



Управленческое
консультирование

Инжиниринг

Оценка и
финансовое
консультирование

Привлечение
финансирования

Юридическое
и налоговое
сопровождение

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОА-АХ-0288/14/14-5 от 04.12.2020 г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
ПОМЕЩЕНИЯ, 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; 3/10 ДОЛИ В ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ
НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 855 КВ. М,
АДРЕС ОБЪЕКТА: ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, ТАЛОВСКИЙ
РАЙОН, Р. П. ТАЛОВАЯ, УЛ. СОВЕТСКАЯ, 138, 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-12-041220В от 04.12.2020

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	4
1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	7
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
3.1. Общие сведения об объекте оценки.....	13
3.2. Местоположение объекта оценки	15
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
3.4. Классификация недвижимого имущества	22
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	22
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки.....	25
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	25
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	26
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	28
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2020 г.	30
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки	32
5.4. Прогнозы развития рынка коммерческой недвижимости в России, влияние коронавируса на рынок коммерческой недвижимости	34
5.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости Воронежской области по итогам III квартала 2020 г.	35
5.6. Анализ рынка земельных участков Воронежской области	43
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
6.1. Основные положения и терминология	50
6.2. Классификация основных средств	53
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества.....	56
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	57
6.5. Этапы проведения оценки.....	59
6.6. Характеристика подходов к оценке	60
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	66
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	68
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	68
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	68

7.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	92
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	99
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	99
8.2. Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода	99
8.3. Этап 2. Определение величины действительного валового дохода.....	100
8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов	100
8.5. Этап 4. Определение чистого операционного дохода	104
8.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации	104
8.7. Этап 6. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	104
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	106
9.1. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	106
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	107
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	109
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	110
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 157,9 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: 1-20. адрес объекта: Воронежская область, Таловский район, п. Таловая, ул. Советская, дом 138, помещение № 1. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:0105001:123; 2. 3/10 доли в праве собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 855 кв. м, адрес объекта: Воронежская область, Таловский район, р. п. Таловая, ул. Советская, 138. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:0105001:2
<p>Основание для оказания услуг Исполнителем</p>	<p>Задание на оценку №14 от 11.11.2020 г., Дополнительное соглашение №1 от 24.11.2020 г., Дополнительное соглашение №2 от 27.11.2020 г. к Договору №ОА-АХ-0288/14 от 25.03.2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" и АО "НЭО Центр"</p>
<p>Дата составления Отчета</p>	<p>04.12.2020 г.</p>
<p>Порядковый номер Отчета</p>	<p>ОА-АХ-0288/14/14-5</p>
<p>Балансовая стоимость объекта оценки по состоянию на 13.11.2020 г.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • балансовая стоимость помещения – 1 857 902 (Один миллион восемьсот пятьдесят семь тысяч девятьсот два) руб. 00 коп.; • балансовая (остаточная) стоимость помещения – 1 312 368 (Один миллион триста двенадцать тысяч триста шестьдесят восемь) руб., 76 коп.; • балансовая стоимость 3/10 доли земельного участка – 40 613 (Сорок тысяч шестьсот тринадцать) руб. 00 коп.
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода (без учета НДС)</p>	<p>Не применялся</p>
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)</p>	<p>3 269 000 (Три миллиона двести шестьдесят девять тысяч) руб.</p>
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода (без учета НДС)</p>	<p>2 398 000 (Два миллиона триста девяносто восемь тысяч) руб.</p>
<p>Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС), в том числе:</p>	<p>2 834 000 (Два миллиона восемьсот тридцать четыре тысячи) руб.</p>
<p>справедливая стоимость помещения (без учета НДС)</p>	<p>2 222 000 (Два миллиона двести двадцать две тысячи) руб.</p>
<p>справедливая стоимость доли в праве собственности на земельный участок (НДС не облагается)</p>	<p>612 000 (Шестьсот двенадцать 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>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 157,9 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: 1-20. адрес объекта: Воронежская область, Таловский район, п. Таловая, ул. Советская, дом 138, помещение № 1. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:0105001:123; 2. 3/10 доли в праве собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
--	--

	разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 855 кв. м, адрес объекта: Воронежская область, Таловский район, р. п. Таловая, ул. Советская, 138. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:0105001:2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки закреплены за владельцами инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость". Номер и дата выдачи правоудостоверяющих документов на недвижимое имущество, входящее в состав объекта оценки, приведены в таблице 1.1. Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности
Ограничения (обременения) указанных имущественных прав	Доверительное управление
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Оценка справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей
Вид стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата оценки	13.11.2020 г.
Срок проведения оценки	11.11.2020 г. – 04.12.2020 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
3. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
4. Исполнитель и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
5. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему заказчиком исходной информации.
6. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет получена от представителей Заказчика и других лиц, которые будут упоминаться в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная.
7. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые являются основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.
8. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.
9. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
10. Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
11. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
12. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в п. 1.3 настоящего отчета, не является учредителем,

- участником, собственником, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющими имущественный интерес в Объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
13. Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщика, указанного в п. 1.3 настоящего Отчета, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.
 14. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в п. 1.3 настоящего Отчета, составляет не менее трех лет.
 15. Стороны подтверждают, что Исполнитель не имеет имущественный интерес в Объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика.
 16. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный п. 1.3 настоящего Отчета, не имеет вещные или обязательственные права в отношении Объекта оценки вне Договора об оценке.
 17. Стороны подтверждают, что не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.
 18. Стороны гарантируют, что размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости Объекта оценки.
 19. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
 20. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью.
 21. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав Приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителем наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
 22. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
 23. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Дополнительные требования к заданию на оценку	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	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
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными знаниями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует
Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость	Определять не требуется
Необходимость указания в Отчете об оценке дополнительной расчетной величины	Прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем — по согласованию сторон договора об оценке указание данной расчетной величины не требуется. Размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки, — по согласованию сторон договора об оценке указание данной расчетной величины не требуется

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г.), ИНН 7706793139, КПП 770601001
Почтовый адрес Исполнителя	119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения об обязательном и добровольном 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 страховым случаям 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН 180401952057)
Контактная информация оценщика	+7 (495) 739-39-77, info@neoconsult.ru, t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), местонахождение: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00014/20 от 27.05.2020 г. Срок действия: с 05.06.2020 г. по 04.06.2021 г. Страховая сумма: в период с 05.06.2020 г. по 04.06.2021 г. 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 с.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	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков ¹ Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 12 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах	Иные специалисты не привлекались
Заказчик	ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" (ОГРН: 5067746107391, дата присвоения ОГРН: 14 августа 2006 г.) ИНН 7703603950, КПП 770901001
Место нахождения Заказчика	Местонахождение: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1. Почтовый адрес: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты 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)
	Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
	Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства"
Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда"	
Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"	

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

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



Т. А. Соломенникова

А. Е. Колганов

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

² 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. (улучшения - без учета НДС, земельный участок — НДС не облагается)
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 157,9 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане: 1-20. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:0105001:123	Воронежская область, Таловский район, п. Таловая, ул. Советская, д. 138, помещение 1	157,9	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.11.2020 №99/2020/362191865	2 222 000
2	3/10 доли в праве собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 855 кв. м. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:0105001:2	Воронежская область, Таловский район, р. п. Таловая, ул. Советская, 138	855,0	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.11.2020 №99/2020/362175869	612 000
ИТОГО					2 834 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. В расчетах использован курс иностранных валют, установленный Банком России на дату проведения оценки 13.11.2020 г.: 77,1148 руб./долл. США.
2. В расчетах использовано значение безрисковой ставки по состоянию на дату оценки. Безрисковая ставка по состоянию на 13.11.2020 г. находилась на уровне 6,92%.
3. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной распространением COVID-19. 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.
4. 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. На операции по реализации права аренды земельного участка это положение не распространяется. 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.
5. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
6. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 21.11.2020 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.
7. На дату оценки осмотр внутренних помещений не производился, состояние принималось на основании данных осмотра по состоянию на март 2019 г.
8. 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.
9. 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.
10. При проведении оценки принимается во внимание тот факт, что внутреннее состояние недвижимого имущества, расположенного по адресу: Россия, Воронежская область, Таловский район, п. Таловая, ул. Советская, д. 138, Исполнителем осмотрено не было, ввиду отсутствия доступа. Состояние помещений объекта оценки условно было принято к расчету как проведен ремонт класса "Эконом". Также условно было принято наличие подключения к системам коммуникаций здания и оборудования для данных систем. При описании объекта оценки Исполнитель исходил из достоверности данных, предоставленных Заказчиком.
11. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для объекта оценки, а также рисков и издержек,

потенциально связанных с ним, при оценке объекта оценки Исполнитель исходил из доступной публично информации о данной местности и из допущения об отсутствии в почве земельного участка и у объекта оценки потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации объекта оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков.

12. Арендопригодная площадь объекта оценки принималась в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, и технической документацией.
13. В соответствии с выписками из ЕГРН, приведенными в таблице 3.1. и 3.2. раздела 3 настоящего Отчета, на дату оценки объект оценки имеет обременение в виде доверительного управления. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости производилось без учета данного обременения.
14. 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.
15. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.
16. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объектов оценки определяла исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемых объектов.
17. 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.
18. В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, во избежание двойного счета стоимость земельного участка определялась как условно свободного от улучшений (коммуникаций и здания). Обеспеченность объекта оценки коммуникациями учтена в стоимости зданий (улучшений).
19. Расчет стоимости оцениваемой доли земельного участка в рамках сравнительного подхода производился исходя из общей площади земельного участка с кадастровым номером 36:29:0105001:2 общей площадью 855,00 кв. м, так как оцениваемая доля (3/10) в праве собственности на земельный участок не выделена в натуральном выражении. Итоговая стоимость оцениваемого участка определялась произведением стоимости всего земельного участка на размер оцениваемой доли (3/10).
20. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе при расчете земельного участка по

объектам-аналогам №1,3, при расчете нежилого помещения по объекту-аналогу №2, превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их площади, местоположения, функционального распределения площадей (доли торговых, офисных и технических площадей) и состояния/уровня отделки помещений, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №1, №2, №3 и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении рыночной стоимости.

21. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода производилось с учетом действующего договора аренды и информационного письма о величине операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемого помещения, предоставленных Заказчиком в связи с тем, что ставка аренды указанная в договоре аренды соответствует нижней границе рыночного диапазона. Общая информация из договора аренды приведена в табл. 3.5. Отчета.

В соответствии с п. 10 ФСО №3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299, "В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии)".

Учитывая тот факт, что информация, указанная в договоре аренды (сведения о юридических лицах, условия аренды и т. д.) по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копию действующего договора аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны

22. 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 Задаaniem 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:

- помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 157,9 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане: 1-20. адрес объекта: Воронежская область, Таловский район, п. Таловая, ул. Советская, дом 138, помещение № 1. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:0105001:123;
- 3/10 доли в праве собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 855 кв. м, адрес объекта: Воронежская область, Таловский район, р. п. Таловая, ул. Советская, 138. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:0105001:2.

Общие сведения об оцениваемом помещении представлены в табл. 3.1, о земельном участке — в табл. 3.2.

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемом помещении

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Нежилое помещение
Местоположение объекта недвижимости	Воронежская область, Таловский р-н, пос. Таловая, ул. Советская, д. 138
Общее описание объекта	Нежилое помещение офисного назначения, расположенное на 1-ом этаже, общей площадью 157,9 кв. м
Собственник/Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность
Правоустанавливающий документ	Акт приема-передачи недвижимости имущества от 10.11.2011 г.
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН от 25.11.2020 №99/2020/362175869
Площадь объекта недвижимости, кв. м	157,90
в том числе:	
площадь помещений, расположенных на 1-ом этаже, кв. м	157,90
Наличие отдельного входа	Присутствует
Наличие витринного остекления	Отсутствует
Состояние/уровень отделки	Эконом ³
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации
Кадастровый номер	36:29:0105001:123
Кадастровая стоимость объекта недвижимости, руб.	470 417,26
Кадастровая стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м	2 979,21
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	1 857 902,00
Балансовая (остаточная) стоимость объекта недвижимости по состоянию на 13.11.2020 г., руб. (НДС не учитывается)	1 312 368,76
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

Источник: данные правоудостоверяющих документов

³ В соответствии с описанием отделки по Справочнику 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. в таблице ниже по тексту отчета (Таблица 7.23) отделка объекта оценки соответствует уровню "Эконом"

Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемом земельном участке

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	Воронежская область, Таловский р-н, пос. Таловая, ул. Советская, д. 138
Общее описание объекта	3/10 доли в праве собственности на земельный участок общей площадью 855 кв. м, предназначенный для размещения производственной базы
Собственник/Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность
Правоустанавливающий документ	Акт приема-передачи недвижимости имущества от 10.11.2011 г.
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН от 25.11.2020 № 99/2020/362191865
Целевое назначение объекта недвижимости	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Для объектов жилой застройки
Площадь объекта недвижимости, кв. м	855,00
Площадь объекта недвижимости, соток	8,55
Кадастровый номер	36:29:0105001:2
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1 523 738,25
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./сот.	178 215,00
Налог на земельный участок (1,5% от кадастровой стоимости земельного участка)	22 856,07
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	40 613,00
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

Источник: данные правоудостоверяющих документов

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



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

3.2. Местоположение объекта оценки

Краткая характеристика Воронежской области и пгт. Таловая⁴

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

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

Численность населения Воронежской области по данным Госкомстата России на 01 января 2020 г. составляет 2 324 205 чел.

Таловский район расположен в юго-восточной части Воронежской области в междуречье Битюга и Хопра и занимает территорию в 190,9 тыс. га, что составляет 3,6% территории области.

Численность населения района (по данным на 2018 г.) составляет 38 066 человек.

Протяженность района с севера на юг — 49 км, с запада на восток — 57 км. Площадь — 1 870 кв. км.

В состав Таловского района входит 1 городское поселение и 23 сельских поселения. Всего в районе 138 населенных пунктов.

Главной отраслью экономики района является сельское хозяйство. Отраслевая структура и специализация его формировались под воздействием природных и экономических условий. В настоящее время направление сельского хозяйства можно определить как зерново-скотоводческое с развитым производством технических культур. Район специализируется на выращивании зерновых культур, сахарной свеклы, подсолнечника.

Таловая — поселок городского типа, административный центр Таловского района Воронежской области и городского поселения Таловая.

Население 11 377 чел. Расположен на реке Сухая Чигла (бассейн Дона), в 157 км к юго-востоку от Воронежа. Станция Таловая — узел железнодорожных линий на Лиски, Поворино, Павловск, Калач.

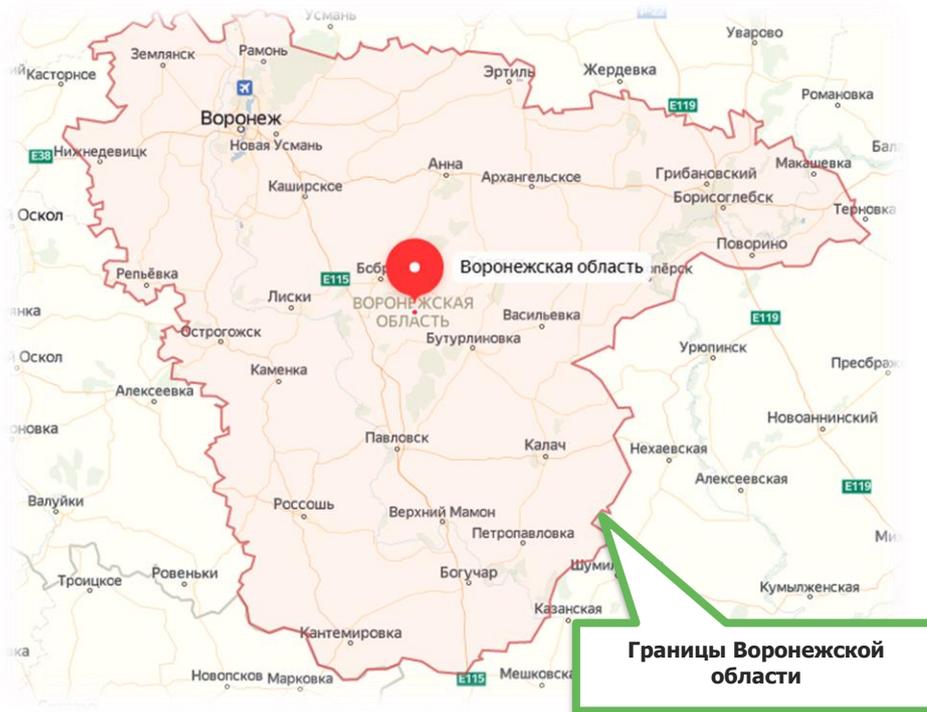
В поселке действуют маслосырорельный завод, пищевой комбинат, хлебозавод, имеются асфальтобетонный завод, предприятия железнодорожного транспорта.

В 12 километрах к югу от посёлка находится Научно-исследовательский институт сельского хозяйства центральночерноземной полосы им. В. В. Докучаева.

Расположение Воронежской области относительно других областей, а также месторасположение п. Таловая на карте Воронежской области приведено на рисунках ниже (Рисунок 3.2 — Рисунок 3.3).

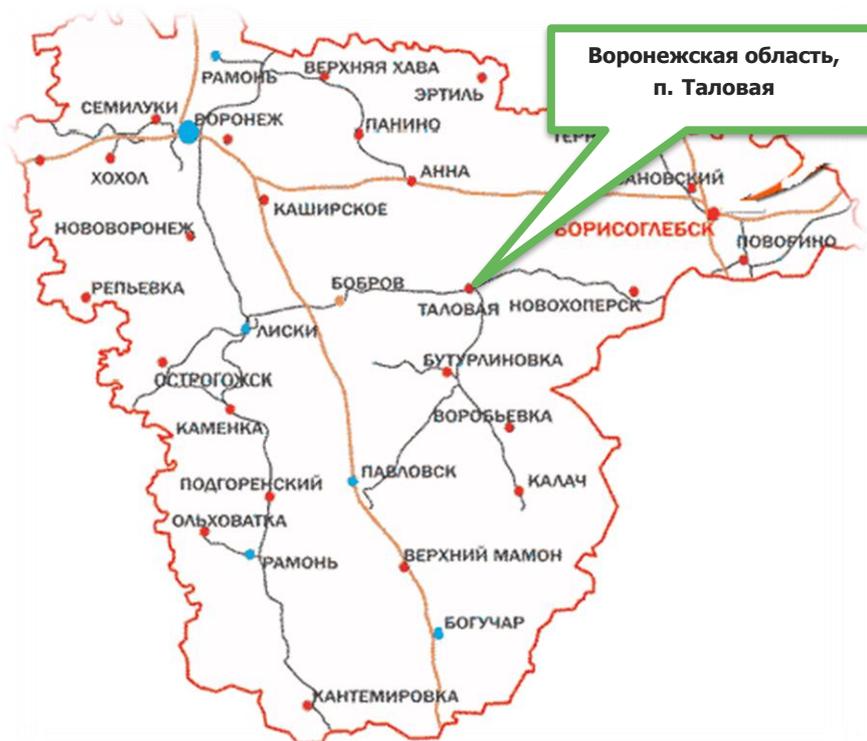
⁴ Информация составлена с использованием свободной энциклопедии "Википедия" (ru.wikipedia.org) и интернет-источников: <http://adminborisoglebsk.e-gov36.ru/index.php?page=gorod>

Рисунок 3.2. Границы Воронежской области на карте



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

Рисунок 3.3. Расположение п. Таловая на карте Воронежской области



Источник: <http://www.bss.vrn.ru/koord.asp>

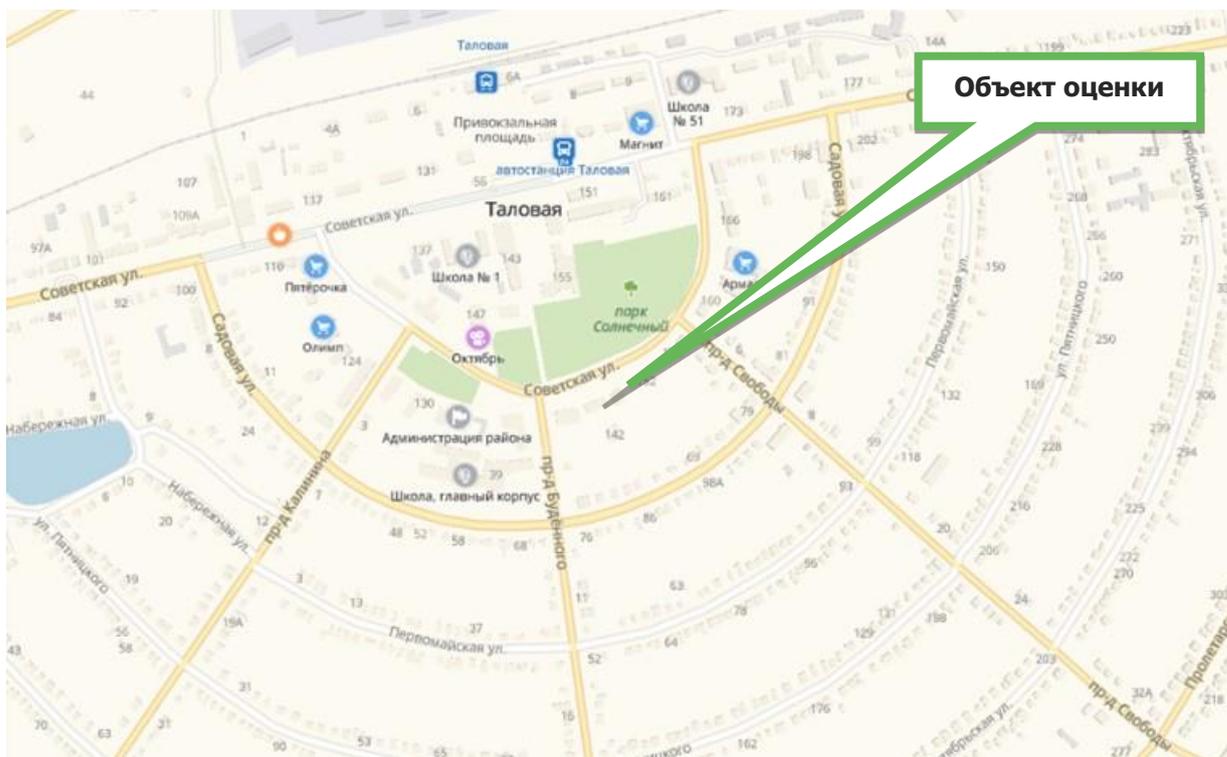
Характеристики местоположения объекта оценки приведено в табл. 3.3. Местоположение объекта оценки на карте представлено ниже (Рисунок 3.4 — Рисунок 3.5).

Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	Воронежская область, Таловский р-н, пос. Таловая, ул. Советская, д. 138
Линия домов	1-я линия
Район города	Культурно-исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)
Численность населения города	до 25 тыс. чел.
Пешеходный и автомобильный трафик	Выше среднего
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая
Форма участка, рельеф	Многоугольная форма, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инфраструктурой	Обеспечен всеми необходимыми коммуникациями
Транспортная доступность	Хорошая: находится на 1-ой линии домов улицы Советская, в центре культурной, исторической зоны - напротив расположены мемориал ВОВ, Историко-краеведческий музей, парки. В непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта, здание Таловской районной администрации, кинотеатр "Октябрь", здание почты, поликлиника. Основными транспортными магистралями является улицы: Советская, Садовая, проезд Свободы, Буденовский проезд. В пешей доступности расположены автостанция "Таловая" (610 м) и ж/д вокзал "Таловая" (780 м)
Плотность и тип застройки	Средняя плотность застройки
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Воронежской области, уровень шума допустимый
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 стихийная автомобильная парковка

Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.4. Местоположение объекта оценки на карте п. Таловая



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 3.5. Местоположение объекта оценки на карте п. Таловая (вид со спутника)



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Локальное местоположение

Объект оценки находится на 1-ой линии домов улицы Советская, в центре культурной, исторической зоны - напротив расположены мемориал ВОВ, Историко-краеведческий музей, парки. В непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта, здание Таловской районной администрации, кинотеатр "Октябрь", здание почты, поликлиника. Основными транспортными магистралями является улицы: Советская, Садовая, проезд Свободы, Буденовский проезд. В пешей доступности расположены автостанция "Таловая" (610 м) и ж/д вокзал "Таловая" (780 м).

Выводы из анализа характеристик объектов оценки

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

Основные преимущества объекта оценки

- близость к основным транспортным магистралям;
- шаговая доступность к остановкам общественного наземного транспорта;
- удобный подъезд и транспортное сообщение.

Таким образом, анализ местоположения не выявил существенных моментов, способных снизить потребительскую ценность объекта оценки в течение ближайшего времени при его использовании в соответствии с функциональным назначением.

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию выписки из ЕГРН от 25.11.2020 №99/2020/362191865;

- копию выписки из ЕГРН от 25.11.2020 №99/2020/362175869;
- копии кадастровых паспортов на помещение и земельный участок;
- копию технического паспорта на помещение;
- информационное письмо о балансовой стоимости №МН-2-131120И от 13.11.2020 г.;
- информационное письмо о балансовой стоимости №МН-3-131120И от 13.11.2020 г.;
- информационное письмо № МН-1-191120И от 19.11.2020 г. о величине годового дохода от аренды.
- информационное письмо о наличии инженерных коммуникаций №МН-12-31020И от 31.01.2020г.;
- информацию консультационного характера.

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

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

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

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на объект оценки зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъект 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.

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

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

На основании данных технической документации информации от Заказчика и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект оценки находится в хорошем техническом состоянии. Здание, в котором расположен объект оценки, введено в эксплуатацию в 1980 году. Земельный участок, на котором расположен объект оценки, обеспечен всеми необходимыми коммуникациями. Сведения о физических свойствах и технических характеристиках объекта оценки (Таблица 3.5), а также фотографии фасада здания и оцениваемого помещения (Таблица 3.4) приведены в таблицах ниже.

Таблица 3.4. Состояние объекта оценки



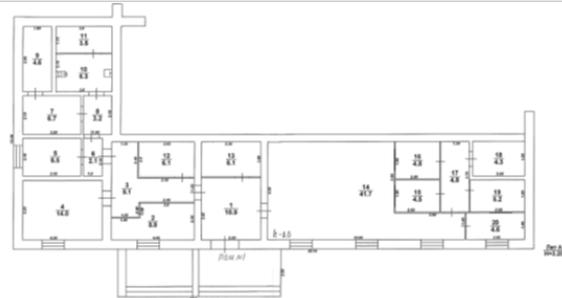
Фотография 1. Внешний вид объекта	Фотография 2. Внешний вид объекта
	
Фото 3. Внутренние помещения	Фото 4. Внутренние помещения

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 3.5. Описание физических свойств объекта оценки

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание
Текущее использование	По состоянию на дату оценки не эксплуатируется
Год постройки	1980
Срок полезной службы, лет	73 ⁵
Год проведения капитального ремонта	Н/д
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Общая площадь, кв. м	Н/д
Общая арендопригодная площадь, кв. м	Н/д
Строительный объем, куб. м	Н/д
Площадь застройки, кв. м	Н/д
Класс конструктивных систем	КС-2
Этажность	2 этажа
Подземная часть, кв. м	Н/д
Расположение входной группы	Основной вход с ул. Советская
Наличие витринного остекления	Отсутствует
Конструктивные характеристики объекта оценки	
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные
Фундамент	Ленточный бутовый
Материал перекрытия	Деревянные
Материал крыши	Железо по деревянной обрешетке
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 30%
Физический износ по БТИ	Н/д
Объемно-планировочные решения объекта оценки	
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	157,90

⁵ 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
Наличие подвальных помещений	Н/д
Планировка этажа	Коридорно-кабинетная
Высота потолка, м	3,00
Внутренняя отделка	Эконом
Функциональное использование площадей объекта оценки	
– площадь административно-офисных помещений, кв. м	157,90
– площадь торговых помещений, кв. м	—
Наличие (отсутствие) организованной парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории
Внутреннее инженерное оборудование	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	Н/д
Радио	Н/д
Телефон	+
Телевидение	+
Охрана здания и прилегающей территории	—
План помещения	

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

Информация об инженерных коммуникациях

В соответствии с предоставленной Заказчиком технической документацией, объект оценки оснащен всеми необходимыми центральными инженерными коммуникациями (см. табл. 3.5).

