привести к потере клиентов в будущем.

По данным аналитиков, рынок купли-продажи коммерческих площадей замер. Многие заняли выжидательную позицию. По аренде кто-то пошел навстречу арендаторам — предоставили скидку или дали временные арендные каникулы, что помогло сохранить нормальные отношения и в будущем не нужно будет искать новых клиентов. От половины до двух третей собственников коммерческих площадей уже предоставили различные льготы своим арендаторам.

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. Закрытие 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.

Также 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 съемщики 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.

Эксперты прогнозируют для собственников офисных площадей перспективу двойного кризиса. Первый случится по мере того, как компании будут терпеть убытки из-за массового принудительного закрытия предприятий, второй кризис, стоит ждать в благополучное время восстановления бизнеса. Все компании будут анализировать опыт текущего периода и внедрять успешные схемы работы для повышения эффективности. Поэтому если в текущих условиях рынок аренды за счет инерционных процессов просядет не сильно — на 20-30%, то в момент "офисного" кризиса падением может составить более 40%.

Пока на калининградском рынке наблюдается затишье — инвесторы и арендодатели заняли выжидательную позицию. Покупатели коммерческой недвижимости в будущем станут тщательнее присматриваться к приобретению, отдавая предпочтение тем объектам, которые на 100% смогут приносить дивиденды. Но в течение одного-двух месяцев может произойти стагнация рынка, освободится до 30% площадей. В отдаленной перспективе число незанятых офисов и торговых

¹⁸ <https://klops.ru/news/2020-04-16/212087-perspektiva-dvoynogo-krizisa-chto-proishodit-v-arende-kommercheskoy-vedvizhivosti-v-kaliningrade>

помещений может достичь от 20 до 40%. Это зависит от гибкости и ценовой политики собственников.

Специалисты единогласно утверждают: пока все оценки предварительные и до окончательного разрешения ситуации можно давать вероятные прогнозы, основываясь на опыте предыдущих кризисов. Но нынешняя ситуация глобальна. И сейчас предсказать последствия весьма сложно. До разрешения обстановки с самоизоляцией оценить масштабы бедствия сложно, но они, конечно, довольно велики.

5.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Калининграда и Калининградской области по итогам III квартала 2020 г.¹⁹

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	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности/право долгосрочной аренды/ право краткосрочной аренды	-7,61%/8,24%	Сборник рыночных корректировок СРК-2020 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича
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	-11,75%/-9,00%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРК 2020) под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича; Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не применяется в расчете	—
7	Местоположение	Расположение в черте города	-10,00%/+1,89%	https://klops.ru/news/interesting/155070-obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-kaliningrada
8	Линия расположения	1-ая линия/ 2-ая линия	-19,00%/+23,46%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие

¹⁹ 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
				коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
9	Общая площадь объекта недвижимости	—	-19,88%/+3,00%	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	Распределение по этажам	подвал/цоколь/1 этаж/2 этаж и выше-	-5,57%/0,41%	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.
11	Наличие (отсутствие) парковки	Присутствует/отсутствует	Не применяется в расчете	—
12	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная /плохая	Не применяется в расчете	—
13	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчете	—
14	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не применяется в расчете	—
15	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

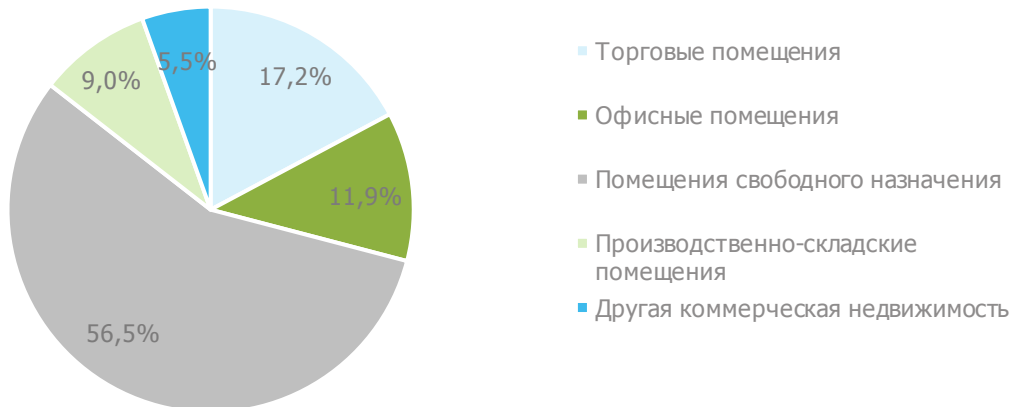
Согласно данным исследований РИА "Рейтинг", Калининградская область вошла в первую десятку регионов страны по комфортности, условиям для жизни, отличившись высоким ростом активности на строительном рынке. За последние три года в области было введено в эксплуатацию более 3 млн кв. м жилой и коммерческой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

К 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 C 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://zдание.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	ГВА (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 (спорттовары), 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)

Название торгового центра	Год открытия	Категория торгового центра	GVA (кв. м)	GLA (кв. м)	Парковка (м/мест)	Якорные арендаторы
ТРК "Эпицентр"	2006	Окружной	21 500	17 300	250	InterSpar (FMCG), BaltMaximus (БТиЭ), Детский мир (товары для детей)

Источник: <https://zдание.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 распродают 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

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

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

Таблица 5.6. Предложения по продаже коммерческих объектов в районе объекта оценки по состоянию на ноябрь 2020 г.

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
1	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Минская, д. 25	350 000 000	2 751	127 226	https://kaliningrad.dian.ru/sale/commercial/232943758/	Используется в расчете
2	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Багратиона, д. 49Б	99 000 000	800	123 750	https://kaliningrad.domclick.ru/card/sale_free_purpose__1206614298	Объект обладает улучшенной отделкой, в стоимость включена стоимость мебели. Не используется в качестве аналога.
3	г. Калининград, район Центральный, ул. Беланова, 1	55 000 000	1 093,00	50 320	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_1093_m_1250969741	Объект не сопоставим по характеристикам с объектом оценки. Объект частично из деревянного материала. Не используется в качестве аналога.
4	г. Калининград, район Ленинградский, ул. Верхнеозерная, 24	58 000 000	1 088,20	53 299	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1088.2_m_1362565852	В стоимость объекта не включен стоимость земельного участка, долгосрочная аренда оплачивается отдельно. Не используется в качестве объекта-аналога

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
5	г. Калининград, просп. Мира, д. 81	87 500 000	650,00	134 615	http://www.relife-realty.ru/objekty/kommercheskaya-nedvizhimost/item/5077	Объект обладает улучшенной отделкой, в стоимость включена стоимость мебели. Не используется в качестве аналога.
6	г. Калининград, Центральный, ул. Косогорная 13	52 000 000	942,00	55 202	http://www.relife-realty.ru/objekty/kommercheskaya-nedvizhimost/item/9358	Объект не сопоставим по характеристикам с объектом оценки. Объект частично из деревянного материала. Не используется в качестве аналога.
7	г. Калининград, ул. Кутузова	84 770 250	509,00	166 543	http://www.relife-realty.ru/objekty/kommercheskaya-nedvizhimost/item/8737	В стоимость объекта включена мебель, требуются дополнительные корректировки. Не используется в качестве аналога.
8	г. Калининград, Ленинградский, ул. Больничная, 44	50 000 000	364,00	137 363	http://www.relife-realty.ru/objekty/kommercheskaya-nedvizhimost/item/7259?category_id=3	В стоимость объекта включена мебель, требуются дополнительные корректировки. Не используется в качестве аналога.
9	г. Калининград, ул. Горького	105 000 000	600,00	175 000	https://zдание.info/2696/object/8441	Используется в расчете
10	г. Калининград, р-н Ленинградский, ул. Верхнеозерная, 3Г	59 000 000	847,60	69 608	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/199583525/	Объект имеет торговые помещения, не используется в качестве объекта аналога
11	г. Калининград, р-н Московский, ул. Багратиона, 49	120 000 000	800,00	150 000	https://zдание.info/2696/object/302544	Используется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Стоимость коммерческих объектов, выставленных на продажу в районе объекта оценки, варьируется от 50 до 175 руб./кв. м с учетом НДС. Разброс цен обусловлен классом объектов, уровнем окружающей инфраструктуры, состоянием отделки и другими улучшениями.

Таблица 5.7. Предложения аренды коммерческих объектов в районе объекта оценки по состоянию на ноябрь 2020 г.

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./мес. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации
1	г. Калининград, р-н Ленинградский, ул. Барнаульская, 5	530 000	1 000,00	6 360	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/199583861/
2	г. Калининград, р-н Ленинградский, ул. Сергея Тюленина, 15	290 500	581,00	6 000	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/199583864/
3	г. Калининград, р-н Ленинградский, ул. Минская, 25	2 200 800	2 751,00	9 600	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/191879640/
4	г. Калининград, р-н Центральный, пр-т Мира	300 000	343,00	10 496	http://www.relife-realty.ru/objekty/kommercheskaya-nedvizhimost/item/8795?category_id=3
5	г. Калининград, р-н Ленинградский, ул. Зарайская, 17А	275 000	242,5	13 609	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/224223172/
6	г. Калининград, р-н Ленинградский, Московский просп., 174	192 100	226,0	10 200	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/211262250/
7	г. Калининград, р-н Центральный, пл. Победы, 4	368 060	167,3	26 400	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/210592678/

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./мес. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации
8	г. Калининград, ул. Кирова	480 000	800,00	7 200	http://www.relife-realty.ru/objekty/kommercheskaya-nedvizhimost/item/8921?category_id=3

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Из-за достаточного наличия предложений по сдаче в аренду цены на рынке г. Калининграда не растут. Аренда офиса составляет от 6 до 26,4 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.

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

- Благодаря росту бизнеса в регионе рынок офисной недвижимости также активно развивается. При этом в последние три-четыре года наблюдалось небольшое снижение цен в этом сегменте.
- 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%.
- Иностранцы 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 в районе объекта оценки варьируется от 50 до 175 тыс. руб./кв. м. Разброс цен обусловлен классом объектов, уровнем окружающей инфраструктуры, состоянием отделки и другими улучшениями. Диапазон арендных ставок варьируется от 6 до 26,4 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 области по итогам III квартала 2020 г.²⁰

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	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности/право аренды	-15,00%/+17,65%	Информационно-аналитический портал StatRielt https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2320-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2020-goda
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчете	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчете	—
4	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-12,40%/-9,25%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРК 2020) под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2019; Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не применяется в расчете	—
6	Местоположение	Расположение в черте города	-10,00%/1,89%	https://klops.ru/news/interesting/155070-obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-kaliningrada
7	Линия расположения	1-ая линия/ 2-ая линия	-21,88%/28,00%	Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.
8	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов/земли промышленности/земли с/х назначения	Не применяется в расчете	—
9	Разрешенный вид использования	Вид разрешенного использования	Не применяется в расчете	—
10	Общая площадь земельного участка	—	-12,70%/-2,23%	Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.
11	Рельеф	—	Не применяется в расчете	—
12	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не применяется в расчете	—
13	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчете	—
14	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Газоснабжение/водоснабжение/канализация/электро снабжение	Не применяется в расчете	—

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

²⁰ 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/>

5.6.2. Сегментирование рынка земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;

- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

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

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

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

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

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

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

5.6.3. Общая ситуация на рынке земельных участков

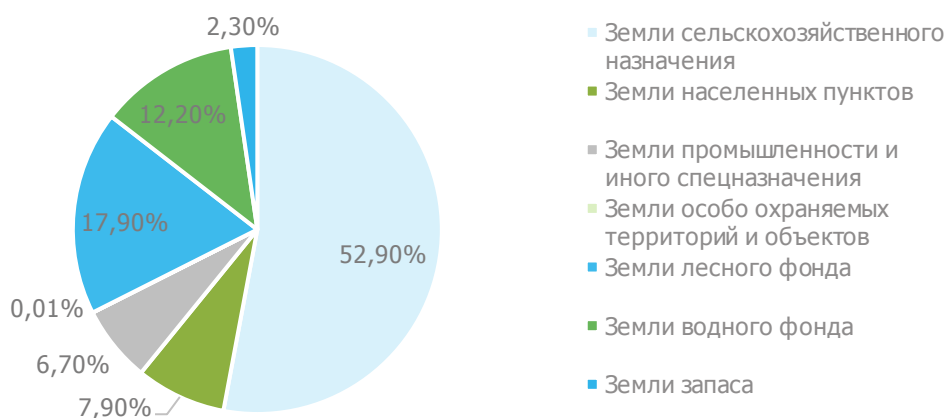
В Калининградской области еще не сформировался цивилизованный рынок недвижимости. В частности, вторичный рынок земли, по отзывам специалистов, носит спекулятивный характер, он непрозрачен и в значительной степени теневой.

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 52,9% областной территории. На лесной фонд приходится 17,9% земель области, водный фонд занимает около 12,2%. Удельный вес земель поселений составляет около 7,9% в структуре общей площади. Под земли

промышленного применения и иного специального назначения отведено также порядка 6,7%. Оставшиеся 2,3% 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: <https://gosdoklad-ecology.ru/2017/pdf/szfo/kaliningradskaya-oblast.pdf>

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.

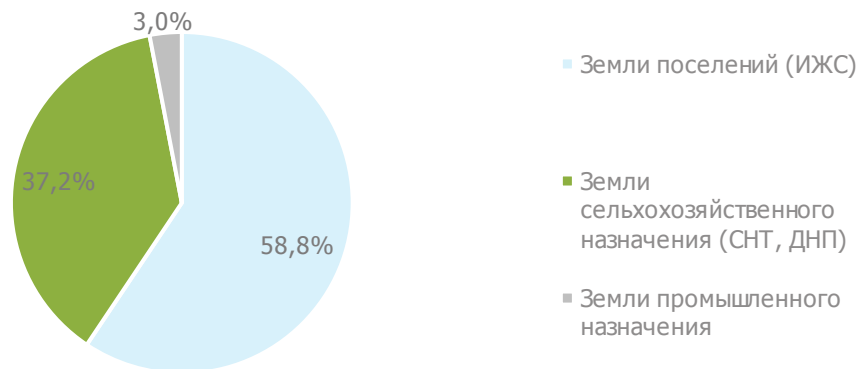
5.6.4. Спрос и предложение

К коммерческим землям традиционно относятся земельные участки под многоэтажную жилую застройку, строительство коммерческой недвижимости (торговых и офисных зданий, гостиниц, развлекательных центров, АЗС и предприятий автосервиса), а также земли, предназначенные для размещения промышленных объектов (промземли).

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

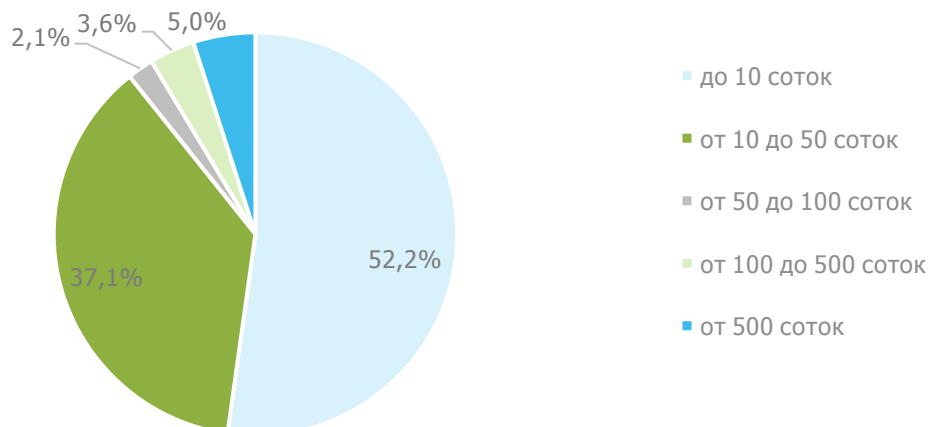


Источник: www.avito.ru

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 50 соток, как правило, это чаще всего участки под строительство коммерческих объектов, таких как административное, торговое здание, гостиница и т. п. 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"

5.6.5. Финансовые условия

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

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

- площади объекта;

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

По состоянию на июнь 2020 г. средняя стоимость участка земли по Калининградской области составляет 1 593 600 руб., а цена за одну сотку - 27 000 руб.²¹

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

Цены предложений на земельные участки под коммерческое строительство варьируются в зависимости от вида права, местоположения, наличия коммуникаций и площади. Так, участки, расположенные в г. Калининграде, под строительство объектов коммерческого назначения предлагаются по цене около 900 — 3 800 тыс. руб./сот. Максимальный порог цен относится к участкам небольшой площади, находящимся в собственности и расположенным на центральных улицах и основных магистралях.

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

Адрес	Площадь, сот	Стоимость, руб./сот	Источник
Калининградская обл., г. Калининград, ул. Суворова	12,00	916 667	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye-uchastki/uchastok_12_sot._promnaznacheniya_1017615957
Калининградская обл., г. Калининград, ул. Тельмана	8,22	2 469 586	https://pn39.ru/catalog/prodazha-nedvizhimosti/prodazha-uchastkov/157523/
Калининградская обл., г. Калининград, ул. Аллея Смелых, 80	61,83	2 102 539	https://pn39.ru/catalog/prodazha-nedvizhimosti/prodazha-uchastkov/134965/
Калининградская обл., г. Калининград, ул. Нарвская	14,80	1 756 757	https://pn39.ru/catalog/prodazha-nedvizhimosti/prodazha-uchastkov/129834/
Калининградская обл., г. Калининград, ул. Курортная	30,40	3 782 895	https://pn39.ru/catalog/prodazha-nedvizhimosti/prodazha-uchastkov/481318/
Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ломоносова	66,00	909 090	https://pn39.ru/catalog/prodazha-nedvizhimosti/prodazha-uchastkov/119441/
Калининградская обл., г. Калининград, ул. Б. Окружная 2-я - ул. Гурьева	31,80	2 830 189	https://pn39.ru/catalog/prodazha-nedvizhimosti/prodazha-uchastkov/91288/
Калининградская обл., г. Калининград, ул. Мира, д. 81	12,00	2 075 000	https://pn39.ru/catalog/prodazha-nedvizhimosti/prodazha-uchastkov/14033/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

- 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).

²¹<https://onrealty.ru/kaliningradskaya-oblast/kypit-uchastok>

- 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.
- На июнь 2020 г. средняя стоимость участка земли по Калининградской области составляет 1 593 600 руб., а цена за одну сотку - 27 000 руб.
- Участки, расположенные в г. Калининграде, под строительство объектов коммерческого назначения предлагаются по цене около 900 — 3 800 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)²².

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 цен²³.

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 выгоды²⁴.

²² IFRS 1, п. 3.

²³ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

²⁴ IAS 38, п. 8.

Основные средства²⁵ 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 услуги²⁶.

Балансовая стоимость²⁷ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость²⁸ — 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 актива²⁹.

Инвестиционное имущество³⁰ — 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 целях³¹.

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

²⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁶ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

²⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

³¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи, или их сочетание могут быть определяющими факторами³².

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 стоимости³³.

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 принуждения³⁴.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.³⁵

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.³⁶

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.³⁷

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;

³² IAS 1, п. 7.

³³ П. 10.1 МСО 2017

³⁴ П. 30.1 МСО 2017

³⁵ П. 50.1 МСО 2017

³⁶ П. 50.2 МСО 2017

³⁷ П. 50.3 МСО 2017

- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование³⁸.

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 актив³⁹.

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 стоимости⁴⁰.

Финансовая аренда – аренда, классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом⁴¹.

Операционная аренда - аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом⁴².

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой⁴³:

- 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;

³⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

³⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

⁴⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B53

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

⁴² Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

⁴³ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

- срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;
- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой⁴⁴:

- 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 выгоды⁴⁵.

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 учета⁴⁶.

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 использования⁴⁷.

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 аренда⁴⁸.

Применительно к аренде земельных участков и зданий, при которой сумма для элемента аренды "земельные участки", является незначительной для договора аренды, арендодатель может

⁴⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

⁴⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 65

⁴⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 66

⁴⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B55

⁴⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B56

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 актива⁴⁹.

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 имущества⁵⁰:

- 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 стандарта⁵¹:

- 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.

⁴⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B57

⁵⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

⁵¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях⁵².

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 активами⁵³.

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 актива⁵⁴.

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.

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

⁵³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

⁵⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в п. 3.5 настоящего Отчета.

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"⁵⁵.

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)⁵⁶.

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 стоимости⁵⁷.

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 таковых⁵⁸.

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 условиях⁵⁹.

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 обязательства⁶⁰.

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

⁵⁵ ФондМСФО.

⁵⁶ IFRS 13, п. 2.

⁵⁷ IFRS 13, п. 3.

⁵⁸ IFRS 13, п. 11.

⁵⁹ IFRS 13, п. 15.

⁶⁰ IFRS 13, п. 16.

использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом⁶¹.

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 обязательства⁶².

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 инструмента, удерживаемые другими сторонами как активы).⁶³

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 дохода⁶⁴.

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.

⁶¹ IFRS 13, п. 27.

⁶² IFRS 13, п. 32.

⁶³ IFRS 13, п. 38.

⁶⁴ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны⁶⁵.

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

6.5. Этапы проведения оценки

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

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

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

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

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 подходов⁶⁶.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁶⁷.

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 устареваний⁶⁸.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки⁶⁹.

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

⁶⁵ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

⁶⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

⁶⁷ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп. К.

⁶⁸ Там же, п. 18.

⁶⁹ Там же, п. 19.

полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей⁷⁰.

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 последовательности⁷¹:

- 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;

⁷⁰ Там же, п. 20.

⁷¹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки⁷².

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 РФ⁷³.

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);

⁷² Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

⁷³ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. аспоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод⁷⁴ 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-аналогами⁷⁵. 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 предложений⁷⁶.

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.⁷⁷

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁷⁸:

- 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);

⁷⁴ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁷⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

⁷⁶ Там же, п. 13.

⁷⁷ Там же, п. 14.

⁷⁸ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

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

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

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

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки⁷⁹.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁸⁰.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода⁸¹.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁸²:

- 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

⁷⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

⁸⁰ Там же, п. 16.

⁸¹ Там же, п. 17.

⁸² Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

- доходы и затраты должны определяться на 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 земельного участка использовался метод выделения 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 подходов⁸³.

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 объекта оценки — **сравнительного и доходного**. Ниже представлено обоснование применения используемых подходов. В таблицах ниже по тексту Отчета представлено обоснование применения используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке (Таблица 6.1, Таблица 6.2).

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

- 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.

Сравнительный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов⁸⁴, что подтверждается ссылками на источники информации.

Доходный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы на основании фактически заключенных договоров долгосрочной аренды.

⁸³ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

⁸⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО № 1), п. 13.

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 РФ⁸⁵. Описание методов приведено в Приложении 2 к Отчету.

В рамках настоящего Отчета об оценке, при расчете стоимости прав на земельный участок сравнительным подходом, метод сравнения продаж не использовался, т. к. на дату оценки на рынке не было представлено достаточного количества сопоставимых аналогов, в связи с этим было принято решение использовать методов выделения с элементами метода сравнения продаж

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

№ п/п	Наименование метода	Указание на применение	Обоснование применения
1	Метод выделения	Применяется	Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Применение связано с наличием информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единичному объекту недвижимости, включающему в себя земельный участок. На рынке присутствует информация о наиболее вероятной доле земельного участка в стоимости единичного объекта недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию
2	Метод сравнения продаж (как элемент метода выделения)	Применяется	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Применение связано с тем, что метод опирается на рыночную информацию и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

⁸⁵ Распоряжение №568-р от 06.03.2002 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".

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

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

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

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

Методика применения данного подхода описана в Приложении 2 "Основные методологические положения оценки".

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

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

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

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

Алгоритм реализации метода выделения:

Этап 1. Анализ рынка объектов коммерческой недвижимости:

- анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество (отдельно стоящие здания офисного назначения с земельными участками);
- выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым единым объектом недвижимости.

Этап 2. Определение элементов сравнения для оцениваемого единого объекта недвижимости:

- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы).

Этап 3. Определение стоимости замещения зданий объектов-аналогов:

- Определение себестоимости строительства аналогичных зданий.
- Определение коэффициента, учитывающего прибыль предпринимателя.
- Определение совокупного износа.

Этап 4. Анализ различий в уровнях элементов сравнения единого объекта недвижимости (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение стоимости объектов-аналогов, а также последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между оцениваемым единым объектом и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения.

Этап 5. Определение стоимости имущественных прав на оцениваемый земельный участок.

7.2. Определение стоимости оцениваемого земельного участка методом выделения

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

Расчет стоимости оцениваемого земельного участка был реализован с применением метода выделения, который основывается на определении справедливой стоимости земельного участка путем вычитания из справедливой стоимости единого объекта недвижимости, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка. Обоснование выбора метода выделения представлено в п. 6.7 Отчета.

В процессе реализации 1-го и 2-го этапов Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы Internet: www.relife-realty.ru, pn39.ru, www.g2p.ru, www.dm-realty.ru, www.zdanie.info, www.kaliningrad.cian.ru, avenuerielt39.ru, www.avito.ru, www.irr.ru и др.;
- иллюстрированные каталоги: "Недвижимость для бизнеса", ежемесячный информационно-аналитический бюллетень Rway, информационное издание "Из рук в руки", "Недвижимость и цены".

В качестве объектов недвижимости при определении доли земельного участка в общей стоимости объекта признаются административные отдельно стоящие здания, расположенные в Ленинградском и Центральном районах г. Калининграда.

В указанных выше источниках Исполнителем были изучены предложения к продаже объектов офисной недвижимости, выставленных на продажу в ноябре 2020 г. На основе анализа Исполнитель выявил наиболее сопоставимые объекты, из которых была подготовлена выборка объектов, используемых для выделения стоимости земельного участка в общей стоимости объекта (Таблица 7.1).

Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого земельного участка, в рамках метода выделения приведены в таблице ниже.