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

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

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

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

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах

По состоянию на дату оценки на оцениваемое помещение заключен долгосрочный договор аренды. 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. Общая информация из договора аренды помещения приведена в табл. 3.6 Отчета.

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 401 111,12 руб./год без учета НДС. Согласно проведенному анализу рынка коммерческой недвижимости г. Калининграда, величина арендной ставки, соответствует среднерыночным данным.

На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующему договору аренды соответствует рыночным значениям (см. Таблица 5.6), поэтому Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

Таблица 3.6. Общая информация из договора аренды

Арендатор	Площадь, кв. м	Величина арендной платы, руб./год без НДС	Величина арендной платы, руб./кв. м/год	Срок действия Договора	Целевое назначение	Примечания к договору
Арендатор 1	157,9	401 111,12	2 540,29	До 28.02.2030 г.	Для организации административной деятельности	Арендная ставка не включает коммунальные и эксплуатационные платежи, уборку прилегающей территории, пользование земельным участком

Источник: данные Заказчика

3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";

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

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

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

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

X_в — 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 3.6.

Таблица 3.7. Определение срока полезной службы оцениваемого здания

Наименование объекта	Нежилое здание
Местоположение объекта	Воронежская область, Таловский район, п. Таловая, ул. Советская, д. 138
Площадь, кв. м	157,90
Год постройки/реконструкции	1980
Хронологический возраст	40
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	55
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	15
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	80
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	40
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"	43
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	73
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	33

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Хорошее техническое состояние объекта оценки, оцениваемое имущество на дату оценки не эксплуатируется, соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. К земельному участку, на котором расположено здание с оцениваемыми помещениями, 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 21.11.2020 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.

Допущение. На дату оценки осмотр внутренних помещений не производился, состояние принималось на основании данных осмотра по состоянию на март 2019 г.

Таблица 3.8. Описание процесса осмотра объекта оценки⁶

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	21.11.2020 г.
Представитель Заказчика	Осмотр производился без участия представителя Заказчика
Представитель Исполнителя	Чернухин А. В.
Текущее использование объекта оценки	По состоянию на дату оценки помещение не эксплуатируется
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов. Акт осмотра объекта оценки представлен в Приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки — в Приложении 6. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра.

Источник: данные визуального осмотра

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков⁷ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации⁸ 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 Statrielt⁹, срок экспозиции административных зданий и помещений варьируется в диапазоне от 4 до 13 мес.

На основании анализа рыночных данных в рамках данного Отчета Исполнитель принял срок экспозиции равным среднему значению для группы В — 10 мес. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Воронежской области, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является низколиквидным.

⁶ См. п. 6 раздела 2 Отчета

⁷ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

⁸ Согласно методическим рекомендациям АРБ предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2288-sroki-likvidnosti-obektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	<p>Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Земли населенных пунктов признаются землями, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.</p> <p>Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.</p> <p>Согласно Генеральному плану п. Таловая, территория участка отнесена к зоне объектов общественно-делового назначения. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана п. Таловая приведено на рис. 4.1. С точки зрения юридической правомочности данный участок необходимо использовать для размещения объектов свободного назначения (торговые и офисные помещения)</p>
Физическая возможность	<p>Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельных участков, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельных участков для размещения объектов свободного назначения (торговые и офисные помещения)</p>
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	<p>Земельный участок расположен в районе с развитой инфраструктурой, имеет удобный подъезд и находится в пешеходной доступности от остановок общественного наземного транспорта, что повышает коммерческую привлекательность объекта. Расположение на 1-й линии Проспекта Ленина позволяют генерировать максимальный покупательский поток. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данный участок необходимо использовать для размещения объектов свободного назначения (торговые и офисные помещения)</p>
Вывод	<p>Наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение на нем объектов свободного назначения (торговые и офисные помещения)</p>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 4.1. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана п. Таловая Таловского района



Жилые зоны	
	Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами
	Ж2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами
	Ж3 - зона застройки среднеэтажными жилыми домами
	Ж1п - зона планируемого размещения жилой застройки индивидуальными жилыми домами
	Ж3п - зона планируемого размещения жилой застройки среднеэтажными жилыми домами
Общественно-деловые зоны	
	О1 - зона многофункционального общественно-делового центра
	О2 - зона размещения объектов торговли и общественного питания
	О3 - зона размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения
	О7 - зона размещения объектов коммунально-бытового назначения
	О1п - зона планируемого размещения объектов многофункционального общественно-делового центра

Источник: <https://taladm.ru>

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

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

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

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

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого нежилого здания является его использование в качестве административного здания.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании всего вышеизложенного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение, Исполнитель сделал вывод, что объекты оценки относятся к сегменту коммерческой недвижимости Воронежской области.

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

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

после достаточно быстрого восстановления в предшествующие три месяца, обусловленного эффектом отложенного спроса, сформировавшегося за период "нерабочих дней", который в настоящее время близок к исчерпанию.

- В августе 2020 г. инфляция составила до 3,6% г/г (3,4% в июле). Вклад в ускорение инфляции внесли: менее выраженное, чем в 2019 г., сезонное удешевление плодоовощной продукции; ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей; удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях повышенного спроса на услуги внутреннего туризма; проведение отложенной индексации цен на газ для населения.
- По данным ФТС, объем экспорта товаров из России за январь–июль 2020 г. составил 185,4 млрд долл. США и по сравнению с периодом январь–июль 2019 г. сократился на 23,3%. Импорт товаров за январь–июль 2020 г. составил 126,0 млрд долл. США и по сравнению с периодом январь–июль 2019 г. сократился на 7,7%. Положительное сальдо торгового баланса за январь–июль 2020 г. сложилось на уровне 59,4 млрд долл. США, что на 45,7 млрд долл. США меньше чем за период январь–июль 2019 г.
- По состоянию на 30.09.2020 г. официальный курс доллара США к рублю увеличился на 23,7% по сравнению с 30.09.2019 г. до 79,6845 руб. за доллар США. Курс евро к рублю увеличился на 32,3% до 93,0237 руб. за евро. На данную динамику оказал влияние резкий скачок стоимости долл. США на фоне существенного понижения цен на нефть в марте 2020 г.
- Средний курс доллара и евро за январь–сентябрь 2020 г. составил 70,9061 руб. за долл. США и 79,9164 руб. за евро соответственно.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена нефти марки Urals в январе–сентябре 2020 г. сложилась в размере 40,84 долл. США за баррель. За аналогичный период 2019 г. средняя стоимость Urals составила 64,15 долл. США за баррель. В июне 2020 г. средняя цена на нефть марки Urals составила 40,91 долл. США за баррель, что в 1,5 ниже, чем в том же месяце в 2019 г. (61,06 долл. США за баррель).
- После политики стремительного увеличения ключевой ставки в декабре 2014 г. до 17,0% в 2015 г. – 1 пол. 2020 г. с учетом уменьшения рисков для финансовой стабильности экономики Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о снижении ключевой ставки. По состоянию на 30.09.2020 г. ключевая ставка составила 4,25%.
- В декабре 2015 г. Совет директоров Банка России принял решение приравнять с 1 января 2016 г. значение ставки рефинансирования к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. В дальнейшем одновременно с изменением ключевой ставки происходит изменение ставки рефинансирования на ту же величину.

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

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

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

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

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2020 г.¹⁰

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

¹⁰ 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-rossiiskom-rynke-nedvizhimosti-za-3-i-kvartal-2020/>; https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/St-Petersburg/Investment-Market-Overview_StPetersburg-H1-2020_RUS

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 5.1. Ставки капитализации по секторам недвижимости в г. Москва

Сегмент	III квартал 2020 г.
Офисная недвижимость (премиальный сектор)	8,5-10,00%
Торговая недвижимость (премиальный сектор)	8,75-10,25%
Складская недвижимость	10,25-11,5%

Источник: <https://www.realtymag.ru/articles/nedvizhimost-rossii/obem-investicionnykh-sdelok-na-rossiiskom-rynke-nedvizhimosti-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 транс-границных инвестиций в мире на фоне пандемии.

5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.¹¹

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:¹²

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

¹¹ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

¹² https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Признак классификации	Виды рынков
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 сегменту коммерческой недвижимости (помещения административно-офисного назначения) и земельных участков.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Коронавирус — это снижение доходов населения, особенно это касается тех, кто вовлечен в относительно небольшой и мелкий бизнес, лоточная торговля, магазины. Коронавирус может ударить по спросу и платежеспособности. Люди по-разному реагируют и, возможно, притормозят с

покупками. Некоторые могут считать, что сейчас не лучшее время вкладываться в недвижимое имущество.

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

5.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости Воронежской области по итогам III квартала 2020 г.¹³

5.5.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость офисной недвижимости

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

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

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

Таблица 5.3. Основные ценообразующие факторы для торгово-офисной недвижимости

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Тип объекта недвижимости	Отдельностоящее здание/встроенное помещение	-10,00%/11,11%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
2	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	Не применяется в расчете	–
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчете	–
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчете	–
5	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-8,75%/-11,40%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРК-2020) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича; Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
6	Местоположение	Расположение в населенном пункте по численности населения	-4,00%/4,00%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие

¹³ https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast/kommercheskaya_nedvizhimost/;
https://voronezh.move.ru/kommercheskaya_nedvijimost/; <https://voronezh.cian.ru/kupit-pomeshenie-voronezhskaya-oblast/>;
<https://voronezhskaya-oblast.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.
7	Линия расположения	1-ая линия/ 2-ая линия	-19,00%/+23,46%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
8	Общая площадь объекта недвижимости	-	-0,47%/5,72%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
9	Распределение по этажам	подвал/цоколь/1 этаж/2 этаж и выше-	0,00%/11,63%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
10	Наличие отдельного входа	Присутствует/отсутствует	Не применяется в расчете	-
11	Наличие витринных окон	Присутствует/отсутствует	-14,89%/+17,5%	RWAY №235, октябрь 2014, стр. 109
12	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не применяется в расчете	-
13	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчете	-
14	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не применяется в расчете	-
15	Состояние отделки	Без отделки/стандарт (требует ремонта)/стандарт/комфорт	-2105 руб/кв.м./+2105 руб/кв.м.	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.2. Общая ситуация на рынке коммерческой недвижимости

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

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

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

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

Воронеж стал лидером в Черноземье по обеспеченности коммерческой недвижимостью. Также город занял 6-е место в рейтинге российских городов-миллионников по обеспеченности качественными торговыми площадями.

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

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

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

5.5.3. Предложение

Анализ рынка коммерческой недвижимости Воронежской области говорит о том, что в области отсутствует дефицит предложения коммерческих объектов: на рынке представлен весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения. В ноябре 2020 года в области предложено к реализации более 500 объектов офисной, торговой и производственно-складской недвижимости, а также 595 объектов свободного назначения. Больше всего предлагаются к реализации помещения свободного назначения – 41,4%, доля торговых объектов в общем объеме предложения составила 19,3%, офисных и производственно-складских 24,1% и 15,2%, соответственно.

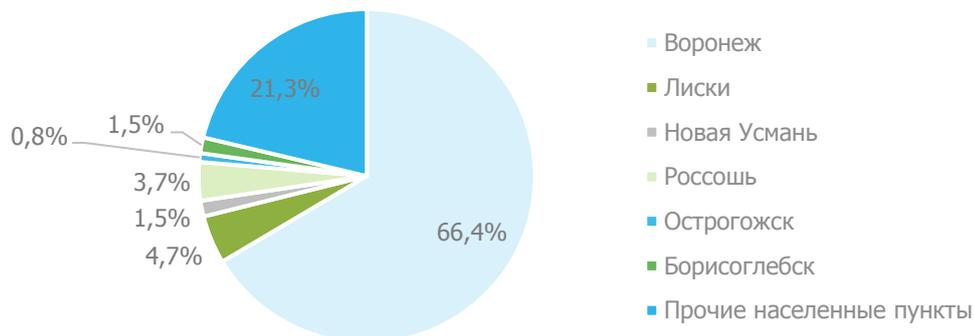
Рисунок 5.1. Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости Воронежской области по типу недвижимости, %



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

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

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

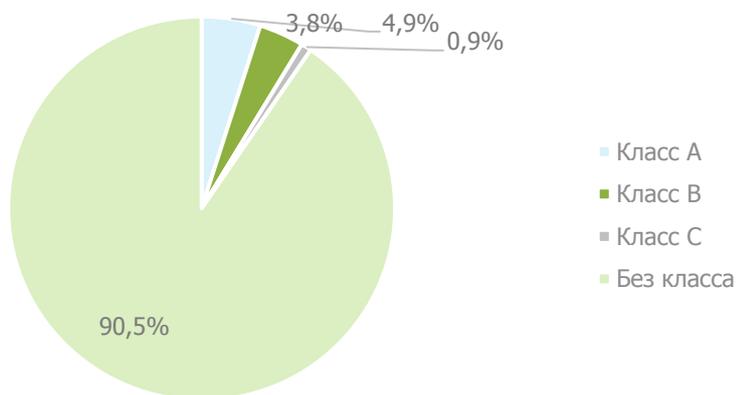


Источник: www.avito.ru, анализ рынка АО "НЭО Центр"

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

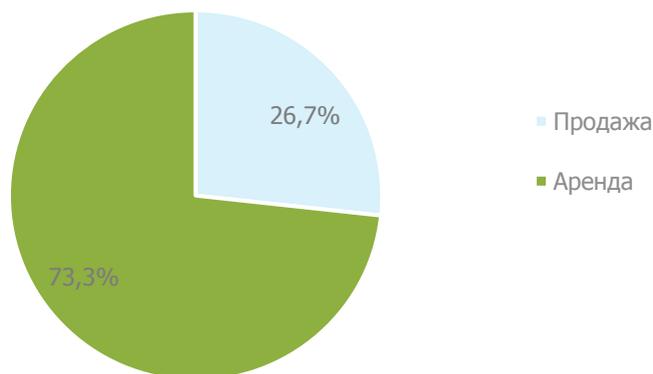
Большинство офисной недвижимости Воронежской области по-прежнему представлено помещениями в зданиях бывших НИИ, административных корпусах промышленных предприятий, соответствующих классу С и ниже, а также в помещениях нежилого назначения на первых/цокольных этажах жилых многоквартирных домов. В то же время, нельзя говорить о недостатке качественных площадей классов А и В, о чем свидетельствует сложившийся уровень вакантности и низкие темпы выхода новых объектов на рынок. Совокупный объем предложения офисных площадей вполне способен удовлетворить платежеспособный спрос со стороны субъектов малого, среднего и крупного бизнеса г. Воронежа, а также представителей федеральных и международных компаний.

Рисунок 5.3. Распределение офисной недвижимости Воронежской области в зависимости от класса, %



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

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

Рисунок 5.4. Структура предложения офисных помещений в Воронежской области, %

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

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

5.5.4. Спрос

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

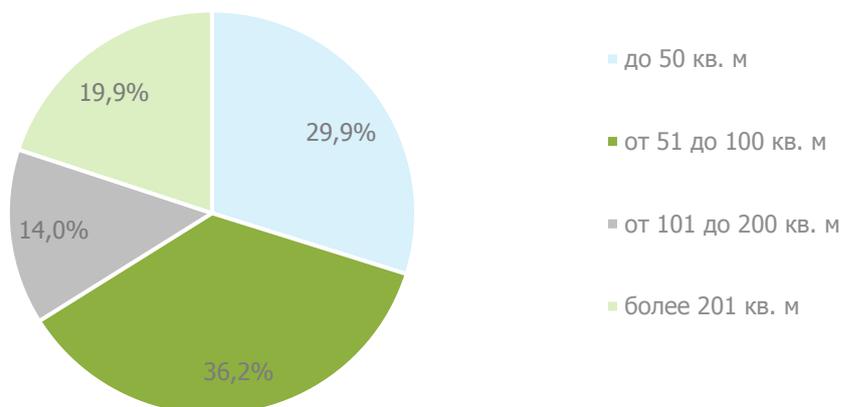
Спрос на аренду активнее смещается в сторону качественных офисных помещений в профессиональных бизнес-центрах. Достаточно устойчивым спросом пользуются помещения с удачным месторасположением в административных зданиях класса С. Популярность "автономных" офисов, располагающихся на первых этажах жилых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

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

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

Наиболее востребованы офисные помещения от 101 кв. м.

Рисунок 5.5. Структура предложения офисной недвижимости Воронежской области по площади, %



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

5.5.5. Финансовые условия

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

Средние ставки по продаже и аренде коммерческой недвижимости по г. Воронежу и Воронежской области на 3 квартал 2020 г. представлены в таблице ниже.

Таблица 5.4. Средние стоимости 1 кв. м коммерческой недвижимости в Воронежской области и г. Воронеже на 3 кв. 2020 г.

	Офисная		Складская		Торговая	
	Продажа (руб./кв. м)	Аренда (руб./кв. м)	Продажа (руб./кв. м)	Аренда (руб./кв. м)	Продажа (руб./кв. м)	Аренда (руб./кв. м)
Воронежская область	58 004	510	13 915	248	75 404	1 039
Воронеж	59 982	511	16 404	242	88 346	1 119

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

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

Согласно информационно-аналитическим порталам www.cian.ru, www.avito.ru, www.irr.ru, www.domofond.ru цены предложений помещений свободного назначения, выставленных на продажу в п. Таловая и близлежащих населенных пунктах, находятся в диапазоне 19 — 35 тыс. руб./кв. м с учетом НДС в зависимости от местоположения, этажа расположения, наличия отдельного входа, состояния и уровня отделки и других факторов.

Таблица 5.5. Примеры предложений по продаже коммерческой недвижимости в п. Таловая и близлежащих населенных пунктах 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	Применимость
1	Воронежская область, п. Таловая, ул. Советская, 141	17 000 000	620,00	27 419	https://www.ribri.ru/nedvizhimost/voronezhskaya-oblast/talovaya/kommercheskaya/kupit/torgovoe-pomeshchenie/1203228	Аналог не сопоставим по площади с оцениваемым объектом, не используется в расчете
2	Воронежская область, Острогожск, Садовая ул., 86	1 750 024	92,00	19 022	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/237511882/	Аналог не сопоставим по площади с оцениваемым объектом, не используется в расчете
3	Воронежская область, п. Таловая, ул. Чапаева, 129	3 500 000	100,00	35 000	https://multilisting.su/rn-talovskiy/rp-talovaya/sale-trade/23797962-100-0m-3500000-rub-ul-chapaeva	Используется в расчете
4	Воронежская область, Новохоперск, ул. 25 Октября, 27	1 950 000	58,00	33 621	https://www.avito.ru/semluki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_58.00-kv.m_1829305527	Аналог не сопоставим по площади с оцениваемым объектом, не используется в расчете
5	Воронежская область, Лиски, Транс портная ул., 4Б	7 000 000	259,10	27 017	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/239022438/	Аналог значительно удален от объекта оценки, не используется в расчете
6	Воронежская область, Лиски, ул. Титова, 18	3 900 000	136,00	28 676	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/232275067/	Аналог значительно удален от объекта оценки, не используется в расчете
7	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, ул. Титова, 19	4 680 000	156,00	30 000	https://www.avito.ru/liski/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_156_m_1711553094	Аналог значительно удален от объекта оценки, не используется в расчете
8	Воронежская область, г. Острогожск, Северный микрорайон, 7	2 450 000	80,00	30 625	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/204034314/	Аналог значительно удален от объекта оценки, не используется в расчете
9	Воронежская область, Бутурлиновский р-н, г. Бутурлиновка, ул. Троицкая	3 000 000	107,00	28 037	https://multilisting.su/rn-buturlinovskiy/g-buturlinovka/sale-free-appointment/16865306-107-0m-3000000-rub-ul-troitskaya	Используется в расчете
10	Воронежская область, Таловая, посёлок Таловая, Советская улица, 153	3 990 000	100,90	39 544	https://100realty.ru/talovaya/prodam-torgovuyu-ploschad-posyolok-talovaya-sovetskaya-ulitsa-153-5938248	Используется в расчете
11	Воронежская область, Таловая, Таловский р-н, пос. Таловая, Советская ул., 202	8 000 000	353,00	22 663	https://100realty.ru/talovaya/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-talovskiy-rn-pos-talovaya-sovetskaya-ul-202-10257047	Используется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Согласно информационно-аналитическим порталам www.cian.ru, www.avito.ru, www.irr.ru, www.domofond.ru аренда помещения свободного назначения в п. Таловая и близлежащих населенных пунктах составляет от 3 до 8 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов. Как правило, стоимость аренды зависит от месторасположения, уровня отделки, средств связи и т. д.

Таблица 5.6. Примеры предложений по аренде коммерческой недвижимости в п. Таловая и близлежащих населенных пунктах

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./мес. с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м в год, с НДС	Ссылка на источник информации
1	Воронежская область, Новохоперский район, Новохоперский рп, Привокзальная ул., 19	26 000	52,00	6 000	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/220904226/
2	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 14а	40 050	150,00	3 204	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/242424922/
3	Воронежская область, Лиски, Транспортная ул., 13	270 000	600,00	5 400	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/219944475/
4	Воронежская область, Нововоронеж, Первомайская ул., 5В	400 000	710,00	6 761	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/238205261/
5	Воронежская область, р-н Таловский, рп Таловая, ул. Советская, 202а	30 000	75,00	4 800	https://multilisting.su/r-n-talovskiy/rp-talovaya/for-rent-trade/35864951-75-0-m-30000-rub-ul-sovetskaya-r-n-verhnehavskiy-talovaya
6	Воронежская область, Таловский р-н, пос. Таловая, ул. Кирова, 54	30 000	82,00	4 390	https://www.avito.ru/talovaya/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_zdanie_magazina_2003056339
7	Воронежская область, п. Таловая, ул. Советская д. 137	78 000	260,00	3 600	https://www.cmlt.ru/ad-b7079784
8	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 5	27 950	43,00	7 800	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/234607681/
9	Воронежская область, Новоусманский район, Новая Усмань село, Ростовская ул., 4Б/1	40 000	100,00	4 800	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/242434271/
10	Воронежская область, Таловский р-н, рп. Таловая, ул. Советская д. 141	78 000	260,00	3 600	https://100real.ru/talovaya/arendatorgovoy-ploschaditalovskiy-r-n-pos-talovaya-sovetskaya-ul-141-5729757
11	Воронежская область, Таловая, посёлок Таловая, площадь Новый Рынок	40 000	100,00	4 800	https://100real.ru/talovaya/arendatorgovoy-ploschadiposylok-talovaya-ploschadnovyy-rynok-5093403
12	Воронежская область, Таловая, Таловский р-н, пос. Таловая, Советская ул., 196	70 000	156,00	5 385	https://100real.ru/talovaya/arendatorgovoy-ploschaditalovskiy-r-n-pos-talovaya-sovetskaya-ul-196-10916776
13	Воронежская область, Таловая, Таловский р-н, пос. Таловая, Советская ул., 153	80 000	146,10	6 571	https://100real.ru/talovaya/arendatorgovoy-ploschaditalovskiy-r-n-pos-talovaya-sovetskaya-ul-153-8085079
14	Воронежская область, Новохоперский район, Новохоперский рп, Привокзальная ул., 19	26 000	52,00	6 000	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/220904226/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Выводы

- Рынок коммерческой недвижимости Воронежской области представлен офисными, торговыми, производственными и складскими помещениями. Ежегодно открываются новые магазины и офисные помещения в городах области.
- Предложение качественных офисных площадей в г. Воронеже формируют профессиональные объекты офисной недвижимости общей площадью более 531 тыс. кв. м (GVA), из них более 333 тыс. кв. м — арендопригодная офисная площадь (GLA).
- Большинство офисной недвижимости Воронежской области по-прежнему представлено помещениями в зданиях бывших НИИ, административных корпусах промышленных предприятий, соответствующих классу С и ниже, а также в помещениях нежилого назначения на первых/цокольных этажах жилых многоквартирных домов.
- На начало 2020 года в области предложено к реализации более 496 объектов офисной, торговой и производственно-складской недвижимости, а также 510 объектов свободного назначения. Больше всего предлагаются к реализации помещения свободного назначения — 50,7%, доля торговых объектов в общем объеме предложения составила 22,1%, офисных и производственно-складских 15,4% и 11,8%, соответственно.
- На продажу чаще предлагаются отдельно стоящие административные здания площадью 500–1 500 кв. м. В аренду в основном сдаются офисные помещения площадью от 101 кв. м. Спрос на аренду активнее смещается в сторону качественных офисных помещений в профессиональных бизнес-центрах. Достаточно устойчивым спросом пользуются помещения с удачным месторасположением в административных зданиях класса С. Популярность "автономных" офисов, располагающихся на первых этажах жилых домов, также сохраняется.
- На текущий момент наиболее активные арендаторы — компании производственного, финансового и потребительского секторов, а также сферы услуг. Сделки предварительной аренды площадей в строящихся офисных объектах г. Воронежа практически не заключаются, готовое предложение по-прежнему превалирует над реальным спросом. Свободные помещения есть практически в любом бизнес-центре города, вопрос — в наличии требуемой для арендатора площади, от чего и может возникать ощущение дефицита на рынке офисной недвижимости города.
- Стоимость предложения на продажу помещений свободного назначения, выставленных на продажу в п. Таловая и близлежащих населенных пунктах, находится в диапазоне 19 — 35 тыс. руб./кв. м с учетом НДС в зависимости от местоположения, этажа расположения и наличия отдельного входа.
- Величина арендных ставок на помещения свободного назначения в п. Таловая и близлежащих населенных пунктах находится в диапазоне от 3 до 8 тыс. руб./кв. м/год с НДС, без учета эксплуатационных платежей в зависимости от местоположения, этажа расположения и общей площади помещения.

5.6. Анализ рынка земельных участков Воронежской области

5.6.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

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

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

Таблица 5.7. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности/право аренды	Не применяется в расчете	-
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчете	-
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчете	-
4	Наличие (отсутствие) ветхих строений на участке	Присутствует/отсутствует	Не применяется в расчете	-
5	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-8,75%/-11,40%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРК-2020) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2020; Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.
6	Местоположение	Численность населения города	-30,00%/+43,00%	Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.
7	Линия расположения	1-ая линия/ 2-ая линия	Не применяется в расчете	
8	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов/земли промышленности/земли с/х назначения	Не применяется в расчете	
9	Разрешенный вид использования	Вид разрешенного использования	Не применяется в расчете	
10	Общая площадь земельного участка	-	1,91%/10,83%	Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.
11	Рельеф	-	Не применяется в расчете	
12	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не применяется в расчете	
13	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчете	
14	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Присутствует/отсутствует	Не применяется в расчете	
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Газоснабжение/водоснабжение/канализация/электроснабжение	-15,97%/19,00%	Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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 г. Москвы стоимость земельных участков зависит от следующих факторов:

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

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

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

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

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

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

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

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

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

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

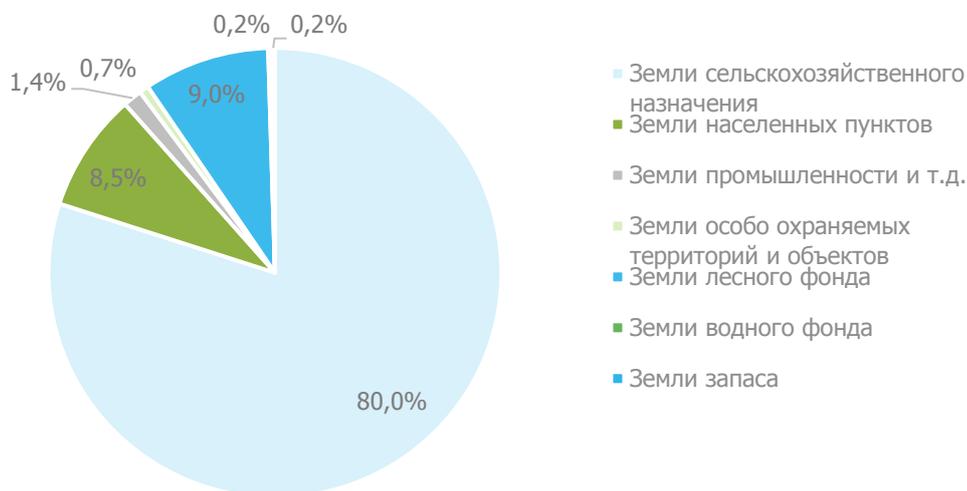
Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Увеличение стоимости в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

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

5.6.3. Общая ситуация на рынке земельных участков

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

Рисунок 5.6. Структура земельного фонда Воронежской области



Источник: www.rosreestr.ru

Таблица 5.8. Земельный фонд Воронежской области

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

Категория земель	Площадь, тыс. га	Занимаемая площадь, %
Земли водного фонда	12,2	0,2%
Земли запаса	12,9	0,2%
Итого	5 221,6	100%

Источник: www.rosreestr.ru

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.

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

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

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

5.6.5. 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;
- местоположения;
- обеспеченности инженерными коммуникациями.

Средние ставки по продаже земельных участков в г. Воронеже и Воронежской области на 3 квартал 2020 г. представлены в таблице ниже.

Таблица 5.9. Средние стоимости 1 сот. Земельного участка в Воронежской области и г. Воронеже на 3 кв. 2020 г.

	Стоимость, руб./сот.
Воронежская область	126 228
г. Воронеж	388 496

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

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

После проведенного анализа рынка земельных участков Воронежской области диапазон средних цен предложения земельных участков под коммерческую застройку остается достаточно широким — от 57 до 480 тыс. руб./сот. в зависимости от целого ряда факторов, среди которых месторасположение, вид разрешенного использования, площадь, а также наличие и состав подведенных к участку инженерных коммуникаций.

Таблица 5.10. Примеры предложений по продаже земельных участков по состоянию на ноябрь 2020 г.

№ п/п	Адрес	Цена предложения объекта, руб.	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот.	Ссылка на источник информации	Применимость
1	Воронежская область, Рамонский район, Россиянка СНТ	5 000 000,00	20,00	250 000	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/214598130/	Находится на территории СНТ. ВРИ – садоводство. Не используется в расчете
2	Воронежская область, Рамонский район, Красное хутор, ул. Восточная, 1	3 200 000,00	10,00	320 000	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/223234755/	Используется в расчете
3	Воронежская область, Новоусманский район, Рогачевка село	2 300 000,00	40,00	57 500	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/188492268/	Значительно отличается по площади от объекта оценки. Не используется в расчете
4	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, Индустриальная ул.	4 800 000,00	10,00	480 000	https://www.avito.ru/liski/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_1142407598	На участке имеются строения. Не используется в расчете
5	Воронежская область, Эртильский р-н, Эртиль	700 000,00	8,00	87 500	https://www.avito.ru/ertil/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_promnaznacheniya_1811694262	На участке имеются строения, подключены коммуникации. Не используется в расчете
6	Воронежская область, Острогжский р-н, с. Солдатское	2 700 000,00	27,00	100 000	https://www.avito.ru/ostrogozhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_promnaznacheniya_1182274713	ВРИ – под размещение гостиницы. Не используется в расчете
7	Воронежская область, Семилукский р-н, город Семилуки, ул. Чапаева	1 850 000,00	4,00	462 500	https://www.avito.ru/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_promnaznacheniya_1954027171	Значительно удален от объекта оценки. Не используется в расчете
8	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, 68/5	5 000 000,00	16,00	312 500	https://www.avito.ru/liski/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_promnaznacheniya_1517134570	Используется в расчете
9	Воронежская область, М-4 Дон, 493-й километр	6 800 000,00	20,00	340 000	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_1760305095	Используется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Выводы

- Общая площадь земель в административных границах Воронежской области составляет около 5 221,6 тыс. га. Основную долю составляют земли сельскохозяйственного назначения (80,2%).
- На рынке земли под коммерческую застройку сохраняется невысокая активность. В первую очередь это связано со спекулятивными ожиданиями продавцов на фоне дефицита качественного предложения, низкой ликвидности и практической непроработанности

существующего предложения земельных участков для строительства коммерческих объектов.

- 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.
- После проведенного анализа рынка земельных участков Воронежской области диапазон средних цен предложения земельных участков под коммерческую застройку остается достаточно широким — от 57 до 480 тыс. руб./сот. в зависимости от целого ряда факторов, среди которых месторасположение, вид разрешенного использования, площадь, а также наличие и состав подведенных к участку инженерных коммуникаций.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

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

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹⁴.

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 цен¹⁵.

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

¹⁴ IFRS 1, п. 3.

¹⁵ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды¹⁶.

Основные средства¹⁷ 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 услуги¹⁸.

Балансовая стоимость¹⁹ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость²⁰ — 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 актива²¹.

Инвестиционное имущество²² — 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

¹⁶ IAS 38, п. 8.

¹⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁸ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6

²² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях²³.

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 факторами²⁴.

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 стоимости²⁵.

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 принуждения²⁶.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.²⁷

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.²⁸

Справедливая стоимость представляет собой более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равной 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.²⁹

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.

²³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

²⁴ IAS 1, п. 7.

²⁵ П. 10.1 МСО 2017

²⁶ П. 30.1 МСО 2017

²⁷ П. 50.1 МСО 2017

²⁸ П. 50.2 МСО 2017

²⁹ П. 50.3 МСО 2017

6.2. Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование³⁰.

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 актив³¹.

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 стоимости³².

Финансовая аренда — аренда, классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом³³.

³⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

³¹ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

³² Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B53

³³ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

Операционная аренда - аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом³⁴.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой³⁵:

- 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 финансовой³⁶:

- 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 выгоды³⁷.

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 учета³⁸.

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

³⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

³⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

³⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

³⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 65

³⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 66

финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономического использования³⁹.

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 аренда⁴⁰.

Применительно к аренде земельных участков и зданий, при которой сумма для элемента аренды "земельные участки", является незначительной для договора аренды, арендодатель может рассматривать земельные участки и здания в качестве одного объекта в целях классификации аренды и классифицироваться либо как финансовая аренда, либо как операционная аренда в соответствии с пунктами 62 - 66 и B53 - B54 стандарта (IFRS) 16 "Аренда". В этом случае арендодатель должен рассматривать срок экономического использования зданий в качестве срока экономического использования всего базового актива⁴¹.

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 имущества⁴²:

- 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.

³⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B55

⁴⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B56

⁴¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B57

⁴² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта⁴³:

- 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 целях⁴⁴.

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 активами⁴⁵.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;

⁴³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

⁴⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

⁴⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива⁴⁶.

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 3.8 настоящего Отчета.

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"⁴⁷.

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)⁴⁸.

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 стоимости⁴⁹.

⁴⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁷ Фонд МСФО.

⁴⁸ IFRS 13, п. 2.

⁴⁹ IFRS 13, п. 3.

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 таковых⁵⁰.

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 условиях⁵¹.

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 обязательства⁵².

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 образом⁵³.

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 обязательства⁵⁴.

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).⁵⁵

⁵⁰ IFRS 13, п. 11.

⁵¹ IFRS 13, п. 15.

⁵² IFRS 13, п. 16.

⁵³ IFRS 13, п. 27.

⁵⁴ IFRS 13, п. 32.

⁵⁵ IFRS 13, п. 38.

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 дохода⁵⁶.

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

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

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

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны⁵⁷.

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

⁵⁶ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

⁵⁷ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

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 подходов⁵⁸.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁵⁹.

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 устареваний⁶⁰.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки⁶¹.

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 целей⁶².

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 последовательности⁶³:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

⁵⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

⁵⁹ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп. К.

⁶⁰ Там же, п. 18.

⁶¹ Там же, п. 19.

⁶² Там же, п. 20.

⁶³ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 оценки⁶⁴.

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 РФ⁶⁵.

В соответствии с указанными методическими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод⁶⁶ 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-аналогами⁶⁷. 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 предложений⁶⁸.

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.⁶⁹

⁶⁴ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

⁶⁵ "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).

⁶⁶ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁶⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

⁶⁸ Там же, п. 13.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁷⁰:

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

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

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

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

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

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

⁶⁹ Там же, п. 14.

⁷⁰ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки⁷¹.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁷².

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода⁷³.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁷⁴:

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

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

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

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

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

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

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

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

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);

⁷¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

⁷² Там же, п. 16.

⁷³ Там же, п. 17.

⁷⁴ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

- 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 оцениваемого объекта 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 прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁷⁵.

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

Сравнительный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов⁷⁶, что подтверждается ссылками на источники информации.

Доходный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁷⁷, что подтверждается ссылками на источники информации.

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

- одним из важнейших требований к применению затратного подхода является возможность объективной оценки затрат на строительство, что применительно к объекту может быть крайне затруднительным, поскольку объект оценки представляет собой часть здания/встроенные помещения. В результате чего не представляется возможным выделить затраты, приходящиеся на часть здания, и невозможно независимое воспроизведение объекта как части этого здания.
- в рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, а также этот подход не учитывает рыночную конъюнктуру региона, т. к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и наоборот — создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

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

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

⁷⁵ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

⁷⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

⁷⁷ Там же, п. 16.

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Методы определения справедливой стоимости имущественных прав на земельные участки представлены в Методических рекомендациях по определению справедливой стоимости земельных участков Минимущества РФ⁷⁸. Описание методов приведено в Приложении 2 к Отчету.

Таблица 6.2. Обоснование применения метода оценки земельного участка

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

⁷⁸ Распоряжение №568-р от 06.03.2002 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".

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

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

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

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

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

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

- анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество;
- выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом, в т. ч.: выбор объектов-аналогов, сопоставимых с земельным участком, приходящимся на оцениваемый объект недвижимости.

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

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

7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка Воронежской области⁷⁹, к которому принадлежит объект оценки, за ноябрь 2020 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 7.2, Таблица 7.3). Обоснование выбора объектов, используемых в качестве аналогов при проведении расчетов приведено в таблице 5.5 и таблице 5.9 раздела 5 Отчета.

. В качестве объектов-аналогов признаются:

- помещения и здания свободного назначения (торговые, офисные);
- земельные участки для строительства объектов коммерческого назначения.

⁷⁹ Информационные порталы Internet: www.irr.ru, www.avito.ru, www.cian.ru и др.; информационно-аналитический портал Realto.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

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

Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения

Для земельного участка

- Наличие (отсутствие) зданий, строений или сооружений;
- 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 местоположения объекта оценки;
- Линия домов;
- Категория земель;
- Разрешенное использование земельного участка;
- Общая площадь земельного участка;
- Рельеф;
- Транспортная доступность;
- Инфраструктура;
- Наличие (отсутствие) коммуникаций

Для помещения

- Тип объекта недвижимости;
- Состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- Условия продажи (предложения);
- Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- Период между датами сделок (предложений) и оценки;
- Характеристики местоположения объекта оценки;
- Линия домов;
- Общая площадь объекта недвижимости;
- Распределение помещений по этажам;
- Наличие отдельного входа;
- Наличие витринных окон;
- Транспортная доступность;
- Инфраструктура;
- Наличие (отсутствие) коммуникаций;
- Состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в табл. 7.2 и 7.3 Отчета.

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

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Краткое описание земельного участка	3/10 доли в праве собственности на земельный участок общей площадью 855 кв. м, предназначенный для размещения производственной базы	Земельный участок общей площадью 16 сот. коммерческого назначения, цена предложения 5 млн. руб., НДС не облагается	Земельный участок общей площадью 20 сот. коммерческого назначения, цена предложения 6,8 млн руб., НДС не облагается	Земельный участок общей площадью 10 сот. коммерческого назначения (под магазин), цена предложения 3,2 млн руб., НДС не облагается
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
7	Характеристики месторасположения земельного участка	Воронежская область, Таловский р-н, пос. Таловая, ул. Советская, д. 138	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, 68/5	Воронежская область, М-4 Дон, 493-й километр	Воронежская область, Рамонский район, Красное хутор, ул. Восточная, 1
	Численность населения города	до 25 тыс. чел.	40-60 тыс. чел.	40-60 тыс. чел.	до 25 тыс. чел.
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
8	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
9	Разрешенный вид использования земельного участка	Для объектов жилой застройки	Для размещения объектов коммерческого назначения	Для размещения объектов коммерческого назначения	Для размещения объектов коммерческого назначения
10	Функциональная зона	Зона многофункционального общественно-делового центра	Общественно-деловая	Общественно-деловая	Общественно-деловая
11	Площадь земельного участка, соток	8,55	16,00	20,00	10,00
12	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Электроснабжение
16	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	5 000 000	6 800 000	3 200 000
17	Наличие (отсутствие) зданий, строений или сооружений	Условно свободный от строений	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
18	Затраты на снос строений, расположенных на земельном участке, руб.	-	0	0	0
19	Цена предложения земельного участка, с учетом затрат на снос строений, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	5 000 000	6 800 000	3 200 000
20	Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	312 500	340 000	320 000
21	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/liski/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_1517134570 , т. +7 (910) 240 61 61	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1760305095/ , т. +7 (920) 218-55-55	Информационный портал "Циан", https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/223234755/ , т. +7 (966) 778-47-29

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

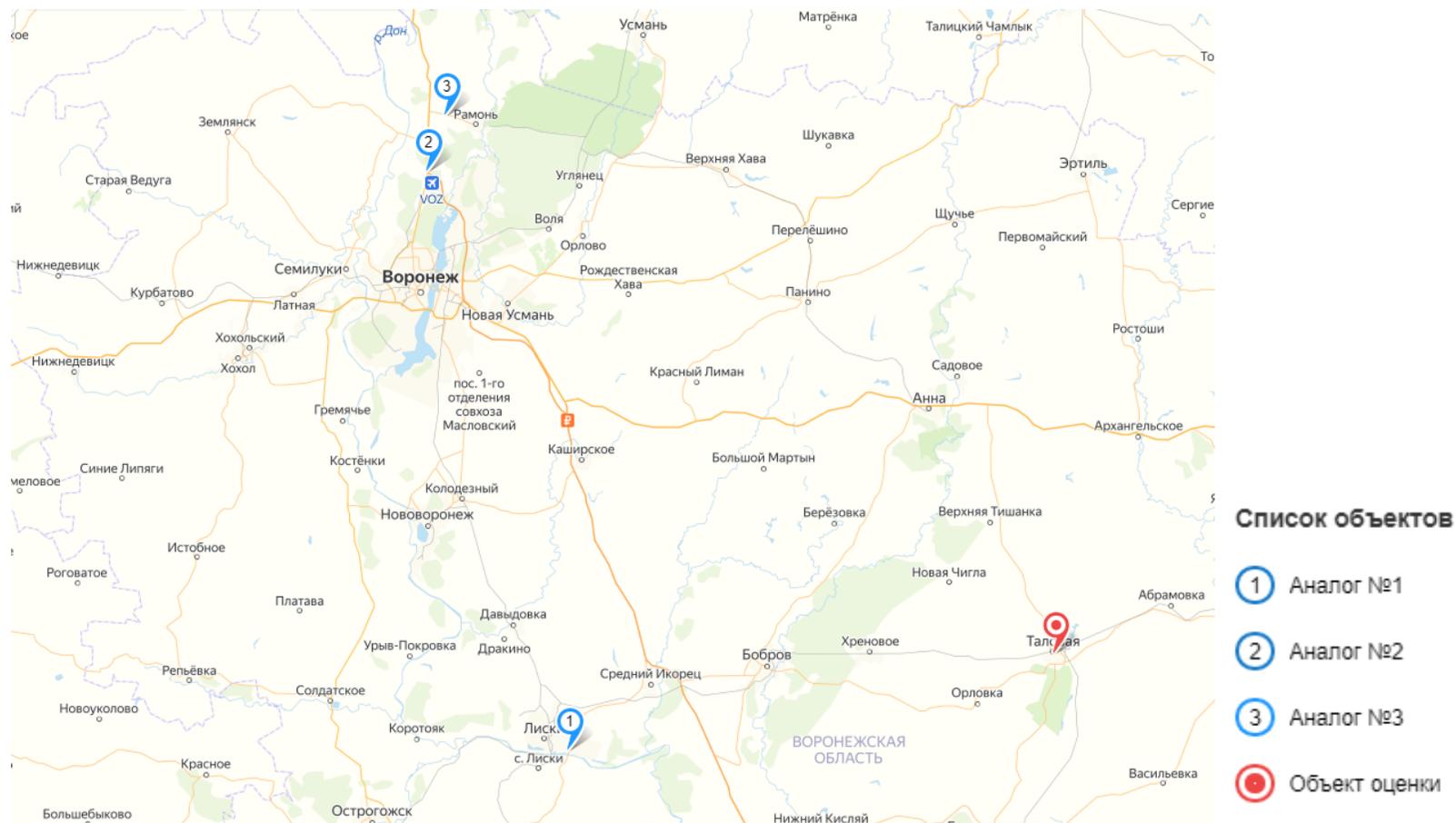
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое помещение
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое помещение офисного назначения, расположенное на 1-ом этаже, общей площадью 157,9 кв. м	Отдельно стоящее нежилое здание общей площадью 107,0 кв. м, цена предложения 3 млн руб. с НДС	Нежилое помещение общей площадью 100 кв. м, расположенное на 1-ом этаже, цена предложения 3,5 млн руб. с НДС	Отдельностоящее нежилое здание общей площадью 100,9 кв. м, цена предложения 3,99 млн руб. с НДС	Нежилое помещение общей площадью 353 кв. м, расположенное на 1 и 2 этаже, цена предложения 8 млн руб. с НДС
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Воронежская область, Бутурлиновский р-н, г. Бутурлиновка, ул. Троицкая	Воронежская область, Острогожский р-н, г. Острогожск, ул. Садовая, д. 86	Воронежская область, Таловая, посёлок Таловая, Советская улица, 1534	Воронежская область, Новохоперский р-н, г. Новохоперск, ул. 25 Октября, 27	Воронежская область, Бутурлиновский р-н, г. Бутурлиновка, ул. Троицкая
	Численность населения города	до 25 тыс. чел.	25-40 тыс. чел.	до 25 тыс. чел.	до 25 тыс. чел.	до 25 тыс. чел.
	Линия домов	2-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия
9	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	107,00	103,70	100,90	152,20	107,00
	площадь помещений подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	доля подвальных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	площадь помещений цоколя, кв. м	0,00	103,70	0,00	0,00	0,00
	доля цокольных помещений, %	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	площадь помещений, расположенных на 1-ом этаже, кв. м	107,00	0,00	100,90	152,20	107,00
	доля помещений на 1 этаже, %	100,00%	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	площадь помещений, расположенных на 2-ом этаже, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	доля помещений на 2 этаже и выше, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
10	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
11	Наличие витринных окон	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует
12	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
13	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
14	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
15	Состояние/уровень отделки	Эконом	Стандарт	Стандарт	Эконом	Эконом
16	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	3 000 000	2 100 000	3 990 000	3 500 000	3 000 000
17	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	28 037	20 251	39 544	22 996	28 037
18	Источник информации	Информационный портал "Multilisting.su", https://multilisting.su/r-n-ostrogzhskiy/g-ostrogzhsk/sale-trade/10489199-104-0-m-	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/ostrogzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_104_m_1364375793 , т.	Информационный портал "100real", https://100real.ru/talovaya/prodam-torgovuyu-ploshchad-posyolok-talovaya-sovetskaya-ulitsa-153-	Информационный портал "Циан", https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/229875193/ , т. +7 (994) 400-67-30	Информационный портал "Multilisting.su", https://multilisting.su/r-n-ostrogzhskiy/g-ostrogzhsk/sale-trade/10489199-104-0-m-

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		2300000-rub-ul-sadovaya, т. +7 (951) 856 15 02, Дмитрий	+7 (906) 590 77 80, Юрий	5938248, т. +7 (950) 776-60-00, Татьяна		2300000-rub-ul-sadovaya, т. +7 (951) 856 15 02, Дмитрий

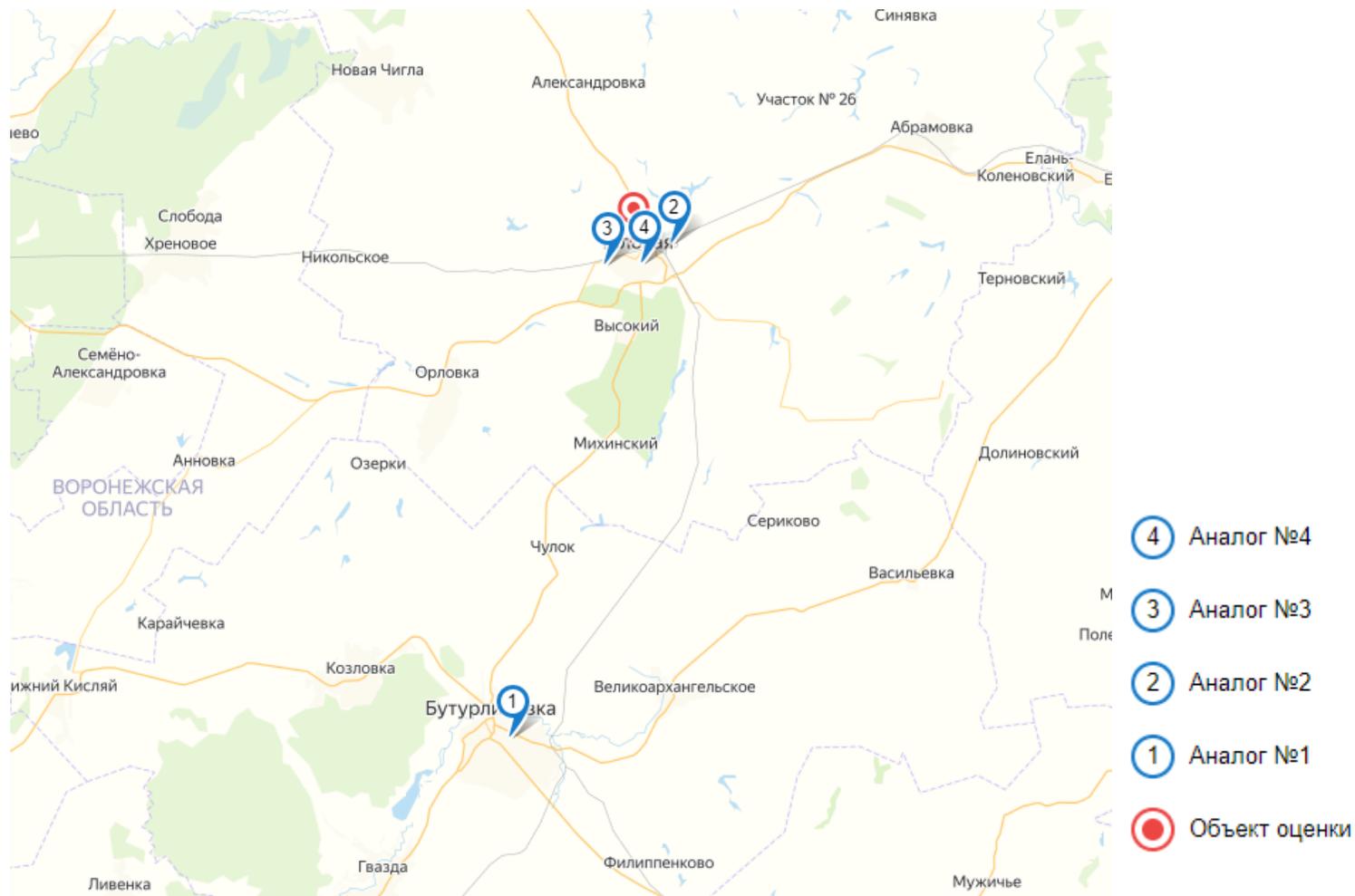
Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 7.2. Местоположение оцениваемого помещения и объектов-аналогов на карте Воронежской области



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

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

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

№ п/п	Элементы сравнения
Для земельного участка	
1	<ul style="list-style-type: none"> Наличие (отсутствие) зданий, строений или сооружений; Состав передаваемых прав на объект; Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; Условия продажи (предложения); Период между датами сделок (предложений) и оценки; Линия домов; Категория земель; Разрешенное использование земельного участка; Рельеф; Транспортная доступность; Инфраструктура
Для оцениваемого помещения	
2	<ul style="list-style-type: none"> Состав передаваемых прав на объект недвижимости; Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; Условия продажи (предложения); Период между датами сделок (предложений) и оценки; Наличие отдельного входа; Наличие витринных окон; Транспортная доступность; Инфраструктура; Наличие (отсутствие) коммуникаций

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение корректировок
Для земельного участка			
1	<ul style="list-style-type: none"> Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); Характеристики местоположения объекта оценки; Общая площадь земельного участка; Наличие (отсутствие) коммуникаций 	<ul style="list-style-type: none"> Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); Корректировка на характеристики местоположения объекта оценки; Корректировка на площадь земельного участка; Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций 	Таблица 7.26
Для оцениваемого помещения			

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение корректировок
2	<ul style="list-style-type: none"> Тип объекта недвижимости; Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); Характеристики местоположения объекта оценки; Линия домов; Распределение помещений по этажам; Общая площадь объекта недвижимости; Состояние/уровень отделки 	<ul style="list-style-type: none"> Корректировка на тип объекта недвижимости; Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); Корректировка на характеристики местоположения объекта оценки; Корректировка на линию домов; Корректировка на распределение помещений по этажам; Корректировка на общую площадь объекта недвижимости Корректировка на состояние/уровень отделки 	Таблица 7.27

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, применяемых при расчете стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

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

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

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

В рамках настоящего Отчета корректировка на фактор цены предложения принималась в соответствии с данными "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга" Яскевича Е. Е. (СРК №2020) и Справочника оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А. и Справочника оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. 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 **-11,55%** для земельных участков и **-11,40%** для торгово-офисной недвижимости. Расчет представлен в таблице ниже.