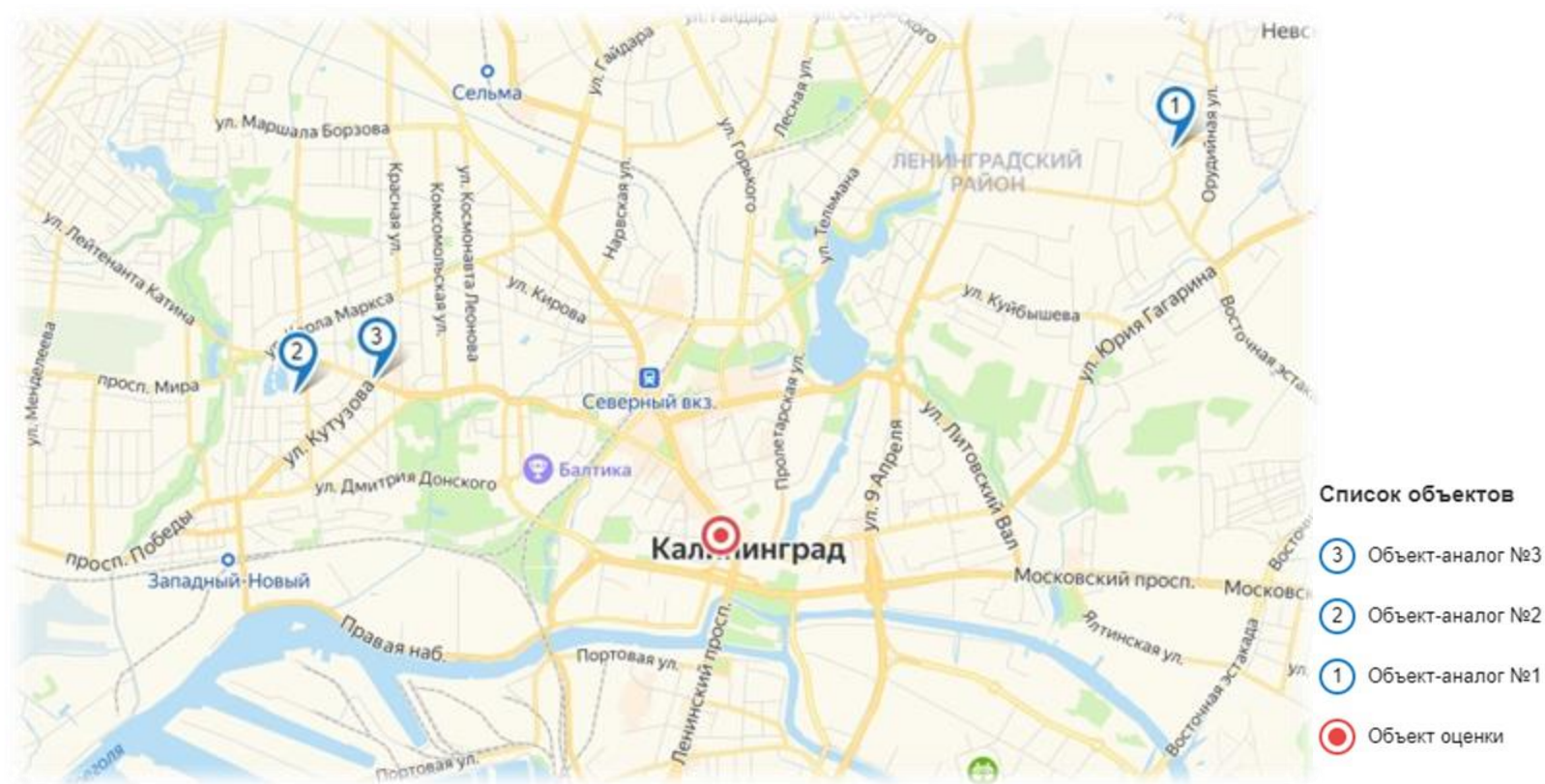
Таблица 7.1. Выборка объектов, используемых для расчета справедливой стоимости оцениваемого земельного участка в рамках метода выделения⁸⁶

№ п/п	Адрес	Краткая характеристика	Фотография объекта	Год постройки/ проведения реконструкции	Площадь здания, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения с НДС (20%), руб.
1	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Букетная, д. 2	Административное здание общей площадью 995 кв. м, земельный участок площадью 1 200 кв. м в собственности, 800 кв. м в долгосрочной аренде, цена предложения 140 млн руб. с учетом НДС		2017	995,0	2 000,0	120 000 000
2	Калининградская обл., Калининград, ул. Каштановая аллея, д. 43	Административное здание общей площадью 659,5 кв. м, земельный участок площадью 2 261 кв. м в собственности, цена предложения 100 млн руб. с учетом НДС		2003	659,5	2 261,0	100 000 000
3	Калининградская обл., Калининград, просп. Мира, д. 92	Административное здание общей площадью 1 178,5 кв. м, земельный участок площадью 887,0 кв. м в долгосрочной аренде, цена предложения 92 млн руб. с учетом НДС		2000	1 178,5	887,0	92 000 000

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

⁸⁶ Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

Рисунок 7.1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник: <http://maps.yandex.ru>

7.2.2. Этап 2. Определение элементов сравнения

В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения.

Таблица 7.2. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	
Для единого объекта недвижимости (ЕОН):	
<ul style="list-style-type: none"> • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) 	
Для земельного участка:	
<ul style="list-style-type: none"> • состав передаваемых прав на земельный участок; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики место расположения объекта недвижимости; • линия домов; • площадь земельного участка; • категория земель; • разрешенное использование земельного участка; • рельеф; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций 	

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

7.2.3. Этап 3. Определение стоимости замещения зданий

В процессе реализации 3-го этапа 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.

Оцениваемое здание находится в Калининграде, где уровень цен на ремонт ниже уровня цен по Москве. Для расчета себестоимости строительства объекта оценки в г. Калининграде, был рассчитан региональный коэффициент, определенный на основании справочника "Индексы цен в строительстве", выпуск 109.

Таблица 7.3. Расчет региональных коэффициентов

Регион	Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов для материалов (Сборник КО_ИНВЕСТ № 112, стр. 175-176, Таблица 8.1)	Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов для материалов (Сборник КО_ИНВЕСТ № 112, стр. 175-176, Таблица 8.1)	Коэффициент, по стоимости основных ресурсов для материалов	Коэффициент, для оплаты труда работников	Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов Субъектов РФ относительно г. Москвы
г. Москва	0,778	1,038	1,000	1,000	1,000
Калининградская область	0,861	0,735	1,107	0,708	0,9074

Источник: анализ 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 7.4 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.

Таблица 7.5. Расчет себестоимости строительства административных зданий

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость на 1 000 кв. м	Офисная недвижимость на 1 500 кв. м
Себестоимость строительства на 01.01.2017 год для Московской области	руб. /кв. м без НДС	45 930	41 560
Коэффициент, учитывающий строительство объектов в условиях стесненной городской застройки		1,06	1,06
Корректирующий коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации		1,1091	1,1091
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для Московской области	руб./кв. м без НДС	53 998	48 860
Региональный коэффициент			
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки, с учетом регионального коэффициента	руб./кв. м без НДС	48 997	44 335
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки, с учетом регионального коэффициента	руб./кв. м с НДС	58 797	53 202

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

В рамках настоящего Отчета себестоимость строительства объектов-аналогов №1-2 с учетом регионального коэффициента составляет 58 797 руб. за 1 кв. м с учетом НДС (для офисной недвижимости на 1 000 кв. м), себестоимость строительства объекта-аналога №3 — 53 202 руб. за 1 кв. м с учетом НДС (для офисной недвижимости на 1 500 кв. м). Данная величина включает в себя стоимость строительства объекта, подведение коммуникаций и другой инженерии и т. д.

Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (П_п) – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект⁸⁷.

Прибыль предпринимателя (П_п) должна компенсировать вложение средств в инвестиционный проект с учетом времени отвлечения средств и содержать в себе компенсацию за риск создания объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая включается в общую смету производства (строительства), так как, помимо этого, инвестор должен получать по завершении строительства (например, при продаже объекта) еще и премию за отвлечение своих средств на реализацию Проекта.

При определении затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора — величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений⁸⁸. При заключении сделок инвесторы, как правило, ориентируются на доходность не менее 10,00% годовых. В рамках настоящего Отчета, учитывая специфику выбранных объектов, а также их местоположение, Исполнителем было принято решение о том, что прибыль предпринимателя составляет **21,1%**, или 1,211 в долях.

⁸⁷ Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости", С-Пб.: "Издательство СПбГТУ", 1997 г., стр. 151.

⁸⁸ Распоряжение Минимущества № 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков"

Величина прибыли предпринимателя для офисных объектов определялась на основании "Справочника расчета данных для оценки и консалтинга" (СРД №25) ноябрь 2019 г. под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича.

Таблица 7.6. Расчет величины прибыли предпринимателя

№ п/п	Показатель	Класс	Численность, чел.	Ноябрь 2019 г.
1	г. Архангельск (офисы)	В	348 343	17,00%
2	г. Владивосток (офисные помещения)	С	606 561	32,00%
3	г. Иркутск (офисные помещения)	С	623 562	21,00%
4	г. Калуга (офисные помещения)	С	332 029	23,00%
5	г. Киров (офисные помещения)	С	518 348	19,00%
6	г. Кострома (офисные помещения)	С	277 280	15,00%
7	г. Мурманск (офисные помещения)	С	287 847	29,00%
8	г. Оренбург (офисные помещения)	С	571 449	31,00%
9	г. Севастополь (офисные помещения)	В	448 829	14,00%
10	г. Севастополь (офисные помещения)	С	448 829	12,00%
11	г. Тамбов (офисные помещения)	С	292 140	20,00%
12	г. Тверь (офисные помещения)	С	425 072	19,00%
13	г. Тула (офисные помещения)	В	475 161	22,00%
14	г. Ярославль (офисные помещения)	С	608 353	21,00%
Среднее по средним городам:				21,10%

Источник: Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №25) ноябрь 2019 г. под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича.

Определение совокупного износа

Объектам недвижимости уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, следовательно, необходимо учитывать износ и все виды устареваний⁸⁹.

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым.⁹⁰

При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки.

В рамках данного Отчета величина физического износа здания определялась методом срока полезной жизни по следующей формуле:

$$И_{ф} = \frac{ХВ}{СПЖ} * 100\%,$$

где:

И_ф — физический износ, %;

ХВ — хронологический возраст объекта (период от ввода объекта в эксплуатацию/проведения полной реконструкции до даты оценки), лет;

СПЖ — срок полезной жизни объекта, лет.

Срок полезной жизни выбранных объектов соответствует сроку полезной службы объекта оценки и составляет 81 лет⁹¹.

⁸⁹ Источник: ФСО №1, п. 23.

⁹⁰ Источник: Е. Н. Иванова, Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. - М: КРОНУС, 2008.

⁹¹ 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), Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

Функциональное устаревание (износ) — это потеря стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Оно может быть устранимым либо неустрашимым. Функциональное устаревание также называется техническим устареванием.⁹²

У объектов недвижимого имущества конструктивно-планировочные решения и технические характеристики отвечают функциональному назначению и признаки функционального (морального) износа отсутствуют.

Экономическое устаревание (или внешний износ) — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустрашимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

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

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

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

где:

И_{физ} — физический износ;

И_{функ} — функциональный износ;

И_{экон} — экономический (внешний) износ.

Таким образом, величина совокупного износа составляет:

- аналог №1 — 3,70%;
- аналог №2 — 20,99%;
- аналог №3 — 24,69%.

Определение стоимости замещения зданий

$$ЗЗ = П_{общ} \times С_{стр} \times (1 + КПР) \times (1 - И) \times (1 - Д_о),$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение;

П_{общ} — общая площадь объекта;

С_{стр} — себестоимость строительства;

КПР — прибыль предпринимателя;

И — величина совокупного износа;

Д_о — доля отделки помещений в общей стоимости строительства здания.

Далее Исполнитель определяет удельную стоимость земельных участков, приходящихся на объекты-аналоги, путем вычитания затрат на замещение здания из общей стоимости единого объекта и последующего деления на площадь земельного участка по следующей формуле:

$$С_{зу} = (С_{общ} - ЗЗ) / П_{зу},$$

где:

С_{зу} — стоимость земельного участка;

С_{общ} — стоимость единого объекта;

⁹² Глоссарий Международных стандартов оценки (МСО), восьмое издание, 2007 г. (стр. 392).

ЗЗ — затраты на замещение;

П_{зз} — площадь земельного участка.

На основании произведенных выше расчетов Исполнитель определил удельную стоимость 1 сотки земельных участков, относящихся к объектам-аналогам. Расчет приведен в таблице ниже (табл. 7.7).

7.2.4. Этап 4. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между объектом оценки и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения

В процессе реализации 4 этапа Исполнитель выбрал следующую единицу сравнения: 1 сот. общей площади земельного участка, т. к. это стандартная мера площади, принятая на российском рынке недвижимости, и выделил следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на земельный участок;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения земельного участка;
- линия домов;
- категория земельного участка;
- разрешенный вид использования земельного участка;
- общая площадь земельного участка;
- рельеф;
- транспортная доступность;
- инфраструктура;
- наличие (отсутствие) коммуникаций.

Таблица 7.7. Расчет удельной стоимости 1 сот. земельных участков, относящихся к объектам-аналогам

№ п/п	Адрес	Год постройки/ проведения реконструкции	Площадь здания, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения с НДС (20%), руб.	Корректировка на торг, % ⁹³	Скорректированная цена предложения с НДС (20%), руб.	Себестоимость строительства здания с НДС, руб./кв. м
1	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Букетная, д. 2	2017	995,0	2 000,0	120 000 000	-11,75%	105 900 000	58 797
2	Калининградская обл., Калининград, ул. Каштановая аллея, д. 43	2003	659,5	2 261,0	100 000 000	-11,75%	88 250 000	58 797
3	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Александра Невского, д. 193	2000	1 178,5	887,0	92 000 000	-11,75%	81 190 000	53 202

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.7. Расчет удельной стоимости 1 сот. земельных участков, относящихся к объектам-аналогам (окончание)

№ п/п	Адрес	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (КПР), в долях	Величина совокупного износа, %	Рыночная стоимость затрат на строительство здания, руб./кв. м	Затраты на строительство без учета стоимости земельного участка, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость земельного участка, руб./сотка	Источник информации
1	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Букетная, д. 2	1,21	3,70%	68 565	68 222 636	37 677 364	1 883 868	Информационный портал "ЯндексНедвижимость", https://realty.yandex.ru/offer/8513210814740435456/ , 8-939-500-35-81
2	Калининградская обл., Калининград, ул. Каштановая аллея, д. 43	1,21	20,99%	56 259	37 102 706	51 147 294	2 262 154	Информационный портал "МирКвартир", https://cre.mirkvartir.ru/253879879/
3	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Александра Невского, д. 193	1,21	24,69%	48 520	57 180 681	24 009 319	2 706 800	Информационный портал "Циан", https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/227162426/ , 8-905-246-19-28

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

⁹³ На основании справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №24, май 2019 г. и Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А., величина корректировки на уторговывание для офисных помещений средних городов равняется -11,25%

К полученным удельным стоимостям земельных участков, приходящихся на объекты-аналоги, вводятся последовательные корректировки.

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

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, соответственно, равна 0%.

Таблица 7.8. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемым земельным участком и объектами-аналогами

Элементы сравнения

- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
- Условия продажи (предложения)
- Период между датами сделок (предложений) и оценки
- Категория земельного участка
- Разрешенный вид использования земельного участка
- Рельеф
- Транспортная доступность
- Инфраструктура
- Наличие (отсутствие) коммуникаций

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.9. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым земельным участком и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> • Состав передаваемых прав на земельный участок • Характеристики месторасположения земельного участка • Линия домов • Общая площадь земельного участка 	<ul style="list-style-type: none"> • Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок • Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка • Корректировка на линию домов • Корректировка на общую площадь земельного участка 	Таблица 7.17

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости земельного участка

Корректировка на состав передаваемых прав

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

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

Таблица 7.10. Расчет корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок

Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий, а также для смешанной застройки	0,77	0,92	0,85
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в долгосрочной аренде)			-15,00%
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в собственности)			17,65%

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2320-pravoarendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

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

Таблица 7.11. Расчет корректировки на состав передаваемых прав для объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	1 200 кв. м в собственности, 800 кв. м в долгосрочной аренде	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)		7,06%	0,00%	17,65%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка

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

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

Расчет корректировки на местоположение производился в два этапа.

I этап. Определение ставки аренды в одном и том же сегменте офисной недвижимости г. Калининграда, в зависимости от местоположения производилось на основе данных открытых источников по каждому району, в котором расположен объект оценки и каждый из объектов-аналогов.

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

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

где:

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

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

Результаты расчета корректировки на местоположение представлены в таблице ниже.

Таблица 7.12. Расчет корректировки на местоположение

№ п/п	Станция метро	Арендная ставка, руб./кв. м/мес.	Корректировка на местоположение, %
1	Ленинградский район	540	0,00%
2	Московский район	530	1,89%
3	Центральный район	600	-10,00%

Источник: <https://klops.ru/news/interesting/155070-obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-kaliningrada>

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

Таблица 7.13. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Характеристика местоположения	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Букетная, д. 2	Калининградская обл., Калининград, ул. Каштановая аллея, д. 43	Калининградская обл., Калининград, просп. Мира, д. 92
	Ленинградский	Ленинградский	Центральный	Центральный
Корректировка на местоположение (%)	-	0,00%	-10,00%	-10,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

Корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию". Коммерческие земельные участки, расположенные на первой линии домов (красной линии) имеет больший экономический потенциал, и в связи с данным фактом стоят дороже.

На данный фактор принималась корректировка на линию домов. Величина данной корректировки принималась на основании Справочника оценщика недвижимости-2017, "Земельные участки", Нижний Новгород, 2017 г., под ред. Лейфера Л.А. В расчетах использовалось среднее значение. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.14. Величина корректировки на линию домов

Расположение относительно красной линии	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,28	1,15	1,41
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия)			28,00%
Корректировка на линию домов (объект оценки - 2 линия)			-21,88%

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

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

Таблица 7.15. Расчет корректировки на линию домов для объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Линия домов	1-я линия	2-я линия	2-я линия	1-я линия
Корректировка на линию земельного участка (%)	—	28,00%	28,00%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на размер общей площади

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

Данная корректировка принималась на основании Справочника оценщика недвижимости-2018, "Земельные участки", Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Лейфера Л.А. Коэффициенты корректировки для земельных участков под офисно-торговую застройку представлены в таблице ниже.

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

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

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

где:

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

x – значение, равное общей площади земельного участка.

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

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

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

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

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

Таблица 7.16. Расчет корректировки на площадь

Показатель	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь земельного участка, кв. м	кв. м	2 725,00	2 000,00	2 261,00	887,00
	-	0,8859	0,9197	0,9061	1,0147
Корректировка на площадь зем. участка, %	%	-	-3,67%	-2,23%	-12,70%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

7.2.5. Этап 5. Результаты определения стоимости земельного участка

Результаты реализации **5-го этапа**, а именно введение последовательных корректировок к полученным удельным стоимостям земельных участков, приходящихся на объекты-аналоги и определение стоимости права собственности земельного участка, входящего в состав объект оценки, представлены в таблице 7.17.

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость оцениваемого земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки (НДС не облагается (20%)), составляет:

68 449 000 (Шестьдесят восемь миллионов четыреста сорок девять тысяч) руб.

Таблица 7.17. Расчет стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Цена предложения земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.		1 883 868	2 262 154	2 706 800
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Общая долевая собственность	Частично право собственности, частично право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)		7,06%	0,00%	17,65%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		2 016 847	2 262 154	3 184 471
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		2 016 847	2 262 154	3 184 471
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		2 016 847	2 262 154	3 184 471
6	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		2 016 847	2 262 154	3 184 471
7	Характеристики месторасположения земельного участка	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28 Ленинградский	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Букетная, д. 2 Ленинградский	Калининградская обл., Калининград, ул. Каштановая аллея, д. 43 Центральный	Калининградская обл., Калининград, просп. Мира, д. 92 Центральный
	Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка (%)	-	0,00%	-10,00%	-10,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		2 016 847	2 035 938	2 866 024
8	Линия домов	1-я линия	2-я линия	2-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)		28,00%	28,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		2 581 564	2 606 001	2 866 024
9	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		2 581 564	2 606 001	2 866 024
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Под существующее административное здание	Для эксплуатации здания под административные цели	Для эксплуатации здания под административные цели	Для эксплуатации здания под административные цели
	Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		2 581 564	2 606 001	2 866 024
11	Общая площадь земельного участка, сот.	27,25	20,00	22,61	8,87
	Корректировка на размер общей площади, %		-3,67%	-2,23%	-12,70%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		2 486 728	2 547 802	2 502 069

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
12	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		2 486 728	2 547 802	2 502 069
13	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		2 486 728	2 547 802	2 502 069
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		2 486 728	2 547 802	2 502 069
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка		2 486 728	2 547 802	2 502 069
16	Сумма абсолютных величин корректировок		38,73%	40,23%	40,35%
17	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		2,58	2,49	2,48
18	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		34,21%	32,94%	32,85%
19	Средневзвешенная величина справедливой стоимости земельного участка (НДС не облагается), руб./сотка				2 511 884
	Справедливая стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), руб./сотка				2 511 884
	Общая площадь земельного участка, сотка				27,25
	Справедливая стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), руб.				68 449 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

7.3. Описание последовательности определения стоимости административного здания, проводимого в рамках выбранного метода

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование метода прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода для оценки административного здания.

Методика применения данного подхода описана в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Алгоритм метода реализации сравнения продаж приведен в п. 7.1.

7.3.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Калининграда⁹⁴, к которому принадлежит объект оценки, за ноябрь 2020 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом (Таблица 7.19). В качестве объектов-аналогов признаются здания административного назначения.

7.3.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для объекта недвижимости — 1 кв. м общей площади для здания, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ на рынке недвижимости. В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения (Таблица 7.18).

Таблица 7.18. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения
• Состав передаваемых прав на объект недвижимости
• Состав передаваемых прав на земельный участок
• Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
• Условия продажи (предложения)
• Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)
• Период между датами сделок (предложений) и оценки
• Характеристики месторасположения объекта недвижимости
• Линия домов
• Общая площадь объекта недвижимости, кв. м
• Распределений помещений по этажам
• Наличие (отсутствие) парковки
• Транспортная доступность
• Инфраструктура
• Наличие (отсутствие) коммуникаций
• Состояние/уровень отделки





Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

⁹⁴ Информационные интернет-порталы www.relief-realty.ru, www.irr.ru, www.avito.ru, www.kaliningrad.cian.ru/ и др.

Таблица 7.19. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода⁹⁵

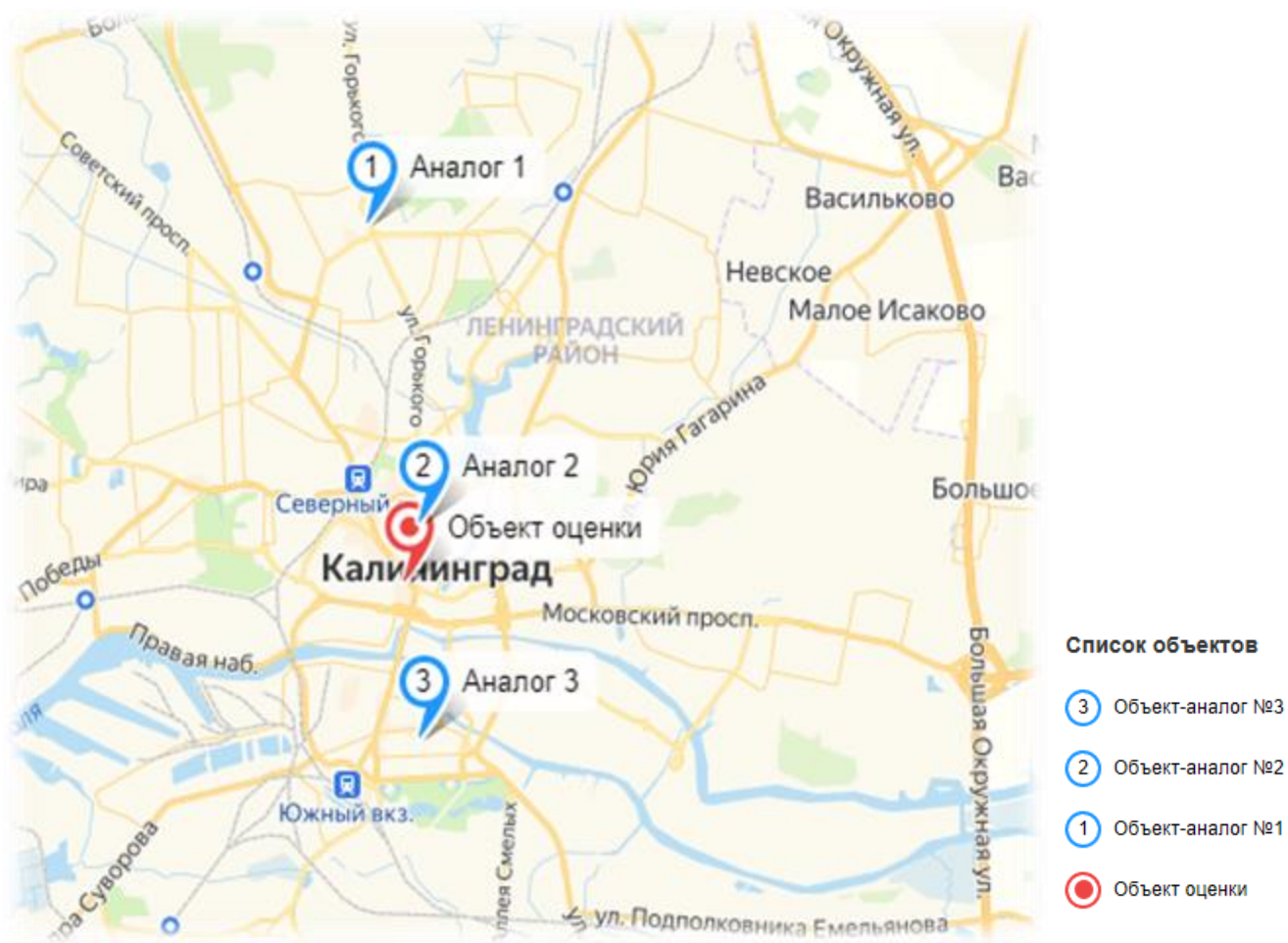
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
2	Краткое описание объекта недвижимости	Административное здание общей площадью 2 299,4 кв. м	Административное здание, общей площадью 600 кв. м, цена предложения 105,0 млн руб. с учетом НДС	Административное здание, общей площадью 2 751 кв. м, цена предложения 350 млн руб. с учетом НДС	Административное здание, общей площадью 800 кв. м, цена предложения 120 млн руб. с учетом НДС
3	Фотография объекта недвижимости				
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28 Ленинградский	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Горького Ленинградский	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Минская, д. 25 Ленинградский	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Багратиона, д. 49Б Московский
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	2-я линия
10	Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
11	Категория земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
12	Разрешенный вид использования земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Под существующее административное здание	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов

⁹⁵ Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
13	Площадь земельного участка, кв. м	2 725,00	900,00	1 177,00	581,00
14	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	2 299,40	600,00	2 751,00	800,00
15	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	387,40	0,00	412,00	0,00
16	Доля помещений, расположенных в подвале %	16,85%	0,00%	14,98%	0,00%
17	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	130,50
18	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	16,31%
19	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	403,30	200,00	337,00	133,20
20	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	17,54%	33,33%	12,25%	16,65%
21	Площадь помещений, расположенных на втором этаже и выше, кв. м	1 508,70	400,00	2 002,00	536,30
22	Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	65,61%	66,67%	72,77%	67,04%
23	Наличие (отсутствие) парковки	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
24	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
25	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
26	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
27	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
28	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	-	105 000 000	350 000 000	120 000 000
29	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	-	175 000	127 226	150 000
30	Цена предложения объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м	-	145 833	106 022	125 000
31	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Интернет портал "Здание.Инфо", https://zдание.info/2696/object/8441 , т. +7 (981) 462-48-00	Информационный портал "ЦИАН", https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/232943758/ , т. +7 (916) 672-51-38	Интернет портал "Здание.Инфо", https://zдание.info/2696/object/302544 , 8-921-100-78-48

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.2. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

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

Таблица 7.20. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения
<ul style="list-style-type: none"> • Состав передаваемых прав на объект недвижимости; • Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • Условия продажи (предложения); • Период между датами сделок (предложений) и оценки; • Наличие (отсутствие) парковки; • Транспортная доступность; • Инфраструктура; • Наличие (отсутствие) коммуникаций; • Состояние/уровень отделки

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в таблице ниже (Таблица 7.21). Описание корректировок приведено ниже.