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

Таблица 7.6. Корректировки на результаты возможного торга (уторговывание)

	Источник информации	Интервал значений	Среднее значение
При продаже объекта (земельный участок)			
1	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРК №2020) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича	-8,00%	-12,00%
2	Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.	-9,50%	-10,80%

Источник информации		Интервал значений		Среднее значение
Значение корректировки, %		-8,75%	-11,40%	-10,10%
При продаже объекта (офисные)				
1	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРК №2020) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича	-8,00%	-10,00%	-9,00%
2	Справочник оценщика недвижимости-2020. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек». Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.	-6,90%	-13,10%	-10,00%
Значение корректировки, %		-7,45%	-11,55%	-9,50%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на характеристики местоположения объекта оценки

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

Величина корректировки на местоположение рассчитывалась с использованием данных, приведенных в «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки» под редакцией Л. А. Лейфера на основании численности населения города, в котором расположен земельный участок.

Таблица 7.7. Значения коэффициентов для расчета корректировки на местоположение для земельных участков

Численность, тыс. чел.	до 25 тыс. чел.	25-40 тыс. чел.	40-60 тыс. чел.	60-90 тыс. чел.	90-135 тыс. чел.	135-200 тыс. чел.	200-280 тыс. чел.	280-420 тыс. чел.	420-630 тыс. чел.	630-950 тыс. чел.	950-1 400 тыс. чел.	1 400 - 2 100 тыс. чел.
до 25 тыс. чел.	0,00%	-16,00%	-30,00%	-41,00%	-51,00%	-59,00%	-66,00%	-71,00%	-76,00%	-80,00%	-33,00%	-86,00%
25-40 тыс. чел.	20,00%	0,00%	-4,00%	-8,00%	-11,00%	-15,00%	-18,00%	-66,00%	-71,00%	-76,00%	-80,00%	-33,00%
40-60 тыс. чел.	43,00%	20,00%	0,00%	-4,00%	-8,00%	-11,00%	-15,00%	-18,00%	-66,00%	-71,00%	-76,00%	-80,00%
60-90 тыс. чел.	71,00%	43,00%	20,00%	0,00%	-4,00%	-8,00%	-11,00%	-15,00%	-18,00%	-66,00%	-71,00%	-76,00%
90-135 тыс. чел.	104,00%	71,00%	43,00%	20,00%	0,00%	-4,00%	-8,00%	-11,00%	-15,00%	-18,00%	-66,00%	-71,00%
135-200 тыс. чел.	144,00%	104,00%	71,00%	43,00%	20,00%	0,00%	-4,00%	-8,00%	-11,00%	-15,00%	-18,00%	-66,00%
200-280 тыс. чел.	192,00%	144,00%	104,00%	71,00%	43,00%	20,00%	0,00%	-4,00%	-8,00%	-11,00%	-15,00%	-18,00%
280-420 тыс. чел.	249,00%	192,00%	144,00%	104,00%	71,00%	43,00%	20,00%	0,00%	-4,00%	-8,00%	-11,00%	-15,00%
420-630 тыс. чел.	317,00%	249,00%	192,00%	144,00%	104,00%	71,00%	43,00%	20,00%	0,00%	-4,00%	-8,00%	-11,00%
630-950 тыс. чел.	398,00%	317,00%	249,00%	192,00%	144,00%	104,00%	71,00%	43,00%	20,00%	0,00%	-4,00%	-8,00%
950-1 400 тыс. чел.	495,00%	398,00%	317,00%	249,00%	192,00%	144,00%	104,00%	71,00%	43,00%	20,00%	0,00%	-4,00%
1 400 - 2 100 тыс. чел.	612,00%	495,00%	398,00%	317,00%	249,00%	192,00%	144,00%	104,00%	71,00%	43,00%	20,00%	0,00%

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

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

Таблица 7.8. Расчет корректировки на местоположение для земельного участка

Элемент	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики местоположения	Воронежская область, Таловский р-н, пос. Таловая, ул. Советская, д. 138 до 25 тыс. чел.	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, 68/5 40-60 тыс. чел.	Воронежская область, М-4 Дон, 493-й километр 40-60 тыс. чел.	Воронежская область, Рамонский район, Красное хутор, ул. Восточная, 1 до 25 тыс. чел.
Корректировка на местоположение, %	-	-30,00%	-30,00%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь земельного участка

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

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

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

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

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

где:

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

x – значение, равное общей площади земельного участка.

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

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

K_{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 7.9. Расчет корректировки на площадь

Показатель	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь земельного участка, кв. м	кв. м	855,00	1 600,00	2 000,00	1 000,00
	-	1,0192	0,9448	0,9197	1,0001
Корректировка на площадь зем. участка	%	-	7,88%	10,83%	1,91%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций

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

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

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

Таблица 7.10. Расчет корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Наличие коммуникаций					
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21	1,08	1,32
Корректировка на наличие электроснабжения (объект оценки обеспечен электроснабжением)					19,00%
Корректировка на наличие электроснабжения (объект оценки не обеспечен электроснабжением)					-15,97%
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,19	1,26	1,12	1,34
Корректировка на наличие газоснабжения (объект оценки обеспечен газоснабжением)					22,00%
Корректировка на наличие газоснабжения (объект оценки не обеспечен газоснабжением)					-18,03%
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,19	1,16	1,23	1,08	1,32
Корректировка на наличие водоснабжения и канализации (объект оценки обеспечен водоснабжением и канализацией)					19,00%
Корректировка на наличие водоснабжения и канализации (объект оценки не обеспечен водоснабжением и канализацией)					-15,97%

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

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

Таблица 7.11. Величина корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций по объектам-аналогам

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Электроснабжение
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,00%	0,00%	-15,97%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

Корректировка на тип объекта недвижимости

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

В случае, когда оцениваемый объект и объекты-аналоги не сопоставимы по виду объекта недвижимости, Оценщик применял корректировку на основании данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 7.12. Корректирующие коэффициенты в зависимости от типа объекта недвижимости

Показатель	Коэффициент	Значение (объект оценки - встроенное помещение)	Значение (объект оценки - отдельно стоящее здание)
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,9	-10,00%	11,11%

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

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

Таблица 7.13. Расчет корректировки на тип объекта недвижимости

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое помещение
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

Расчет и значение корректировки на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) приведены в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 7.6). Корректировка на уторговывание при продаже зданий (помещений) офисно-торгового назначения, в рамках настоящего отчета составляет **-11,55%**.

Корректировка на характеристики местоположения объекта оценки

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

Величина корректировки на местоположение рассчитывалась с использованием данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А. на основании численности населения города, в котором расположен объект недвижимости.

Таблица 7.14. Значения коэффициентов для расчета корректировки на местоположение для офисно-торговой недвижимости

Численность, тыс. чел.	до 25 тыс. чел.	25-40 тыс. чел.	40-60 тыс. чел.	60-90 тыс. чел.	90-135 тыс. чел.	135-200 тыс. чел.	200-280 тыс. чел.	280-420 тыс. чел.	420-630 тыс. чел.	630-950 тыс. чел.	950-1400 тыс. чел.	1400-2100 тыс. чел.
до 25 тыс. чел.	0,00%	-4,00%	-8,00%	-11,00%	-15,00%	-18,00%	-22,00%	-25,00%	-28,00%	-31,00%	-33,00%	-36,00%
25-40 тыс. чел.	4,00%	0,00%	-4,00%	-8,00%	-11,00%	-15,00%	-18,00%	-22,00%	-25,00%	-28,00%	-31,00%	-33,00%
40-60 тыс. чел.	8,00%	4,00%	0,00%	-4,00%	-8,00%	-11,00%	-15,00%	-18,00%	-22,00%	-25,00%	-28,00%	-31,00%
60-90 тыс. чел.	13,00%	8,00%	4,00%	0,00%	-4,00%	-8,00%	-11,00%	-25,00%	-18,00%	-22,00%	-25,00%	-28,00%
90-135 тыс. чел.	18,00%	13,00%	8,00%	4,00%	0,00%	-4,00%	-8,00%	-11,00%	-15,00%	-18,00%	-22,00%	-25,00%
135-200 тыс. чел.	22,00%	18,00%	13,00%	8,00%	4,00%	0,00%	-4,00%	-8,00%	-11,00%	-15,00%	-18,00%	-22,00%
200-280 тыс. чел.	28,00%	22,00%	18,00%	13,00%	8,00%	4,00%	0,00%	-4,00%	-8,00%	-11,00%	-15,00%	-18,00%
280-420 тыс. чел.	33,00%	28,00%	22,00%	18,00%	13,00%	8,00%	4,00%	0,00%	-4,00%	-8,00%	-11,00%	-15,00%
420-630 тыс. чел.	38,00%	33,00%	28,00%	22,00%	18,00%	13,00%	8,00%	4,00%	0,00%	-4,00%	-8,00%	-11,00%
630-950 тыс. чел.	44,00%	38,00%	33,00%	28,00%	22,00%	18,00%	13,00%	8,00%	4,00%	0,00%	-4,00%	-8,00%
950-1400 тыс. чел.	50,00%	44,00%	38,00%	33,00%	28,00%	22,00%	18,00%	13,00%	8,00%	4,00%	0,00%	-4,00%
1400-2100 тыс. чел.	56,00%	50,00%	44,00%	38,00%	33,00%	28,00%	22,00%	18,00%	13,00%	8,00%	4,00%	0,00%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-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

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

Таблица 7.15. Расчет корректировки на местоположение для помещения

Элемент	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики местоположения	Воронежская область, Таловский р-н, пос. Таловая, ул. Советская, д. 138	Воронежская область, Бутурлиновский р-н, г. Бутурлиновка, ул. Троицкая	Воронежская область, Таловский р-н, рп Таловая, ул. Чапаева, д. 129	Воронежская область, Таловая, посёлок Таловая, Советская улица, 153	Воронежская область, Таловая, Таловский р-н, пос. Таловая, Советская ул., 202
	до 25 тыс. чел.	до 25 тыс. чел.	до 25 тыс. чел.	до 25 тыс. чел.	до 25 тыс. чел.
Корректировка на местоположение, %	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчеты 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 Справочника оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А. Расчет корректировки представлен в таблице ниже. В Расчетах использовалось среднее значение.

Таблица 7.16. 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 (объект оценки - 1 линия)	-19,00%				
Корректировка на линию домов (объект оценки - 2 линия)	23,46%				

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 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 7.17. Расчет корректировки на линию домов для здания

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№1	№2	№3	№4
Линия домов	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка на линию домов (%)		23,46%	0,00%	0,00%	0,00%

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

Таблица 7.18. Коэффициенты корректировки на общую площадь

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

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

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

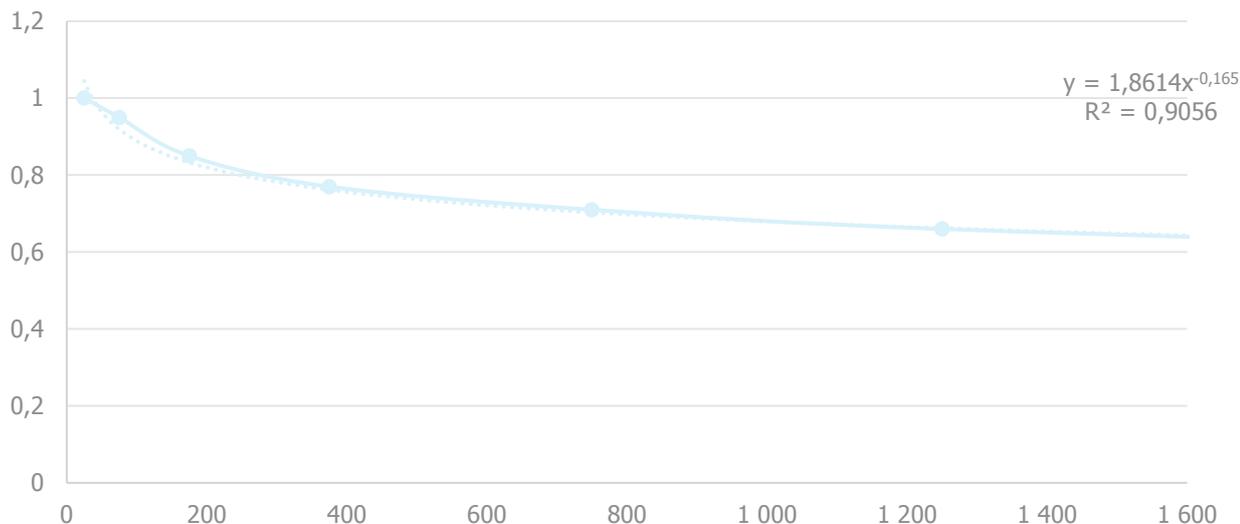
Таблица 7.19. Расчет корректировки на общую площадь

Площадь, кв. м	<50	50-100	100-250	250-500	500-1 000	1 000-1 500	1 500-3 000	> 3 000
<50	0,00%	5,00%	18,00%	30,00%	42,00%	51,00%	63,00%	70,00%
50-100	-5,00%	0,00%	12,00%	23,00%	35,00%	44,00%	55,00%	61,00%
100-250	-15,00%	-10,00%	0,00%	10,00%	21,00%	29,00%	39,00%	44,00%
250-500	-23,00%	-19,00%	-9,00%	0,00%	9,00%	17,00%	26,00%	31,00%
500-1 000	-29,00%	-26,00%	-17,00%	-9,00%	0,00%	7,00%	15,00%	20,00%
1 000-1 500	-34,00%	-30,00%	-22,00%	-14,00%	-6,00%	0,00%	8,00%	12,00%
1 500-3 000	-39,00%	-36,00%	-28,00%	-21,00%	-13,00%	-7,00%	0,00%	4,00%
> 3 000	-41,00%	-38,00%	-31,00%	-24,00%	-16,00%	-11,00%	-4,00%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Рисунок 7.3. 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 при продаже объектов офисно-торгового назначения может быть описана следующей функцией:

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

где:

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

x –общая площадь объекта недвижимого имущества.

При аренде зависимость будет описана следующей функцией:

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

где:

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

x –общая (арендуемая) площадь объекта недвижимого имущества.

Исходя из вышеизложенного, Исполнитель определял корректировку на размер общей площади по формулам (при продаже):

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

При аренде:

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

где:

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

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

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

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

Таблица 7.20. Внесение корректировки на общую площадь (при продаже)

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая, кв. м	157,90	107,00	100,00	100,90	353,00
$y=f(x)$	0,8074	0,8610	0,8706	0,8694	0,7071
Корректировка, %	-	-6,22%	-7,26%	-7,12%	14,20%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

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

$$K_{\text{этаж}} = \left[\frac{(D_{1\text{-этаж}00} + D_{\text{цок}00} \times N_{\text{цок}} + D_{\text{подв}00} \times N_{\text{подв}} + D_{\text{выше 1-го}00} \times N_{\text{выше 1-го}})}{(D_{1\text{-этаж}АН} + D_{\text{цок}АН} \times N_{\text{цок}} + D_{\text{подв}АН} \times N_{\text{подв}} + D_{\text{выше 1-го}АН} \times N_{\text{выше 1-го}})} - 1 \right] \times 100\%$$

где:

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

$D_{1\text{-этаж}00}$, $D_{1\text{-этаж}АН}$ — доля помещений первого этажа объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$D_{\text{цок}00}$, $D_{\text{цок}АН}$ — доля помещений цокольного этажа объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$D_{\text{подв}00}$, $D_{\text{подв}АН}$ — доля подвальных помещений объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$D_{\text{выше 1-го}00}$, $D_{\text{выше 1-го}АН}$ — 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 г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А. Расчет данного показателя приведен в таблицах ниже.

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

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

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

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

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

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№4
Доля помещений, расположенных в подвале	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на 1-м этаже	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	19,83%
Доля помещений, расположенных на 2-м этаже и выше	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	80,17%
Корректировка на этаж, %		0,00%	0,00%	0,00%	11,63%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на состояние/уровень отделки

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

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

Таблица 7.23. Описание работ

Вид ремонта	Характеристика
Косметический	Характеризуется незначительными изменениями в планировке и небольшими затратами на замену полов, стен, оконных и дверных блоков, сантехнических устройств. Косметический ремонт офисно-торговых помещений, как правило, включает в себя: демонтаж старого стенового, напольного покрытия, шпатлевание стен с последующей окраской и/или оклейкой обоями под покраску, монтаж потолков армстронг; окраску окон, дверей, труб и радиаторов отопления; изготовление декоративных коробов, проводка новой электрики или частичная замена существующей.
Эконом	Ремонт офисно-торговых помещений эконом-класса предполагает выполнение минимального объема работ, которых будет достаточно для того, чтобы все инженерные системы функционировали, а помещения соответствовали нормам охраны труда и могли использоваться для нормальной работы. Ремонт эконом-класса включает в себя: снятие старых покрытий, замену сантехники, дверей, окон (при необходимости); отделочные работы (ремонт офиса быстро делается только в том случае, когда это позволяет технология монтажа выбранных материалов); монтаж потолочных систем; укладку напольных покрытий. При этом на каждом из выполняемых этапов будут использоваться недорогие, простые в работе материалы.
Стандарт	Класс ремонта "Стандарт" включает в себя намного больший объем выполняемых работ по сравнению с ремонтом класса "Эконом". Данный класс ремонта относится к капитальному ремонту помещений. Сюда относятся такие работы, как перепланировка помещений, монтаж разно-уровневых потолков и полов, либо разборка существующих, монтаж новых перегородок. Помимо этого, может (при необходимости) производиться полная замена электрических проводов, электрики, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпаклевка поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также

Вид ремонта	Характеристика
	выходят в состав ремонта.
Премиум	Премиум представляет собой комплексные работы по реализации проекта реконструкции и отделки помещений. В его разработке, как правило, принимает участие профессиональный дизайнер, который сможет учесть все тонкости и особенности работы офисно-торгового объекта, пожелания клиента, внести изменения в оформление помещения в соответствии с изменениями в корпоративной политике компании. Премиум ремонт класса включает в себя всё, от зонирования помещений до изменения формы оконных проемов, все, что может потребоваться для создания эффективно работающих систем, надежных конструкций и оригинального интерьера.

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

Значения корректировки на состояние/уровень отделки помещений представлены ниже.

Таблица 7.24. Значения корректировки на состояние отделки помещений

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

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

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

Таблица 7.25. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние/уровень отделки	Эконом	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Эконом
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	-2 105	-2 105	-2 105	0

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов:

- последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода (Таблица 7.26);
- последовательное внесение корректировок и расчет стоимости помещения в рамках сравнительного подхода (Таблица 7.27).

Таким образом, в результате проведенных расчетов справедливая стоимость 3/10 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет (НДС не облагается):

612 000 (Шестьсот двенадцать тысяч) руб.

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

3 269 000 (Три миллиона двести шестьдесят девять тысяч) руб.

Таблица 7.26. Последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Общее описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Цена предложения земельного участка (НДС не облагается), руб.	-	312 500	340 000	320 000
3	Состав передаваемых прав на объект	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	312 500	340 000	320 000
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка			
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	312 500	340 000	320 000
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	312 500	340 000	320 000
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-11,40%	-11,40%	-11,40%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	276 875	301 240	283 520
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	276 875	301 240	283 520

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Характеристики местоположения земельного участка	Воронежская область, Таловский р-н, пос. Таловая, ул. Советская, д. 138	Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, 68/5	Воронежская область, М-4 Дон, 493-й километр	Воронежская область, Рамонский район, Красное хутор, ул. Восточная, 1
8	Численность населения города	до 25 тыс. чел.	40-60 тыс. чел.	40-60 тыс. чел.	до 25 тыс. чел.
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	-30,00%	-30,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	193 813	210 868	283 520
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
9	Корректировка на линию домов, (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)		193 813	221 411	297 696
	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
10	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	193 813	221 411	297 696
	Разрешенное использование земельного участка	Для размещения производственной базы	Для размещения объектов коммерческого назначения	Для размещения объектов коммерческого назначения	Для размещения объектов коммерческого назначения
11	Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	193 813	221 411	297 696
	Площадь земельного участка, сот.	8,55	16,00	20,00	10,00
12	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	7,88%	10,83%	1,91%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	209 080	245 390	303 393
	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
13	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	209 080	245 390	303 393
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	209 080	245 390	303 393
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	209 080	245 390	303 393
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Электроснабжение
16	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	-15,97%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (НДС не облагается)	-	209 080	245 390	254 952
	Показатель совокупной корректировки	-	49,28%	57,23%	34,28%
17	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,0	1,7	2,9
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	30,32%	26,10%	43,58%
18	Средневзвешенная величина справедливой стоимости земельного участка, руб./сот. (НДС не облагается)				238 549
	Справедливая стоимость 1 сот. права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)				238 549
	Общая площадь земельного участка, сот.				8,55
	Справедливая стоимость права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)				2 040 000
	Справедливая стоимость 3/10 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (НДС не облагается)				612 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.27. Последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое помещение
2	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м		28 037	35 000	39 544	22 663
3	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое помещение
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		25 234	31 500	35 590	22 663
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		25 234	31 500	35 590	22 663
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка				
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		25 234	31 500	35 590	22 663
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		25 234	31 500	35 590	22 663
7	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-11,55%	-11,55%	-11,55%	-11,55%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		22 319	27 862	31 479	20 045
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2020				
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта		22 319	27 862	31 479	20 045

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м					
9	Характеристики местоположения объекта недвижимости	Воронежская область, Таловский р-н, пос. Таловая, ул. Советская, д. 138	Воронежская область, Бутурлиновский р-н, г. Бутурлиновка, ул. Троицкая	Воронежская область, Таловский р-н, рп Таловая, ул. Чапаева, д. 129	Воронежская область, Таловая, посёлок Таловая, Советская улица, 153	Воронежская область, Таловая, Таловский р-н, пос. Таловая, Советская ул., 202
	Численность населения города	до 25 тыс. чел.	до 25 тыс. чел.	до 25 тыс. чел.	до 25 тыс. чел.	до 25 тыс. чел.
	Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		22 319	27 862	31 479	20 045
10	Линия домов	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов, (%)		23,46%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		27 555	27 862	31 479	20 045
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	157,90	107,00	100,00	100,90	353,00
	Корректировка на размер площади, %		-6,22%	-7,26%	-7,12%	14,20%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		25 841	25 839	29 237	22 891
12	Доля помещений, расположенных в подвале, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на 1-ом этаже, %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	19,83%
	Доля помещений, расположенных выше 1-ого этажа, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	80,17%
	Корректировка на этаж расположения, %		0,00%	0,00%	0,00%	11,63%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		25 841	25 839	29 237	25 554
13	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		25 841	25 839	29 237	25 554
14	Наличие витринных окон	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие витринных окон (%)		0,00%	0,00%	-14,89%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		25 841	25 839	24 882	25 554
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на транспортную доступность (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		25 841	25 839	24 882	25 554
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		25 841	25 839	24 882	25 554
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации				
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		25 841	25 839	24 882	25 554
18	Состояние/уровень отделки	Эконом	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Эконом
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		-2 105	-2 105	-2 105	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		23 736	23 734	22 777	25 554
19	Сумма абсолютных величин корректировок		59,37%	36,96%	52,03%	37,38%
20	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		1,68	2,71	1,92	2,68
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		18,74%	30,11%	21,39%	29,77%
22	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м					24 072
	Справедливая стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб./кв. м					24 072
	Площадь объекта недвижимости, кв. м					157,90
	Справедливая стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.					3 800 902
	Справедливая стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.					3 269 000
	в том числе, справедливая стоимость 3/10 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), руб.					612 000

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 расходов⁸⁰.

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, арендопригодной площади. На основании мониторинга рынка коммерческой недвижимости

⁸⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

Воронежской области, приведенного в Разделе 5 Отчета, 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 помещения приравнивается к общей.

Величина операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемого помещения принималась Исполнителем в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, равной 401 111,12 руб./год без учета эксплуатационных расходов и без учета НДС.⁸¹ На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости Воронежской области (Таблица 5.6 Отчета). 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:

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

Па — потери при сборе арендной платы;

Пнд — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — 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 недоиспользования 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 **401 111,12 руб./год** без НДС.

8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и производства действительного валового дохода⁸². Подробное описание

⁸¹ Письмо № МН-1-191120И от 19.11.2020 г. о величине годового дохода от аренды, предоставленное Заказчиком.

⁸² Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2007. Стр. 124.

операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"⁸³ 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%⁸⁴ от остаточной балансовой стоимости и составляет **51 877 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	2 398 000
Расчетная балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	2 318 067
Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	2 358 033

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. Согласно договору №МН-1-290720 от 19.07.2020г. арендатор обязан сам застраховать свою ответственность в том числе и материальный вред имуществу. Таким образом, расходы на страхование в расчете не учитываются.

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

Подробное описание затрат на замещение, а также методика их расчета приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ($K_{\text{в}}$) 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 8.2), расчет

⁸³ 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.

⁸⁴ <https://www.nalog.ru/rn39/service/tax/d971214/>

себестоимости строительства объекта оценки офисной недвижимости до 500 кв. м (Таблица 8.4. Расчет себестоимости строительства для офисной недвижимости) (с применением регионального коэффициента (Таблица 8.3) и расчет затрат на замещение объекта оценки (Таблица 8.6) приведены в таблицах ниже по тексту Отчета.

Таблица 8.2. 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"

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

Таблица 8.3. 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
Воронежская область	0,843	0,616	1,084	0,593	0,8385

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.4. Расчет себестоимости строительства для офисной недвижимости

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость на 500 кв. м	Источник
Себестоимость строительства на 01.01.2017 год для Московской области	руб. /кв. м без НДС	48 190	Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2017 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 13 июня 2017 г. (https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf)
Коэффициент, учитывающий строительство объектов в условиях стесненной городской застройки		1,06	п. 25 https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf
Корректирующий коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации)		1,2085	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для Московской области	руб./кв. м без НДС	61 732	
Региональный коэффициент		0,8385	Сборник КО_ИНВЕСТ № 112, стр. 175, Таблица 8.1
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки, с учетом регионального коэффициента		51 762	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.5. 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 8.4) Исполнителем была рассчитана величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт. Расчет представлен в таблице ниже (Таблица 8.6).

Таблица 8.6. 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	157,90
Себестоимость строительства (без учета НДС), руб.	8 173 241
Доля СМР в стоимости строительства, %	82,50% ⁸⁵
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	6 742 924
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 ⁸⁶

⁸⁵ 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

⁸⁶ К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40–50 %. При капитальном ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

Наименование показателя	Данные
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3 ⁹²
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 ⁸⁷
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	1 011 439
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.	2 204 793
Фактор фонда возмещения	0,0246
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	54 253

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 8.8).

8.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации принят в соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2020. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2020 и аналитического портала Statrielt⁸⁸. Учитывая особенности рынка офисной недвижимости Воронежской области, при проведении расчетов Исполнитель принимает среднее значение ставки капитализации для объекта оценки равное **12,3%**.

Таблица 8.7. Коэффициент капитализации

Сегмент недвижимости	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
Торговые помещения и здания	9,00%	14,00%	12,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2304-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2020-goda
Объекты свободного назначения	9,40%	15,80%	12,60%	Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2021
Среднее значение	9,20%	14,90%	12,30%	

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2304-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>, Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2020

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").

⁸⁷ Александров В. Т., Арdziнов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

⁸⁸ Источник: [ps://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2304-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2020-goda](https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2304-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2020-goda)

Расчет рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.8).