Таблица 7.21. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> • Состав передаваемых прав на земельный участок; • Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Характеристики месторасположения объекта недвижимости; • Линия домов; • Общая площадь объекта недвижимости; • Распределений помещений по этажам. 	<ul style="list-style-type: none"> • Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок; • Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости; • Корректировка на линию домов; • Корректировка на общую площадь объекта недвижимости; • Корректировка на этаж расположения. 	Таблица 7.34

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости единого объекта недвижимости

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости, вносилась на основании данных, опубликованных в Сборнике рыночных корректировок СРК-2020 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича.

Таблица 7.22. Расчет корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости

Город	Отношение удельной цены объекта, земельный участок которого в собственности к удельной цене объекта с земельным участком в аренде (середина города)
Екатеринбург	1,044
Краснодар	1,096
Омск	1,065
Ростов-на-Дону	1,109
Ярославль	1,098
Среднее значение	1,082

Источник: Сборник рыночных корректировок СРК-2020 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

Таблица 7.23. Расчет корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости

Наименование коэффициента	Торговая недвижимость в середине города (среднее по городам)
Отношение удельной цены объекта, земельный участок которого в собственности к удельной цене объекта с земельным участком в аренде	1,082 ⁹⁶
Корректировка (у объекта оценки земельный участок в собственности)	8,24%
Корректировка (у объекта оценки земельный участок в аренде)	-7,61%

Источник: Сборник рыночных корректировок СРК-2020 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости.

Таблица 7.24. Расчет корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости (%)	—	0,00%	10,10%	10,10%

Источник: расчеты 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.

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.

⁹⁶ Расчет среднего по средним городам коэффициента для офисной недвижимости в середине города приведено в табл. 7.22

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. Учитывая влияние неопределенности, вызванной распространением COVID-19 (объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики), в размере максимального значения **-11,75%** для торгово-офисной недвижимости. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 7.25. 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-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2018 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 характеристики месторасположения

Расчет корректировки представлен в таблице выше (Таблица 7.12).

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

Таблица 7.26. Расчет корректировки на пешеходный и автомобильный трафик

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики месторасположения	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Горького	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Минская, д. 25	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Багратиона, д. 49Б
	Ленинградский	Ленинградский	Ленинградский	Московский
Корректировка на характеристики месторасположения (%)	-	0,00%	0,00%	1,89%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

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

Корректировка на линию домов принята 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. Расчет корректировки представлен в таблице ниже. В Расчетах использовалось среднее значение.

Таблица 7.27. Расчет корректировки на линию домов

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Расположение относительно красной линии при продаже объекта					
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,81	0,8	0,82	0,74	0,88
Корректировка на линию домов (объектоценки — 1 линия)	-19,00%				
Корректировка на линию домов (объектоценки — 2 линия)	23,46%				

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.; расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.28. Расчет корректировки на линию домов по объектам-аналогам

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	2-я линия
Корректировка на линию домов (%)	—	0,00%	12,00%⁹⁷	23,46%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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

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 7.29. 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.

⁹⁷ В виду того, что данный объект расположен на 1-ой линии внутриквартально, корректировка принимается по нижней границы указанного диапазона.

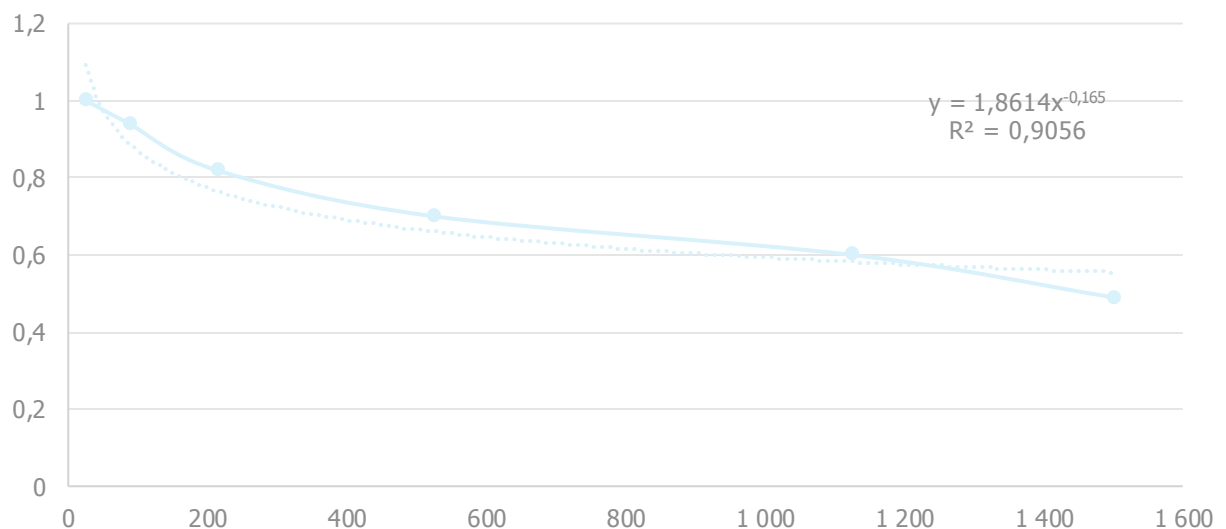
Таблица 7.30. Расчет корректировки на общую площадь

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 7.31. Расчет корректировки на площадь для офисных помещений

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Площадь общая	кв. м	2 299,40	600,00	2 751,00	800,00
y=f(x)	-	0,5190	0,6478	0,5039	0,6178
Корректировка	%	-	-19,88%	3,00%	-15,99%

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 7.32. 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 7.33. Расчет корректировки на распределение помещений по этажам

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Доля помещений, расположенных в подвале %	16,85%	0,00%	14,98%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	16,31%
Доля помещений, расположенных на первом этаже, %	17,54%	33,33%	12,25%	16,65%
Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	65,61%	66,67%	72,77%	67,04%
Корректировка на этаж расположения (%)	-	-5,57%	0,41%	-1,65%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

7.3.4. Этап 4. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

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

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

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

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов в виде последовательного внесения корректировок и расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже (Таблица 7.34).

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость оцениваемого единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки (без учета НДС (20%), составляет:

255 873 000 (Двести пятьдесят пять миллионов восемьсот семьдесят три тысячи) руб.

Таблица 7.34. Расчет стоимости единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
2	Цена предложения объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	145 833	106 022	125 000
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	145 833	106 022	125 000
4	Состав передаваемых прав на земельный участок	Общая долевая собственность	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав наземный участок (%)	-	0,00%	8,24%	8,24%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	145 833	114 758	135 300
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
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	145 833	114 758	135 300
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	145 833	114 758	135 300
7	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-11,75%	-11,75%	-11,75%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	128 698	101 274	119 402
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
8	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	128 698	101 274	119 402
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28 Ленинградский	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Горького Ленинградский	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Минская, д. 25 Ленинградский	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Багратиона, д. 49Б Московский
9	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	1,89%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	128 698	101 274	121 655
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	2-я линия
10	Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	12,00%	23,46%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	128 698	113 427	150 192
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	2 299,40	600,00	2 751,00	800,00
11	Корректировка на размер общей площади, %	-	-19,88%	3,00%	-15,99%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	103 110	116 833	126 180
	Доля помещений, расположенных в подвале, %	16,85%	0,00%	14,98%	0,00%
12	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	16,31%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	17,54%	33,33%	12,25%	16,65%
	Доля помещений, расположенны на втором этаже и выше, %	65,61%	66,67%	72,77%	67,04%
	Корректировка на этаж расположения (%)		-5,57%	0,41%	-1,65%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		97 368	117 310	124 095
	Наличие (отсутствие) парковки	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
13	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	97 368	117 310	124 095
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	97 368	117 310	124 095
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	97 368	117 310	124 095
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
16	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	97 368	117 310	124 095
	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
17	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	97 368	117 310	124 095
18	Сумма абсолютных величин корректировок	-	37,20%	35,40%	62,97%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,69	2,82	1,59
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	37,86%	39,78%	22,36%
21	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м				111 278
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб./кв. м				111 278
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м				2 299,40
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб., в том числе:				255 873 000
	Справедливая стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), руб.				68 449 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

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

Методика применения данного подхода описана в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

При расчете стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода.

Этап 2. Определение величины действительного валового дохода.

Этап 3. Определение величины операционных расходов.

Этап 4. Определение величины чистого операционного дохода.

Этап 5. Определение коэффициента капитализации.

Этап 6. Определение справедливой стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода.

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

8.2. Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов⁹⁸.

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

C_{1 кв. м} — годовая ставка арендной платы за единицу сравнения от оцениваемых помещений.

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

В рамках настоящего Отчета величина доходов от эксплуатации здания определяется на основании фактических показателей, предоставленных Заказчиком (доход от арендованного здания по договору аренды). Исполнитель сопоставил полученные от Заказчика данные с показателями, полученными в результате исследования рынка, чтобы исключить эффект нехарактерных доходов. Заказчиком был предоставлен договор аренды здания с указанием ставки аренды, арендопригодно й площади. На основании мониторинга рынка коммерческой недвижимости г. Калининграда,

⁹⁸ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

приведенного в разделе 5.6.6 Отчета (Таблица 5.7), арендная ставка по Договору соответствует среднерыночным показателям.

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 здания приравнивается к общей.

Величина операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемого здания принималась Исполнителем в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, равной 33 529 449,69 руб./год без учета эксплуатационных расходов и без учета НДС.⁹⁹ На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Калининграда Исполнителем сделан вывод, что величина арендной ставки, предоставленной Заказчиком, соответствует среднерыночным данным.

8.3. Этап 2. Определение величины 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.

Величина ДВД от объекта оценки, стоимость которого определяется в рамках доходного подхода, рассчитывается следующим образом:

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

П_а — потери при сборе арендной платы;

П_{нд} — потери от неиспользования площадей;

Д_{пр} — прочие доходы.

Подробное описание расчета действительного валового дохода приведено 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. Заказчиком был предоставлен долгосрочный договор аренды объекта оценки, согласно которому весь объект сдан в аренду. Исполнитель с учетом характеристик объекта оценки принимает потери от неиспользования площадей равными 0%. На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%.

Таким образом, действительный валовый доход равен потенциальному и составляет **33 529 449,69 руб./год** без НДС.

8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁰⁰. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

⁹⁹ Письмо № МН-1-260620И от 26.06.2020 г. о величине годового дохода от аренды., предоставленное Заказчиком.

¹⁰⁰ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2007. Стр. 124.

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"¹⁰¹ аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки не учитывалась величина эксплуатационных расходов, т. к. данные расходы оплачиваются арендатором здания отдельно.

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

В рамках данного Отчета налог на имущество равен 2,2%¹⁰² от остаточной балансовой стоимости и составляет **3 687 207 руб./год.**

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

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

Таблица 8.1. Расчет остаточной балансовой стоимости

Наименование показателя	Единица измерения	Значение
Расчетная балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	170 441 000
Расчетная балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	164 759 633
Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	167 600 317

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

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 8.2). 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 или **293 301 руб./год.**

Таблица 8.2. Расчет затрат на страхование

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

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

¹⁰¹ 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.

¹⁰² <https://www.nalog.ru/rn39/service/tax/d971214/>

Плата за земельный участок

Величина земельного налога на оцениваемый земельный участок принималась на уровне 1,5%¹⁰³ от его кадастровой стоимости и составила **213 459 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 8.3), расчет себестоимости строительства объекта оценки (Таблица 8.6) (с применением регионального коэффициента (Таблица 8.4), и расчет затрат на замещение объекта оценки (Таблица 8.8) приведены в таблицах ниже по тексту Отчета.

Таблица 8.3. 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
К_{ув}			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.

¹⁰³ В соответствии с решением Совета народных депутатов Таловского городского поселения Таловского муниципального района на Воронежской области "О введении в действие земельного налога, установлении ставок и сроков его уплаты" (с изменениями от 11.11.2016 № 21).

Таблица 8.4. 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 8.5 Расчет корректирующего коэффициента изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации

Период	Средний региональный индекс для Воронежской 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 8.6).

Таблица 8.6. Расчет себестоимости строительства офисной недвижимости в Воронежской области

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость на 2 500 кв. м	Источник
Себестоимость строительства на 01.01.2017 год для Московской области	руб. /кв. м без НДС	41 070	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	48 284	
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	43 813	

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 8.7. 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 8.6) Исполнителем была рассчитана величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт. Расчет представлен в таблице ниже (Таблица 8.8).

Таблица 8.8. 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	2 299,40
Себестоимость строительства (без учета НДС), руб.	100 742 616
Доля СМР в стоимости строительства, %	82,50%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	83 112 658
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 ¹⁰⁴
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3 ⁸⁴
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 ¹⁰⁵
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	12 466 899
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.	27 176 080
Фактор фонда возмещения	0,0246
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	668 717

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

8.5. Этап 4. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.10).

8.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации принят на основании аналитического портала Statrielt¹⁰⁶. Учитывая особенности рынка офисной недвижимости г. Калининграда,

¹⁰⁴ К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника о ценниках, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов в 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%.

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

¹⁰⁶ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2304-ko-effitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

при проведении расчетов Исполнитель принимает значение ставки капитализации для административного здания равно **12,00%**¹⁰⁷.

Таблица 8.9. Коэффициент капитализации

№ п/п	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном 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	9,00%	12,00%	14,00%
Офисные и другие общественные помещения и здания	10,00%	14,00%	17,00%

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

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

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

Расчет рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.10).

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

238 890 000 (Двести тридцать восемь миллионов восьмьсот девяносто тысяч) руб.

Таблица 8.10. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	2 299,40
2	Арендпригодная площадь объекта	кв. м	2 299,40
3	Величина средневзвешенной справедливой арендной ставки за 1 кв. м (без эксплуатационных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	14 582
4	ПВД от всех арендопригодных помещений (без эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	33 529 450
5	Уровень недозагрузки	%	0,00%
6	ДВД от всех арендопригодных помещений (без учета эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	33 529 450
7	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	170 441 000
8	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	164 759 633
9	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	167 600 317
10	Налог на имущество (2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости), руб. год	руб./год	(3 687 207)
11	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(293 301)
12	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(668 717)
13	Налог на земельный участок (1,5% от кадастровой стоимости земельного участка)	руб./год	(213 459)
14	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(4 862 683)
15	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	28 666 767
16	Коэффициент капитализации	%	12,00%
17	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, в том числе:	руб. без НДС	238 890 000
18	Справедливая стоимость земельного участка, относящегося к объекту оценки	руб. (НДС не облагается)	68 449 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

¹⁰⁷ Среднее значение между нижней границей интервала и средним по показателю коэффициента капитализации для офисных помещений, согласно указанному источнику (Таблица 8.9).

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

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

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. Расчет итоговой 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 оразить 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 проведения настоящей оценки при расчете справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель применял доходный и сравнительный подходы, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по его мнению, 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 объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб. (без НДС)	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	255 873 000	0,5	127 936 500
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	238 890 000	0,5	119 445 000
Справедливая стоимость объекта оценки, без учета НДС				247 382 000
3	Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	68 449 000	1,0	68 449 000
4	Справедливая стоимость улучшений без учета НДС (20%)			178 933 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

247 382 000 (Двести сорок семь миллионов триста восемьдесят две тысячи) руб.

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в отношении объекта оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, а также с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, №298, №299 (соответственно) Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.; ФСО №7, утвержденного приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 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".
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

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

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



Т. А. Соломенникова

А. Е. Колганов

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия выписки из ЕГРН №99/2020/332040790 от 05.06.2020 г.;
- копия выписки из ЕГРН №99/2020/332783920 от 09.06.2020 г.;
- копия выписки из ЕГРН №99/2020/362304075 от 26.11.2020 г.;
- копия выписки из ЕГРН №99/2020/362179453 от 25.11.2020 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.;
- копия технической документации;
- информация и копии документов консультационного характера.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "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 НП "СМАО".

Научная литература:

- Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов. М.: Инфра-М, 1997 г.;
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., 1997;

- Харрисон Г. С. Оценка недвижимости. М., 1994;
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995.

Порталы:

- www.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. Вяселева*



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 причинения 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.

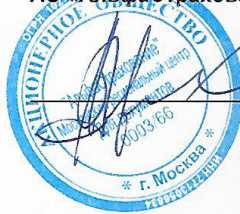
Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан.

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.

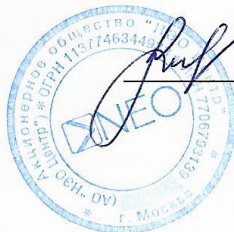
По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение периода страхования и/или не позднее 3 (трех) лет после окончания действия договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 00 часов 00 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@neconsult.ru
123242, Россия, Москва, Новинский бульвар, 31 | www.neconsult.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 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
 деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Соломенниковой Татьяне Алексеевне**

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

от « 29 » марта 2018 г. № 57

Директор  А.С. Бункин

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



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

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/00014/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Соломенникова Татьяна Алексеевна**
Местоахождение: 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



в интересах оценщика!

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, ИСПОЛЗУЕМЫЕ 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 стоимости¹⁰⁸.

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 принуждения¹⁰⁹.

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 инвестиций¹¹⁰.

¹⁰⁸ П. 10.1 МСО 2017

¹⁰⁹ П. 30.1 МСО 2017

¹¹⁰ 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 периодом¹¹¹.

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 оценки¹¹².

Специальное допущение — допущение, предполагающее обстоятельства, которые отличаются от имеющихся на дату оценки фактов¹¹³.

Сравнительный (рыночный) подход — подход к определению стоимости, основанный на сравнении оцениваемого актива с идентичными или сходными активами, для которых доступна информация о цене¹¹⁴.

Доходный подход — подход к оценке, основанный на преобразовании будущих денежных потоков в текущую стоимость¹¹⁵.

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 полезности¹¹⁶.

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.

¹¹¹ П. 80.1 МСО 2017

¹¹² П. 200.3 МСО 2017

¹¹³ П. 200.4 МСО 2017

¹¹⁴ П. 20.1 МСО 2017

¹¹⁵ П. 40.1 МСО 2017

¹¹⁶ П. 60.1 МСО 2017

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹¹⁷.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹¹⁸.

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 дохода¹¹⁹.

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 дату¹²⁰.

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 перепродаже¹²¹.

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 риска¹²².

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹²³.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹²⁴

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

¹¹⁷ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹¹⁸ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

¹¹⁹ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹²⁰ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹²¹ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹²² <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹²³ <http://www.ocendnik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹²⁴ 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)¹²⁵.

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 цен¹²⁶.

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 выгоды¹²⁷.

Основные средства¹²⁸ 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;

¹²⁵ IFRS 1, п. 3.

¹²⁶ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹²⁷ IAS 38, п. 8.

¹²⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги¹²⁹.

Балансовая стоимость¹³⁰ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹³¹ — 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 актива¹³².

Инвестиционное имущество¹³³ — 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 целях¹³⁴.

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 факторами¹³⁵.

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 стоимости¹³⁶.

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

¹²⁹ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹³⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹³¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹³² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹³³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹³⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹³⁵ IAS 1, п. 7.

¹³⁶ П. 10.1 МСО 2017

маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹³⁷.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.¹³⁸

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.¹³⁹

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.¹⁴⁰

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 оборудование¹⁴¹.

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.

¹³⁷ П. 30.1 МСО 2017

¹³⁸ П. 50.1 МСО 2017

¹³⁹ П. 50.2 МСО 2017

¹⁴⁰ П. 50.3 МСО 2017

¹⁴¹ 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 актив¹⁴².

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 стоимости¹⁴³.

Финансовая аренда – аренда, классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом¹⁴⁴.

Операционная аренда - аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом¹⁴⁵.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹⁴⁶:

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

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой¹⁴⁷:

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

¹⁴² IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹⁴³ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B53

¹⁴⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

¹⁴⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

¹⁴⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

¹⁴⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

- прочие доходы или убытки от колебаний справедливой оценки остаточной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части выручки от продажи в конце срока аренды); 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 выгоды¹⁴⁸.

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 учета¹⁴⁹.

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 использования¹⁵⁰.

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 аренда¹⁵¹.

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 актива¹⁵².

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

¹⁴⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 65

¹⁴⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 66

¹⁵⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B55

¹⁵¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B56

¹⁵² Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B57

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

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества¹⁵³:

- 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 стандарта¹⁵⁴:

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

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹⁵⁵.

¹⁵³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

¹⁵⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

¹⁵⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

Инвестиционное имущество следует признавать, как актив тогда и только тогда:

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

МЕТОДОЛОГИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СРОКА ПОЛЕЗНОЙ СЛУЖБЫ ИМУЩЕСТВА

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами¹⁵⁶.

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 актива¹⁵⁷.

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

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

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

¹⁵⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁵⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

МЕТОДОЛОГИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ И РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

При определении рыночной стоимости¹⁵⁸ объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

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

"Справедливая стоимость" — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения¹⁵⁹.

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)¹⁶⁰.

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 стоимости¹⁶¹.

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 таковых¹⁶².

¹⁵⁸ Фонд МСФО.

¹⁵⁹ Фонд МСФО.

¹⁶⁰ IFRS 13, п. 2.

¹⁶¹ IFRS 13, п. 3.

¹⁶² IFRS 13, п. 11.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях¹⁶³.

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 обязательства¹⁶⁴.

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 образом¹⁶⁵.

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 обязательства¹⁶⁶.

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).¹⁶⁷

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 дохода¹⁶⁸.

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

- затратный подход (метод);

¹⁶³ IFRS 13, п. 15.

¹⁶⁴ IFRS 13, п. 16.

¹⁶⁵ IFRS 13, п. 27.

¹⁶⁶ IFRS 13, п. 32.

¹⁶⁷ IFRS 13, п. 38.

¹⁶⁸ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

- сравнительный подход;
- доходный подход.

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

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

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

ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний¹⁶⁹.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки¹⁷⁰.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения¹⁷¹:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;

¹⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 18.

¹⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 19.

¹⁷¹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Таким образом, стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = 33 (ЗВ) + ПП - НИ + C_{зем.уч.}$$

где:

СЗП — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

33 (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непромышленного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)¹⁷²);

НИ — накопленный износ;

Сзем.уч. — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ (ВОСПРОИЗВОДСТВО) НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей¹⁷³.

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся¹⁷⁴:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод рабивки по компонентам);

¹⁷² Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.

¹⁷³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 20.

¹⁷⁴ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом¹⁷⁵.

Модульный метод (метод разбивки по компонентам) оценки затрат заключается в расчленении всего строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т. п.

Метод аналогов — метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- ресурсный;
- базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости).

Ресурсный метод — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости) — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам (индексам) на дату оценки.

МЕТОД СРАВНИТЕЛЬНОЙ ЕДИНИЦЫ

Z_3 — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

$C_{ср.ед.}$ — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

V — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы (V) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения ($C_{ср.ед.}$) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

Алгоритм расчета затрат на замещение/воспроизводство зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий (или технических паспортов), Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ.

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;

¹⁷⁵ <http://www.o.cendnik.ru/vocabulary/v?id=216>

- тип здания;
- литер по БТИ;
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;
- материал перекрытия;
- материал стен;
- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

Подбор аналогов в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость¹⁷⁶ 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб."
- В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя.

Таким образом, расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$ЗЗ = С_6 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times (1 + \text{Ппр}\%) \times V(S),$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

¹⁷⁶ Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

С_б — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

К₁ — регионально-климатический коэффициент;

К₂ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

К₃ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

К₄ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

К₅ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

К₆ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

Ппр% — прибыль предпринимателя, %;

V — количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

Регионально-климатический коэффициент (К₁) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине К₁ приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К₂)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине К₂ приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (К₃)

Применялся для устранения различий в условиях строительства для Московской области и рассматриваемого региона. Определяется по данным справочника оценщика "Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К₄)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием/сооружением и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (К₅)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для Московской области. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

Значение коэффициента определяется на основании межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" (Москва, КО-ИНВЕСТ®, табл. "Изменение индексов цен на СМР по характерным КС для зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ").

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (К₆)

Принимается в тех случаях, когда техническое решение конструктивного элемента оцениваемого объекта отличается от технического решения этого же элемента аналога, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ®.

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_a \times \Phi_o / \Phi_a,$$

где:

C_o — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

С_а — стоимость конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

Ф_о — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

Ф_а — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

МЕТОД ДОЛГОСРОЧНОЙ ИНДЕКСАЦИИ БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ

Данный метод (так называемое "индексирование", "индексный метод") применялся для зданий и сооружений, по которым было недостаточно информации для использования других методов (сравнительной единицы, модульного метода, метода разбивки по компонентам).

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.¹⁷⁷

Затраты на воспроизводство (ЗВ) в рамках метода рассчитываются по следующей формуле:

$$ЗВ = С_6 \times К,$$

где:

С₆ – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

К – коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) оцениваемого объекта до даты оценки.

Допущение. В процессе применения данного метода Исполнитель указывает на ряд допущений:

- индекс изменения цен имеет усредненное значение;
- не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов.

Показатель первоначальной балансовой стоимости **С₆**, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

Значение коэффициента (индекса), учитывающего изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) до даты оценки, определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", издаваемого ежеквартально компанией КО-ИНВЕСТ®.

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект¹⁷⁸.

¹⁷⁷Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

¹⁷⁸ Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами¹⁷⁹:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

Метод аналогов — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

Метод экспертного опроса — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса представлений инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

Метод вмененных издержек — это метод оценки прибыли предпринимателя, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости. Вмененные издержки — это условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров).

МЕТОД ВМЕНЕННЫХ ИЗДЕРЖЕК

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров¹⁸⁰.

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в методике рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятия "издержки на финансирование капитальных вложений" (Иф).

Издержки на финансирование (Иф), в частности строительства объектов недвижимости, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

В зависимости от сложившейся практики издержки на финансирование капиталовложений оценивают как процент от суммы прямых и косвенных издержек. Тогда формула затрат на замещение объекта недвижимости примет вид:

$$ЗЗ = (И_{п} + И_{к}) \times (1 + И_{ф\%}),$$

где:

Иф% — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

Ип — прямые издержки на строительство;

Ик — косвенные издержки на строительство.

Вследствие достаточной продолжительности строительства оцениваемых объектов недвижимости при определении издержек на финансирование капиталовложений возникает необходимость учета периода привлечения заемных средств.

Таким образом, расчет величины затрат на замещение можно представить следующей формулой:

$$ЗЗ = (И_{п} + И_{к}) \times (1 + И_{ф\%})^n,$$

¹⁷⁹ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

¹⁸⁰ <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

где:

n — период привлечения заемных средств.

На практике инвестирование строительства идет периодически в течение срока строительства, согласно технологической необходимости, и формула расчета издержек на финансирование капиталовложений примет вид:

$$И_{ф} \% = \sum_{i=1}^n [K_i \times (1 + R)^n] - 1$$

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

K_i — доля стоимости нового строительства ($C_{стр}$) в i -том периоде инвестирования;

n_i — продолжительность периода времени от осуществления инвестиции в момент i до окончания строительства;

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости.

Значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости (R) рассчитывается по формуле:

$$R = R_{cc} \times D_{cc} + R_{zc} \times D_{zc}$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

R_{cc} — доходность собственных средств;

D_{cc} — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

R_{zc} — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

D_{zc} — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных (D_{cc}) и доли заемных средств (D_{zc}) в общих затратах на строительство

Исходя из анализа рынка, при строительстве новых объектов, проведении реконструкции и модернизации на дату оценки доля собственных средств составляет 40%, заемных — 60%. Таким образом, в формуле расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений принимаются следующие значения указанных выше показателей:

$$D_{cc} = 0,4;$$

$$D_{zc} = 0,6.$$

Определение стоимости заемных средств (R_{zc}) (процентов по инвестиционным кредитам)

При определении стоимости заемного капитала R_{zc} необходимо учитывать, что в общем виде затраты по займам представляют собой затраты, понесенные компанией в связи с привлечением и обслуживанием заемных средств. С учетом конкретной ситуации они могут включать:

- процент по банковским овердрафтам и краткосрочным и долгосрочным ссудам;
- амортизацию скидок или премий, связанных со ссудами;
- амортизацию дополнительных затрат, понесенных в связи с организацией получения ссуды;
- платежи в отношении финансового лизинга;
- курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в какой они считаются корректировкой затрат на выплату процентов.

Основной способ учета затрат по займам предполагает, что они должны признаваться текущими расходами в полном объеме в период, к которому они относятся. Например, если компания берет

ссуду на приобретение материалов, то проценты по ней списываются на затраты вместе со стоимостью этих материалов. Данное требование реализуется независимо от механизма привлечения средств.

Альтернативный способ учета предполагает капитализацию процентов по займам в стоимости актива. Такое решение может быть принято, когда затраты непосредственно связаны с приобретением, созданием или производством активов, подготовка которых к запланированному использованию или продаже обязательно требует значительного времени. Такими активами являются производственные предприятия, объекты по производству энергии, материально-производственные запасы, требующие значительного времени на доведение их до состояния, в котором они могут быть проданы. Не относятся к данным активам материально-производственные ценности, производимые компанией в больших количествах на постоянной основе в течение непродолжительного цикла, а также объекты, готовые к использованию по прямому назначению или продаже при их приобретении.

Таким образом, оценщику необходимо понимать, капитализируются или нет проценты по займам на предприятии. Как правило, при получении кредита затраты капитализируются.

Стоимость заемных средств $R_{зс}$ определяется исходя из средневзвешенной процентной ставки по кредитам в рублях, предоставляемым нефинансовым организациям под строительство объектов недвижимости на дату оценки.

Определение доходности на собственные средства (R_{cc})

Расчет доходности собственного капитала (R_{cc}) производился методом кумулятивного построения, то есть суммированием безрисковой ставки дохода и премии за риск вложения средств в данный проект по формуле:

$$R_{cc} = BC + P,$$

где:

BC — безрисковая ставка дохода,

P — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (BC)

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки в расчетах принята средневзвешенная эффективная ставка дохода по облигациям федерального займа. Срок погашения выбирается исходя из условия, что он сопоставим со сроком строительства объектов недвижимости.

Премия за риск строительства объекта (P)

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"¹⁸¹. "При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка риска должна приводить к определению соответствующей премии за риск. Такое определение проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"¹⁸².

¹⁸¹ Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

¹⁸² Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**¹⁸³.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков¹⁸⁴:

- финансовые риски;
- маркетинговые риски;
- технологические риски;
- риски участников проекта;
- политические риски;
- юридические риски;
- экологические риски;
- строительные риски;
- специфические риски;
- обстоятельства непреодолимой силы или "форс-мажор".

Перечисленные виды рисков и таблица расчета премии (надбавки) за риск строительства объекта (Р) методом взвешенной оценки рисков приведены в таблице ниже.

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:
 - низкое значение — 1%;
 - значение ниже среднего — 2%;
 - среднее значение — 3%;
 - значение выше среднего — 4%;
 - высокое значение — 5%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Финансовые риски										
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									

¹⁸³ Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

¹⁸⁴ В. Баринков (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенство законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итого:										
	Количество наблюдений	ni								
	Взвешенный итог	ki								
	Итого:	К								
	Количество факторов	49								
	Премия за риск строительства объекта, %	%								

Источник: www.inventech.ru/lib/business-plan

МЕТОДЫ ОЦЕНКИ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся¹⁸⁵:

- метод экономического возраста;
- метод рыночной экстракции;
- метод оценки накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод — по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

Метод экономического возраста — метод прямого изменения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$НИ = ДВ/СЭС \times (СУ-УФИ),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного

¹⁸⁵ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$НИ = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функ.устар.}) \times (1 - И_{экон.устар.}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

И_{физ.} — физический износ;

И_{функ.устар.} — функциональное устаревание;

И_{экон.устар.} — экономическое (внешнее) устаревание.

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят¹⁸⁶:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ.

Методы определения физического износа¹⁸⁷:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

Данный метод применяется для зданий и сооружений, которые на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов.

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$И_{физ.} = ХВ * СПС * 100\%,$$

где:

И_{физ.} — физический износ, %

ХВ — хронологический возраст, лет.

СПС — срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Срок полезной службы (срок полезного использования) — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива¹⁸⁸.

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Не совпадает он и с периодом их

¹⁸⁶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

¹⁸⁷ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

¹⁸⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства" (ред. от 18.07.2012) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 25.11.2011 №160н)

технически возможного функционирования в качестве средств труда, т. к. путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов¹⁸⁹.

При определении срока полезной службы объекта оценки Исполнитель проанализировал ряд информационных источников:

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

В таблице ниже приведен срок полезной службы для некоторых объектов недвижимого имущества.

¹⁸⁹ Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е.. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

Таблица 2. Значение срока полезной службы зданий

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г., (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Дополнительный источник информации / Экспертное мнение Исполнителя	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	95	85
Здания	КС-2	80	83	55	80	75
Здания	КС-3	65	59	50	60	59
Здания	КС-4	65	-	45	50	53
Здания	КС-5	-	-	40	50	45
Здания	КС-6	-	-	35	45	40
Здания	КС-7	20	20	30	35	26
Здания	КС-11	20	20	30	35	26
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15	15
Здания модульные быстро возводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстро возводимые, сборно-разборные	20	20	35	30	26

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурального осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12.1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

Величина физического износа определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в таблице ниже.

Таблица 3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости

Состояние недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-20%
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21-40%
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60%
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61-80%
Негодное	Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81-100%

Источник: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИЗНОСА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят¹⁹⁰:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустраняемое функциональное устаревание.

Методы определения **устраняемого** функционального устаревания¹⁹¹:

- метод суммирования затрат на устранение:
 - недостатков, требующих добавления элементов;
 - недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
 - сверхулучшений.

¹⁹⁰ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

¹⁹¹ Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях¹⁹².

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания¹⁹³:

- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Примечание. Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях¹⁹⁴.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются¹⁹⁵:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях¹⁹⁶. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

¹⁹² Например, в следующих изданиях: "Ценообразование в строительстве": Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 87–91. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: "Дело", 1998. — 384 с. — стр. 287. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 10.

¹⁹³ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 217.

¹⁹⁴ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 91; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 11.

¹⁹⁵ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

¹⁹⁶ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**¹⁹⁷ определения стоимости земли.

¹⁹⁷ "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹⁹⁸. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость¹⁹⁹.

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 предложений²⁰⁰.

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.²⁰¹

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения²⁰²:

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка

¹⁹⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

¹⁹⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

²⁰⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

²⁰¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

²⁰² Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

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

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

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

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы²⁰³:

- 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 цену²⁰⁴.

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.

²⁰³ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

²⁰⁴ 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-аналогов²⁰⁵.

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.

²⁰⁵ 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 оценки²⁰⁶.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы²⁰⁷.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода²⁰⁸.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения²⁰⁹:

- 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;

²⁰⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

²⁰⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

²⁰⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

²⁰⁹ 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, если²¹⁰:

- 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 расходов²¹¹. 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;

²¹⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

²¹¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

П_{нд} — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь²¹²:

- 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 дохода²¹³.

Операционные расходы делятся²¹⁴:

- 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;

²¹² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

²¹³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

²¹⁴ 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"²¹⁵. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

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

Закону г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 25.11.2015 г.), налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 3 000 кв. м. и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;
- отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 2 000 кв. м и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- расположенных в многоквартирных домах нежилых помещений, площадь каждого из которых свыше 3 000 кв. м, принадлежащих одному или нескольким собственникам, фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
- жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, по истечении двух лет со дня принятия указанных объектов к бухгалтерскому учету.

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

Таблица 4. Ставки налога на имущество

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2014	0,90%	1,00%
2015	1,20%	1,50%
2016	1,30%	2,00%
2017	1,40%	2,00%
2018	1,50%	2,00%

Источник: Закон г. Москвы №63 от 20 ноября 2013 г., Закон г. Москвы №64 от 05.11.2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 25.11.2015 г.), Закон Московской области № 137/2013-ОЗ от 15 ноября 2013 г.

²¹⁵ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

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

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

Плата за земельный участок²¹⁶

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.

²¹⁶ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
 - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
 - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
 - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

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

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

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

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

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

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости²¹⁷. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 5. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05-0,35
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07-0,32
ГСК "Югория"	0,09-1,75
ЗАО "ГУТА-Страхование"	
производственные здания	0,05-0,30
офисные здания	0,03-0,20
торговые здания	0,04-0,25

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

²¹⁷ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

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

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования²¹⁸.

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"²¹⁹.

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

²¹⁸ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

²¹⁹ http://oхранatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Таблица 6. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

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

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

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства²²⁰.

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 проводиться²²¹ 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);

²²⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

²²¹ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

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

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

где:

i — ставка дисконтирования;

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

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

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

где:

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

Дкэ — доля короткоживущих элементов;

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

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times Кув,$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

Кув — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **Кув** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен 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 рынка²²², специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

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

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

Таблица 7. 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 одномесечная 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.

²²² "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

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

$$K = (ДВД - ОР) / Ц,$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

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

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

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

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

$$K = O_n + O_f$$

Определение ставки дохода

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

$$O_n = БС + Р + Л + М,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

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

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

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

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

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

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

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

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше

риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на 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 8. 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									

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Средневзвешенное значение балла											
	k/10											
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)												

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

Определение премии за низкую ликвидность

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

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное репрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

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

Таблица 9. 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,	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие	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,

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
составленному рейтинговому агентством "Эксперт-Ра")	стандартный набор рыночных характеристик	сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

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

Определение нормы возврата

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

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

Метод Инвуда

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

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

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

Метод Хоскольда

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

$$O_f = \frac{БС}{(1 + БС)^n - 1},$$

где:

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

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

Метод Ринга

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

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

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

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

МЕТОД ДИСКОНТИРОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода *n*;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода *n*;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если²²³:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

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

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогножном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

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

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и 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.

²²³ http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

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

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

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

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

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

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозный период определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left(\frac{1}{(1+O_n)^{-0,5}} - \frac{(1+g)^n}{(1+O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1+O_n)^n}.$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

O_n — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

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

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

K — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если²²⁴:

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

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации описанные выше.

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

МЕТОДЫ, ИСПОЛЬЗУЮЩИЕ ДРУГИЕ ФОРМАЛИЗОВАННЫЕ МОДЕЛИ

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

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

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

²²⁴ 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 подходов²²⁵."

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 подходов²²⁶.

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 иное²²⁷.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации²²⁸.

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

²²⁵ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

²²⁶ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

²²⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

²²⁸ 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 групп²²⁹:

- 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:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;

²²⁹ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

3. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
4. соответствие типу объекта и характеру его использования;
5. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
6. способность учитывать действительные намерения покупателя;
7. способность учитывать конъюнктуру рынка;
8. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
9. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

НАЗНАЧЕНИЕ ВЕСОВ ГРУППОЙ ЭКСПЕРТОВ

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

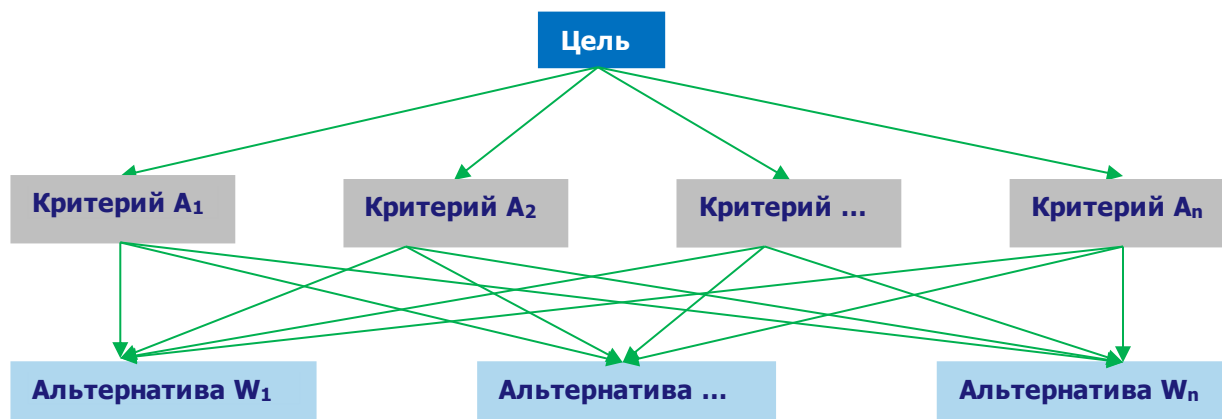
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ МЕТОДОМ АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 11.1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

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

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

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

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

	A1	A2	...	A_n
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

	A1	A2	...	A_n		
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$ВЕС(A_1) = X_1 / \text{Сумма}$
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$ВЕС(A_n) = X_n / \text{Сумма}$
					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 10. 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	$ВЕС(Альт1) = Альт.1.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.1.n \times ВЕС(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт. 2.2	...	Альт. 2.n	$ВЕС(Альт2) = Альт.2.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.2.n \times ВЕС(A_n)$
...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт. k.2	...	Альт. k.n	$ВЕС(Альт.k:) = Альт.k.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.k.n \times ВЕС(A_n)$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

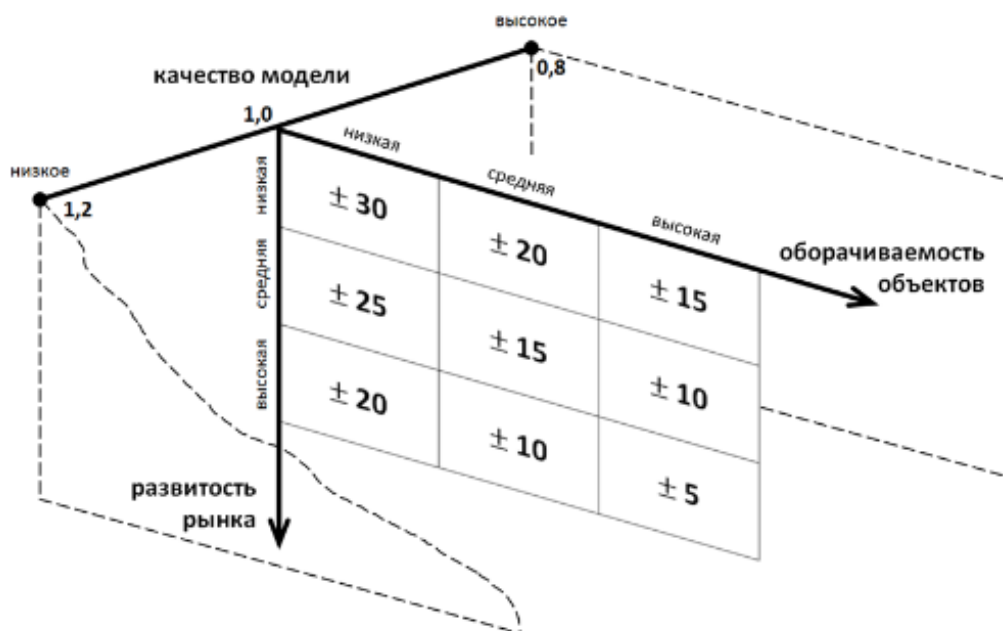
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"²³⁰ и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 11.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²³¹



Источник: <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

²³⁰ <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

²³¹ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 11. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – d_{1,2}), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 12. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценке ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-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 09.06.2020 г., поступившего на рассмотрение 09.06.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __
Всего разделов: __	
Всего листов выписки: __	
09.06.2020 № 99/2020/332783920	
Кадастровый номер:	39:15:132320:7
Номер кадастрового квартала:	39:15:132320
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 4464, Кадастровый номер: 39:15:132320:0001:4464\A
Адрес:	Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д 28
Площадь, м²:	2299,4
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Административное
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1963
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	75791006.27
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.06.2020 г., поступившего на рассмотрение 09.06.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
09.06.2020 № 99/2020/332783920	
Кадастровый номер:	39:15:132320:7
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:15:132320:5
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Нежилое здание - административное». Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	
		Всего разделов: ____	
		Всего листов выписки: ____	
09.06.2020 № 99/2020/332783920			
Кадастровый номер:		39:15:132320:7	
1.	Правообладатель (правообладатели):	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	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 39-39-01/017/2012-212 от 14.02.2012, доля в праве 1/1	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1. основание государственной регистрации:	вид: доверительное управление, доверительное управление	
		дата государственной регистрации: 14.02.2012	
		номер государственной регистрации: 39-39-01/017/2012-212	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 14.02.2012 по 01.04.2026	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950	
		Договор купли-продажи недвижимости №МН-1-2501 от 25.01.2012 г.; Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011г. в реестре за №2164-94176188 от 30.06.2011 г.; Акт приема-передачи от 25.01.2012 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" №1 от 20.12.2011 г.	
		вид: аренда, Весь объект	
		дата государственной регистрации: 21.05.2014	
		номер государственной регистрации: 39-39-01/027/2014-705	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 21.05.2014 по 31.03.2026	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ 24 (Публичное акционерное общество), ИНН: 7710353606			
основание государственной регистрации: Договор аренды №2979 от 19.05.2014 г.			
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 05.06.2020 г., поступившего на рассмотрение 05.06.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
05.06.2020 № 99/2020/332040790		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	

Номер кадастрового квартала:	39:15:132320
Дата присвоения кадастрового номера:	29.10.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 39:15:1323200004
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир административное здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г Калининград, пр-кт Ленинский, д 28
Площадь:	2725 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	14230576.75
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	39:15:132320:7
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	39:15:132320:1, 39:15:132320:4
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
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	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
05.06.2020 № 99/2020/332040790	
Кадастровый номер:	39:15:132320:5
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	под существующее административное здание
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью 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.

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: _____
05.06.2020 № 99/2020/332040790		
Кадастровый номер:		39:15:132320:5
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, ранее учтенные"	
Особые отметки:	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													
(вид объекта недвижимости)													
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____												
05.06.2020 № 99/2020/332040790													
Кадастровый номер:	39:15:132320:5												
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют												
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 39-39-01/017/2012-211 от 14.02.2012												
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:													
3.1.1.	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>14.02.2012</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>39-39-01/017/2012-211</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>с 14.02.2012 по 01.04.2026</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>"ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>от 25.01.2012; 'Договор купли-продажи недвижимости' №МН-1-2501 от 25.01.2012</td> </tr> </table>	вид:	Доверительное управление	дата государственной регистрации:	14.02.2012	номер государственной регистрации:	39-39-01/017/2012-211	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.02.2012 по 01.04.2026	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950	основание государственной регистрации:	от 25.01.2012; 'Договор купли-продажи недвижимости' №МН-1-2501 от 25.01.2012
вид:	Доверительное управление												
дата государственной регистрации:	14.02.2012												
номер государственной регистрации:	39-39-01/017/2012-211												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.02.2012 по 01.04.2026												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950												
основание государственной регистрации:	от 25.01.2012; 'Договор купли-продажи недвижимости' №МН-1-2501 от 25.01.2012												
3.1.2.	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Иные ограничения (обременения) прав</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>14.02.2012</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>39-39-01/328/2007-934</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>'Кадастровый план земельного участка (выписка из земельного кадастра) №15/07-1-17757 от 28.12.2007, Территориальный отдел №1 Управления Роснедвижимости по Калининградской области</td> </tr> </table>	вид:	Иные ограничения (обременения) прав	дата государственной регистрации:	14.02.2012	номер государственной регистрации:	39-39-01/328/2007-934	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		основание государственной регистрации:	'Кадастровый план земельного участка (выписка из земельного кадастра) №15/07-1-17757 от 28.12.2007, Территориальный отдел №1 Управления Роснедвижимости по Калининградской области
вид:	Иные ограничения (обременения) прав												
дата государственной регистрации:	14.02.2012												
номер государственной регистрации:	39-39-01/328/2007-934												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:													
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:													
основание государственной регистрации:	'Кадастровый план земельного участка (выписка из земельного кадастра) №15/07-1-17757 от 28.12.2007, Территориальный отдел №1 Управления Роснедвижимости по Калининградской области												
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.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___	Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___
Всего листов выписки: ___			
05.06.2020 № 99/2020/332040790			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	

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

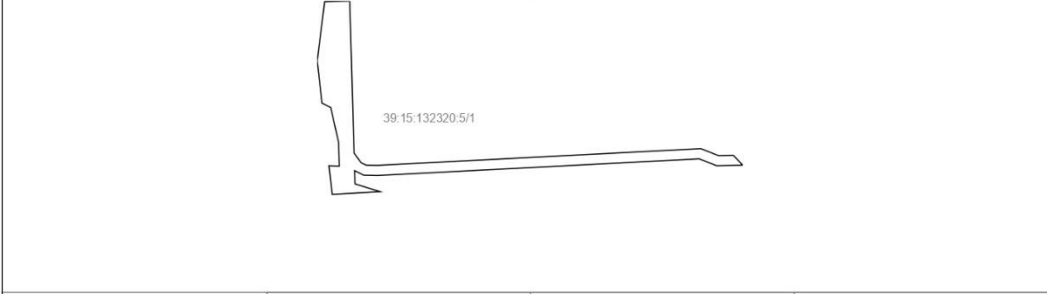
Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
05.06.2020 № 99/2020/332040790		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
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	354671.25	1189349.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	354672.88	1189411.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	354647.98	1189432.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	354645.07	1189429.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	354638.89	1189435.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	354637.72	1189434.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	354633.11	1189353.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

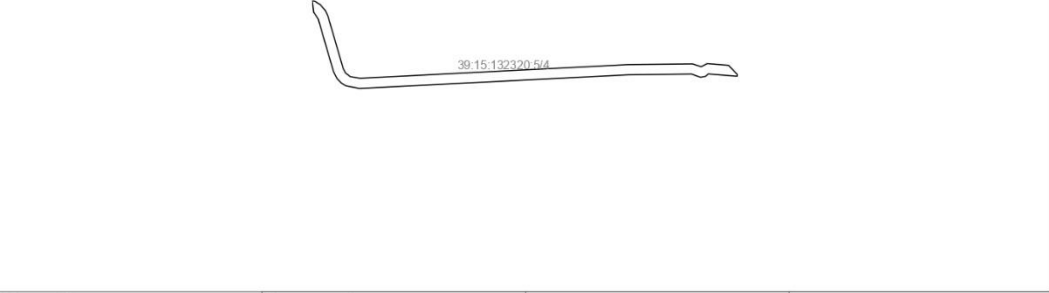
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____
05.06.2020 № 99/2020/332040790		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:15:132320:5/1	
			
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 объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
05.06.2020 № 99/2020/332040790			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	


План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:15:132320:5/4
	
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 объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
05.06.2020 № 99/2020/332040790			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:15:132320:5/5
	
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 объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____	Всего разделов: _____
05.06.2020 № 99/2020/332040790		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	353	
4	186	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: 28.06.2017
5	187	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: 28.06.2017

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				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ___ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ___		Всего разделов: ___
Всего листов выписки: ___		№ 99/2020/332040790		
Кадастровый номер:		39:15:132320:5		
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
5	354638.89	1189435.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	354633.11	1189353.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	354638.78	1189352.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	354638.72	1189355.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	354643.37	1189354.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	354650.33	1189353.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	354651.23	1189351.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	354659.61	1189350.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	354671.33	1189352.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	354671.45	1189357.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	354641.3	1189357.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	354639.39	1189359.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	354638.9	1189360.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	354638.86	1189362.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	354642.18	1189426.74	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				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____		Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____
				Всего разделов: _____
				Всего листов выписки: _____
05.06.2020 № 99/2020/332040790				
Кадастровый номер:			39:15:132320:5	
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
21	354640.79	1189430.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	354640.86	1189433.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	354638.91	1189435.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	354638.78	1189429.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	354640.16	1189426.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	354636.85	1189362.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	354636.91	1189359.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	354637.81	1189358.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	354635.18	1189358.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	354633.65	1189363.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	354653.55	1189351.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	354653.32	1189351.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	354652.73	1189352.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	354651.6	1189353.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	354650.52	1189354.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	354640.17	1189357.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	354639.26	1189357.9	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 объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____
05.06.2020 № 99/2020/332040790			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	

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
38	354638.55	1189358.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	354638.23	1189360.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	354640.92	1189413.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	354641.06	1189426.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	354640.51	1189427.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	354641.12	1189429.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	354640.78	1189433.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	354638.64	1189434.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	354639.08	1189429.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	354638.61	1189428.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	354638.43	1189427.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	354639.06	1189426	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	354638.92	1189413.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	354636.23	1189360.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	354636.74	1189357.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	354637.27	1189357.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	354638.19	1189356.21	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				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____		Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____
				Всего разделов: _____
				Всего листов выписки: _____
05.06.2020 № 99/2020/332040790				
Кадастровый номер:			39:15:132320:5	
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	354639.51	1189355.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	354649.9	1189352.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	354651.13	1189351.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	354651.17	1189351.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	354653.87	1189351.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	354653.51	1189352.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	354652.77	1189353.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	354651.96	1189354.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	354650.63	1189354.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	354640.29	1189357.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	354639.04	1189358.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	354638.62	1189359.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	354638.53	1189360.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	354641.22	1189413.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	354641.6	1189426.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	354640.28	1189429.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	354640.09	1189433.93	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 объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____
05.06.2020 № 99/2020/332040790		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	

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
72	354638.1	1189434.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	354638.29	1189429.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	354639.59	1189425.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	354639.22	1189413.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	354636.53	1189360.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	354637.01	1189358.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	354637.51	1189357.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	354638.38	1189356.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	354639.63	1189355.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	354650.01	1189352.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	354651.36	1189351.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	354651.51	1189351.57	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				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____		Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		№ 99/2020/332040790		
Кадастровый номер:		39:15:132320:5		
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
5	354638.89	1189435.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	354638.89	1189435.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	354633.11	1189353.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	354638.78	1189352.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	354638.72	1189355.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	354643.37	1189354.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	354650.33	1189353.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	354651.23	1189351.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	354659.61	1189350.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	354671.33	1189352.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	354671.45	1189357.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	354641.3	1189357.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	354639.39	1189359.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	354638.9	1189360.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	354638.86	1189362.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	354642.18	1189426.74	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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____
05.06.2020 № 99/2020/332040790		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	