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

2 398 000 (Два миллиона триста девяносто восемь тысяч) руб.

Таблица 8.8. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	157,9
2	Арендопригодная площадь объекта	кв. м	157,9
3	Величина средневзвешенной справедливой арендной ставки за 1 кв. м (без эксплуатационных расходов)		2 540
4	ПВД от всех арендопригодных помещений (без учета эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	401 111
5	Уровень недозагрузки	%	0,00%
6	ДВД от всех арендопригодных помещений (без учета эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	401 111
7	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	2 398 000
8	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	2 318 067
9	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	2 358 033
10	Налог на имущество (2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости), руб. год	руб./год	(51 877)
11	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	-
12	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(54 253)
13	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(106 130)
14	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	294 981
15	Коэффициент капитализации	%	12,30%
16	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, в том числе:	руб. без НДС	2 398 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

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

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

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

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

Метод анализа иерархий

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

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

Согласование результатов

1 — равное влияние параметров

3 — умеренное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим

5 — существенное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим

7 — значительное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим

2, 4, 6 — соответствующие промежуточные значения

Критерии согласования:

А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца

Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ

Согласование результатов

В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

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

Матрица сравнения и значения приоритетов критериев

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

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель применял доходный и сравнительный подходы, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по мнению Исполнителя, выборке объектов недвижимости.

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

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

Таблица 9.2. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб. (без НДС)	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	3 269 000	0,5	1 635 000
2	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	2 398 000	0,5	1 199 000
3	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Не применялся	–	–
4	Справедливая стоимость объекта оценки, в том числе:			2 834 000
4.1.	справедливая стоимость 3/10 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб.			612 000
4.2.	справедливая стоимость права собственности на помещение (без учета НДС), руб.			2 222 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, 298, 299, (соответственно) Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 25 декабря 2014 г.
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда".
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 3.6 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет"

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

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



Т. А. Соломенникова

А. Е. Колганов

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия выписки из ЕГРН от 25.11.2020 №99/2020/362175869;
- копия выписки из ЕГРН от 25.11.2020 №99/2020/362191865;
- копии кадастровых паспортов на земельный участок и помещение;
- копия технического паспорта на помещение;
- информационное письмо о балансовой стоимости №МН-2-131120И от 13.11.2020 г.;
- информационное письмо о балансовой стоимости №МН-3-131120И от 13.11.2020 г.;
- информационное письмо № МН-1-191120И от 19.11.2020 г. о величине годового дохода от аренды.
- информационное письмо о наличии инженерных коммуникаций №МН-12-31020И от 31.01.2020г.;
- информация консультационного характера.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

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

Научная литература:

- Григорьев В. В. "Оценка и переоценка основных фондов", – М.: "Инфра-М", 1997 г.;

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

Порталы:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"

Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015



СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

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

Генеральный директор  А.И. 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 причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей, возникшим в результате непреднамеренных ошибок сотрудников Страхователя в ходе осуществления ими оценочной деятельности, в том числе обязанностью Страхователя в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, возместить ущерб, нанесенный Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам в связи с наступлением указанных выше обстоятельств;
- б) риском наступления ответственности за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу (имущественным интересам) третьих лиц (Выгодоприобретателей) в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, связанных с наступлением ответственности Страхователя по указанным в п. а) и п. б) п. 2.1 Договора страхования.

Страховой случай: события, указанные в п. 2.2.1 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такой вред (реальный ущерб) компенсировать.

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

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей.

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

Полис № 08305/776/00019/19



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

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2020 г. включительно.

По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение периода страхования и/или не позднее 3 (трех) лет после окончания действия договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 00 часов 00 минут 01 января 2016 г. по 24 часа 00 минут 31 декабря 2019 г.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Горин А. Э./

Страхователь:
АО «НЭО Центр»



/Плотникова В. В./

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

Полис № 08305/776/00019/19



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

ВЫПИСКА
из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 27 октября 2020 г.

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

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Перевозчиков С. Ю.



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

ДОВЕРЕННОСТЬ №18/20

Двадцать пятое февраля две тысячи двадцатого года
город Москва

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

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

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

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

Образец подписи уполномоченного лица

А. Е. Колганов

Генеральный директор

В. В. Плотникова

+7 (495) 739-39-77 | info@neiconsult.ru
123242, Россия, Москва, Новинский бульвар, д. 11, стр. 1 | www.neiconsult.ru





Некоммерческое партнерство
 «Саморегулируемая организация оценщиков
 «Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова
 Татьяна Алексеевна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

002775

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

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 008346-1

« 29 » марта 20 18 г.

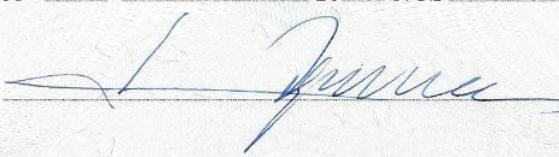
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Соломенниковой Татьяне Алексеевне

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 21 г.



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

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

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

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

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

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

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

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

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

Безусловная франшиза не установлена.



Срок действия Договора страхования:

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

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

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

Страховщик:
 АО «АльфаСтрахование»

_____/Орлов Д. А./



Страхователь:
 Соломенникова Татьяна Алексеевна

_____/ Соломенникова Т. А./



Место и дата выдачи полиса:
 г.Москва
 «27» мая 2020 г.

Полис №08305/776/00014/20



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

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

**Выписка № 38141
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

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

АО "НЭО Центр"

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

о том, что

Соломенникова Татьяна Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16.09.2020 г.

Дата составления выписки 16.09.2020 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"

Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

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

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

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

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

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

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т.к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости⁸⁹.

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 принуждения⁹⁰.

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 инвестиций⁹¹.

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

⁸⁹ П. 10.1 МСО 2017

⁹⁰ П. 30.1 МСО 2017

⁹¹ П. 60.1, 60.2 МСО 2017

отчуждения. Ликвидационная стоимость может быть определена на основе двух разных предпосылок стоимости:

- обычная сделка со стандартным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным маркетинговым периодом⁹².

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 оценки⁹³.

Специальное допущение — допущение, предполагающее обстоятельства, которые отличаются от имеющихся на дату оценки фактов⁹⁴.

Сравнительный (рыночный) подход — подход к определению стоимости, основанный на сравнении оцениваемого актива с идентичными или сходными активами, для которых доступна информация о цене⁹⁵.

Доходный подход — подход к оценке, основанный на преобразовании будущих денежных потоков в текущую стоимость⁹⁶.

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 полезности⁹⁷.

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

Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁹⁸.

⁹² П. 80.1 МСО 2017

⁹³ П. 200.3 МСО 2017

⁹⁴ П. 200.4 МСО 2017

⁹⁵ П. 20.1 МСО 2017

⁹⁶ П. 40.1 МСО 2017

⁹⁷ П. 60.1 МСО 2017

⁹⁸ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов⁹⁹.

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 дохода¹⁰⁰.

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 дату¹⁰¹.

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 перепродаже¹⁰².

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 риска¹⁰³.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹⁰⁴.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹⁰⁵

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 необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

⁹⁹ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

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

¹⁰¹ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁰² <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹⁰³ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁰⁴ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹⁰⁵ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

2. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
5. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";

- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- МСО 101 "Составление задания на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценочных исследований и соблюдение требований";
- МСО 103 "Составление отчетов";
- МСО 104 "База оценки";
- МСО 105 "Подходы и методы к оценке";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹⁰⁶.

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 цен¹⁰⁷.

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 выгоды¹⁰⁸.

Основные средства¹⁰⁹ 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).

¹⁰⁶ IFRS 1, п. 3.

¹⁰⁷ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹⁰⁸ IAS 38, п. 8.

¹⁰⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги¹¹⁰.

Балансовая стоимость¹¹¹ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹¹² — 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 актива¹¹³.

Инвестиционное имущество¹¹⁴ — 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 целях¹¹⁵.

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 факторами¹¹⁶.

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

¹¹⁰ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹¹¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹¹² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹¹³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹¹⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹¹⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹¹⁶ IAS 1, п. 7.

оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости¹¹⁷.

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 принуждения¹¹⁸.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.¹¹⁹

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.¹²⁰

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.¹²¹

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;

¹¹⁷ П. 10.1 МСО 2017

¹¹⁸ П. 30.1 МСО 2017

¹¹⁹ П. 50.1 МСО 2017

¹²⁰ П. 50.2 МСО 2017

¹²¹ П. 50.3 МСО 2017

- офисное оборудование¹²².

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 актив¹²³.

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 стоимости¹²⁴.

Финансовая аренда – аренда, классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом¹²⁵.

Операционная аренда - аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом¹²⁶.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹²⁷:

- 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;

¹²² IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹²³ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹²⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B53

¹²⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

¹²⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

¹²⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

- 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 финансовой¹²⁸:

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

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда позволяют сделать однозначный вывод. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрены переменные арендные платежи, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды¹²⁹.

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 учета¹³⁰.

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 использования¹³¹.

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 аренда¹³².

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

¹²⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

¹²⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 65

¹³⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 66

¹³¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B55

¹³² 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 актива¹³³.

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 имущества¹³⁴:

- 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.

¹³³ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B57

¹³⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта¹³⁵:

- 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 целях¹³⁶.

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 активами¹³⁷.

¹³⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

¹³⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹³⁷ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

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 актива¹³⁸.

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.

¹³⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости¹³⁹ объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

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

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"¹⁴⁰.

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)¹⁴¹.

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 стоимости¹⁴².

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 таковых¹⁴³.

¹³⁹ Фонд МСФО.

¹⁴⁰ Фонд МСФО.

¹⁴¹ IFRS 13, п. 2.

¹⁴² IFRS 13, п. 3.

¹⁴³ 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 условиях¹⁴⁴.

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 обязательства¹⁴⁵.

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 образом¹⁴⁶.

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 обязательства¹⁴⁷.

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).¹⁴⁸

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 дохода¹⁴⁹.

¹⁴⁴ IFRS 13, п. 15.

¹⁴⁵ IFRS 13, п. 16.

¹⁴⁶ IFRS 13, п. 27.

¹⁴⁷ IFRS 13, п. 32.

¹⁴⁸ IFRS 13, п. 38.

¹⁴⁹ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

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

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

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

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

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

Этапы проведения оценки

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

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

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

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

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹⁵⁰. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость¹⁵¹.

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 предложений¹⁵².

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.¹⁵³

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения¹⁵⁴:

- 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

¹⁵⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

¹⁵¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

¹⁵² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

¹⁵³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

¹⁵⁴ 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 методы¹⁵⁵:

- 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 цену¹⁵⁶.

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.

¹⁵⁵ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁵⁶ 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-аналогов¹⁵⁷.

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.

¹⁵⁷ 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:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} \times (1 + \text{П}\%),$$

где:

Сед. ср. — стоимость объекта-аналога;

Сед. ср. до — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

П% — 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:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} + \text{Пст.},$$

где:

Сед. ср. — стоимость объекта-аналога;

Сед. ср. до — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

Пст. — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

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

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

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

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

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

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

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

Метод валового рентного мультипликатора

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

Для применения метода ВРМ необходимо:

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

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

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

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки¹⁵⁸.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы¹⁵⁹.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода¹⁶⁰.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения¹⁶¹:

- 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.

¹⁵⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

¹⁵⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

¹⁶⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

¹⁶¹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

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

Метод прямой капитализации дохода

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

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁶²:

- 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 расходов¹⁶³. 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;

¹⁶² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

¹⁶³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

ПВД — потенциальный валовой доход;

Па — потери при сборе арендной платы;

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 потерь¹⁶⁴:

- 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 дохода¹⁶⁵.

Операционные расходы делятся¹⁶⁶:

- 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;

¹⁶⁴ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

¹⁶⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹⁶⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"¹⁶⁷. 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.

¹⁶⁷ 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.

Таблица 11.1. Ставки налога на имущество

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2014	0,90%	1,00%
2015	1,20%	1,50%
2016	1,30%	2,00%
2017	1,40%	2,00%
2018	1,50%	2,00%

Источник: Закон г. Москвы №63 от 20 ноября 2013 г., Закон г. Москвы №64 от 05.11.2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 25.11.2015 г.), Закон Московской области № 137/2013-ОЗ от 15 ноября 2013 г.

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки 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 участок¹⁶⁸

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.

¹⁶⁸ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

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

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

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

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
 - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
 - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся 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 (ОАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости¹⁶⁹. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

¹⁶⁹ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

Таблица 11.2. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05-0,35
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07-0,32
ГСК "Югория"	0,09-1,75
ЗАО "ГУТА-Страхование"	
производственные здания	0,05-0,30
офисные здания	0,03-0,20
торговые здания	0,04-0,25

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

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 оборудования¹⁷⁰.

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,

¹⁷⁰ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

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"¹⁷¹.

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

Таблица 11.3. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

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

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

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства¹⁷².

¹⁷¹ http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

¹⁷² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

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 проводиться¹⁷³ один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

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

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

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

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

где:

i — ставка дисконтирования;

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

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

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

где:

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

Дкэ — доля короткоживущих элементов;

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

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times Kув,$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

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

Расчет значения **Kув** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет

¹⁷³ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

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 рынка¹⁷⁴, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25–30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

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

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

Таблица 11.4. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

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

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

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

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

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

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

¹⁷⁴ "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".

Расчет производится по формуле:

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

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

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

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

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

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

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

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

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

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

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

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

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

$$\text{К} = O_n + O_f$$

Определение ставки дохода

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

$$O_n = \text{БС} + \text{Р} + \text{Л} + \text{М},$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

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

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

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

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде

прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

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

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

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

Определение премии за риск инвестирования

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

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

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

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

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

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

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
- низкое значение — до 2%;
- значение ниже среднего — до 4%;
- среднее значение — до 6%;
- значение выше среднего — до 8%;
- высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 11.5. Расчет премии за риск инвестирования в объект

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

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

Определение премии за низкую ликвидность

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

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;

- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

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

Таблица 11.6. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством («Эксперт-Ра»)	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число	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

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
	потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	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, если¹⁷⁵:

- 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.

¹⁷⁵ http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

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 постпрогнозном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

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

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

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

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

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

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

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

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

где:

K_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 капитализованного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left(\frac{1}{(1 + O_n)^{-0,5}} - \frac{(1 + g)^n}{(1 + O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1 + O_n)^n}$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

O_n — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

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

$$C = \frac{ЧОД}{K}$$

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, если¹⁷⁶:

- 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.

¹⁷⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов"¹⁷⁷.

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов"¹⁷⁸.

Согласно п. 25 ФСО №1: "В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)".

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное"¹⁷⁹.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации"¹⁸⁰.

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

¹⁷⁷ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

¹⁷⁸ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

¹⁷⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

¹⁸⁰ 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 групп¹⁸¹:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

5. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
6. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;

¹⁸¹ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

7. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
8. соответствие типу объекта и характеру его использования;
9. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
10. способность учитывать действительные намерения покупателя;
11. способность учитывать конъюнктуру рынка;
12. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
13. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

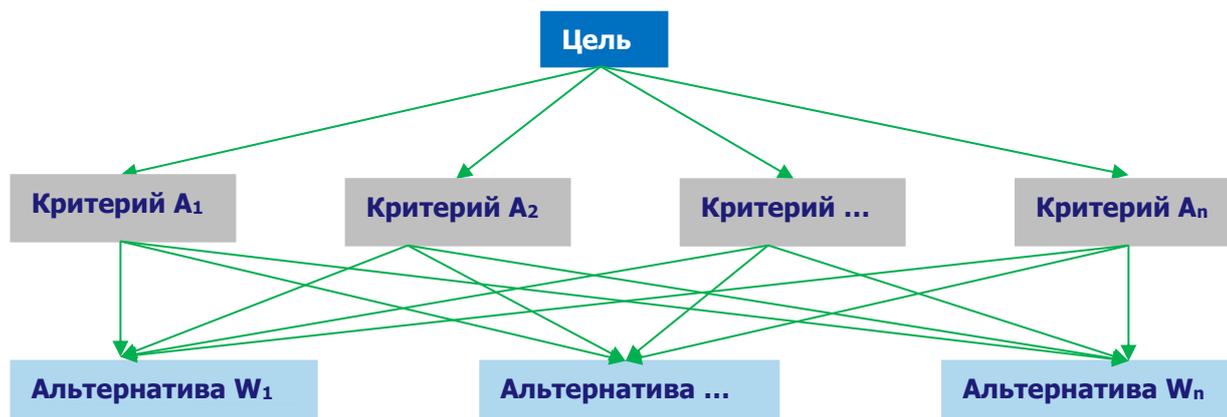
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 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	$X_1=(1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$BECA_1=X_1/Сумма$
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n=((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$BECA_n=X_n/Сумма$
					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 критериев.

Таблица 11.7. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	...	Вес критерия A_n	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1.n	$Вес(Альт1)=Альт.1.1 \times Вес(A1) + \dots + Альт.1.n \times Вес(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$Вес(Альт2)=Альт.2.1 \times Вес(A1) + \dots + Альт.2.n \times Вес(A_n)$
...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$Вес(Альт.k:)=Альт.k.1 \times Вес(A1) + \dots + Альт.k.n \times Вес(A_n)$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

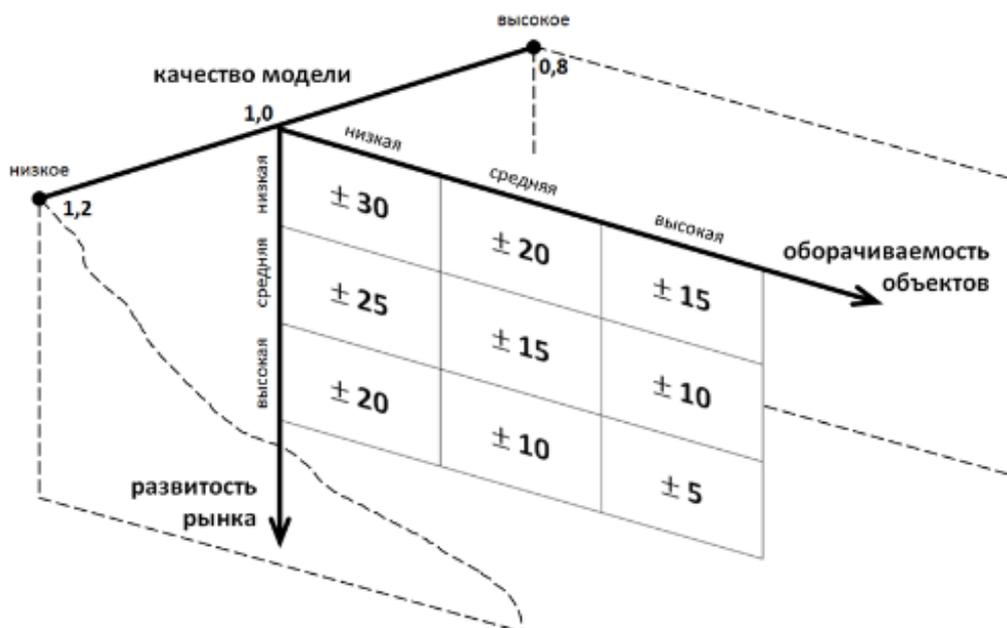
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"¹⁸² и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 11.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %¹⁸³



Источник: <http://srosovnet.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.

¹⁸² <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

¹⁸³ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 11.8. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – $d_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 11.9. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценке ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d\% = d_{1,2} * k,$$

где:

$d\%$ – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), % (табл. 1.9);

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min (\max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

C_{min (max)} – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

d% – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"

Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата" по Воронежской области

(полномочное право кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

№ 04/ФВ/ВР/2014 г. № 29.2/11-290

В.1

1	Кадастровый номер	36:29:0105001:2	2	Лист №	1	3	Всего листов	2
Общие сведения								
4	Предыдущие номера:	-						
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	6	03.12.2004					
7	Местоположение:	обл. Воронежская, р-н Таловский, рп. Таловая, ул. Советская, 138						
8	Категория земель:	-						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	весь	-					
9	Разрешенное использование:	Для размещения производственной базы						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности:	-						
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб.):	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²):	14	МСК-36	
	855,00±10,00 кв.м.		916448,8500		1071,8700			
15	Сведения о правах:	-						
Вид права		Приобретатель						
Общая долевая собственность		Акционерный коммерческий банк "Инвестбанк"						
Общая долевая собственность		Таловское потребительское общество						
Особые отметки:		-						
Особые отметки:		Особые отметки						
Особые отметки:		Размер доли: 3/10						
Особые отметки:		Размер доли: 7/10						
17	-							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков:					
		18.2	Номер участка, прообразованного:					
		18.3	Номера участков, подлежащих передаче в качестве образованных:					



Перов А. А.
(подпись, печать)

Начальник отдела по Таловскому району
(подпись, печать)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения

Лист № 1 , всего листов 2

Дата "20 " октября _____ 2008 г.

№ 967 _____

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____ 3046

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1

1.3. Общая площадь помещения _____ 157,9

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Воронежская область	
Район	Таловский	
Муниципальное образование	тип	Городское поселение
	наименование	Таловское
Населенный пункт	тип	Рабочий поселок
	наименование	Таловая
Улицы (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	Советская
Номер дома	138	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иное местоположение		

1.5. Назначение помещения: _____ нежилое
(или)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме Помещение №1

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20.

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.10. Примечание: Дата обследования 15.10.2008года.Изменение площади за счет уточнения в ходе проведения РТИ.

1.11. Филиал ГУП ВО "Воронежоблтехинвентаризация" – БТИ Таловского _____
 района Воронежской области

(полное наименование органа или организации)

Свидетельство серия РН-1, № 000002, запись в реестре № 88 от 19.08.2005 г.

Директор



Жидок Л.Н.
(подпись) Жидок Л.Н.
(инициалы, фамилия)

Исполнитель

М.П. Корниенко Т.А.

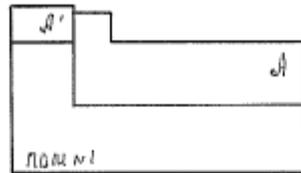
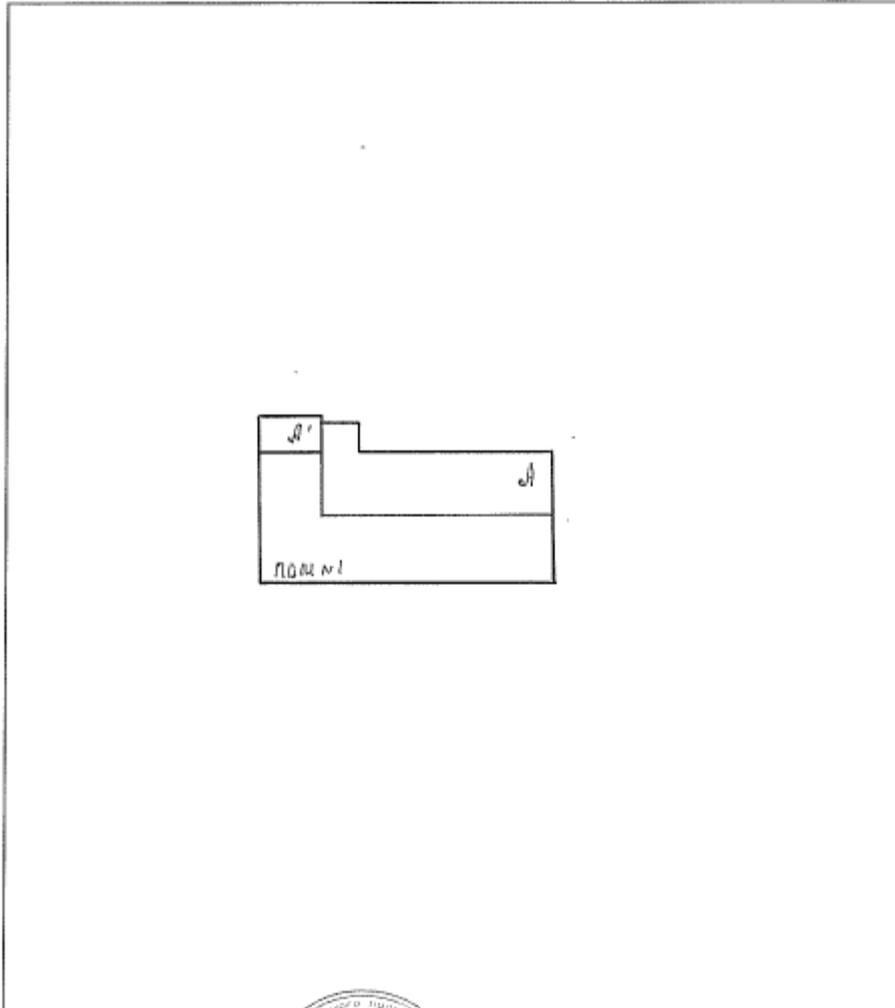
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3046

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:500
Директор

Исполнитель



М.П.



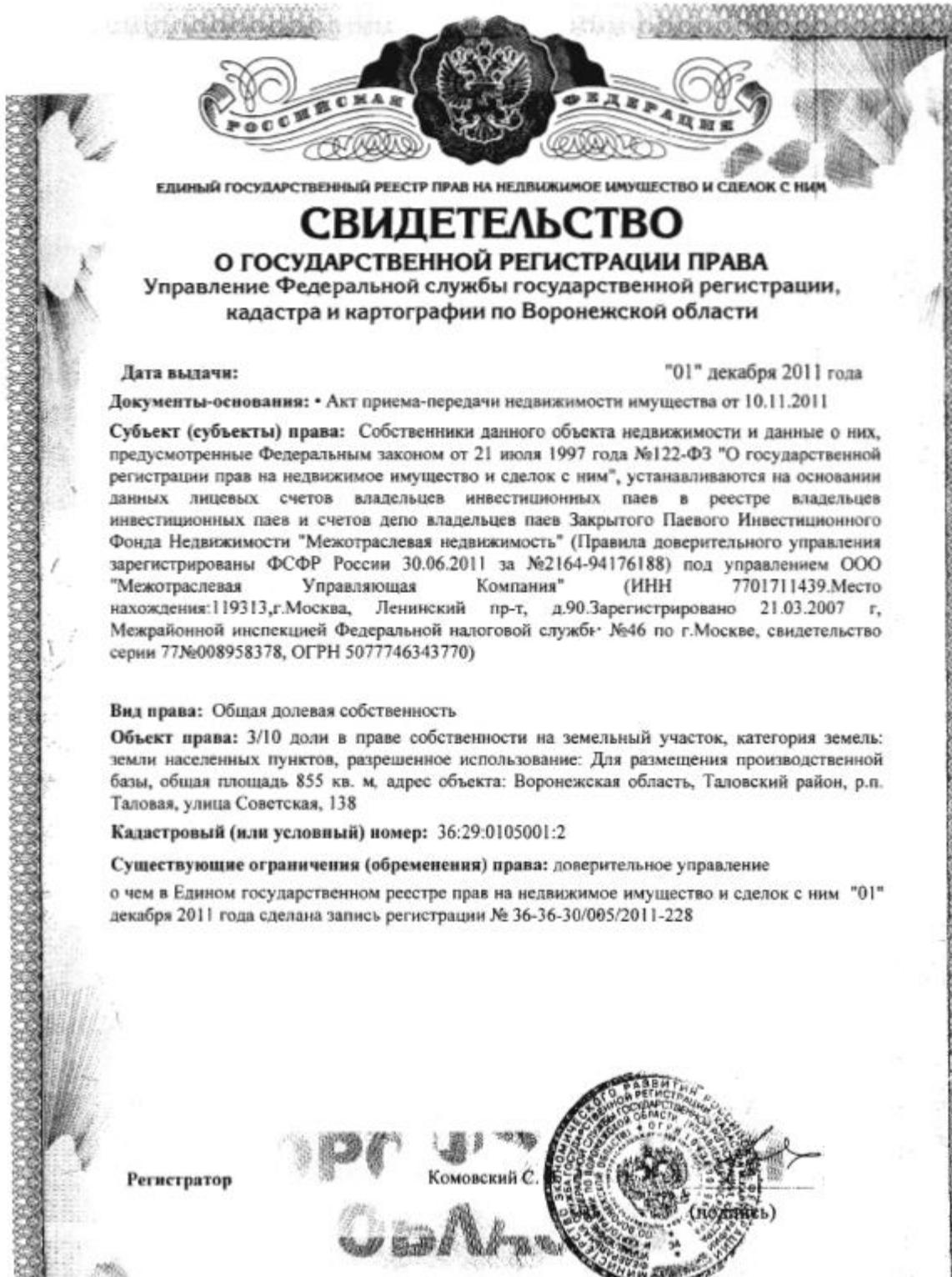
(подпись)

Жидок Л.Н.