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
21	354640.79	1189430.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	354640.86	1189433.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	354638.91	1189435.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	354638.78	1189429.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	354640.16	1189426.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	354636.85	1189362.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	354636.91	1189359.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	354637.81	1189358.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	354635.18	1189358.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	354633.65	1189363.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	354653.55	1189351.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	354653.32	1189351.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	354652.73	1189352.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	354651.6	1189353.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	354650.52	1189354.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	354640.17	1189357.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	354639.26	1189357.9	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				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____		Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____
				Всего разделов: _____
				Всего листов выписки: _____
05.06.2020 № 99/2020/332040790				
Кадастровый номер:			39:15:132320:5	
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
38	354638.55	1189358.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	354638.23	1189360.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	354640.92	1189413.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	354641.06	1189426.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	354640.51	1189427.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	354641.12	1189429.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	354640.78	1189433.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	354638.64	1189434.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	354639.08	1189429.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	354638.61	1189428.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	354638.43	1189427.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	354639.06	1189426	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	354638.92	1189413.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	354636.23	1189360.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	354636.74	1189357.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	354637.27	1189357.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	354638.19	1189356.21	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 объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____
05.06.2020 № 99/2020/332040790		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	

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	354639.51	1189355.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	354649.9	1189352.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	354651.13	1189351.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	354651.17	1189351.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	354653.87	1189351.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	354653.51	1189352.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	354652.77	1189353.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	354651.96	1189354.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	354650.63	1189354.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	354640.29	1189357.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	354639.04	1189358.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	354638.62	1189359.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	354638.53	1189360.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	354641.22	1189413.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	354641.6	1189426.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	354640.28	1189429.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	354640.09	1189433.93	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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
05.06.2020 № 99/2020/332040790		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	

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
72	354638.1	1189434.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	354638.29	1189429.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	354639.59	1189425.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	354639.22	1189413.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	354636.53	1189360.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	354637.01	1189358.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	354637.51	1189357.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	354638.38	1189356.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	354639.63	1189355.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	354650.01	1189352.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	354651.36	1189351.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	354651.51	1189351.57	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				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № __ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : __		Всего разделов: __
Всего листов выписки: __		№ 99/2020/332040790		
Кадастровый номер:		39:15:132320:5		
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
5	354638.89	1189435.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	354638.89	1189435.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	354633.11	1189353.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	354638.78	1189352.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	354638.72	1189355.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	354643.37	1189354.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	354650.33	1189353.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	354651.23	1189351.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	354659.61	1189350.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	354671.33	1189352.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	354671.45	1189357.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	354641.3	1189357.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	354639.39	1189359.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	354638.9	1189360.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	354638.86	1189362.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	354642.18	1189426.74	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				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____		Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____
				Всего разделов: _____
				Всего листов выписки: _____
05.06.2020 № 99/2020/332040790				
Кадастровый номер:			39:15:132320:5	
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
21	354640.79	1189430.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	354640.86	1189433.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	354638.91	1189435.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	354638.78	1189429.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	354640.16	1189426.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	354636.85	1189362.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	354636.91	1189359.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	354637.81	1189358.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	354635.18	1189358.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	354633.65	1189363.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	354653.55	1189351.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	354653.32	1189351.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	354652.73	1189352.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	354651.6	1189353.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	354650.52	1189354.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	354640.17	1189357.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	354639.26	1189357.9	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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____
05.06.2020 № 99/2020/332040790			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	

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
38	354638.55	1189358.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	354638.23	1189360.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	354640.92	1189413.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	354641.06	1189426.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	354640.51	1189427.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	354641.12	1189429.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	354640.78	1189433.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	354638.64	1189434.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	354639.08	1189429.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	354638.61	1189428.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	354638.43	1189427.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	354639.06	1189426	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	354638.92	1189413.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	354636.23	1189360.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	354636.74	1189357.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	354637.27	1189357.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	354638.19	1189356.21	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				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №		Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____
				Всего разделов: ____
				Всего листов выписки: ____
05.06.2020 № 99/2020/332040790				
Кадастровый номер:			39:15:132320:5	
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	354639.51	1189355.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	354649.9	1189352.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	354651.13	1189351.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	354651.17	1189351.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	354653.87	1189351.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	354653.51	1189352.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	354652.77	1189353.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	354651.96	1189354.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	354650.63	1189354.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	354640.29	1189357.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	354639.04	1189358.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	354638.62	1189359.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	354638.53	1189360.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	354641.22	1189413.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	354641.6	1189426.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	354640.28	1189429.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	354640.09	1189433.93	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 объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____
05.06.2020 № 99/2020/332040790		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	

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
72	354638.1	1189434.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	354638.29	1189429.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	354639.59	1189425.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	354639.22	1189413.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	354636.53	1189360.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	354637.01	1189358.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	354637.51	1189357.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	354638.38	1189356.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	354639.63	1189355.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	354650.01	1189352.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	354651.36	1189351.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	354651.51	1189351.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

/

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.11.2020 г., поступившего на рассмотрение 25.11.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.11.2020 № 99/2020/362179453			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	

Номер кадастрового квартала:	39:15:132320
Дата присвоения кадастрового номера:	29.10.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 39:15:1323200004
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир административное здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г Калининград, пр-кт Ленинский, д 28
Площадь:	2725 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	14230576.75
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	39:15:132320:7
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	39:15:132320:1, 39:15:132320:4
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
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>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела I	Всего листов раздела I : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
25.11.2020 № 99/2020/362179453	
Кадастровый номер:	39:15:132320:5
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	под существующее административное здание
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(лицо, объект недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела I	Всего листов раздела I : _____
		Всего разделов: _____
		Всего листов выписки: _____
25.11.2020 № 99/2020/362179453		
Кадастровый номер:		39:15:132320:5
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства паевого дома социального использования или паяжного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограниченные 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	
(инд. объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
25.11.2020 № 99/2020/362179453	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	39:15:132320:5
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 39-39-01/017/2012-211 от 14.02.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	<p>вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 14.02.2012</p> <p>номер государственной регистрации: 39-39-01/017/2012-211</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 14.02.2012 по 01.04.2026</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950</p> <p>основание государственной регистрации: от 25.01.2012; 'Договор купли-продажи недвижимости' №МН-1-2501 от 25.01.2012</p>
3.1.2.	<p>вид: Иные ограничения (обременения) прав</p> <p>дата государственной регистрации: 14.02.2012</p> <p>номер государственной регистрации: 39-39-01/328/2007-934</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации: 'Кадастровый план земельного участка (выписка из земельного кадастра) №15/07-1-17757 от 28.12.2007, Территориальный отдел №1 Управления Роснедвижимости по Калининградской области</p>
4. Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют

10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	


Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(инд. объект недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
25.11.2020 № 99/2020/362179453			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	

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>(высв. выделен на недвижимость)</small>			
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.11.2020 № 99/2020/362179453			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	

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: _____
Всего листов выписки: _____			
25.11.2020 № 99/2020/362179453		Кадастровый номер: 39:15:132320:5	

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	354671.25	1189349.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	354672.88	1189411.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	354647.98	1189432.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	354645.07	1189429.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	354638.89	1189435.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	354637.72	1189434.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	354633.11	1189353.63	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>(лицевой лист недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
25.11.2020 № 99/2020/362179453		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:15:132320:5/1	
			
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>(инд. объект недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела 4	Всего листов раздела 4 : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
25.11.2020 № 99/2020/362179453			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:15:132320:5/4
	
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>(выс. выделен из кадастра)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
25.11.2020 № 99/2020/362179453		Кадастровый номер:	
		39:15:132320:5	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:15:132320:5/5
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

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>(инв. объект недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
25.11.2020 № 99/2020/362179453			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	353	
4	186	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: 28.06.2017
5	187	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: 28.06.2017

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>(высв. выделен на недвижимость)</small>				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:
25.11.2020 № 99/2020/362179453				
Кадастровый номер:			39:15:132320:5	
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
7	354633.11	1189353.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	354633.11	1189353.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	354638.78	1189352.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	354638.72	1189355.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	354643.37	1189354.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	354650.33	1189353.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	354651.23	1189351.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	354659.61	1189350.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	354671.33	1189352.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	354671.45	1189357.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	354641.3	1189357.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	354639.39	1189359.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	354638.9	1189360.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	354638.86	1189362.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	354642.18	1189426.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	354640.79	1189430.26	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>(код, область (республика, город, автономный округ))</small>			
Лист № _____	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
25.11.2020 № 99/2020/362179453		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	

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
22	354640.86	1189433.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	354638.91	1189435.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	354638.78	1189429.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	354640.16	1189426.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	354636.85	1189362.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	354636.91	1189359.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	354637.81	1189358.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	354635.18	1189358.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	354633.65	1189363.14	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>(высв. выделен на недвижимость)</small>				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:
25.11.2020 № 99/2020/362179453				
Кадастровый номер:			39:15:132320:5	
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
5	354638.89	1189435.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	354653.55	1189351.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	354653.55	1189351.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	354653.32	1189351.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	354652.73	1189352.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	354651.6	1189353.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	354650.52	1189354.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	354640.17	1189357.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	354639.26	1189357.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	354638.55	1189358.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	354638.23	1189360.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	354640.92	1189413.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	354641.06	1189426.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	354640.51	1189427.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	354641.12	1189429.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	354640.78	1189433.27	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: _____
25.11.2020 № 99/2020/362179453			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	

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
45	354638.64	1189434.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	354639.08	1189429.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	354638.61	1189428.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	354638.43	1189427.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	354639.06	1189426	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	354638.92	1189413.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	354636.23	1189360.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	354636.74	1189357.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	354637.27	1189357.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	354638.19	1189356.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	354639.51	1189355.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	354649.9	1189352.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	354651.13	1189351.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	354651.17	1189351.61	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>(высв. выделен на недвижимость)</small>				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:
25.11.2020 № 99/2020/362179453				
Кадастровый номер:			39:15:132320:5	
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
5	354638.89	1189435.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	354653.87	1189351.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	354653.87	1189351.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	354653.51	1189352.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	354652.77	1189353.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	354651.96	1189354.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	354650.63	1189354.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	354640.29	1189357.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	354639.04	1189358.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	354638.62	1189359.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	354638.53	1189360.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	354641.22	1189413.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	354641.6	1189426.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	354640.28	1189429.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	354640.09	1189433.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	354638.1	1189434.56	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: _____
25.11.2020 № 99/2020/362179453			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	

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
73	354638.29	1189429.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	354639.59	1189425.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	354639.22	1189413.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	354636.53	1189360.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	354637.01	1189358.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	354637.51	1189357.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	354638.38	1189356.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	354639.63	1189355.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	354650.01	1189352.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	354651.36	1189351.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	354651.51	1189351.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.11.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.11.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
26.11.2020 № 99/2020/362304075			
Кадастровый номер:		39:15:132320:7	
Номер кадастрового квартала:	39:15:132320		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 4464, Кадастровый номер: 39:15:132320:0001:4464А		
Адрес:	Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д 28		
Площадь, м ² :	2299,4		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Административное		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, а также подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1963		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	75791006,27		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.11.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.11.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела	Всего листов раздела : ____
26.11.2020 № 99/2020/362304075	
Кадастровый номер:	39:15:132320:7
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:15:132320:5
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограниченные права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Нежилое здание - административное». Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Знание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
26.11.2020 № 99/2020/362304075	
Кадастровый номер:	39:15:132320:7
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец 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
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 39-39-01/017/2012-212 от 14.02.2012, доля в праве 1/1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	<p>вид: аренда, Весь объект</p> <p>дата государственной регистрации: 21.05.2014</p> <p>номер государственной регистрации: 39-39-01/027/2014-705</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 21.05.2014 по 31.03.2026</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ 24 (Публичное акционерное общество), ИНН: 7710353606</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды №2979 от 19.05.2014 г.</p>
3.	<p>вид: доверительное управление, доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 14.02.2012</p> <p>номер государственной регистрации: 39-39-01/017/2012-212</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 14.02.2012 по 01.04.2026</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950</p>
3.1.2.	<p>основание государственной регистрации: Договор купли-продажи недвижимости №МН-1-2501 от 25.01.2012 г.; Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 г. в реестре за №2164-94176188 от 30.06.2011 г.; Акт приема-передачи от 25.01.2012 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" №1 от 20.12.2011 г.</p>
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 нужд:	данные отсутствуют

	государственных и муниципальных нужд:	
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		инициалы, фамилия

М.П.



ВЕЛЕС ТРАСТ
ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ»
109028, Москва, Хохловский пер.,
д. 16, стр. 1,
тел. +7 (495) 775-90-46
E-mail: uk@veles-trust.ru, web:
www.veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603950/770901001

Иск. № 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. Третьковская, 12. позиция № 1. Кадастровый (или условный) номер: 36:04:0102022:330	149 602,00	414,41	105 674,54
гараж, назначение: жилое, 1-этажный, (подземных этажей - *), общая площадь: 38,6 кв. м., инв. номер: 3847, лит. А. Адрес объекта: Воронежская область, Таловский район, п. Таловая, ул. Советская, дом 173. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:0101008:253	166 382,00	460,89	117 527,66

Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:0017603:207	205 969,00	570,55	145 490,70
Нежилое помещение, площадь: 85,1 кв. м., Этаж 1. Адрес объекта: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1. Кадастровый (или условный) номер: 36:19:0102041:152	437 436,00	1 211,73	308 992,62
Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:0002401:519	507 369,00	1 405,45	358 391,30
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 157,9 кв. м., номера на поэтажном плане: 1-20. адрес объекта: Воронежская область, Таловский район, п. Таловая, ул. Советская, дом 138, помещение № 1. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:0105001:123	1 857 902,00	5 146,54	1 312 368,76
Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литер А, А2). Площадь: общая 39,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:150851:226	2 069 995,00	5 734,06	1 462 184,64
Нежилое помещение, площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. 72-72а. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:121543:287	2 511 340,00	6 956,62	1 773 938,28
1/3 доля в праве общей долевой собственности на нежилое отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 3-этажный, подземных этажей – 1), общая площадь 1 156,7 кв. м., инв. №: 8674, лит. А.п/А. адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а. Кадастровый (или условный) номер: 36:04:0102023:343	3 748 850,00	10 384,63	2 648 079,22
Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый (или условный) номер: 39:16:010516:176	8 429 159,00	23 349,47	5 930 765,71

Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:0017603:367	8 762 172,00	24 271,94	6 189 346,36
Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, ГЗ. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:0002401:326	13 212 586,00	36 599,96	9 332 990,24
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-1-191120И
От «19» ноября 2020 г.

АО «НЭО Центр»

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" настоящим письмом сообщает, что по состоянию на 17.11.2020 г. на часть зданий и помещений, входящих в состав ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", заключены долгосрочные и краткосрочные договоры аренды.

В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, просим данную информацию не раскрывать в Отчетах об оценке.

Ниже приведена информация о величине операционного дохода (все доходы от объектов за исключением эксплуатационных расходов), получаемого от сдачи в аренду части недвижимого имущества, входящего в состав ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость":

№ п/п	Местоположение	Дата окончания договора	Арендуемая площадь, кв. м	Величина операционного дохода на период с 17.11.2020 г. по 16.11.2021 г./, руб./год без НДС
1	г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47	до 01.10.2025 г.	450,00	6 607 401,39
2	г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47	До 20.08.2021 г.	361,00	1 046 372,82
2	г. Калининград, проспект Мира, д. 72-72а	до 20.09.2023 г.	206,50	2 627 417,76
3	г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50	до 20.08.2021 г.	39,60	889 875,07
4	п. Таловая, ул. Советская, д. 138	до 28.02.2030 г.	157,90	401 111,12
5	г. Балтийск, пр. Ленина, д. 23А	до 29.11.2024 г.	348,10	3 577 698
6	г. Калининград, Ленинский проспект, д. 28	до 31.03.2026 г.	2 299,40	33 529 449,69
7	г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65а	до 20.06.2021 г.	44,84	150 711,90
8	г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65а	до 01.06.2023 г.	74,40	202 766,67
9	г. Нововоронеж, парковый проезд, д. 8	до 30.04.2021 г.	101,00	252 000
10	г. Нововоронеж, парковый проезд, д. 8	до 20.08.2021 г.	44,20	150 510
11	г. Черняховск, площадь Театральная, д. 2	до 20.06.2021 г.	84,40	240 826,40
12	г. Черняховск, площадь Театральная, д. 2	до 20.08.2021 г.	4,70	13 410,90

Собственник дополнительно оплачивает налог на имущество и земельный налог.

С уважением,
Генеральный директор




Осипов Д.Б.



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

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@velles-trust.ru, web: www.velles-trust.ru

Исх. № ММ-12-31012021
От « 31 » марта 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. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1. Кадастровый (или условный) номер: 36-36-20/002/2008-046 36-АГ 478065 06.12.2011	помещение	Объект обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией, отоплением от котельной. Однако, в по состоянию на дату оценки договоры на поставку электроэнергии и

№ п/п	Наименование	Вид имущества	Инженерные сети
			водоснабжения не заключены, отсутствуют приборы учета, а также инженерное оборудование (радиаторы отопления, водопроводные трубы и т.п.)
17	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1097 кв.м., назначение: нежилое. Адрес (местоположение) объекта: Российская федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д.47. Кадастровый (или условный) номер: 66:01/01:00:1186:47:28	помещение	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации, резервное электропитание
18	Нежилое помещение, площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит.А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. 72-72а. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:12 15 43:0007:18540\А:П1:0000\1	помещение	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
19	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из 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: 39-39-01/306/2008-887	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

МЕЖРАЙОННОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
г. Калининграда

Квартал № 893

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На нежилой дом № 28

по ЛЕНИНСКОМУ ПРОСПЕКТУ
район ЛЕНИНГРАДСКИЙ
город КАЛИНИНГРАД

Инвентарный № 44/64

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Административное
(назначение нежилого строения)
 Район Ленинградский
 город (пос.) Калининград
 улица (пер.) Ленинский проспект № 28
 Составлен по состоянию на « 03 » 07 2002 г.
 квартал № 893
 инвентарный № 4464

I. Регистрация права собственности

(ежегодный № 24 ^{354/} / 46-16) Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, сведения о котором вносится в запись
22.01.93	Совет областной администрации городского округа	Регистрационное удостоверение № 2-51 от 22.01.93г	1	

II. Экспликация земельного участка – кв. м

по документам	Площадь участка				Незастроенная площадь		
	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая		
1978	1674	582	1003	89			

Экспликация внутренних помещений в кв. №

№ 28 по ул. Ленинский пр.

Литера по плану	Этажи (начиная с подвальных и кончая мезонином), № помещения (квартиры, торгового зала и др.)	№ комнаты, кухни, прихожей, коридора, л. п., по с.х. черт. эт.	Наименование помещений	общая площадь	площадь		Площадь по обмеру (в кв. метрах)	
					жилая	служебная	зачислена	
							детей	взрослых
A	Подвал	1	лест. к.в. к.в.	18,4			18,4	
		2	основное	30,5			30,5	
		3	— — —	12,8			12,8	
		4	коридор	18,4			18,4	
		5	основное	51,9			51,9	
		6	вспомогат.	21,9			21,9	
		7	туалет	2,1			2,1	
		8	коридор	5,1			5,1	
		9	вспомогат.	13,5			13,5	
		10	— — —	24,1			24,1	
		11	— — —	5,8			5,8	
		12	— — —	9,5			9,5	
		13	склад	29,0			29,0	
		14	— — —	13,9			13,9	
		15	коридор	4,8			4,8	
		16	— — —	6,7			6,7	
		17	основное	24,8			24,8	
		18	тамбур	2,1			2,1	
		19	основное	21,6			21,6	
		20	коридор	2,2			2,2	
		21	— — —	10,3			10,3	
		22	теплогенератор	13,1			13,1	
		23	эл. щитовая	7,0			7,0	
		24	коридор	7,1			7,1	
		25	насосная	14,6			14,6	
		26	коридор	5,2			5,2	
		27	вспомогат.	5,5			5,5	
		28	— — —	2,0			2,0	
		29	— — —	3,5			3,5	
		Итого по подвалу:		387,4			387,4	

Дата записи	Литера по плану	Этаж (начиная с подвальных и кончая мезонином)	№ помещения (квартиры, торгового склада и др.)	№ комн., кухни, прихож., корид. и т.п. по эк. чер. ст.	Наименование помещений	Площадь по обмеру (в кв. метрах)								
						общая площадь	в т.ч.		учрежден.					
							жилая	служебная	основн.	вспом.				
	1	1			ТАНБУР	2,7				2,7				
			2		основное	230,2			230,2					
			3		лест. кп.	11,6					11,6			
			4		коридор	6,1					6,1			
			5		кабинет	7,5			7,5					
			6		туалет	1,0					1,0			
			7		---	1,0					1,0			
			8		коридор	2,0					2,0			
			9		умывальник	2,9					2,9			
			10		танбур	1,4					1,4			
			11		коридор	20,7					20,7			
			12		кабинет	10,1			10,1					
			13		---	10,5			10,5					
			14		коридор	4,7					4,7			
			15		кабинет	5,4			5,4					
			16		---	6,4			6,4					
			17		---	14,4			14,4					
			18		---	11,7			11,7					
			19		вспомог. ат.	2,6					2,6			
			20		---	0,7					0,7			
			21		коридор	11,2					11,2			
			22		танбур	1,6					1,6			
			23		коридор	3,0					3,0			
			24		---	2,1					2,1			
			25		туалет	1,0					1,0			
			26		---	1,1					1,1			
			27		кабинет	7,4			7,4					
			28		коридор	6,2					6,2			
			29		лест. кп.	16,7					16,7			
					Итого по 1 этажу:	403,3			303,6		99,7			
					Всего									

Составил _____

Проверил _____

Экспликация внутренних помещений в кв. м.

Дом № 28 по ул. Ленинский пр-кт

Дата записи	Литера по плану	Этажи (начиная с подвальных и кончая мезонином.)	№ помещения (квартиры, торгового склада и др.)	№ комн., кухни, прихож., корид. и т.п. по сх. чер. ст.	Наименование помещений	Площадь по обмеру (в кв. метрах)							
						общая площадь	в т.ч.		учрежден.				
							жилая	служебная	а/м.н.	вспомог.			
		2	1		лест. кл	16,3			16,3				
			2		кабинет	7,6			7,6				
			3		туалет	1,0			1,0				
			4		— —	1,0			1,0				
			5		коридор	2,1			2,1				
			6		умывальник	3,0			3,0				
			7		кабинет	15,0			15,0				
			8		— —	15,2			15,2				
			9		— —	70,6			70,6				
			10		— —	16,3			16,3				
			11		— —	16,5			16,5				
			12		— —	16,7			16,7				
			13		— —	14,9			14,9				
			14		— —	14,7			14,7				
			15		вспомогат	2,5			2,5				
			16		— —	0,1			0,1				
			17		коридор	72,0			72,0				
			18		умывальник	2,9			2,9				
			19		коридор	2,0			2,0				
			20		туалет	1,3			1,3				
			21		— —	1,2			1,2				
			22		кабинет	7,7			7,7				
			23		лест. кл	16,3			16,3				
			24		кабинет	35,7			35,7				
			25		— —	51,9			51,9				
			Итого по 2 этажу:			401,2			279,5	121,7			
		3	1		лест. кл	16,3			16,3				
			2		кабинет	8,2			8,2				
			3		сан. узел	7,6			7,6				
			4		коридор	14,0			14,0				

Дата записи	Литера по плану	Этажи (начисл с подвалами, в том числе чердачные, мансардные, в том числе с чердачными)	№ помещений (квартиры, торговые помещения, складские и др.)	№ комн., в том числе прилож., коридор, т.п. по ст. 14	Наименование нежилого помещения	общая площадь	эксплуатационная площадь	площадь в том числе:	площадь в том числе:	
									в том числе	в том числе
	3		5		кабинет	31,0			31,0	
			6		---	32,6			32,6	
			7		---	17,4			17,4	
			8		---	18,1			18,1	
			9		---	16,7			16,7	
			10		---	17,1			17,1	
			11		---	16,5			16,5	
			12		---	7,2			7,2	
			13		---	12,2			12,2	
			14		коридор	6,8			6,8	
			15		вспомогат.	2,4			2,4	
			16		---	0,1			0,1	
			17		коридор	58,3			58,3	
			18		участок	1,7			1,7	
			19		---	1,5			1,5	
			20		музей	2,1			2,1	
			21		---	2,0			2,0	
			22		кабинет	8,2			8,2	
			23		вст. кп.	16,3			16,3	
			24		кабинет	17,7			17,7	
			25		---	17,2			17,2	
			26		---	17,1			17,1	
			27		---	17,5			17,5	
			28		---	16,0			16,0	
	Итого по		3 этаж			399,8			270,7	129,1
	4		1		вст. кп. кп	12,3			12,3	
			2		участок	3,7			3,7	
			3		музей	0,9			0,9	
			4		---	1,0			1,0	
			5		---	1,0			1,0	
					Всего					

Составил

Проверил

Экспликация внутренних помещений в кв. м.

ЭМ № 28 по ул. Александровской

Литера по плану	Этажи (начиная с подвальных и кончая чердачными.)	№ помещения (квартиры, торгового помещения, склада и др.)	№ комн., кухни, прихож., корид., л. п. по сх. 427	Наименование помещений	общая площадь	Площадь по обмеру (в кв. метрах)		
						жилая	служебная	иная
	4	6		коридор	1,7			1,7
		7		участки	3,5			3,5
		8		коридор	16,1			16,1
		9		кабинет	32,2			32,2
		10		основное	174,4			174,4
		10 ^а		пестница	4,9			4,9
		11		кабинет	14,9			14,9
		12		— — —	12,0			12,0
		13		— — —	16,6			16,6
		14		коридор	4,0			4,0
		15		вспомогат	7,7			7,7
		16		— — —	5,4			5,4
		17		лест. кл.	12,3			12,3
		18		основное	87,4			87,4
Итого по 4 этажу:					412,0			337,5
	5	1		вспомогат	16,5			16,5
		2		— — —	22,4			22,4
		3		— — —	34,8			34,8
		4		основное	153,0			153,0
		5		— — —	57,3			57,3
		6		вспомогат	16,4			16,4
Итого по 5 этажу:					300,5			219,3
Всего по дому:					2304,2			1513,2
в т.ч. без подвала:					1916,8			1401,6

VI. Листера		Описание конструктивных элементов здания и определение их веса		Число этажей		Вид внутренней отделки		УАТУ		№	
Группа капитальности		I		II		III		IV		V	
№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Состав, конструктивные материалы, конструкция, отделка и прочее	Типовые конструкции (окна, перегородки, ступицы, в т.д.)	Удельный вес по таблице	Потребляемый к удельному весу, %	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ, %	Процент от 100	Тех. и	№	Стр.
1	Фундаменты	из железобетонной	бетонная	10	1	10	35,5				
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные на сплошной п.р.		20	1	20	40,8	0			
	б) перегородки	кирпичные, шлако-блочное									
3	Перекрытия	чердачное	деревянное	16	1	16	35	5,6			
		междуэтажное	утраченное								
		надподвальное	ж/бетонное								
4	Крыша	металлическая по деревянным стропилам и обрешетке		2	1	2	5	0,1			
5	Полы	плиточное	кафельное	9	1	9	10	0,9			
		линолеум									
6	Проемы	оконные	металлопластик	8	1	8	5	0,4			
		дверные	металлопластиковые филенчатые								
7	Внутренняя отделка	штукатурка		18	1	18	10	1,8			
		окраска, обои									
8	Санитарно- и электротехнические устройства	отопление	центральное	13		8,6	20	1,2			
		водопровод	стальные трубы								
		канализация	центральная								
		водоснабжение	центральное								
		ванны									
		электроосвещение	скрытая проводка								
		радио									
		телефон									
		вентиляция	естественная								
		лифты									
	Прочие работы	краска, штукатурка		4	1	4	20	0,1			

III. Оборудование здания – кв. м

Водопроток	Канализация	Соплиение					Централизованное горячее водоснабжение	Ванна				Газоснаб		Электроснаб-ление	Лифты-лиг		
		от ТЭЦ	от группы (кварт.) котельной	от собствен. котельной	от АГБ	печное		с центра-горяч. водо-снабжения	с газовой-миколо-нами	с дрова-ными ко-лонкам	централь-ное	важное	жидким газом		пассажир-ские	грузовые	
2304,2	2304,2	2304,2				2304,2							2304,2				

IV. Общие сведения

Назначение Административное

Использование Административное

Количество мест (мощность) _____

- а) _____
- б) _____
- в) _____
- г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв)	Высота м	Объ (м куб)
1	2	3	4	5	6
A	Подвал	$(35,15 \times 12,88) + (23,15 \times 2,47)$	509,0	380	193,
	1 этаж	$(35,15 \times 12,88) + (23,15 \times 2,47)$	509,9	3,35	170
	2-3 этаж	$(35,15 \times 12,88) + (23,15 \times 2,47)$	509,9	6,50	331
	4 этаж	$(35,15 \times 12,88) + (23,15 \times 2,47)$	509,9	3,75	191
	5 этаж	$(23,15 \times 15,35) + (5,35 \times 11,70) + (5,35 \times 11,80) =$	481,1	4,50	216
	к объему	$\frac{15,35 \times 4,50}{2} \times 23,15 +$ $+ \frac{11,15 \times 4,50}{2} \times 10,70$			36,
	к площади	$(6,00 \times 2,26) + (4,95 \times 3,60) +$ $+ (4,49 \times 1,40) + (2,23 \times 2,15) =$	42,5		
		Итого:	3073,1		713
		в застройки:	552,4		

VI. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	литера Н =	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправкой	литера Н =	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправкой	литера Н =
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого:									

Наименование конструктивных элементов	литера Н =	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправкой	литера Н =	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправкой	литера Н =
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого:									

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его

Литера	Наименование построек	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка к стоимости (коэффициент) на							Стоимость изм. с поправками	Количество площадь, м кв	Восстанов. стоимость в рублях
						удельный вес	клим. района								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
A	Основное стр	28	94	м ³	217	95,6							2071	11399	236157
															236157

VIII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	САРАИ	Удельный вес по таблице		Итого	Удельный вес с поправкой	литера - Н =	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	литера - Н =	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
	литера - 1 Н = 2,70	Удельный вес по таблице	Поправка										
Фундаменты	Бетон	33	1	33									
Стены и перегородки	Металл	16	1	16									
Перекрытия	Металл	13	1	13									
Крыша	Металл	5	1	5									
Полы	Бетон	5	1	5									
Проемы	Прост	5	1	5									
Отделочные работы	Прост	5	1	5									
Электроосвещение	ЭЛ-60	9	1	9									
Прочие работы	Прочие												
Итого				100									
$160 \times 6,00 \times 2,70 = 259,2$													

IX. Исчисление стоимости служебных построек

Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка к стоимости (коэффициент) на:							Стоимость изм. с поправками	Количество площадь - м.кв	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
					Удельный вес	климат. района										
САРАИ	28	163	м ³	5,3	1,0						5,30	91	482	15	410	
Итого												482		410		

X. Ограждения и сооружения (завождения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры				№ таб. листы	Измеритель	Стоимость намерения по таблице	Поправки на климат района	Восстановительная стоимость в рублях	Умножитель	Действительная стоимость в рублях
			длина, м	ширина, м	высота, м	площадь, м ²							
I	ворота	металл.	5,45	1,70	9,3	26	154	4	29,4		273	5	259
I	---	металл.	3,00	1,70	5,1						150	5	143
II	калитки	2 шт. металл.	1,20	1,70	4,1	26	151	9	21,5		88	5	84
III	огражден.	штaketн. металл.	403,45	1,70	685,86	18	73	4	10,10		1777	5	1688
IV	завождение	асфальт			1003	26	156	4	7,60		76231	15	6480
							Итого:				9911		8654

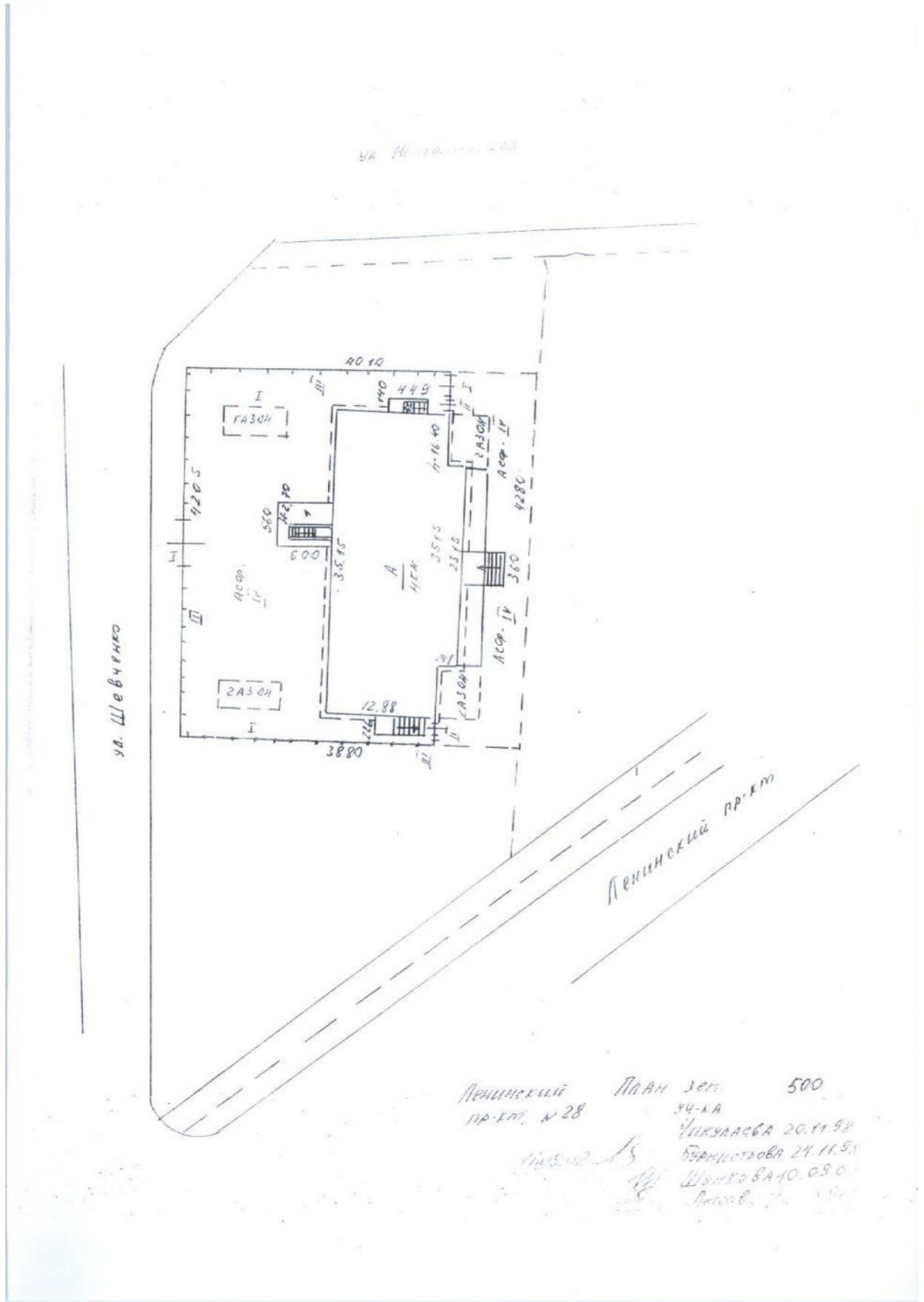
XI. Общая стоимость (в рублях)

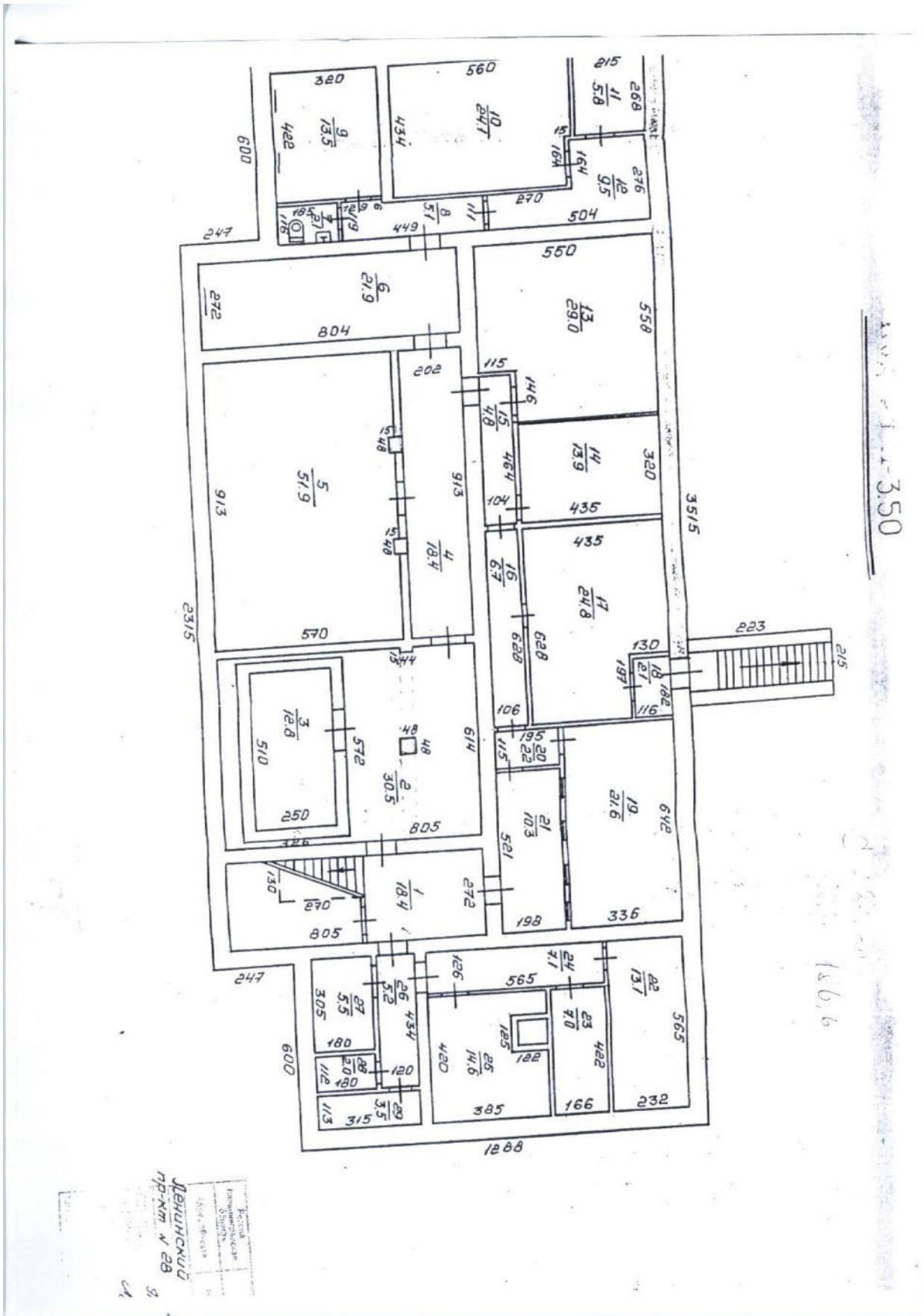
В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная
1969	236754	119935	482	410	9911	8654	247150	188999

« 03 » 07 2002 г. Исполнил: Балтаг
 « 11 » 09 2002 г. Проверил: Бурнистрова
 « 12 » 09 2002 г. Начальник бюро: Логов

Отметка о нижеследующих обследованиях

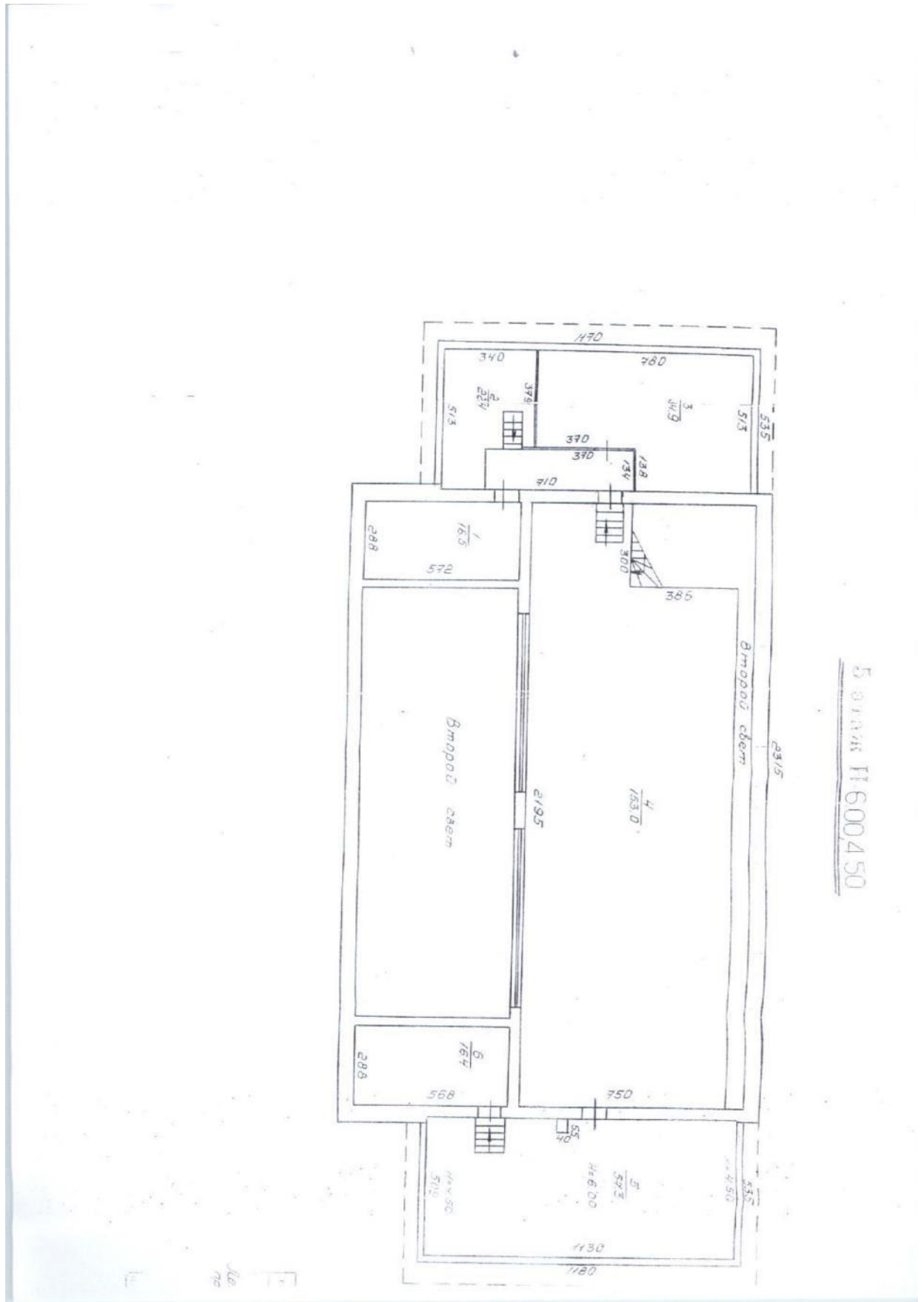
Дата обследования * 3 * 07 2002 г.	* * * 200 г.	* * * 200 г.
Обследовал		
Проверил		
Начальник бюро		





Девинский
 пр-кт № 88
 3

186,6





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области

Повторное, взамен свидетельства №028433 серия 39-АБ от 14.02.2012 г.

Дата выдачи: 16.02.2012 г.

Документы-основания:
 Договор купли-продажи недвижимости №МН-1-2501 от 25.01.2012 г.
 Акт приема-передачи от 25.01.2012 г.

Субъект (субъекты) права:
 Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
 Административное здание. Площадь: общая 2299.4 кв.м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал.
 Адрес (местоположение):
 Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28

Кадастровый (или условный) номер:
 39:15:13 23 20:0001:4464\А

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.02.2012 г. сделана запись регистрации № 39-39-01/017/2012-212

Государственный регистратор:  / Торопова Т. Н. /

39-АБ 031005




ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Калининградской области

Дата выдачи: 14.02.2012 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимости №МН-1-2501 от 25.01.2012 г.
Акт приема-передачи от 25.01.2012 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда
Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", данные о которых устанавливаются на
основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев
инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов - под существующее
административное здание. Площадь: 2725 кв.м
Адрес (местоположение):
Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28

Кадастровый (или условный) номер:
39:15:13 23 20:0005

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление, охранный
зона инженерных коммуникаций
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
14.02.2012 г. сделана запись регистрации № 39-39-01/017/2012-211

Государственный регистратор: / Торопова Т. Н. /



39-АВ 028432



ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Заказчик:

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

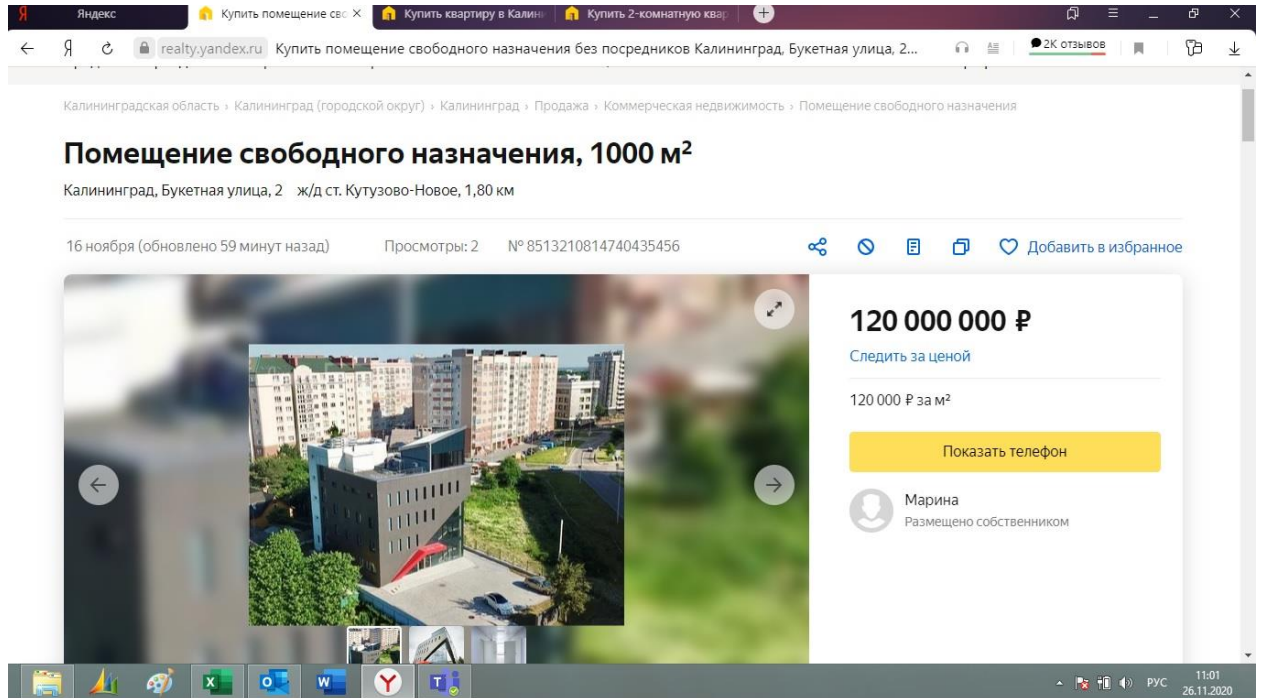
Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Объекты-аналоги для расчета стоимости земельного участка в рамках метода выделения

Аналог 1

<https://realty.yandex.ru/offer/8513210814740435456/>



Калининградская область › Калининград (городской округ) › Калининград › Продажа › Коммерческая недвижимость › Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 1000 м²

Калининград, Букетная улица, 2 ж/д ст. Кутузово-Новое, 1,80 км

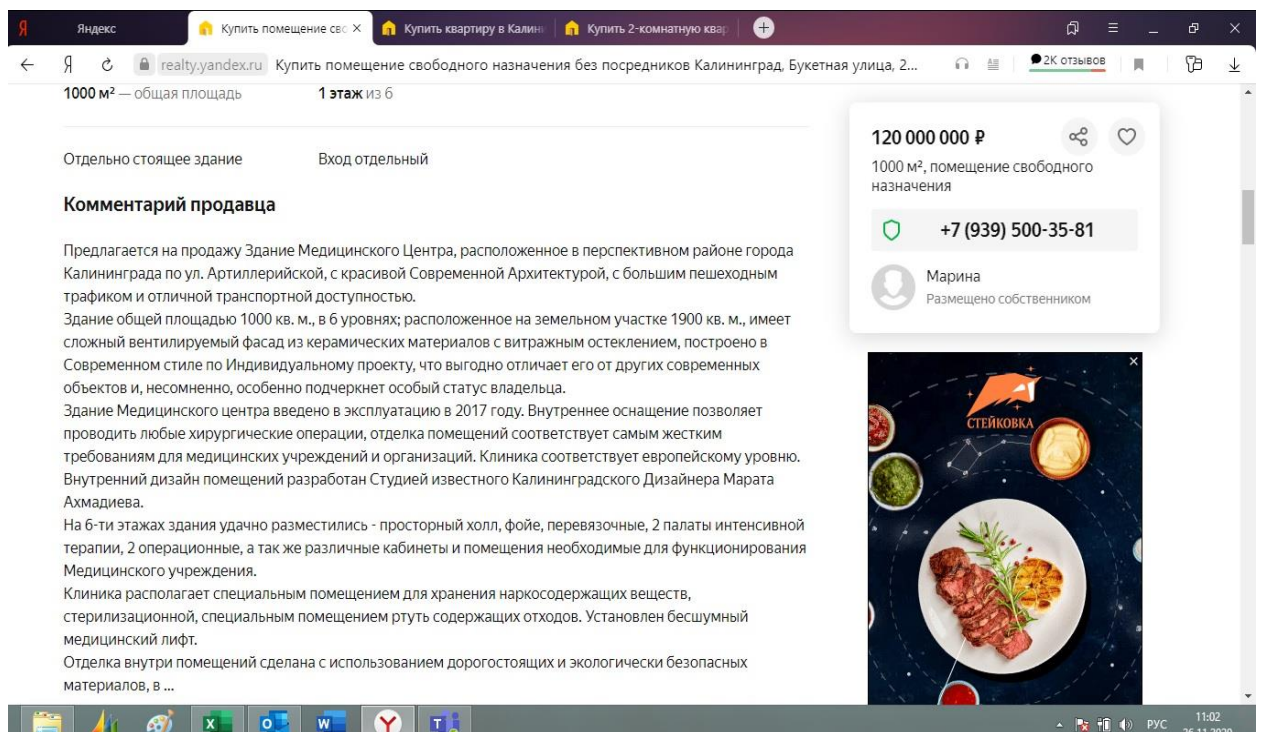
16 ноября (обновлено 59 минут назад) Просмотры: 2 № 8513210814740435456

120 000 000 ₽
Следить за ценой

120 000 ₽ за м²

Показать телефон

Марина
Размещено собственником



1000 м² — общая площадь 1 этаж из 6

Отдельно стоящее здание Вход отдельный

Комментарий продавца

Предлагается на продажу Здание Медицинского Центра, расположенное в перспективном районе города Калининграда по ул. Артиллерийской, с красивой Современной Архитектурой, с большим пешеходным трафиком и отличной транспортной доступностью.

Здание общей площадью 1000 кв. м., в 6 уровнях; расположенное на земельном участке 1900 кв. м., имеет сложный вентилируемый фасад из керамических материалов с витражным остеклением, построено в Современном стиле по Индивидуальному проекту, что выгодно отличает его от других современных объектов и, несомненно, особенно подчеркнет особый статус владельца.

Здание Медицинского центра введено в эксплуатацию в 2017 году. Внутреннее оснащение позволяет проводить любые хирургические операции, отделка помещений соответствует самым жестким требованиям для медицинских учреждений и организаций. Клиника соответствует европейскому уровню. Внутренний дизайн помещений разработан Студией известного Калининградского Дизайнера Марата Ахмадиева.

На 6-ти этажах здания удачно разместились - просторный холл, фойе, перевязочные, 2 палаты интенсивной терапии, 2 операционные, а так же различные кабинеты и помещения необходимые для функционирования Медицинского учреждения.

Клиника располагает специальным помещением для хранения наркосодержащих веществ, стерилизационной, специальным помещением ртуть содержащих отходов. Установлен бесшумный медицинский лифт.

Отделка внутри помещений сделана с использованием дорогостоящих и экологически безопасных материалов, в ...