(инициалы, фамилия)



Корниенко Т.А.




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Воронежской области

Дата выдачи: "01" декабря 2011 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимости имущества от 10.11.2011

Субъект (субъекты) права: Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 1997 года №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 30.06.2011 за №2164-94176188) под управлением ООО "Межотраслевая Управляющая Компания" (ИНН 7701711439. Место нахождения: 119313, г. Москва, Ленинский пр-т, д.90. Зарегистрировано 21.03.2007 г, Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве, свидетельство серии 77№008958378, ОГРН 5077746343770)

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 157.9 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1-20, адрес объекта: Воронежская область, Таловский район, п. Таловая, ул. Советская, дом 138, помещение № 1

Кадастровый (или условный) номер: 36:29:24:00-00-00:00-3046:2002-6-34

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" декабря 2011 года сделана запись регистрации № 36-36-30/005/2011-227

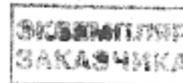
Регистратор Комовский


(подпись)

36-АГ 388004


РОССИЯ

филиал ГУП ВО «Воронежоблтехинвентаризация»
БТИ Таловского района
Воронежской области



Филиал ГУП ВО «Воронежоблтехинвентаризация»
Бюро технической инвентаризации
Таловского района

Инвентаризационное дело
№3046
Офис

р.п. Таловая
ул. Советская №138

Таловского района
Воронежской области

200 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ
 Филиал
ГУП ВО «ВОРОНЕЖОБЛТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
БТИ Таловского района

Область, республика, край _____ Воронежская _____
 Район _____ Таловский _____
 Город (др. поселение) _____ р. п. Таловая _____
 Район города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*на объект: **Офис***

Лит А

местоположение: р.п. Таловая ул. Советская №138

Инвентарный номер по бухучету

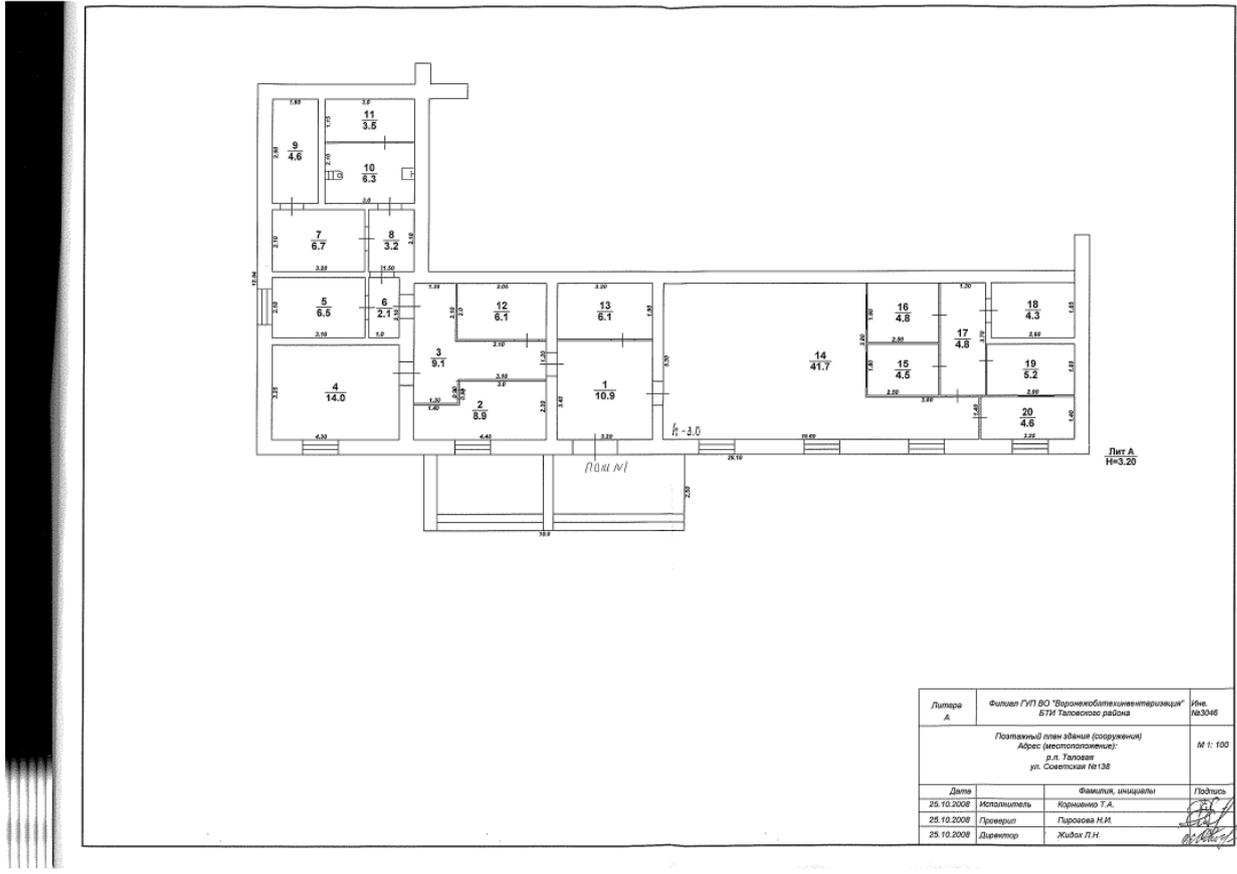
Инвентарный номер	3046						
Кадастровый номер							
	А	Б	В	Г	Д	Е	

Паспорт составлен по состоянию: 26.10.2008
(указывается дата обследования объекта учета)

конструктивных элементов здания и определение износа

Номер сборника 2		Номер табл. 85		Год постройки 1980		Вид внутренней отделки простая				
3	4	5	6	7	8	9	Текущие изменения износ в %			
							элемент	к строению		
Список конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние осадка, трещины, пилы)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес после временных поправок	Износ в %	% износа к строению (гр.7*гр.8)				
бетонный	хорошее	9	1,0	9	20	1,8				
бутовый										
кирпичные	хорошее	21	1,0	21	20	4,2				
деревянные										
деревянное отепленное	хорошее	14	1,0	14	15	2,1				
железо по деревянной обшивке	хорошее	4	1,0	4	20	0,8				
досчатые по лагам										
двойные гладкие	хорошее	10	1,0	10	15	1,5				
простые										
штукатурка рядовая	хорошее	16	1,0	16	10	1,6				
центральное										
							-4,9			
							4,1			
							0,8			
							0,7			
проводка открытая	хорошее	9		10	10	1,0				
проводка открытая естественная										
Прочие работы	хорошее	9	1,0	9	20	1,8				
ИТОГО		100		101,00		16				

90 по формуле : % износа (гр.9) * 100 / удельный вес (гр.7) $\frac{100 \cdot 16}{101}$ 16 %



Литера	Филиал ГУП ВО "Воронежобластгипроинтерпроект" 67И Тамбовского района	Ивк. №3046
А	Помещенный план здания (сооружения) Адрес (местоположение): р.п. Тамбовская ул. Советская №138	М 1: 100
Дата	Фамилия, инициалы	Подпись
25.10.2020	Исполнитель Корниенко Т.А.	
25.10.2020	Проверил Горохова Н.И.	
25.10.2020	Директор Жихов Л.Н.	

ЭКСПЛИКАЦИЯ
 к поэтажному плану

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. проделанная под помещения													
						7	8	9	9	10	11	12	13	14					
Дата записи и лифта по плану	Этажность	Номер помещения (квартиры, торговые помещения и т.п.)	Номер по плану строения (комната, кухня, коридор и т.п.)	Назначение частей помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	основная	вспомогательная	прочая	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	литая (по квартирам, этажам)	Высота помещения по внутреннему обмеру					
30.10.08г.	1	1	1	коридор	3,20*3,40	10,9							10,9	3,0					
			2	кабинет	2,3*3,0+1,40*1,40	8,9							8,9						
			3	коридор	1,20*3,1+1,3*4,15	9,1							9,1						
			4	кабинет	4,30*3,25	14,0							14,0						
			5	кабинет	3,10*2,10	6,5							6,5						
			6	коридор	1,0*2,10	2,1							2,1						
			7	кладовая	3,20*2,10	6,7							6,7						
			8	кладовая	1,50*2,10	3,2							3,2						
			9	кладовая	1,60*2,90	4,6							4,6						
			10	туалет	3,0*2,10	6,3							6,3						
			11	кладовая	1,15*3,0	3,5							3,5						
			12	кабинет	3,05*2,0	6,1							6,1						
			13	серверная	3,20*1,90	6,1							6,1						
			14	операционный зал	10,6*5,3-3,8*3,8	41,7							41,7						

X. Ичисление стоимости служебных построек

№ п/п	Наименование	№ обременения	№ таблицы	Изначальная стоимость, инвентаризация по таблице	Поврежденность (коэффициенты)					Стоимость с учетом износа	Количество объектов - 10 м. площад. - 10 м.	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
					Удельный вес	Грунт	Строительная	Историческая	Историческая					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

XI. Ограждения и сооружения (закрепления) на участке

№ п/п	Наименование в ограждении и сооружении	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв. м.	№ обременения	№ таблицы	Изначальная стоимость, инвентаризация по таблице	Стоимость с учетом износа	Количество объектов - 10 м. площад. - 10 м.	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			Длина, м	Ширина, м									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах 2008г. (тысячи)	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
А	353321	296789					353321	296789
Итого								

Полная балансовая стоимость _____ руб.
Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) на 01.01.2008г. _____ руб.
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008г. 296789 руб.

XIII. Перечень прилагаемых документов:

№ п/п	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Технический паспорт здания (строения) в том числе:		4	
2	Ситуационный план			
3	Плантажный план	1:100	1	
4	Экспликация		1	



30.10.2008 Исполнил: *В.А. Корниченко* Корниченко Т.А.
30.10.2008 Проверил: *Н.И. Пирогова* Пирогова Н.И.
30.10.2008 Директор: *Л.Н. Жидок* Жидок Л.Н.

XIV. Регистрация текущих изменений

Работа выполнена	200 г.	200 г.	200 г.
Исполнил			
Проверил			
Директор			



ВЕЛЕС ТРАСТ

ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ»
109028, Москва, Хохловский пер.,
д. 16, стр. 1,
тел. +7 (495) 775-90-46
E-mail: uk@veles-trust.ru, web:
www.veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603950/770901001

Исх. № МН-2-131120И
От «13» ноября 2020 г.

СПРАВКА
О балансовой стоимости имущества
Дана по месту требования

Наименование объекта основных средств	Балансовая стоимость	Норма ежемесячной амортизации (руб.)	Остаточная стоимость имущества на:
			13.11.2020
Гаражный бокс. Площадь: общая 24,6 кв.м. Инвентарный номер: 27:420:001:010740590:0004:00000. Литер: Г. Этажность: 1. Подземная этажность: 0. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Светлогорск, пр. Калининградский, дом № 77 а. Кадастровый (или условный) номер: 39:17:010019:262	76 120,00	315,85	42 324,05
Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 36,3 кв. м., инв. номер: 9509, лит. Г1, адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, 12. позиция № 1. Кадастровый (или условный) номер: 36:04:0102022:330	149 602,00	414,41	105 674,54
гараж, назначение: жилое, 1-этажный, (подземных этажей - *), общая площадь: 38,6 кв. м., инв. номер: 3847, лит. А. Адрес объекта: Воронежская область, Таловский район, п. Таловая, ул. Советская, дом 173. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:0101008:253	166 382,00	460,89	117 527,66
Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:0017603:207	205 969,00	570,55	145 490,70
Нежилое помещение, площадь: 85,1 кв. м., Этаж 1. Адрес объекта: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1. Кадастровый (или условный) номер: 36:19:0102041:152	437 436,00	1 211,73	308 992,62
Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:0002401:519	507 369,00	1 405,45	358 391,30
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 157,9 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане: 1-20. адрес объекта: Воронежская область, Таловский район, п. Таловая, ул. Советская, дом 138, помещение № 1. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:0105001:123	1 857 902,00	5 146,54	1 312 368,76
Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литер А, А2). Площадь: общая 39,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:150851:226	2 069 995,00	5 734,06	1 462 184,64
Нежилое помещение, площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит.А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. 72-72а. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:121543:287	2 511 340,00	6 956,62	1 773 938,28
1/3 доля в праве общей долевой собственности на нежилое отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 3-этажный, подземных этажей – 1), общая площадь 1 156,7 кв. м., инв. №: 8674, лит. А, п/А. адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а. Кадастровый (или условный) номер: 36:04:0102023:343	3 748 850,00	10 384,63	2 648 079,22
Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый (или условный) номер: 39:16:010516:176	8 429 159,00	23 349,47	5 930 765,71

Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:0017603:367	8 762 172,00	24 271,94	6 189 346,36
Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, 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, Чернышевский район, г. Чернышковск, 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. Щербакова, д.47. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0502096:219	52 160 896,00	144 490,02	36 844 953,88
Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв.м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом. №28. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:132320:7	195 093 094,91	540 424,09	138 888 989,55

С уважением,
Генеральный директор



Д.Б. Осипов

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ»

109028, г. Москва, пер. Хохловский, дом 16, стр.1

ОГРН 5067746107391, ИНН/КПП 7703603950/770901001, тел. +7 (495) 775-90-46
E-mail: uk@veles-trust.ru, web: www.veles-trust.ru

Исх. № ММ-12-310201
От « 31 » мэварь 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: 1 из лит.А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. 72-72а. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:12 15 43:0007:18540\А:П1:0000\1	помещение	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
19	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литеры А, А2). Площадь: общая 39,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый (или условный) номер: 39-39-01/306/2008-887	помещение	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
20	Здание Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 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



ФГИС ЕГРН		
полное наименование органа регистрации прав		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Раздел 1
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		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
25.11.2020 № 99/2020/362175869		
Кадастровый номер:	36:29:0105001:2	
Номер кадастрового квартала:	36:29:01 05001	
Дата присвоения кадастрового номера:	03.12.2004	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Воронежская обл, р-н Таловский, рп Таловая, ул Советская, 138	
Площадь:	855 +/- 10 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	1523738.25	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	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:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
25.11.2020 № 99/2020/362175869	
Кадастровый номер:	36:29:0105001:2
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для объектов жилой застройки
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 1	Всего листов раздела 1: _____
25.11.2020 № 99/2020/362175869	
Кадастровый номер:	36:29:0105001:2
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. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получитель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
25.11.2020 № 99/2020/362175869		
Кадастровый номер:		36:29:0105001:2
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Таловское потребительское общество Таловского района Воронежской области, ИНН: 3629006122
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 36-36-30/007/2010-636 от 14.07.2010, 7/10
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
25.11.2020 № 99/2020/362175869		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		36:29:0105001:2	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	РОССИЯ
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Долевая собственность, № 36-36-30/005/2011-228 от 01.12.2011, обще- долевая на 3/10
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.2.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	20.03.2014
		номер государственной регистрации:	36-36-30/005/2011-228
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 10.11.2011 по 01.04.2026
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950
	основание государственной регистрации:		
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.

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: ____
25.11.2020 № 99/2020/362175869			
Кадастровый номер:		36:29:0105001:2	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
25.11.2020 № 99/2020/362175869		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		36:29:0105001:2	

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	452567.14	2197105.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	452577.62	2197101.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	452584.15	2197100.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	452586.89	2197101.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	452597.07	2197128.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	452571.25	2197138.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	452560.75	2197111.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	452568.27	2197108.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

7

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:

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.11.2020 № 99/2020/362191865			
Кадастровый номер:		36:29:0105001:123	

Номер кадастрового квартала:	36:29:0105001
Дата присвоения кадастрового номера:	17.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 36:29:24:00-00:00:3046:2002-6-34
Адрес:	Воронежская область, Таловский район, п. Таловая, ул. Советская, дом 138, помещение № 1
Площадь:	157,9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	470417,26

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	подпись	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____
25.11.2020 № 99/2020/362191865		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		36:29:0105001:123	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	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:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.11.2020 № 99/2020/362191865			
Кадастровый номер:		36:29:0105001:123	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
25.11.2020 № 99/2020/362191865		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		36:29:0105001:123	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	владельцы паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" которые устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 30.06.2011 за №2164-94176188)
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 36-36-30/005/2011-227 от 01.12.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление, Воронежская область, Таловский район, п. Таловая, ул. Советская, дом 138, помещение № 1, кад. № 36:29:0105001:123, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 157.9 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1-20
		дата государственной регистрации:	20.03.2014
		номер государственной регистрации:	36-36-30/005/2011-227
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 10.11.2011 по 01.04.2026
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950
основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 20.02.2014; Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" от 30.06.2011 №2164-94176188	
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.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 9	Всего листов раздела 9: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.11.2020 № 99/2020/362191865			
Кадастровый номер:		36:29:0105001:123	
Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Доверительное управление

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



ВЕЛЕС ТРАСТ

ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ»
109028, Москва, Хохловский пер.,
д. 16, стр. 1,
тел. +7 (495) 775-90-46
E-mail: uk@veles-trust.ru, web:
www.veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603950/770901001

Исх. № МН-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 20.06.2021 г.	4,70	13 410,90

Собственник дополнительно оплачивает налог на имущество и земельный налог.

С уважением,
Генеральный директор




Осипов Д.Б.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"

Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

https://www.avito.ru/liski/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_1517134570

Завод ЖБК

Участок 16 сот. (промназначения)

5 000 000 ₽

8 910 240-61-61

Написать сообщение

Завод ЖБК
Агентство

Подписаться на продавца

№ 1517134570, @ 4171 (+1)

Завод ЖБК
Квартиры, помещения, земельные участки, оборудование

Помещение свободно навалочное, 430 м²
15 000 000 ₽

Участок 14.7 сот (промназначения)
3 000 000 ₽

Помещение свободно навалочное, 1530 м²
18 000 000 ₽

36 объявлений агентства

Площадь: 16 сот., Расстояние до города: в черте города

Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, ул. 40 лет Октября, 68/5 Скрыть карту

Участок 16 сот. (промназначения)

5 000 000 ₽

8 910 240-61-61

Написать сообщение

Завод ЖБК
Агентство

Подписаться на продавца

№ 1517134570, @ 4171 (+1)

Завод ЖБК
Квартиры, помещения, земельные участки, оборудование

Помещение свободно навалочное, 430 м²
15 000 000 ₽

Участок 14.7 сот (промназначения)
3 000 000 ₽

Помещение свободно навалочное, 1530 м²
18 000 000 ₽

36 объявлений агентства

Площадь: 16 сот., Расстояние до города: в черте города

Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, ул. 40 лет Октября, 68/5 Скрыть карту

Продается земельный участок первой линии под строительство площадью 1 600 кв.м., расположенный по адресу: г Лиски, ул. 40 лет Октября, 68/5
 Земля населенных пунктов для размещения нежилых помещений
 Существует вариант приобретения нескольких земельных участков, изменения границ, представленных к продаже ЗУ (см. общую схему)
 Коммуникации: имеется доступ ко всем видам инженерных коммуникаций

Показывать

Другие объявления компании

Участок 83.8 сот (промназначения)

Участок 65 сот (промназначения)

Участок 71 сот (промназначения)

Аналог №2

https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1760305095

КВАРТИРЫ РЯДОМ С ПАРКОМ

Воронеж · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленность

Участок 20 сот. (промназначения)

Назад Следующее

6 800 000 ₽

8 920 218-55-55

Анатолий
Частное лицо
На Авито с июня 2018
Завершено 5 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1760305095 · 4217 (+7)

Площадь: 20 сот.; Расстояние до города: 21 км

Воронежская область, М-4 Дон, 493-й километр

Скрыть карту

Последние объявления на сайте 1760305095

Квартиры у парка без 1-го взноса

Узнать больше · Меню

10:46 24.11.2020

6 800 000 ₽

8 920 218-55-55

Анатолий
Частное лицо
На Авито с июня 2018
Завершено 5 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1760305095 · 4217 (+7)

ПРОДАЮ УЧАСТОК ЗЕМЛИ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ БИЗНЕСА 0.2ГА ЕСТЬ ВСЕ КОММУНИКАЦИИ В ПОЛОСЕ ОТВОДА М-4 В СОБСТВЕННОСТИ. ВЕЗД С М-4 УЗАКОНЕН. ПЛОЩАДКА ГОТОВА ПОДСТРОИТЕЛЬСТВО.

Показать

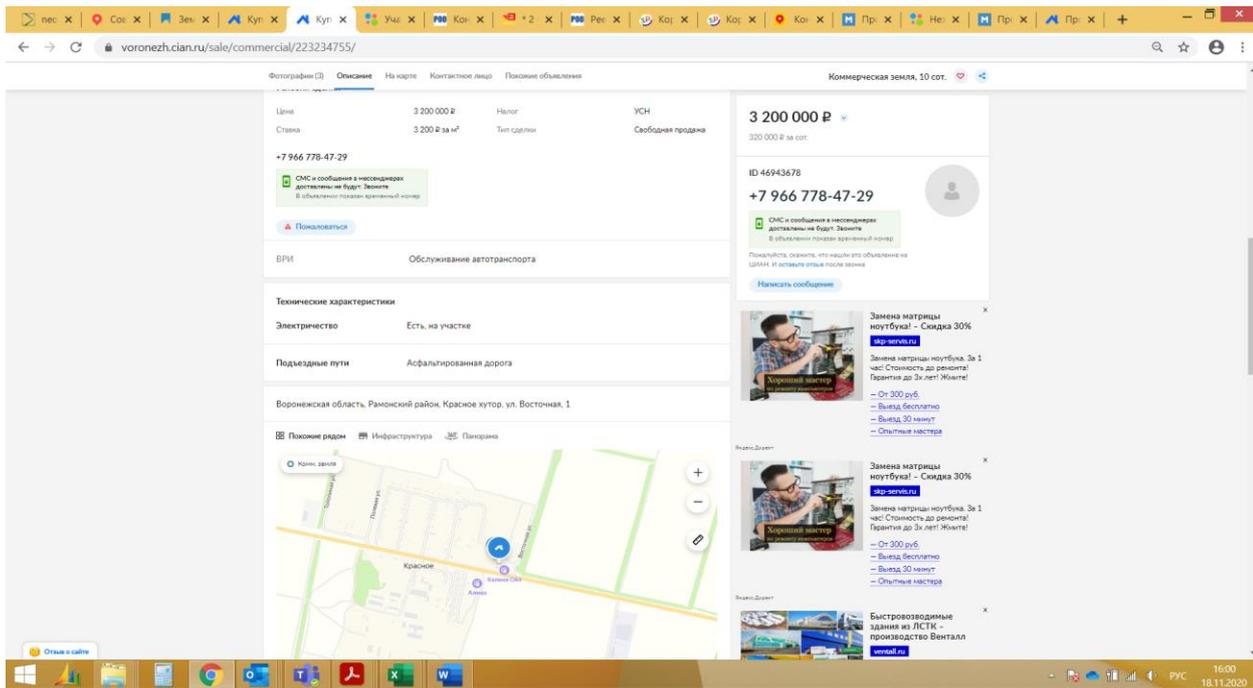
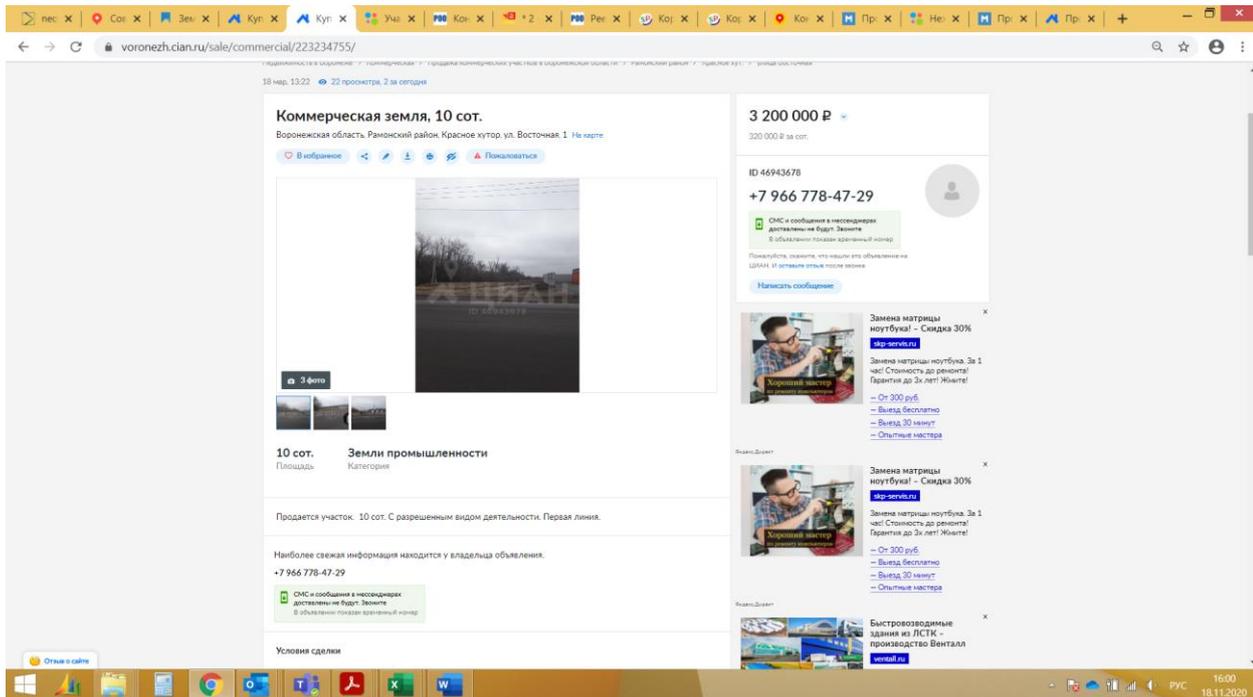
Похожие объявления

Участок 60 сот. (промназначения) 600 000 ₽ С/ТТ город 19 ноября 16:25	Участок 100 сот. (промназначения) 4 200 000 ₽ Воронеж 13 ноября 18:08	Участок 2,6 га (промназначения) 19 500 000 ₽ Воронеж 17 ноября 09:42
Участок 2,4 га (промназначения)	Участок 78 сот. (промназначения)	Участок 7,7 га (промназначения)