120 000 000 ₽
1000 м², помещение свободного назначения

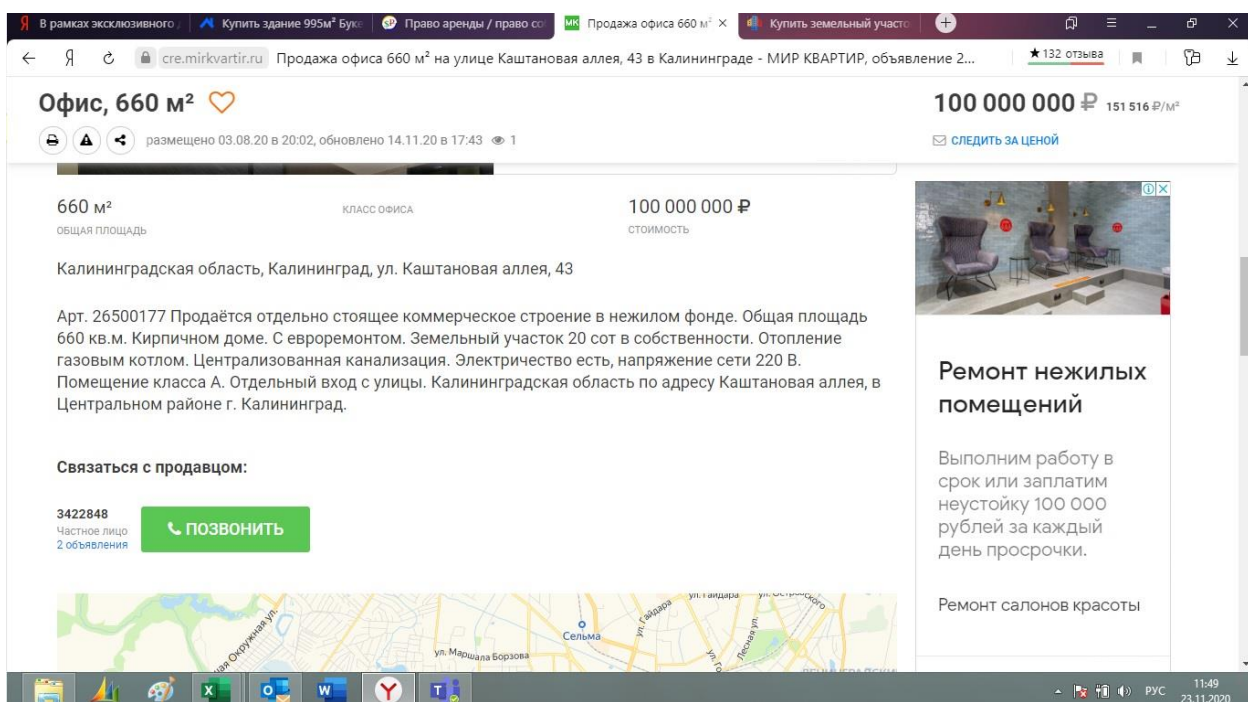
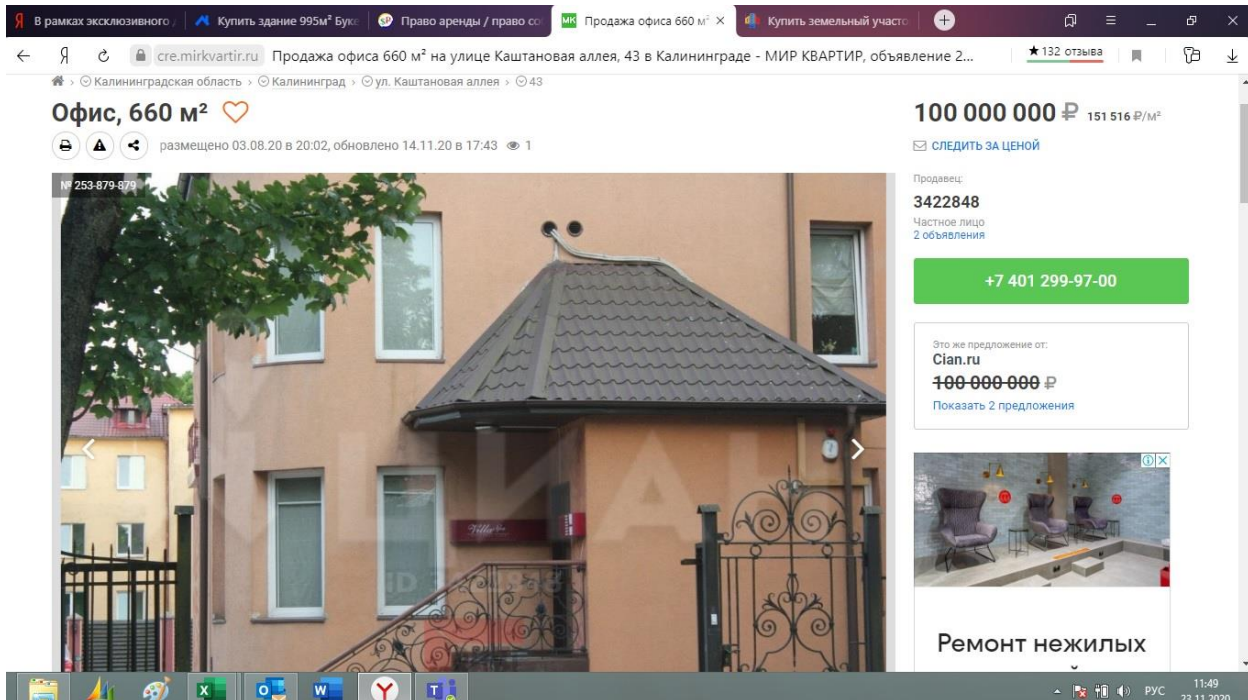
+7 (939) 500-35-81

Марина
Размещено собственником

СТЕЙКОВКА

Аналог 2

<https://cre.mirkvartir.ru/253879879/>



Аналог 3

<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/227162426/>

сегодня, 07:15 140 просмотров, 4 за сегодня

Здание, 1 178,5 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 92 На карте

92 000 000 ₽
78 066 ₽ за м²

ИНВЕНТ
Агентство недвижимости
На рынке с 1997 года
Еще 1638 объектов

+7 905 246-19-28
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Галина Филатенко
Нет отзывов

17 фото

Фотографии (17) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Здание, 1 178,5 м²

92 000 000 ₽
78 066 ₽ за м²

ИНВЕНТ
Агентство недвижимости
На рынке с 1997 года
Еще 1638 объектов

+7 905 246-19-28
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Галина Филатенко
Нет отзывов

Описание

В рамках эксклюзивного договора, продаётся 4-этажное, в том числе мансарда (+ подвал). Административное здание -2000 года постройки, общей площадью 1178,5 кв. м .Здание находится в г. Калининграде, пр. Мира ,92, в первой линии, на одной из центральных улиц города, одной из немногих, которые хорошо сохранились, как исторические улицы Кенигсберга. Там расположены памятники архитектуры, театры и музеи, многочисленные кафе и рестораны, один из старейших в мире зоопарк.Земля под существующим административным зданием -0,0887 га с 21 июня 2002 г. в аренде на 49 лет.Разрешенная электрическая мощность -48 кВт.Имеется собственная газовая котельная.Во внутреннем дворе, за слагбаумом, небольшая парковка. В здании имеется второй вход со двора, с доступом на каждый этаж.Собственник- юридическое лицо.В настоящее время, на 1-2 этаже расположен магазин мебели, кухни и предметов интерьера. Торговые залы можно разделить стеклянными перегородками на отдельные торговые площади меньшего размера. Оба этажа соединены между собой удобной небольшой лестницей. Подвальные помещения находится в аренде.По месторасположению (перекресток пр. Мира, ул. Офицерская, ул. Кутузова), в близости остановок общественного транспорта, по планировке, идеально подходит под головной офис крупной компании, банка. Так же объект привлекателен для покупки инвестором, тк. торговые и офисные площади, в этой исторической части города, всегда востребованы.Стоимость здания -92 000 000 рублей, торг уместен. Рассмотрим все ваши предложения.Объект 32560

Номер объекта: 1/32560/3808

Объекты-аналоги для расчета стоимости единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

<https://zдание.info/2696/object/8441>

zдание.info / Продажа коммерческой недвижимости в регионах России / Продажа здания в центре Калининграда

ПРОДАЖА ЗДАНИЯ В ЦЕНТРЕ КАЛИНИНГРАДА лот № 8441
КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ / КАЛИНИНГРАД

Офис класса «А» в бизнес-парке 610
Нежилые помещения в новостройках

Позвоните или отправьте запрос
Контакты по объекту
Отправить запрос
Сохранить
Распечатать (PDF)
Переслать по E-mail
Статистика страницы

КРЕДИТОВАНИЕ
КРЕДИТЫ на покупку и под залог коммерческой недвижимости
АККРЕДИТИВЫ при сделках с недвижимостью
СБЕРБАНК
Всегда рядом
8 800 555 55 50 www.sberbank.ru

ПРОДАЖА ЦЕНА М² [P] \$ € ЦЕНА ВСЕГО [P] \$ €

Zdanie.info КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

№ лота или ключевое слово

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ ОПЛАТА ФОРМАТЫ И ЦЕНЫ КОНТАКТЫ

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М² [P] \$ €	ЦЕНА ВСЕГО [P] \$ €
600 м²	₽ 175 000	₽ 105 000 000

Продаётся здание в центре Калининграда.
Площадь здания - 600 кв.м. Площадь земельного участка - 900 кв.м.

Здание находится в самом центре деловой и культурной жизни города. Всё в шаговой доступности, развитая инфраструктура, в районе расположения дома находится Парк культуры и отдыха «Юность» (около 500 м), зона отдыха у Верхнего озера (около 1 км), Кафедральный Собор Христа Спасителя (около 1,3 км).
Генеральное консульство Литовской республики в Калининграде (около 650 м), пл. Победы (центральная площадь), ТРЦ «Европа», ТЦ «Калининградский Пассаж», ТЦ «Clover Citycenter», ТЦ «Аэрополь» и ТРЦ «Эпицентр», ТЦ «Мега-Центр-Маркет-Сити».

Использование на сегодняшний день: 100% офисных помещений данного объекта уже сдаются в аренду. Идеально подходит по банк, консульство, клинику, гостиницу и т.д.

Дополнительные характеристики

- ✓ Объект готов к работе
- ✓ Кабинетная планировка
- ✓ Наземная парковка на 20 м/м (бесплатная)
- ✓ Освобождение объекта менее чем через месяц
- ✓ 2006 год постройки
- ✓ Этаж — 1-3 из 3
- ✓ Высота потолков — 2,9 метров
- ✓ Система кондиционирования — сплит-системы
- ✓ Система вентиляции — приточно-вытяжная
- ✓ Пожаротушение — пожарная сигнализация
- ✓ Охрана — видеонаблюдение
- ✓ Электроснабжение — мощность 15 кВт
- ✓ Один провайдер связи (оптоволоконная связь)
- ✓ Земельный участок 0,1 га в собственности

Возможные варианты использования

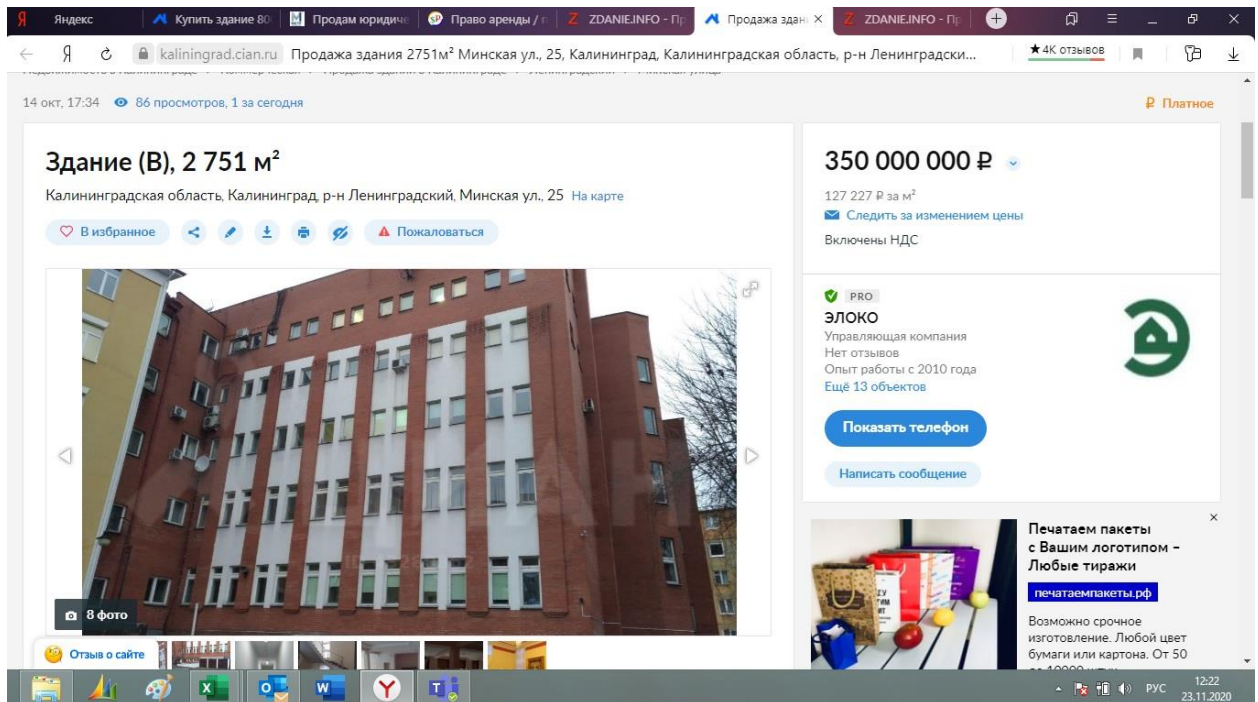
ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА
Кадастровая карта
Публичная кадастровая карта
Справки on-line
Справочная информация по объектам недвижимости
Сведения из ЕГРН
Запрос на получение сведений из ЕГРН
Проверка документа
Проверить электронную выписку

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
«Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России №1481 от 08.08.2012 г.

12:22 23.11.2020

Аналог 2

<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/232943758/>



14 окт, 17:34 86 просмотров, 1 за сегодня

Здание (В), 2 751 м²

Калининградская область, Калининград р-н Ленинградский, Минская ул., 25 На карте

В избранное

350 000 000 ₽

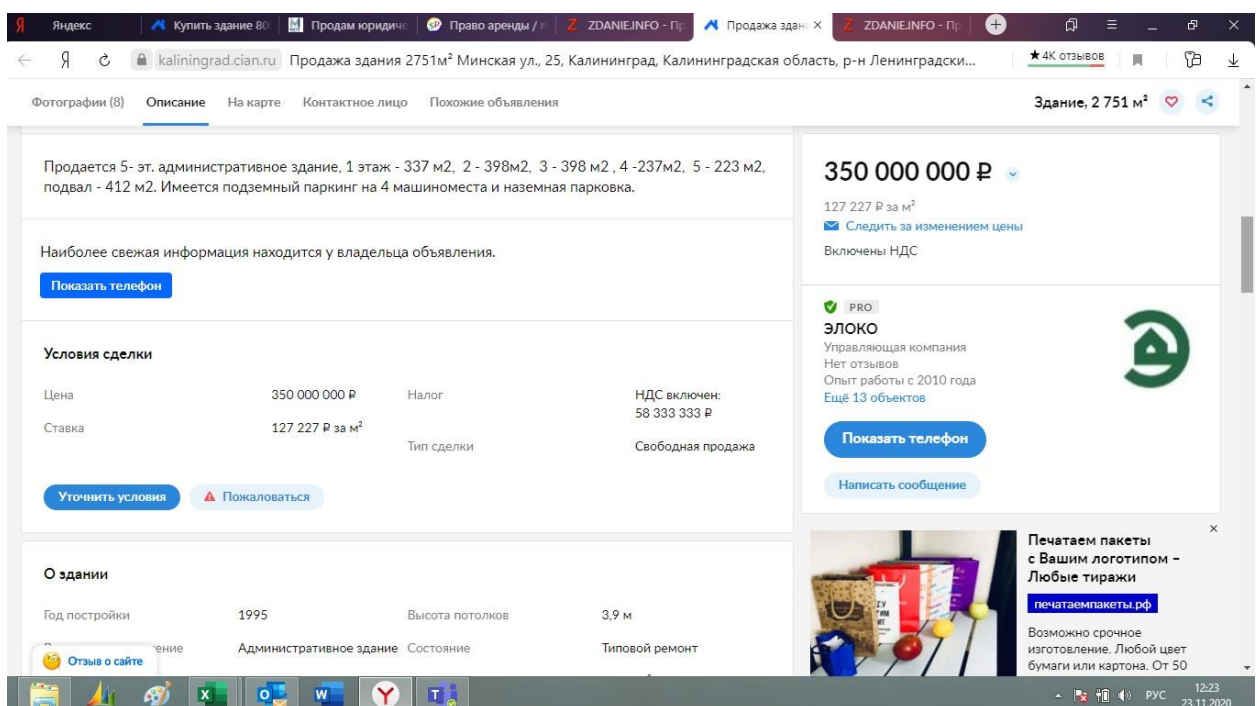
127 227 ₽ за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

ЭЛОКО
 PRO
 Управляющая компания
 Нет отзывов
 Опыт работы с 2010 года
 Ещё 13 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

8 фото

Отзыв о сайте



Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Здание, 2 751 м²

Продается 5-эт. административное здание, 1 этаж - 337 м², 2 - 398м², 3 - 398 м², 4 - 237м², 5 - 223 м², подвал - 412 м². Имеется подземный паркинг на 4 машиноместа и наземная парковка.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	350 000 000 ₽	Налог	НДС включен:
Ставка	127 227 ₽ за м ²	Тип сделки	58 333 333 ₽
			Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

О здании

Год постройки	1995	Высота потолков	3,9 м
Тип здания	Административное здание	Состояние	Типовой ремонт

Отзыв о сайте

Аналог 3

<https://zдание.info/2696/object/302544>

ПРОДАЖА ЗДАНИЙ | КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ | КАЛИНИНГРАД, БАГРАТИОНА УЛ, 49 лот № 302544

КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ > КАЛИНИНГРАД > Р-Н МОСКОВСКИЙ > УЛ БАГРАТИОНА > Д 49

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М²	ЦЕНА ВСЕГО
800 м²	150 000	120 000 000

Продается отдельно стоящее здание. Общая площадь 800 кв. м. Цокольный этаж - 130,5 кв. м. 1-й этаж - 133,2 кв. м. 2-й этаж - 186 кв. м. 3-й этаж - 190,1 кв. м. Мансарда - 140,3 кв. м. Отопление - теплоцентраль. В помещениях стены штукатурены и окрашены. Проведена электропроводка, освещение, розетки, выключатели, светильники. Установлена пожарная сигнализация. Объект № 70783.

Номер объекта: #121/70783/3808

Объект на карте

ZDANIE.INFO - Продажа зданий | Калининградская область | Калининград, Багратиона ул, 49 (лот 302544)

№ лота или ключевое слово

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М²	ЦЕНА ВСЕГО
800 м²	150 000	120 000 000

Продается отдельно стоящее здание. Общая площадь 800 кв. м. Цокольный этаж - 130,5 кв. м. 1-й этаж - 133,2 кв. м. 2-й этаж - 186 кв. м. 3-й этаж - 190,1 кв. м. Мансарда - 140,3 кв. м. Отопление - теплоцентраль. В помещениях стены штукатурены и окрашены. Проведена электропроводка, освещение, розетки, выключатели, светильники. Установлена пожарная сигнализация. Объект № 70783.

Номер объекта: #121/70783/3808

Объект на карте

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	
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	6,0	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

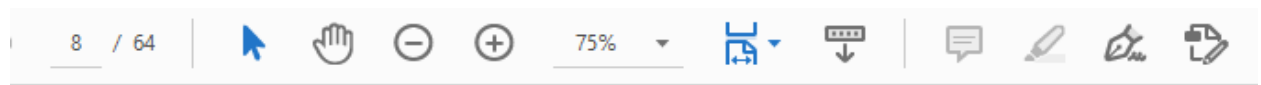
Таблица 104

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 прибыль предпринимателя

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №25) под ред. канд. техн. наук Е.Е.Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019 г.

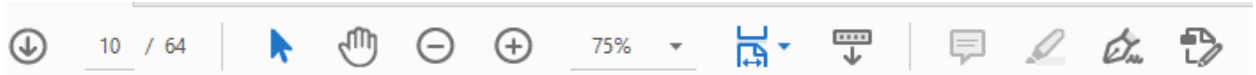


СРД-25, ноябрь 2019 г.

Таблица 1.1.2.
Результаты сравнительных исследований ИП и ВыИ на территории РФ в мае 2019 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ИП)/Внешний износ %	
				Ноябрь 2018 г.	Ноябрь 2019 г.
1.	Архангельск				
	Середина	Торговые	1, «С»	19	21
	Середина	Офисы	3, 6, «В»	13	17
	Окраина	Произв. помещения	1, «С»	4/5	7
2.	Владивосток				
	Центр	Офисы	4, «С»	36	32
	Окраина	Произв. помещения	4, «С»	15	14
	Центр	Магазины	1, «С»	46	47
	Середина	Гостиницы	1,3, «С-В»	25	27
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	27	28
3.	Волгоград				
	Середина	Магазины	1, «С»	32	30
	Середина	Магазины	6, 11, «В»	34	35
	Середина	Офисы	1,4, «С»	22	21
4.	Екатеринбург				
	Центр	Офисные помещения	3,4, «В»	22	24
	Центр	Офисные помещения	1,4, «С»	18	21
	Центр	Торговые помещения	1, 6, «В»	27	29
	Окраина	Торговые помещения (встроенные)	4, «В»	27	25
	Середина	Магазины	1, 6, 11, «В»	29	30
	Окраина	Произв. помещения	1,4, «С»	13	15
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	24	25
5.	Иркутск				
	Середина и окраина	Производственные здания	4, «С»	19	20

9 / 64 75%					
10.	Курск				
	Середина	Произв. помещения	4, «С»	13	15
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	15	18
11.	Москва				
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»	53	59
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	42	48
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	38	42
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А, В»	74	72
	Центр	Магазины	1,4 «С»	41	44
	Середина	Торговые комплексы	1,6, «В»	64	69
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	42	49
	Середина	Произв. помещения	1, 4, «С»	35	33
	Окраина	Произв. помещения	1, 4, 3, «С»	31	29
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «А»	57	55
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «В»	56	55
	Центр и основные магистрали	Офисы	1, «С»	39	43
	Окраина	Офисы	3, 6, «В»	36	34
	Окраина	Офисы	4, 1, «С»	32	31
	Середина	Склады-терминалы	4, «В»	52	54
	Приближенно ко МКАД	Склады-терминалы	4, «В»	61	60
	Средние районы	Склады-терминалы	1, 4, «С»	41	43
	Средние районы	Гаражи метал. (3 x 6 м)	5	11	13
	Центр	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1,3	58	53
	Середина	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1,3	52	51
	Приближенно ко МКАД	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1, 3	46	49
	Середина	Гостиницы 3-4 звезды	3, 6, «В, С»	26	30
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	32-41	35-44



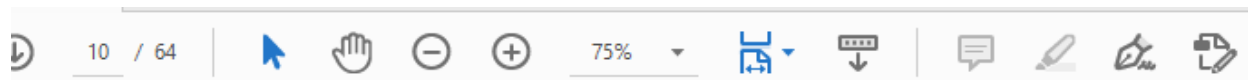
12.	Московская область				
	15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. проектам	1, 3	42	40

9



СРД-25, ноябрь 2019 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний износ %	
				Ноябрь 2018 г.	Ноябрь 2019 г.
	40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. проектам	1, 3	36	33
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1, 7	29	31
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. старой постройки	7	26	29
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	30	35
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	27	30
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	19-25	22-29
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 3, 4, 6, «В»	12	16
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	11	13
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	10	11



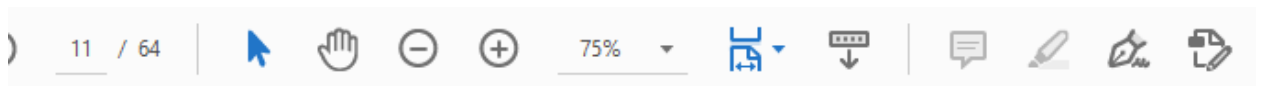
13.	Мурманск				
	Центр города	Офисные помещения	1, 4, «С»	24	29
	Центр города	Торговые помещения	1, 4, «С»	32	34
	Окраина	Офисные помещения	1, 4, «С»	16	15
	Окраина	Производственные помещения	1, 4, «С»	12	14
	Средина	Типовое жилье	4, «С»	21	22
14.	Новокузнецк				
	Ближе к окраине	Складские помещения	4, «С»	6	8
15.	Новосибирск				
	Центр	Магазины	3, 6, «С»	38	39
	Центр	Офисные помещения	4, «В»	24	27
	Середина	Магазины	3, 6, «С»	20	26
	Середина	Офисные помещения	4, «В»	18	17
	Промзона	Произв. здания	4, «С»	12	14

10



СРД-25, ноябрь 2019 г

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний износ %	
				Ноябрь 2018 г.	Ноябрь 2019 г.
	Середина	Офисы	1, 4, «С»	19	21
	Середина	Магазины	1, 4, «С»	29	34



	Середина	Типовое жилье	4, «С»	17	19
16.	Новочебоксарск				
	Промзона	Промышленные здания	1, 4, «С»	/-14	/-7
17.	Оренбург				
	Центр города	Торговые помещения	1, 4, «В»	38	39
	Окраина	Офисные помещения	1, 4, «С»	33	31
	Окраина	Произв. помещения	4, «С»	15	16
18.	Ростов-на-Дону				
	Центр	Торговые помещения	1, 4, «С»	43	46
	Окраина	Торговые помещения	1, 4, «С»	21	23
	Центр	Офисные помещения	4, «В»	23	21
	Окраина	Офисные помещения	1, 4, «С»	12	17
	Середина	Произв. помещения	4, «С»	14	16
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	30	29
19.	Рязань				
	Центр	Магазины	4, «В»	24	29
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	13	18
20.	Санкт-Петербург				
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»	34	40
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	27	32
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А, В»	53	60
	Середина	Торговые комплексы	1, 6, «В»	51	53
	Центр	Офисные помещения	4, «В»	31	38
	Центр	Офисные помещения	1, «С»	31	34
	Середина	Офисные помещения	1, 4, «С»	26	31
	Окраина	Офисные помещения	1, 4, «С»	19	24
	Окраина	Произв. помещения	1, 4, «С»	19	21
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	42	39
21.	Севастополь				
	Середина	Типовое жилье	1, 4, «С»	13-18	14-16
	Окраина	ИЖС	1, 2, «С»	12-16	13-15
	Середина	Магазины	1, 4, «В»	17-24	15-19
	Середина	Магазины	1, 4, «С»	10-19	9-14
	Середина	Офисные помещения	1, «В»	13-18	12-16
	Середина	Офисные помещения	1, «С»	11-14	10-13
	Середина	Гостиницы	1, «С»	14-16	15-18
	Середина	Произв. здания	1, «С»	16-19	13-17

12 / 64 | 75% | [Navigation icons]

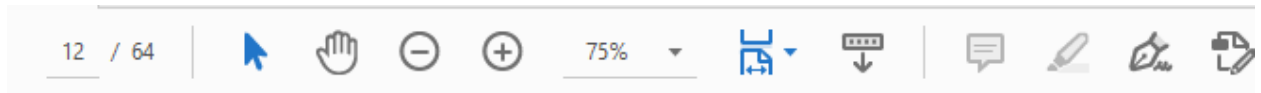
22.	Тамбов				
	Центр	Офисные помещения	1, «С»	15	20
	Окраина	Офисные помещения	1, «С»	13	14

11



СРД-25, ноябрь 2019 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний износ %	
				Ноябрь 2018 г.	Ноябрь 2019 г.
	Центр	Магазины	1, 4, «С»	23	27
	Окраина	Магазины	1, 4, «С»	22	24
	Окраина	Прозв. помещения	1, 4, «С»	13	15
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	22	20
23.	Тверь				
	Окраина	Магазины	6, «В»	28	25
	Середина	Офисные помещения	1, «С»	21	19
	Окраина	Прозв. здания	4, «С»	18	14
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	23	20
24.	Тула				
	Центр	Офисы	3, 6, «В»	25	22
	Центр	Магазины	4, «С»	35	34
	Центр	Магазины	1, «В»	30	37
	Окраина	Прозв. здания	4, «С»	17	19
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	23	26
25.	Тюмень				
	Середина	Магазины	1, «В»	32	36



	Середина	Офисные помещения	1, «С»	21	19
	Окраина	Пронзв. здания	4, «С»	18	14
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	23	20
24.	Тула				
	Центр	Офисы	3, 6, «В»	25	22
	Центр	Магазины	4, «С»	35	34
	Центр	Магазины	1, «В»	30	37
	Окраина	Пронзв. здания	4, «С»	17	19
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	23	26
25	Гюмень				
	Середина	Магазины	1, «В»	32	36
26.	Уфа				
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	16	19
27.	Ярославль				
	Промзона	Производство-склады	1, 6, «С»	17	16
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	24	29
	Середина	Офисные помещения	1, «С»		21
	Середина	Магазины	1, 4, «В»		40

*Внешний износ появляется у зданий высокой этажности;
В табл.1.1.2 приведены средние значения ИПП и ВНИ, имеющие коэффициенты вариации ниже 10%.

1.2. Значения валовых рентных мультипликаторов (ВРМ) в городах РФ

Использование:

- для прямого пересчета арендной ставки в стоимость недвижимости;
- для прямого пересчета стоимости недвижимости в арендную ставку;
- для построения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) методом экстракции рынка;
- для анализа соотношения параметров рынков купли-продажи и аренды объектов недвижимости.

В табл. 1.2.1 приведены наиболее вероятные средние значения ВРМ, рассчитанные по отношению средней стоимости объектов недвижимости и средних годовых арендных ставок, при коэффициентах вариации ниже 10%.

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2320-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.10.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 09.10.2020 г.)



- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итого расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку*

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,77	0,92	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,85	0,98	0,92
3	Земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,75	0,92	0,84
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,58	0,92	0,75
5	Для других целей	0,58	0,94	0,76

* Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:

6	• сроком аренды 49 лет: собственному расположению на участке зданий и сооружений для размещения линейных объектов коммуникаций, для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе незавершенных строителством, а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строителством	0,72	0,88	0,81
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,84	0,95	0,90
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,33	0,51	0,42

Корректировка на местоположение

Данные открытых источников: <https://klops.ru/news/interesting/155070-obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-kaliningrada>

Обзор рынка офисной недвижимости Калининграда

Средняя стоимость аренды офиса в Калининграде (руб./м²)*:

- Центральный р-н: 600
- Московский р-н: 540
- Ленинградский р-н: 530

Средняя стоимость продажи офиса в Калининграде: (тыс. руб./м²):

- Центральный р-н: 81
- Московский р-н: 74
- Ленинградский р-н: 61

Рынок офисной недвижимости Калининграда:**

- аренда: 75%
- продажа: 25%

Текст: Ольга Синявская

может составлять разница между рыночной и реальной ценой сделки***

до 30%

Смотреть график +190

Корректировка на линию расположения для земельного участка

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

2018 Земельные участки. Часть №1.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

правка

Д_25_2019_АО ...

2018 Земельные у... x

114 / 145 | 70,5% | [Navigation icons]

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- местоположение объекта, уровень активности автодороги, в непосредственной близости от которой располагается земельный участок (интенсивность транспортного потока, качество дорожного покрытия и пр.)
- важность и значимость выхода на автомагистраль для эффективного использования земельного участка по назначению;
- влияние заезда непосредственно с автомагистрали на спрос на земельные участки данного типа.

9.3. Элемент сравнения – расположение относительно красной линии

Как правило, земельные участки под офисно-торговую застройку, расположенные на красной линии улиц, характеризующихся высоким пешеходным и транспортным потоком, стоят дороже аналогичных участков, расположенных внутриквартально или на красной линии улиц с более низким пешеходным и автомобильным трафиком. Это объясняется тем, что интенсивность транспортного и пешеходного потока напрямую влияет на инвестиционную привлекательность местоположения земельных участков под офисно-торговую застройку.

В данном разделе ниже приводятся коллективные экспертные оценки, в характеризующие расположение земельных участков под офисно-торговую застройку относительно «красной линии» с точки зрения его влияния на рыночную стоимость.

Отметим, что важность и значимость расположения объекта на «красной линии» в большинстве своем относятся к объектам торгового назначения, чем к объектам офисного назначения.

Помимо средних значений корректирующего коэффициента на красную линию, в Справочнике приведены значения границ расширенного интервала, которым можно пользоваться при возникновении спорных ситуаций при оценке объектов недвижимости.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 90.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,28	1,26	1,31

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 91

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,28	1,15	1,41

Корректировка на площадь земельного участка

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

Зависимости

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен земельных участков. Данные, усредненные по России⁷

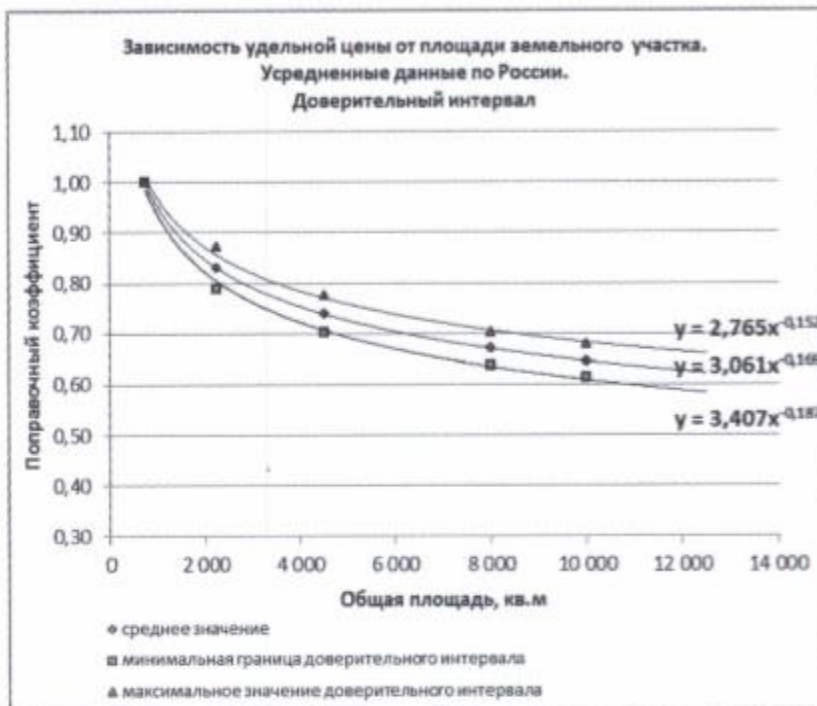


Рис. 15

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, - 5000 кв.м (0,5 га)

⁷ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в городе (категории городов)

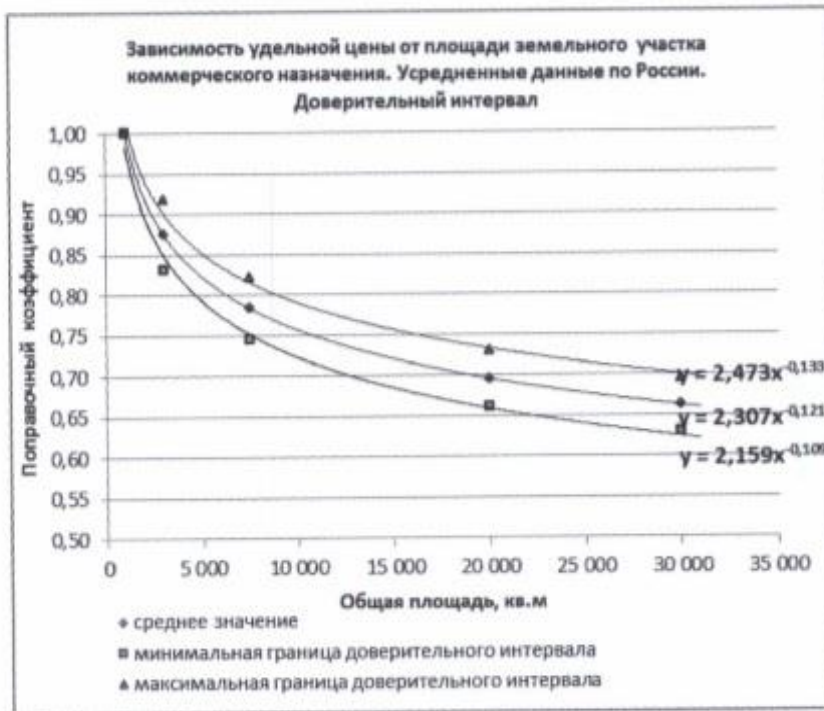


Рис. 19

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 1000 кв.м (0,1 га)

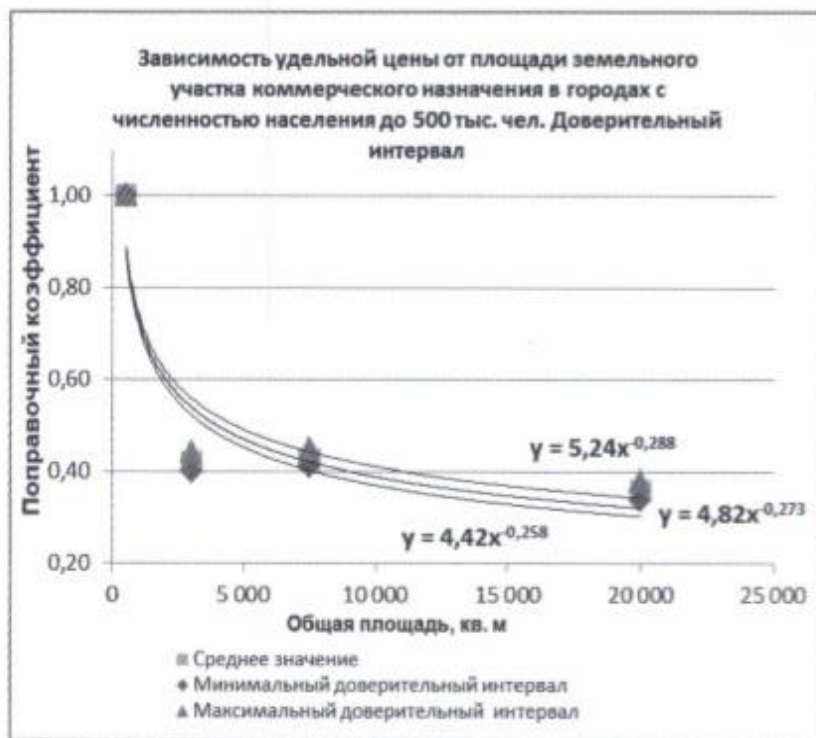


Рис. 43

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 1000 кв.м (0,1 га)

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок, входящий в состав ЕОН

Сборник рыночных корректировок СРК-2020 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

СРК-2020 АО «НЭ...»



1.2.5. РАЗНИЦА В СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРАВАМИ СОБСТВЕННОСТИ И С ПРАВАМИ АРЕНДЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Использование: Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли – продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на ЗУ.

В ниже приведенной таблице представлены соотношения между рыночной стоимостью объектов коммерческой недвижимости, реализуемым на рынке с правами собственности и правами долгосрочной аренды на ЗУ.

Таблица 24. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды землю в городах РФ

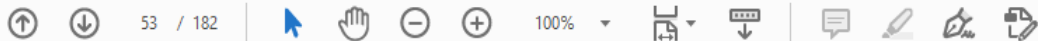
№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,112
1.2.		Торговое	5-10	1,109
1.3.		Офисное	до 3	1,105
1.4.		Офисное	5...8	1,099
1.5.		Офисное	10...14	1,103
1.6.		Производственно-складское	8...12	1,067
1.7.		Производственно-складское	12...18	1,082
2	Екатеринбург			
2.1.		Торговое	Середина города	1,118
2.2.		Офисное	Середина города	1,044
2.3.		Офисно-складское	Середина города	1,076
2.4.		Производственно-складское	Окраина	1,072

СРК-2020 АО «НЭ... ×



3	Краснодар			
3.1.		Торговое	Середина города	1,098
3.2.		Офисное	Середина города	1,096
3.3.		Производственно-складское	Окраина	1,045
4	Новосибирск			
4.1.		Торговое	Середина города	1,113
4.2.		Производственно-складское	Середина города	1,098
4.3.		Производственно-складское	Окраина	1,032
5	Омск			
5.1.		Торговое	Середина города	1,088
5.2.		Офисное	Середина города	1,065
5.3.		Производственно-складское	Окраина	1,052
6	Ростов на Дону			
6.1.		Офисное	Середина города	1,109
6.2.		Торговое	Середина города	1,092
6.3.		Производственное	Окраина	1,038
7	Рязань			
7.1.		Торговое	Середина города	1,092
8	Санкт-Петербург			
8.1.		Торговое	Середина города	1,119
8.2.		Офисное	Середина города	1,091
8.3.		Производственное	Окраина	1,032
9	Тверь			

СРК-2020 АО «НЭ... ×



8.1.		Торговое	Середина города	1,119
8.2.		Офисное	Середина города	1,091
8.3.		Производственное	Окраина	1,032
9	Тверь			

51



№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
9.1.		Торговое	Середина города	1,098
9.3.		Производственно-складское	Окраина	1,053
10	Ярославль			
10.1.		Торговое	Середина города	1,088
10.2.		Офисное	Середина города	1,098
10.3.		Производственно-складское	Окраина	1,012

Прям

Корректировка на линию расположения для административного здания

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 корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 44.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,80	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85



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.

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 45.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,76	0,91
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,74	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,75	0,91
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91

Корректировка на площадь офисных помещений

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

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.



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 региональный коэффициент

Сборник КО_ИНВЕСТ № 112, стр. 175, Таблица 8.1

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ						
8. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ КО-ИНВЕСТ						
(отношение средней цены в регионе к средней цене по Московской области)						
8.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ РЕСУРСОВ						
на 01.07.2020 года						
<i>Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять поправочный коэффициент 1,2</i>						
1	Группа материалов основной номенклатуры					7
	2	3	4	5	6	
Экономические районы, края, области	Железобетонные и бетонные изделия	Бетоны, растворы	Кирпич	Стальные конструкции	Лесоматериалы	Оплата труда работников
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 кр.)	1,196	1,406	2,415	1,257	1,289	0,986
Вологодская область *	0,863	0,981	1,147	0,990	0,926	0,668
Мурманская область *	1,110	1,829	1,474	1,061	1,226	1,006
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	1,136	0,963	0,996	0,906	0,829
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	0,764	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	0,985	1,028	0,869	1,019	1,461	0,445
Ульяновская область	0,862	1,165	0,897	1,023	0,994	0,488

Экономические районы, край, 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	0,887	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	0,803	0,995	1,128	0,567
г. Севастополь	0,859	1,357	1,137	0,966	1,432	0,549
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	0,728
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	0,986	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

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 «10» 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 Министроя России
от «10» октября 2017 г. № 1444/пр)

УКРУПНЕННЫЕ НОРМАТИВЫ ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

НЦС 81-02-02-2017

СБОРНИК № 02. Административные здания

ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. Общие указания

1. Укрупнённые 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 балконов 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 дело» 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 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 1,9 тыс. руб.

23. Показателем НЦС 02-02-002-02 предусмотрена наружная облицовка поверхности стен металлюсайдингом 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 учетных 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 учетной 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 учетной 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 учетной 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://statirel.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 Statirel 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 заинтересованными сторонами 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).

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 риэлторов).
- 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, большой 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

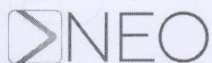
АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

20 ноября 2020 г.

В соответствии с Заданием на оценку №14 от 11 ноября 2020 г. к Договору №ОА-АХ-0288/14 от 25 марта 2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" и АО "НЭО Центр"

я, Анатолий Васильевич Николаев, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

начальником отдела административной поддержки
(должность)

Бесчастнов Р.В.
(фамилия, инициалы)

произвел осмотр недвижимого имущества:

- Административное здание. Площадь: общая 2 299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом. №28. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:13 23 20:0001:4464\А.
- Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов - под существующее административное здание. Площадь: 2 725 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:13 23 20:0005.

Стороны:

Представитель на объекте

Бесчастнов Р.В.

Представитель АО "НЭО Центр"

Анатолий В.Н.

ПРИЛОЖЕНИЕ 7

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

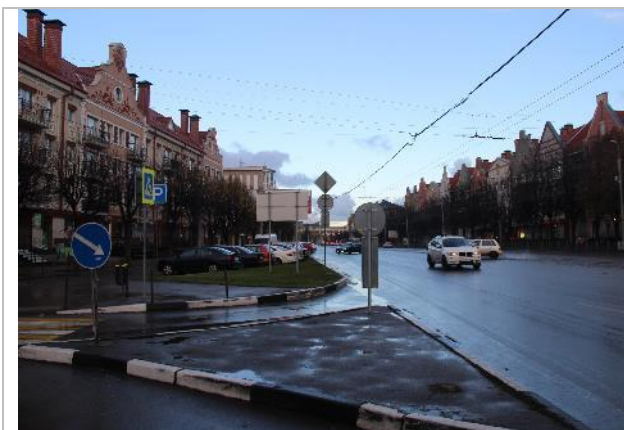


Фото 1. Окружающая застройка, подъездные пути



Фото 2. Окружающая застройка, подъездные пути



Фото 3. Окружающая застройка, подъездные пути

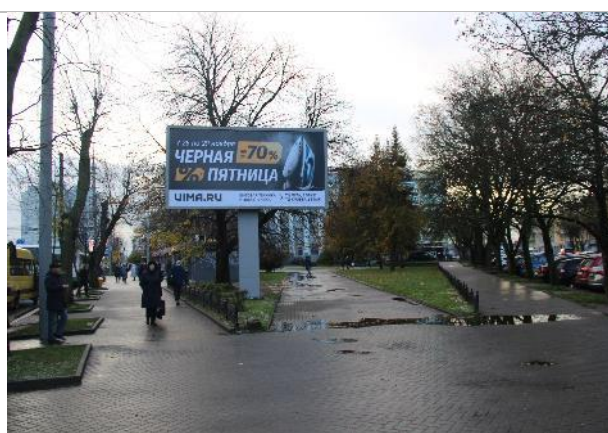


Фото 4. Окружающая застройка, подъездные пути



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. Окружающая застройка, подъездные пути



Фото 11. Окружающая застройка, подъездные пути



Фото 12. Внешнее состояние объекта.



Фото 13. Внешнее состояние объекта.



Фото 14. Внешнее состояние объекта.



Фото 15. Внешнее состояние объекта.

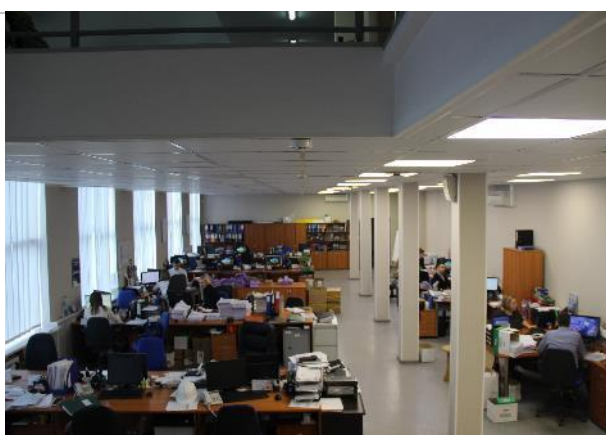


Фото 16. Внутренние помещения объекта.



Фото 17. Внутренние помещения объекта.



Фото 18. Внутренние помещения объекта.



Фото 19. Внутренние помещения объекта.



Фото 20. Внутренние помещения объекта.



Фото 21. Внутренние помещения объекта.



Фото 22. Внутренние помещения объекта.



Фото 23. Внутренние помещения объекта.



Фото 24. Внутренние помещения объекта.

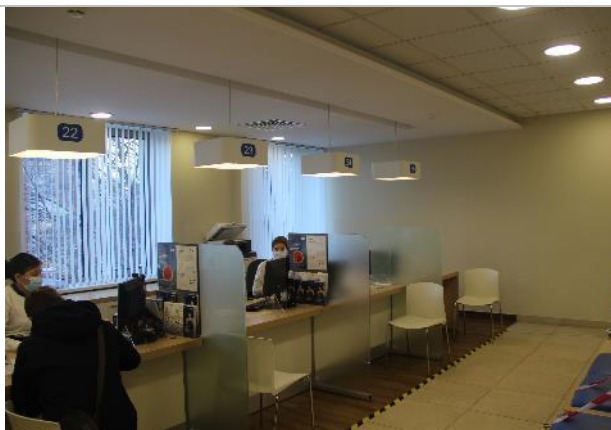


Фото 25. Внутренние помещения объекта.



Фото 26. Внутренние помещения объекта.



Фото 27. Внутренние помещения объекта.



Фото 28. Внутренние помещения объекта.

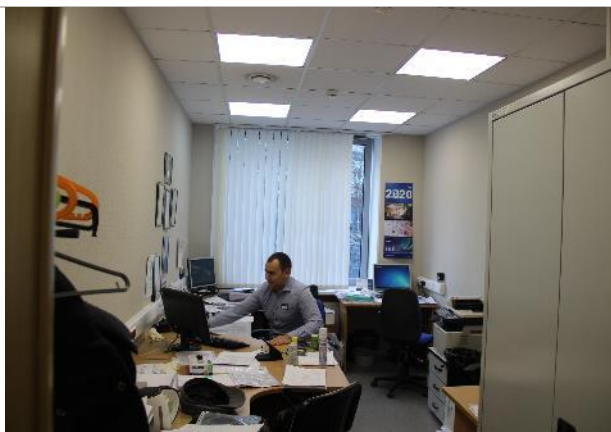


Фото 29. Внутренние помещения объекта.

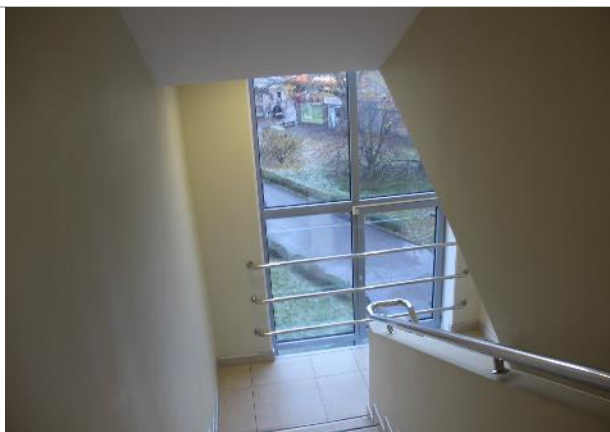


Фото 30. Внутренние помещения объекта.



Фото 31. Внутренние помещения объекта.



Фото 32. Внутренние помещения объекта.



Фото 33. Внутренние помещения объекта.



Фото 34. Внутренние помещения объекта.



Фото 35. Внутренние помещения объекта.

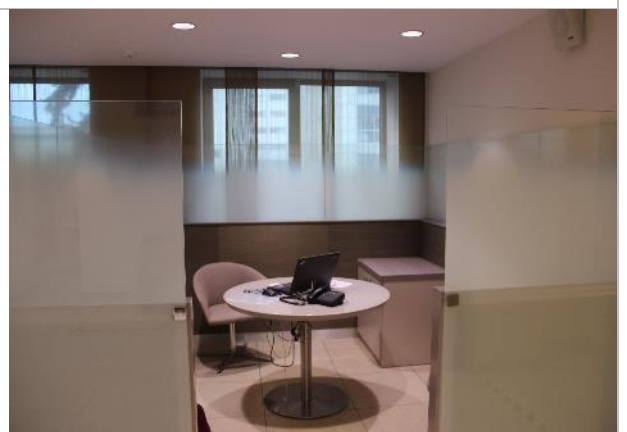


Фото 36. Внутренние помещения объекта.

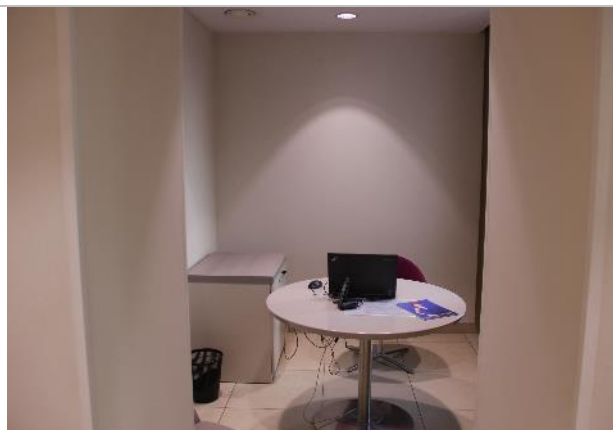


Фото 37. Внутренние помещения объекта.

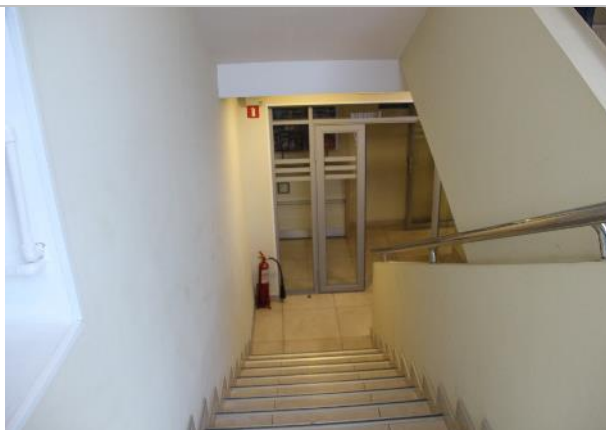


Фото 38. Внутренние помещения объекта.

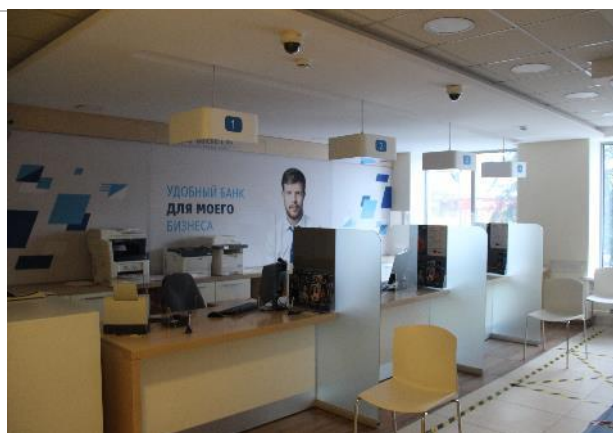


Фото 39. Внутренние помещения объекта.

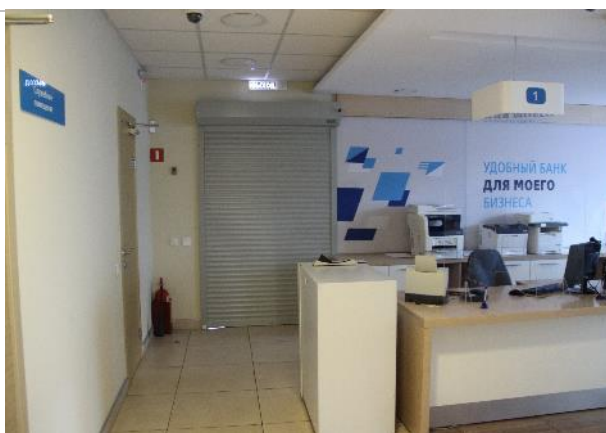


Фото 40. Внутренние помещения объекта.

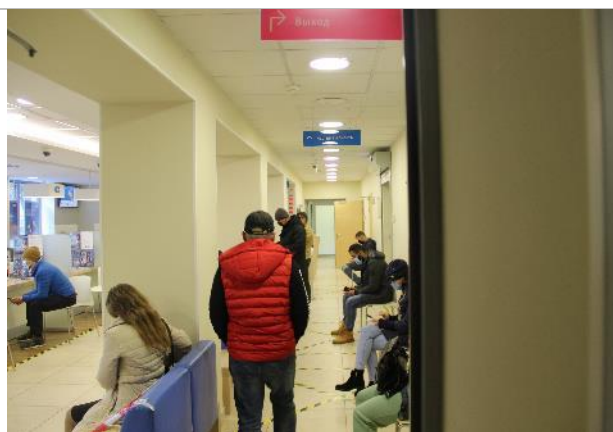


Фото 41. Внутренние помещения объекта.



Фото 42. Внутренние помещения объекта.



Фото 43. Внутренние помещения объекта.



Фото 44. Окружающая застройка, подъездные пути

Источник: фотографии, предоставленные Заказчиком