10:46 24.11.2020

Аналог №3

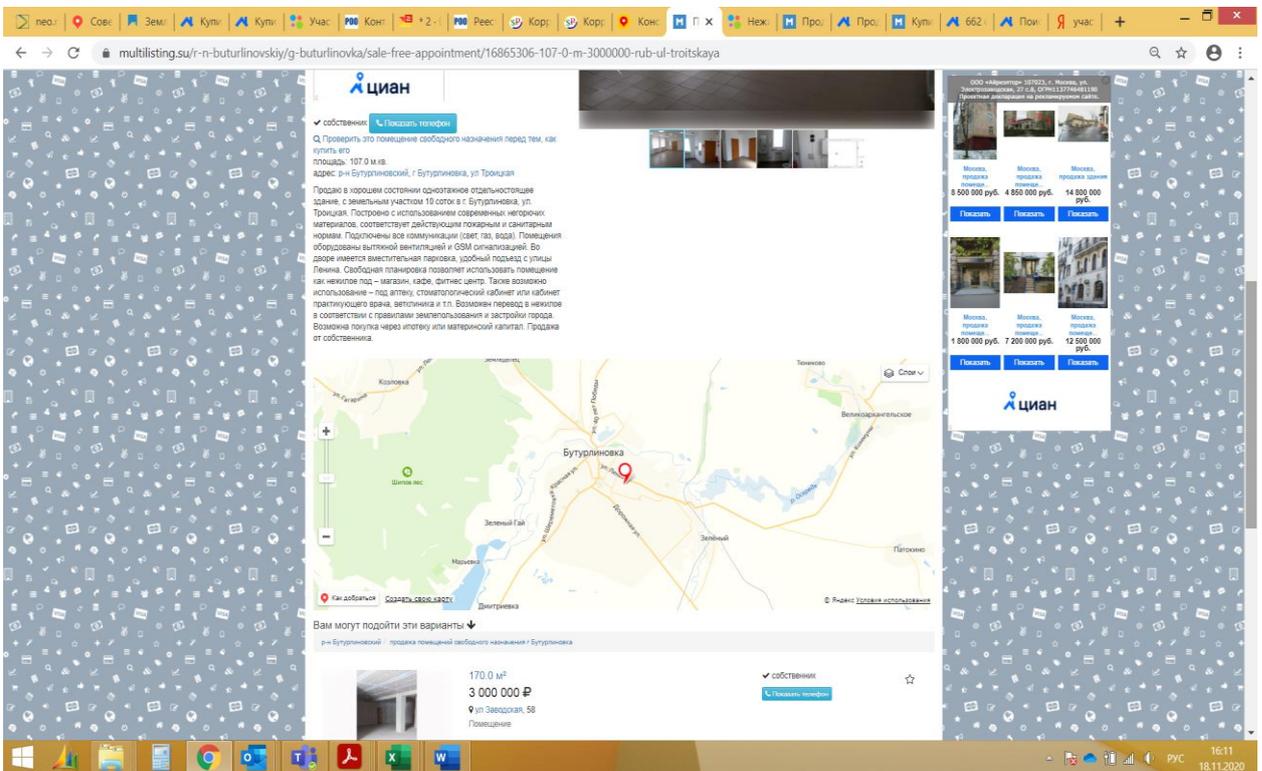
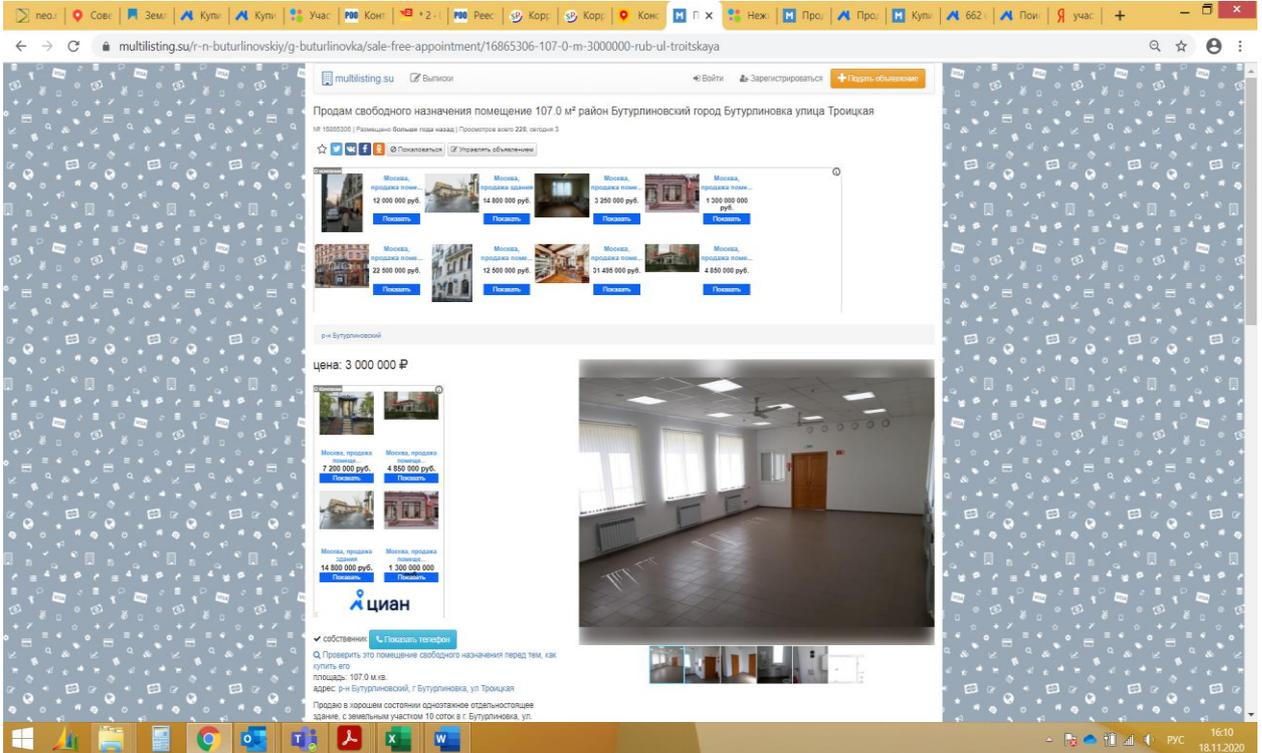
<https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/223234755/>



Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости помещения в рамках сравнительного подхода

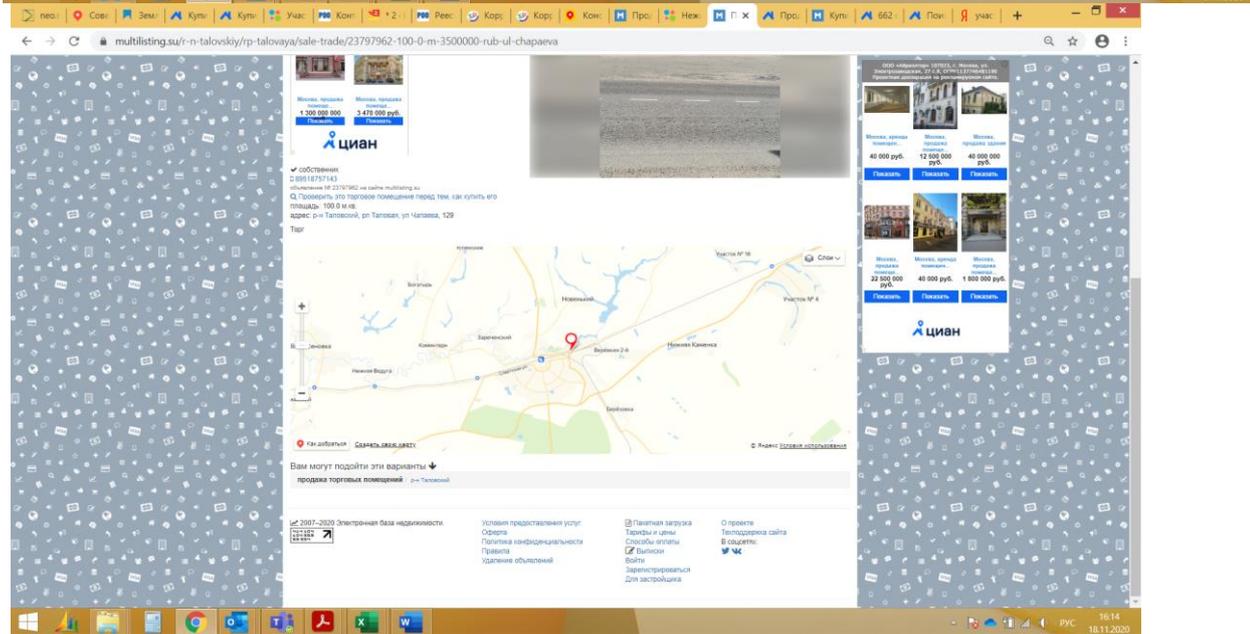
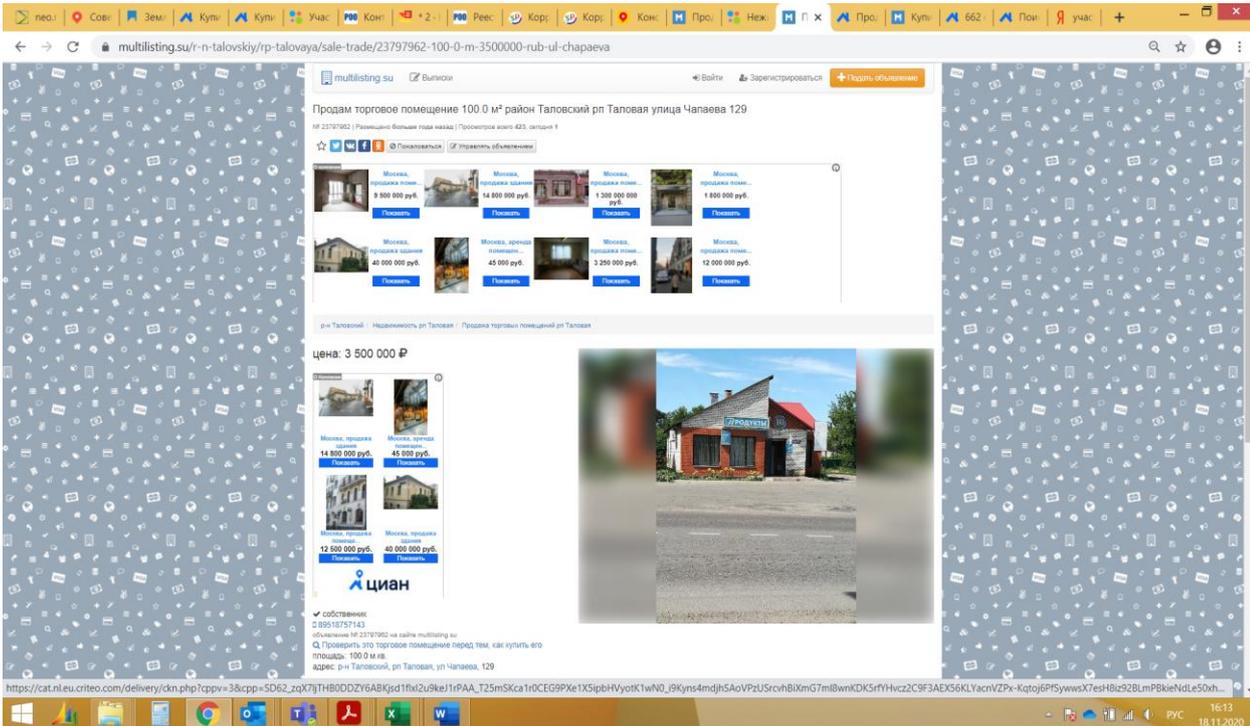
Аналог №1

<https://multilisting.su/r-n-buturlinovskiy/g-buturlinovka/sale-free-appointment/16865306-107-0-m-3000000-rub-ul-troitskaya>



Аналог №2

<https://multilisting.su/r-n-talovskiy/rp-talovaya/sale-trade/23797962-100-0-m-3500000-rub-ul-chapaeva>



Аналог №3

<https://100real.ru/talovaya/prodam-torgovuyu-ploschad-posyolok-talovaya-sovetskaya-ulitsa-153-5938248>

Продам торговую площадь **3 990 000** рублей / за всё
Воронежская область, Таловая, посёлок Таловая, Советская улица, 153

Татьяна
+7(950)776-60-00
Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на 100Риэлт

Написать сообщение Это мое объявление Пожаловаться

Описание
Магазин в центре р.п.Таловая-своя газовая котельная, водопровод и канализация, 3-х фазное электроснабжение. Капитальный ремонт проведен в 2017 году /замена дверей, окон, кровли, фасада/. Торговая площадь 67 кв.м /возможно расширение/. Площадь земельного участка 237 кв.м. Рядом находится капитальный кирпичный склад 38 кв.м. В данном здании работал ювелирный магазин.

Параметры объекта
Площадь: 100.9 м²

Расположение на карте

Отзывы

Статьи
Собственная квартира в Уфе на лютых условиях
28 Января 2020
Чем элитный дом отличается от бюджетной недвижимости?
16 Августа 2018
Как правильно клеить обои: советы и рекомендации
11 Августа 2018
Почему покупают недвижимость в Германии?

Что лучше - снять посуточную квартиру или гостиницу?
27 Декабря 2017

Коммерческая недвижимость в Москве
comercial.a101.ru
Перейти
Проектная декларация на сайте <https://naidem.ru/>

Форум
Рефинансирование ипотеки в Таловой на лучших условиях за 2020 год
28 Июля 2020
Мы купили себе жилье под ипотеку в Сбербанке. И сейчас нашей семье очень нелегко откладывать деньги на ежемесячный платёж. С трудом

Аналог №4

<https://100real.ru/talovaya/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-talovskiy-r-n-pos-talovaya-sovetskaya-ul-202-10257047>

Продам помещение свободного назначения
Воронежская область, Таловая, Таловский р-н, пос. Таловая, Советская ул., 202
14.19.4 ноября

8 000 000 рублей / за все

Елена Жукова
+7(920)404-32-63
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на 100Real

Статьи

- Как снять квартиру на сутки без последующих проблем
- Среды методов поиска временного жилья, посуточной аренды квартиры является, пожалуй, одним из наиболее популярных вариантов. Однако мошеничество в этой сфере расцветает наряду с популярностью
- Как продать комнату в коммунальной квартире
- Как подсчитать ренты по объекту недвижимости
- Аренда квартиры с выкупом в вопросах и ответах

Описание
торг

Параметры объекта
Площадь: 353 м²

Расположение на карте
Советская ул.

Отзывы
Пока еще никто не оставил отзыв

Смотрите данное помещение адресу Таловский р-н, пос. Таловая, Советская ул., 202? Напишите о нём отзыв и можно ли его купить в кредит или лизинг без первоначального взноса. В каком банке лучшие условия? Сравните цены на авиа недвижимость, цены, класс и домыль Таловая. Разместите объявление бесплатно.

Откройте ИП и ООО бесплатно в Сфере!

Форум

В каком банке Таловой лучше всего брать ипотеку?
31 мая 2019
Всем здравств! Очень хочу приобрести квартиру. Собственных денег конечно не хватает, поэтому придётся через ипотеку. Банков целая куча и все предлагают разные условия. Но вы сами знаете, что в рекламе одно...

Куплю квартиру в Таловой, срочный выкуп
23 Июнь 2020
Занимаюсь срочным выкупом вторичного жилья: квартир, коттеджей, домов и деловой недвижимости в Таловой. Если вам очень срочно нужна крупная сумма денег и вы готовы продать намного дешевле рынка, то я срочно ...

Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости помещения в рамках доходного подхода

Аналог №1

<https://multilisting.su/r-n-talovskiy/rp-talovaya/for-rent-free-appointment/29642509-497-0-m-149100-rub-ul-sovetskaya>

Цена: 149 100 ₽

ООО «Исторический Центр», Москва, ул. Советская, 137, 3-й этаж, 3-й этаж. Прямая аренда на длительный срок. Помещение расположено в 3-этажном здании класса С.

Агент Елена Павлова "Ростелеком" [Позвонить телефону](#)

Q Проверить это помещение свободного назначения перед тем, как снять его площадь: 497.0 кв.м. адрес: р-н Таганский, рп Таганов, ул Советская, 137

Аренда ПСН площадью 497 м², с возможностью частичной аренды от 45 кв.м. в прямую аренду на любой срок, также возможны арендные каникулы. Включено в ставку: эксплуатационные расходы. Минимальный срок аренды 11 мес с предоплатой в 1 месяц. Помещение располагается в 3-этажном здании класса С, юридический адрес не предоставляется. Помещение находится на 3 этаже здания. Возможное назначение - свободное назначение, внутри типовый ремонт. Возможно под спорт зал, офис Вход - общий с улицы (814984838)

Агент Елена Павлова "Ростелеком" [Позвонить телефону](#)

Q Проверить это помещение свободного назначения перед тем, как снять его площадь: 497.0 кв.м. адрес: р-н Таганский, рп Таганов, ул Советская, 137

Аренда ПСН площадью 497 м², с возможностью частичной аренды от 45 кв.м. в прямую аренду на любой срок, также возможны арендные каникулы. Включено в ставку: эксплуатационные расходы. Минимальный срок аренды 11 мес с предоплатой в 1 месяц. Помещение располагается в 3-этажном здании класса С, юридический адрес не предоставляется. Помещение находится на 3 этаже здания. Возможное назначение - свободное назначение, внутри типовый ремонт. Возможно под спорт зал, офис Вход - общий с улицы (814984838)

1 800 000 руб. 4 850 000 руб. 25 500 руб.

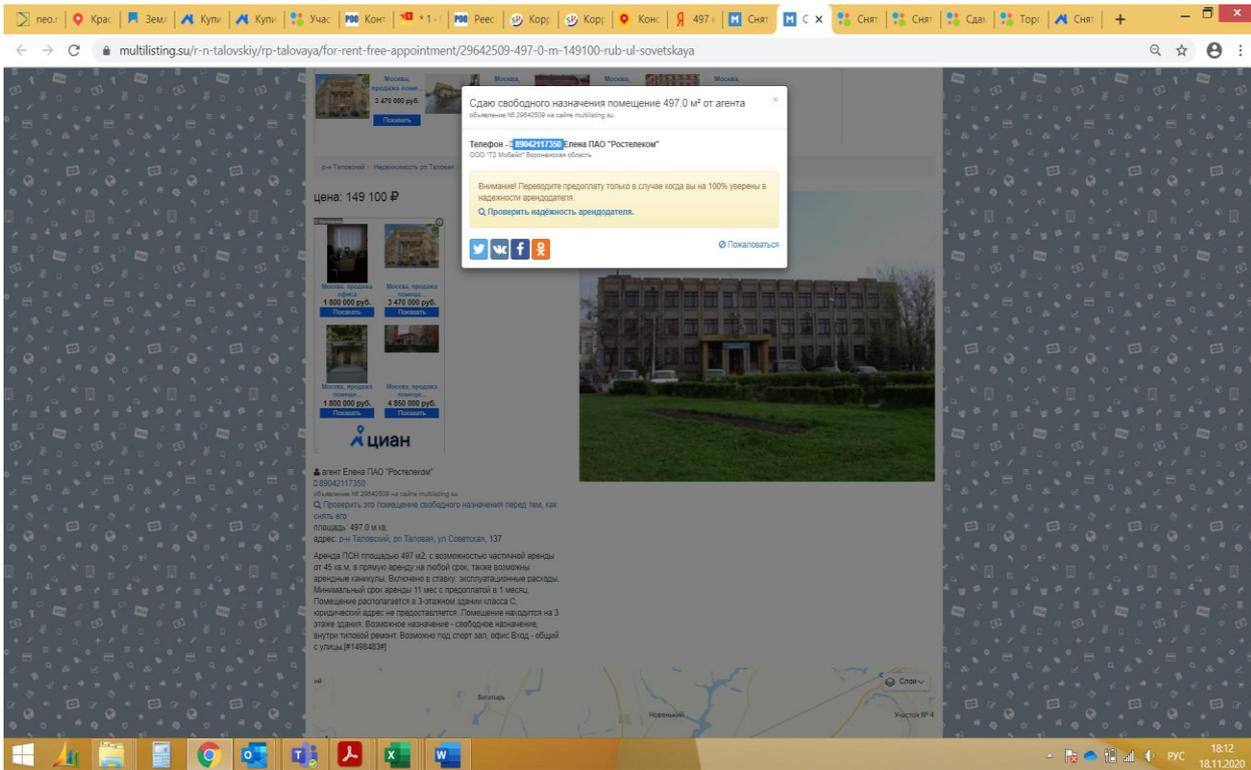
40 000 000 руб. 7 200 000 руб. 14 800 000 руб.

© 2007–2020 Электронная база недвижимости.

Условия предоставления услуг
Оферта
Политика конфиденциальности
Правила
Удаление объявлений

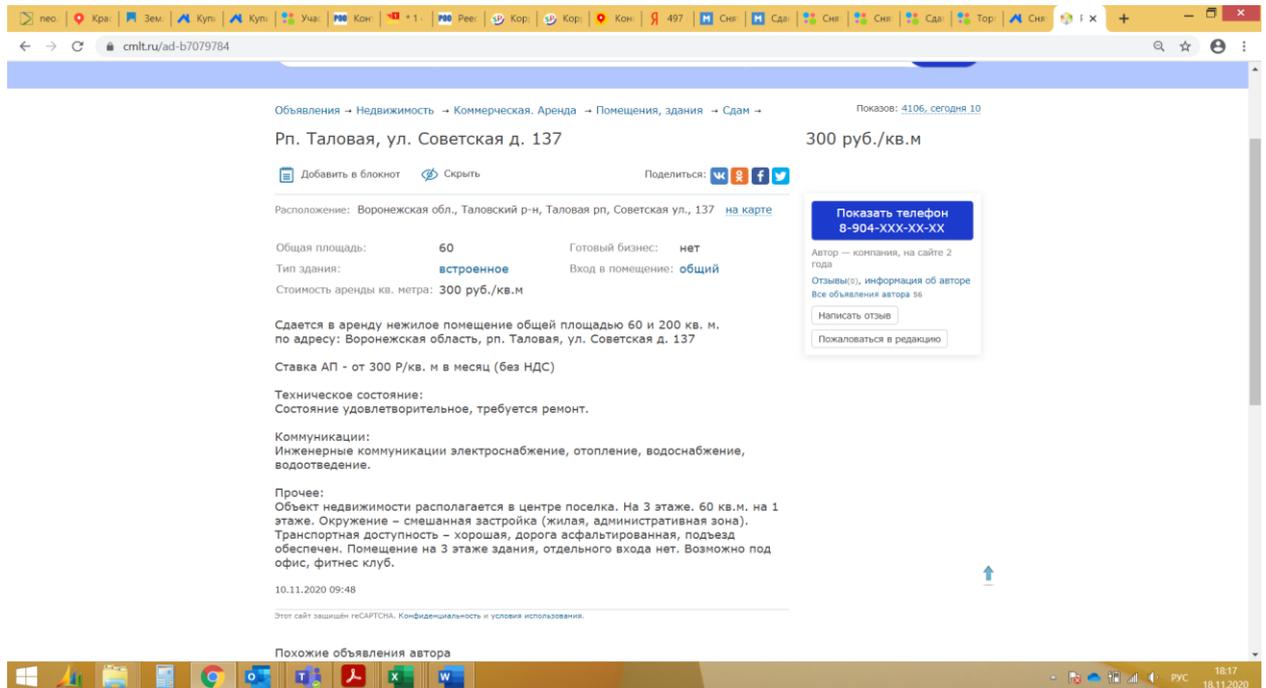
Платная загрузка
Тарифы и цены
Способы оплаты
Выгрузки
Вопросы
Зарегистрироваться
Для застройщика

О проекте
Типовая страница сайта
В соцсетях.



Аналог №2

<https://www.cmlt.ru/ad-b7079784>



Объявления → Недвижимость → Коммерческая. Аренда → Помещения, здания → Сдам →

Рп. Таловая, ул. Советская д. 137 300 руб./кв.м

Показать телефон 8-904-XXX-XX-XX

Автор — компания, на сайте 2 года
Отзывы(0), информация об авторе
Все объявления автора 56

Написать отзыв
Пожаловаться в редакцию

Расположение: Воронежская обл., Таловский р-н, Таловая рп, Советская ул., 137 на карте

Общая площадь: 60 Готовый бизнес: нет
Тип здания: **встроенное** Вход в помещение: **общий**
Стоимость аренды кв. метра: 300 руб./кв.м

Сдается в аренду нежилое помещение общей площадью 60 и 200 кв. м. по адресу: Воронежская область, рп. Таловая, ул. Советская д. 137

Ставка АП - от 300 Р/кв. м в месяц (без НДС)

Техническое состояние:
Состояние удовлетворительное, требуется ремонт.

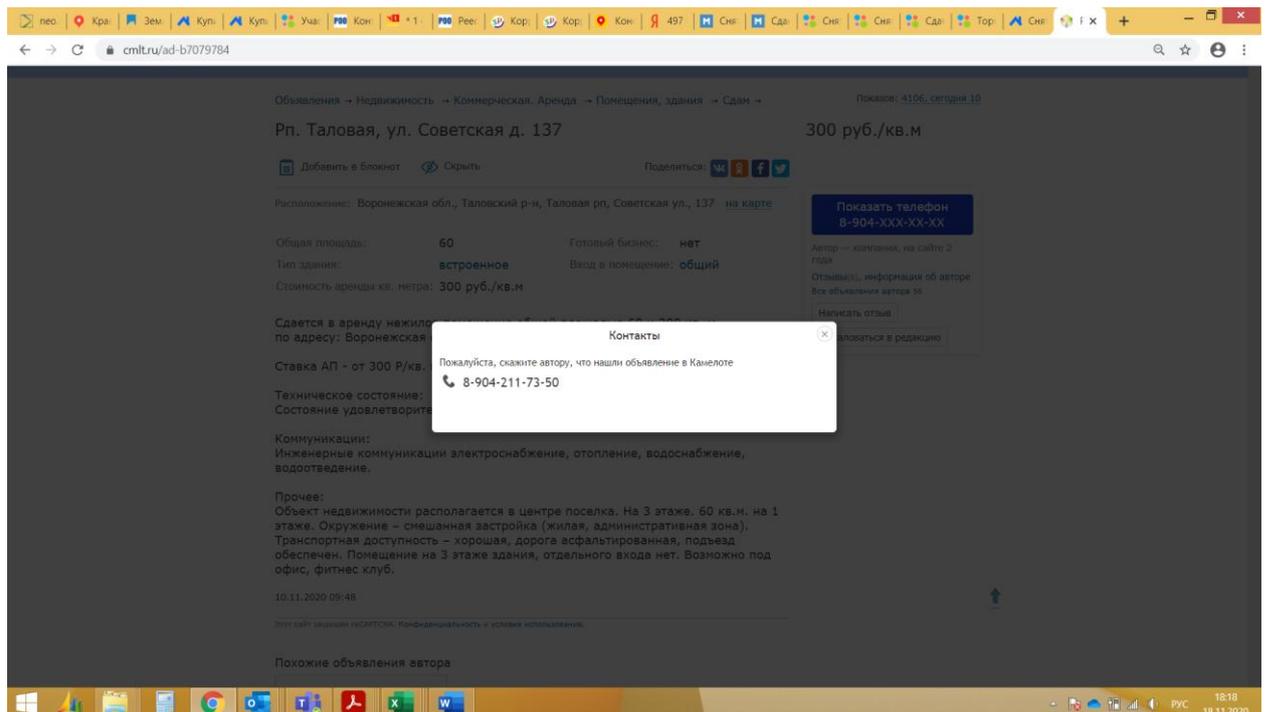
Коммуникации:
Инженерные коммуникации электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение.

Прочее:
Объект недвижимости располагается в центре поселка. На 3 этаже, 60 кв.м. на 1 этаже. Окружение – смешанная застройка (жилая, административная зона).
Транспортная доступность – хорошая, дорога асфальтированная, подъезд обеспечен. Помещение на 3 этаже здания, отдельного входа нет. Возможно под офис, фитнес клуб.

10.11.2020 09:48

Этот сайт защищен гeCAPTCHA. Конфиденциальность и условия использования.

Похожие объявления автора



Объявления → Недвижимость → Коммерческая. Аренда → Помещения, здания → Сдам →

Рп. Таловая, ул. Советская д. 137 300 руб./кв.м

Показать телефон 8-904-XXX-XX-XX

Автор — компания, на сайте 2 года
Отзывы(0), информация об авторе
Все объявления автора 56

Написать отзыв
Пожаловаться в редакцию

Расположение: Воронежская обл., Таловский р-н, Таловая рп, Советская ул., 137 на карте

Общая площадь: 60 Готовый бизнес: нет
Тип здания: **встроенное** Вход в помещение: **общий**
Стоимость аренды кв. метра: 300 руб./кв.м

Сдается в аренду нежилое помещение общей площадью 60 и 200 кв. м. по адресу: Воронежская область, рп. Таловая, ул. Советская д. 137

Ставка АП - от 300 Р/кв. м в месяц (без НДС)

Техническое состояние:
Состояние удовлетворительное, требуется ремонт.

Коммуникации:
Инженерные коммуникации электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение.

Прочее:
Объект недвижимости располагается в центре поселка. На 3 этаже, 60 кв.м. на 1 этаже. Окружение – смешанная застройка (жилая, административная зона).
Транспортная доступность – хорошая, дорога асфальтированная, подъезд обеспечен. Помещение на 3 этаже здания, отдельного входа нет. Возможно под офис, фитнес клуб.

10.11.2020 09:48

Этот сайт защищен гeCAPTCHA. Конфиденциальность и условия использования.

Похожие объявления автора

Контакты

Пожалуйста, скажите автору, что нашли объявление в Канелоте

☎ 8-904-211-73-50

Аналог №3

<https://100real.ru/talovaya/arenda-torgovoy-ploschadi-talovskiy-r-n-pos-talovaya-sovetskaya-ul-141-5729757>

Сдам торговую площадь в аренду
Воронежская область, Таловая, Таловский р-н, пос. Таловая, Советская ул., 141

78 000 рублей / за всё

Таловский ПТК
+7(952)550-87-66

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на 100Real

Написать сообщение | Это мой объявление | Пожаловаться

Статьи:
Кому подходит съемные квартиры на короткое время
Бывает ситуация, когда вам нужно съездить в другой город, а знакомый в нем у вас нет. Получается, что нужно искать жилье на короткий срок.
Как не попасться на уловки мошенников при съеме квартиры на сутки
Государственная помощь в покупке жилья
Что в должен подписать при аренде?
Приводим готовых клиентов по аренде и продаже жилья
Приводим ГОТОВЫХ КЛИЕНТОВ
Собственная квартира в Уфе на льготных условиях

Параметры объекта
Площадь: 260 м²

Расположение на карте

Адрес или объект: Таловая

Отзывы:
Пока еще никто не оставил отзыв

Другие варианты

Торговая площадь, 100 м² Таловая / Сдам 40 000 руб. в месяц за всё	Торговая площадь, 156 м² Таловая / Сдам 70 000 руб. в месяц за всё	Торговая площадь, 35 м² Таловая / Сдам 14 000 руб. в месяц за всё

Снимали эту торговую площадь по адресу Таловский р-н, пос. Таловая, Советская ул., 141? Напишите о ней отзывы и сравните цены на эту недвижимость, цена, kota Таловая. Разместите бесплатное объявление о сдаче в аренду своей помещеий под торговлю.

Как накопить на первоначальный взнос по ипотеке
Глава Рособлком Илья Поткин в интервью РИА Новости рассказал, как

Аналог №4

<https://100real.ru/talovaya/arenda-torgovoy-ploschadi-talovskiy-r-n-pos-talovaya-sovetskaya-ul-196-10916776>

Сдам торговую площадь в аренду
Воронежская область, Таловая, Таловский р-н, пос. Таловая, Советская ул., 196
05.31.10 Ноябрь

70 000 рублей / за всё
* Залог 1 месяц

Виталий
+7(910)348-41-35
Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на 100Realт

Написать сообщение | Это мой объявление | Пожаловаться

100real.ru

Статьи:
Интерьер в японском стиле
Клиентов н-н-надо?
Выбираем обогреватель
Реклмерское агентство: как организовать бизнес?
Что делать, если застройщик не сдает дом?

Описание
Сдается в аренду магазин "Маяк". От собственника.
Общая площадь торгового зала, складских и подсобных помещений: 156м²
Площадь торгового зала 67,7м² (предусмотрена возможность расширения торгового зала без переделок + 30м²)
Находится в центре населенного пункта, есть парковка
Состояние отличное и снаружи, и внутри.
Автономное газовое отопление, кондиционеры, вода, туалет, канализация, охранная сигнализация, видеонаблюдение.
Фото фасада и внутренней части по запросу.
На контактном номере отвечаю с 11 до 20 часов.

Параметры объекта
Площадь: 156 м²

Расположение на карте

Советская ул.

100real.ru

Коммерческая недвижимость в Москве
Перейти

Хорошая гадалка или ясновидящая в Таловой
Какой уровень жизни в Таловой
Куда сходить в Таловой

Корректировки, используемые при расчете справедливой стоимости

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

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 2020



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
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	6,0	8,1	6,0	11,1	10,1

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

252

12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
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.

Значения скидки на торг в городах с населением до 500 тыс. человек и уровнем доходов выше среднего по мнению экспертов-оценщиков и границы расширенных интервалов

Таблица 106

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,5%	6,8%	12,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,0%	7,2%	12,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,2%	6,6%	11,9%
4. Стрит-ритейл	10,0%	6,8%	13,2%
5. Объекты свободного назначения	10,0%	6,9%	13,1%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,5%	9,2%	15,8%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,2%	5,0%	9,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,3%	6,8%	11,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	6,1%	10,3%
4. Стрит-ритейл	8,6%	6,0%	11,1%
5. Объекты свободного назначения	9,3%	6,7%	11,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	7,2%	12,8%

Корректировка на местоположение земельного участка

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

114

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога.

Территориальная зона: Культурный центр города. Типовой объект 1

Таблица 37

Город расположения объекта оценки	Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога											
		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950 - 1 400	1 400-2 100
15-25	1,00	0,84	0,70	0,59	0,49	0,41	0,34	0,29	0,24	0,20	0,17	0,14	
25-40	1,20	1,00	0,84	0,70	0,59	0,49	0,41	0,34	0,29	0,24	0,20	0,17	
40-60	1,43	1,20	1,00	0,84	0,70	0,59	0,49	0,41	0,34	0,29	0,24	0,20	
60-90	1,71	1,43	1,20	1,00	0,84	0,70	0,59	0,49	0,41	0,34	0,29	0,24	
90-135	2,04	1,71	1,43	1,20	1,00	0,84	0,70	0,59	0,49	0,41	0,34	0,29	
135-200	2,44	2,04	1,71	1,43	1,20	1,00	0,84	0,70	0,59	0,49	0,41	0,34	
200-280	2,92	2,44	2,04	1,71	1,43	1,20	1,00	0,84	0,70	0,59	0,49	0,41	
280-420	3,49	2,92	2,44	2,04	1,71	1,43	1,20	1,00	0,84	0,70	0,59	0,49	
420-630	4,17	3,49	2,92	2,44	2,04	1,71	1,43	1,20	1,00	0,84	0,70	0,59	
630-950	4,98	4,17	3,49	2,92	2,44	2,04	1,71	1,43	1,20	1,00	0,84	0,70	
950 - 1 400	5,95	4,98	4,17	3,49	2,92	2,44	2,04	1,71	1,43	1,20	1,00	0,84	
1 400-2 100	7,12	5,95	4,98	4,17	3,49	2,92	2,44	2,04	1,71	1,43	1,20	1,00	

Корректировка на площадь земельного участка

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

111 | 352

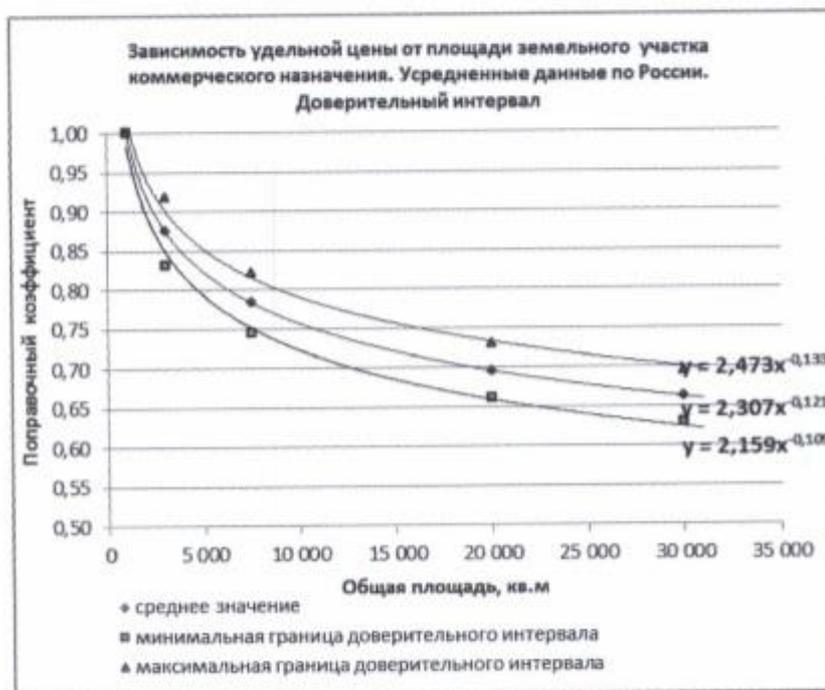


Рис. 19

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 1000 кв.м (0,1 га)

Корректировка на наличие коммуникаций на земельном участке

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России

Таблица 60

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,05	1,29
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,12	1,34
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,08	1,32

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,13	1,19
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,19	1,26
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,16	1,23

Корректировка на снос ветхих зданий и строений на земельном участке

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2322-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.10.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 09.10.2020 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета Statirelt на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов). Без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,82	0,96	0,90

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:
- нижней граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхней граница - участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

Корректировка на отдельный вход

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

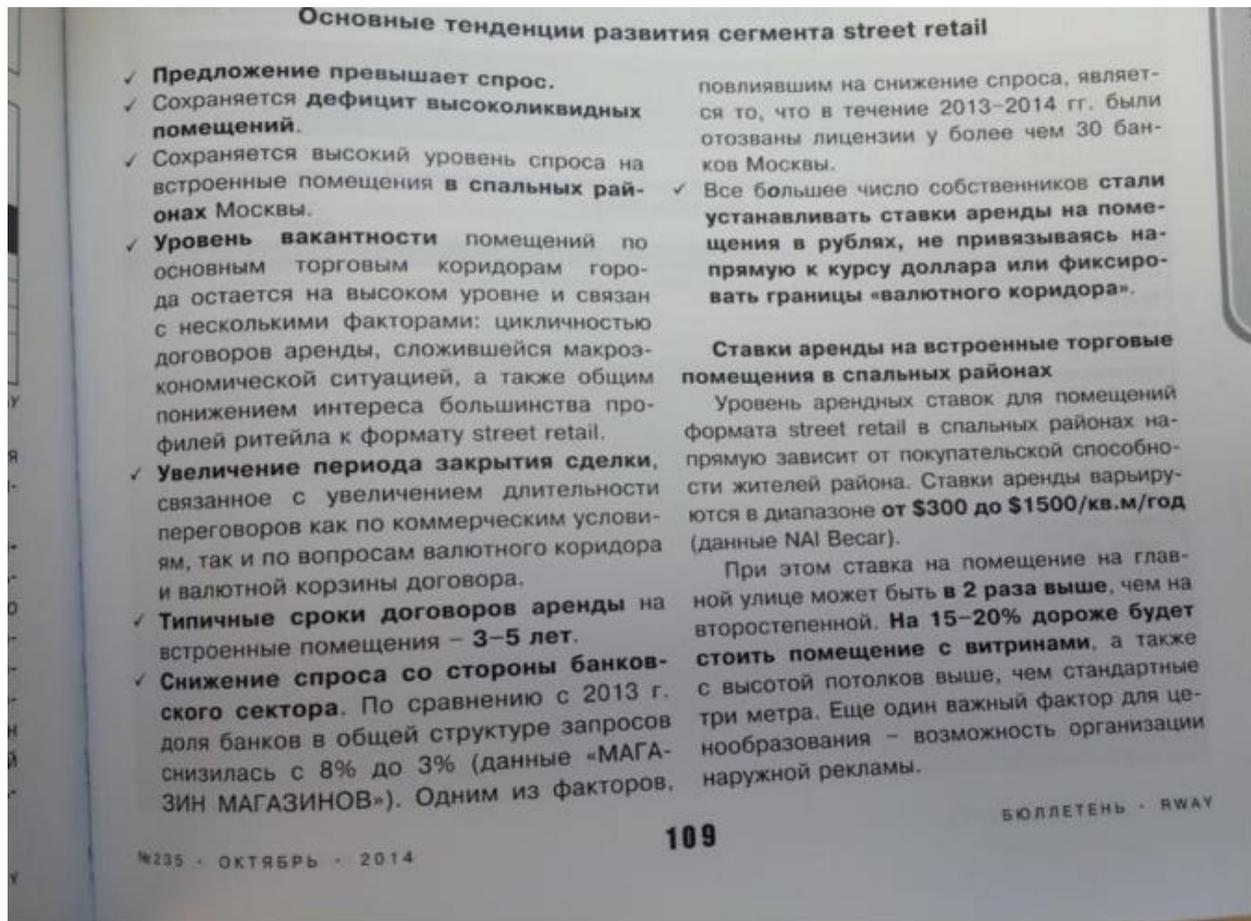
Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 77

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

Корректировка на витринное остекление

RWAY №235, октябрь 2014, стр. 109



Корректировка на площадь офисных помещений

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

Таблица 64

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Таблица 65

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (арендные ставки)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,11	1,22	1,32	1,44	1,60
	50-125	0,90	1,00	1,11	1,19	1,30	1,44
	125-300	0,82	0,90	1,00	1,08	1,17	1,30
	300-750	0,76	0,84	0,93	1,00	1,09	1,21
	750-1500	0,70	0,77	0,85	0,92	1,00	1,11
	>1500	0,63	0,69	0,77	0,83	0,90	1,00

Корректировка на этаж расположения

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

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 состояние/уровень отделки

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на июнь 2020 г.

Типы ремонта (виды ремонтных работ)

Таблица 95

Вид ремонта	Характеристика
Косметический	Характеризуется незначительными изменениями в планировке и небольшими затратами на замену полов, стен, оконных и дверных блоков, сантехнических устройств. Косметический ремонт офисно-торговых помещений, как правило, включает в себя: демонтаж старого стенового, напольного, покрытия, шпатлевание стен с последующей окраской и/или оклейкой обоями под покраску, монтаж потолков армстронг; окраску окон, дверей, труб и радиаторов отопления; изготовление декоративных коробов, проводка новой электрики или частичная замена существующей (если состояние текущей проводки позволяет это сделать).
Эконом	Ремонт офисно-торговых помещений эконом-класса предполагает выполнение минимального объема работ, которых будет достаточно для того, чтобы все инженерные системы функционировали, а помещения соответствовали нормам охраны труда и могли использоваться для нормальной работы. Ремонт эконом-класса включает в себя: снятие старых покрытий, замену сантехники, дверей, окон (при необходимости); отделочные работы (ремонт офиса быстро делается только в том случае, когда это позволяет технология монтажа выбранных материалов); монтаж потолочных систем; укладку напольных покрытий. При этом на каждом из выполняемых этапов будут использоваться недорогие, простые в работе материалы.



Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на июнь 2020 г.

Вид ремонта	Характеристика
Стандарт	Класс ремонта «Стандарт» включает в себя намного больший объем выполняемых работ по сравнению с ремонтом класса «Эконом». Данный класс ремонта относится к капитальному ремонту помещений. Сюда относятся такие работы, как перепланировка помещений, монтаж разно-уровневых потолков и полов, либо разборка существующих, монтаж новых перегородок. Помимо этого может (при необходимости) производиться полная замена электрических проводов, электрики, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпателька поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также входят в состав ремонта.
Премиум	Премиум представляет собой комплексные работы по реализации проекта реконструкции и отделки помещений. В его разработке, как правило, принимает участие профессиональный дизайнер, который сможет учесть все тонкости и особенности работы офисно-торгового объекта, пожелания клиента, внести изменения в оформление помещения в соответствии с изменениями в корпоративной политике компании. Премиум ремонт класса включает в себя всё, от зонирования помещений до изменения формы оконных проемов, всё, что может потребоваться для создания эффективно работающих систем, надёжных конструкций и оригинального интерьера.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

В таблицах 96-98 приведены:

- удельная стоимость ремонта без стоимости материалов (стоимость ремонтных работ);
- стоимость материалов (в процентах от стоимости ремонтных работ);
- удельная стоимость ремонта, включая стоимость материалов.



Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м
 Таблица 99

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2175	-4076	-6180	-11501
	Косметический	2175	0	-1901	-4005	-9326
	Эконом	4076	1901	0	-2105	-7425
	Стандарт	6180	4005	2105	0	-5321
	Премиум	11501	9326	7425	5321	0

Корректировка на региональный коэффициент

Сборник КО_ИНВЕСТ № 112, стр. 175, Таблица 8.1

8. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ КО-ИНВЕСТ

(отношение средней цены в регионе к средней цене по Московской области)

175

8.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ РЕСУРСОВ

на 01.07.2020 года

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком "*", следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	Группа материалов основной номенклатуры					Оплата труда работников
	Железобетонные и бетонные изделия	Бетоны, растворы	Кирпич	Стальные конструкции	Лесоматериалы	
1	2	3	4	5	6	7
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	0,894	1,187	1,051	1,040	1,030	0,642
Северный район						
Республика Карелия *	1,074	0,924	1,181	1,012	0,975	0,689
Республика Коми (южнее Полярного круга)	0,921	1,493	1,404	1,063	1,158	0,859
Республика Коми (севернее Полярного круга)	1,123	1,820	1,711	1,296	1,412	1,047
Архангельская область (южнее Полярного круга)	0,983	1,155	1,984	1,033	1,059	0,810
Архангельская область (севернее Полярного 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	0,629
Костромская область	0,724	1,018	0,948	0,977	0,730	0,433
г. Москва	0,778	0,966	0,993	1,019	0,956	1,038
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,798	0,930	0,795	0,994	0,918	0,480
Рязанская область	0,811	1,169	0,827	0,986	0,986	0,492
Смоленская область	0,824	0,895	0,734	0,986	0,715	0,487
Тверская область	0,706	0,917	0,774	0,982	0,791	0,667
Тульская область	0,835	1,100	1,004	0,982	0,893	0,615
Ярославская область	0,912	1,184	1,006	0,990	0,802	0,552
Волго-Вятский район						
Республика Марий Эл	0,807	1,168	1,009	1,002	1,028	0,463
Республика Мордовия	0,855	1,074	1,057	1,006	0,827	0,560
Чувашская Республика	1,060	1,032	0,899	1,004	1,028	0,520
Кировская область	0,880	1,186	1,004	0,997	0,779	0,565
Нижегородская область	0,828	1,123	1,040	1,001	0,822	0,424
Центрально-Черноземный район						
Белгородская область	0,841	0,899	0,769	0,991	1,102	0,542
Воронежская область	0,843	0,891	0,732	0,992	0,749	0,616
Курская область	0,798	1,104	0,892	0,984	1,237	0,626
Липецкая область	0,808	0,886	0,935	0,991	1,031	0,545
Тамбовская область	0,836	1,104	0,932	1,011	1,063	0,488

8

Региональные коэффициенты КО-ИНВЕСТ

Себестоимость строительства для офисной недвижимости

Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2017 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 13 июня 2017 г.
(<https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf>)

Отдел 1. ПОКАЗАТЕЛИ НОРМАТИВА ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Код показателя	Наименование показателя, единица измерения	Норматив цены строительства на 01.01.2017, тыс. руб.
----------------	--	--

РАЗДЕЛ 1. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ, ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ, ЗДАНИЯ УЧРЕЖДЕНИЙ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Таблица 02-01-001 Административные здания

Измеритель: 1 м² общей площади

02-01-001-01	Административные здания на 500 м ²	48,19
02-01-001-02	Административные здания на 1000 м ²	45,93
02-01-001-03	Административные здания на 1 500 м ²	41,56
02-01-001-04	Административные здания на 2 500 м ²	41,07
02-01-001-05	Административные здания на 5 000 м ²	37,23
02-01-001-06	Административные здания на 5 700 м ²	36,10
02-01-001-07	Административные здания на 10 000 м ²	31,49

РАЗДЕЛ 2. ЗДАНИЯ ПРАВОСУДИЯ

Таблица 02-02-001 Здания суда

Измеритель: 1 м² общей площади

02-02-001-01	Здания суда на 1 000 м ²	39,91
02-02-001-02	Здания суда на 4 000 м ²	38,44

Таблица 02-02-002 Здания полиции

Измеритель: 1 м² общей площади

02-02-002-01	Здания полиции на 200 м ²	60,26
02-02-002-02	Здания полиции на 2 300 м ²	30,26
02-02-002-03	Здания полиции на 5 500 м ²	27,38
02-02-002-04	Здания полиции на 8 600 м ²	24,33

Приложение к приказу Министерства
строительства и жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации
от «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 фасадов, предусмотренной показателем НЦС, допускается использовать данные о стоимости отделки фасада, полученные расчетным путем с использованием сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, по принимаемым проектным решениям или по данным объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство с корректировкой стоимости показателя НЦС путем исключения из него на каждый 1 м2 общей площади здания 1,9 тыс. руб.

23. Показателем НЦС 02-02-002-02 предусмотрена наружная облицовка поверхности стен 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 учтенных показателями НЦС, обусловленное требованиями действующих нормативных документов: 1,07 - для показателя 02-02-002-02; 1,11 - для показателя 02-02-001-02;

- коэффициент, учитывающий сложную конфигурацию системы вентиляции, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленную требованиями действующих нормативных документов: 1,01 – для показателя 02-02-001-02; 1,04- для показателя 02-02-002-02; 1,01 – для показателя 02-04-001-01;

- коэффициент, учитывающий сложную систему кондиционирования в связи с нетиповой конфигурацией зданий, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленную требованиями действующих нормативных документов: 1,02 – для показателя 02-02-001-02;

- коэффициент, учитывающий увеличение площади остекления и применение витражей и оконных блоков с двухкамерными стеклопакетами, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленное требованиями действующих нормативных документов: 1,04- для показателя 02-02-001-02; 1,03 – для показателя 02-04-001-01.

25. При строительстве объектов в условиях стесненной городской застройки к показателям НЦС применяется коэффициент 1,06.

26. Показатели приведены без учета налога на добавленную стоимость.

Вакантность для коммерческой недвижимости

Справочник оценщика недвижимости - 2020 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" под ред. Лейфера Л. А.

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	6,7%	17,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	7,6%	18,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	5,6%	16,6%
4. Стрит-ритейл	10,9%	6,2%	15,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,2%	17,7%

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости

<https://statirelt.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 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 StatRиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по кв. м, мес.	По регионам *		
					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, овец, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и другие 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
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, 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
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			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
 - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества, изношенные.
- 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 километровых 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 5

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"

Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"21" ноября 2020 г.

В соответствии с 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, Чернухин Александр Викторович, представитель АО "НЭО Центр"

произвел осмотр недвижимого имущества:

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 157,9 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане: 1-20. адрес объекта: Воронежская область, Таловский район, п. Таловая, ул. Советская, дом 138, помещение № 1. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:0105001:123.
- 3/10 доли в праве собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения производственной базы, общая площадь: 855 кв. м, адрес объекта: Воронежская область, Таловский район, р. п. Таловая, ул. Советская, 138. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:0105001:2.

Представитель АО "НЭО Центр"

 /Чернухин А.В./



Дата проведения осмотра: "16" июня 2020 г.

Объект оценки представляет собой:

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 157,9 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане: 1-20. адрес объекта: Воронежская область, Таловский район, п. Таловая, ул. Советская, дом 138, помещение № 1. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:0105001:123.
- 3/10 доли в праве собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения производственной базы, общая площадь: 855 кв. м, адрес объекта: Воронежская область, Таловский район, р. п. Таловая, ул. Советская, 138. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:0105001:2.

Окружающая застройка: ___ Административные, жилые здания, магазины, школа, кинотеатр, библиотека _____

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): ___Средний_____

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте):___ Подъездные пути удобные. Общественного транспорта нет. _____

Наличие коммуникаций:

Наименование	Показатель
Электроснабжение	+
Газоснабжение	-
Водоснабжение	+
Канализация	+
Лифт	-
Кондиционирование	-
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	-

Внешнее благоустройство:___ Асфальт, озеленение _____

Наличие парковки (организованная/стихийная) ___Стихийная_____

Дополнительные примечания: _____

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"

Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фото 1. Фасад здания.



Фото 2. Фасад здания.



Фото 3. Фасад здания.



Фото 4. Фасад здания.



Фото 5. Фасад здания.



Фото 6. Адресная таблица.



Фото 7. Окружающая застройка.

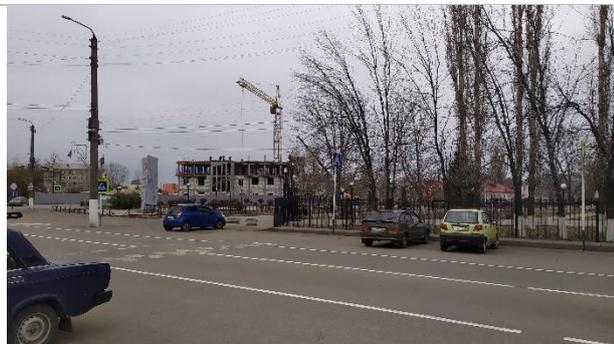


Фото 8. Окружающая застройка.



Фото 9. Окружающая застройка.



Фото 10. Окружающая застройка.



Фото 11. Окружающая застройка.



Фото 12. Окружающая застройка.



Фото 13. Внутренние помещения



Фото 14. Внутренние помещения



Фото 15. Внутренние помещения



Фото 16. Внутренние помещения



Фото 17. Внутренние помещения



Фото 18. Внутренние помещения



Фото 19. Внутренние помещения



Фото 20. Внутренние помещения



Фото 21. Внутренние помещения



Фото 22. Внутренние помещения

Источник: фотографии АО "НЭО Центр"