



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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОА-АХ-0288/14/14-8 от 04.12.2020 г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ: 1 097 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. ЩЕРБАКОВА, Д. 47, 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-15-041220В 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.....	6
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	8
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
3.1. Общие сведения об объекте оценки.....	11
3.2. Местоположение объекта оценки.....	12
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	14
3.4. Классификация недвижимого имущества.....	20
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы.....	20
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки.....	22
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества.....	23
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.....	27
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2020 г.....	30
5.2.1. Основные положения.....	30
5.2.2. Выводы.....	31
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки.....	32
5.4. Прогнозы развития рынка офисной недвижимости, влияние коронавируса на рынок коммерческой недвижимости.....	33
5.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Екатеринбург по итогам III квартала 2020 г.....	34
5.5.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость встроенных помещений формата стрит-ритейл.....	34
5.5.2. Общая ситуация на рынке коммерческой недвижимости г. Екатеринбург.....	35
5.5.3. Предложение.....	36
5.5.4. Спрос.....	37
5.5.5. Финансовые условия.....	38
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.....	39
5.5.7. Основные выводы.....	41
РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	42
6.1. Основные положения и терминология.....	42
6.2. Классификация основных средств.....	44
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества.....	48
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств.....	49
6.5. Этапы проведения оценки.....	51
6.6. Характеристика подходов к оценке.....	52
6.6.1. Затратный подход.....	52
6.6.2. Методы определения стоимости земельного участка.....	54
6.6.3. Сравнительный подход.....	54
6.6.4. Доходный подход.....	56
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	58
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	60
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода.....	60

7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	60
7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов	60
7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения	61
7.2.3. Этап 3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между объектом оценки и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения	65
7.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	71
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	74
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	74
8.2. Этап 1. Определение потенциального валового дохода	74
8.3. Этап 2. Определение действительного валового дохода	86
8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов	86
8.5. Этап 4. Определение чистого операционного дохода	90
8.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации	90
8.7. Этап 6. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	90
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	92
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	92
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	93
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	94
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТЕ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	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: 66:01/01:00:1186:47:28
Основание для оказания услуг Исполнителем	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"
Дата составления Отчета	04.12.2020 г.
Порядковый номер Отчета	ОА-АХ-0288/14/14-8
Балансовая стоимость объекта оценки по состоянию на 13.11.2020 г.	<ul style="list-style-type: none"> Балансовая стоимость – 52 160 896 (Пятьдесят два миллиона сто шестьдесят тысяч восемьсот девяносто шесть) руб. 00 коп.; Балансовая (остаточная) стоимость – 36 844 953 (Тридцать шесть миллионов восемьсот сорок четыре тысячи девятьсот пятьдесят три) руб. 88 коп.
Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода (без учета НДС)	Не применялся
Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)	82 172 000 (Восемьдесят два миллиона сто семьдесят две тысячи) руб.
Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода (без учета НДС)	68 092 000 (Шестьдесят восемь миллионов девяносто две тысячи) руб.
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС)	80 764 000 (Восемьдесят миллионов семьсот шестьдесят четыре тысячи) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой в целях совершения сделки с объектом оценки. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

1.2. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	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: 66:01/01:00:1186:47:28
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 ниже по тексту Отчета (Таблица 3.1). 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, аренда

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 определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата оценки	13.11.2020 г.
Срок проведения оценки	11.11.2020 г. — 04.12.2020 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- 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.
- 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.
- Исполнитель и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- 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.
- 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.
- 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.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
- 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.
- 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.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в п. 1.3 настоящего Отчета, не является учредителем, участником, собственником, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщика, указанного в 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.
- Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в п. 1.3 настоящего Отчета, составляет не менее трех лет.
- Стороны подтверждают, что Исполнитель не имеет имущественный интерес в Объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика.
- 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

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 27.11.2013 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости"
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т.А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	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 Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС".
URL: <http://srososvet.ru/partnership/members-list/person/1747/>

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки²	Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.
	Международные стандарты оценки
	Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО)
	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 "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "ЭС")	

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

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



Т. А. Соломенникова

А. Е. Колганов

² Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции.

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. 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%.
2. 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.
3. Исполнителю не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
4. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
5. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования. Основываясь на предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
6. Проведенный Исполнителем осмотр объекта оценки по состоянию на 31.01.2020 г. не представляет собой экспертизу его технического состояния, в связи с чем Исполнитель исходил из того, что объект оценки находится в хорошем состоянии.
7. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для объекта оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ним, при оценке объекта оценки Исполнитель исходил из 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.
8. В соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 25.11.2020 № 99/2020/362197675. у оцениваемого помещения существуют ограничения (обременения) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости помещения осуществлялась без учета данного обременения.

В соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 25.11.2020 № 99/2020/362197675 у оцениваемого помещения существуют ограничения (обременения) права: аренда. По состоянию на дату оценки часть помещения объекта оценки сдана в аренду по долгосрочному договору аренды до 01.10.2025 г. и по краткосрочному договору аренды до 20.08.2021 г. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Также Заказчиком было предоставлено информационное письмо о величине операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемого помещения.

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

Поскольку краткосрочный договор не накладывает ограничений (обременений), оценка проводилась без учета наличия краткосрочного договора. По итогам анализа рынка недвижимости³ Исполнитель пришел к выводу, что арендная ставка по долгосрочному договору аренды соответствует рыночным значениям для данного класса объекта, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом наличия долгосрочного договора аренды.

9. В связи с ограничениями, вызванными пандемией коронавируса, местные органы здравоохранения настоятельно рекомендуют ограничить контакты с другими людьми. Выезд с целью осмотра противоречит рекомендациям местных органов здравоохранения и в настоящее время невозможен. В рамках настоящего Отчета состояние объекта принималось на основании осмотра, осуществленного Исполнителем 31.01.2020 г. Справедливая стоимость объекта оценки определялась исходя из допущения, что от даты осмотра до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемого объекта.
10. 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
11. 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.
12. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивалась копия информационной выписки из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы, предоставленного Заказчиком правоустанавливающего документа. Справедливая стоимость объекта оценки определялась исходя из допущения, что от даты выдачи выписки из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемого объекта.
13. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

³ См. раздел 5 Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Заданием на оценку №14 от 11.11.2020 г. к Договору №ОА-АХ-0288/14 от 25.03.2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" и АО "НЭО Центр" объектом оценки является: 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 номер: 66:41:0502096:219, выписка из Единого государственного реестра недвижимости ЕГРН от 25.11.2020 № 99/2020/362197675

Общие сведения об оцениваемом помещении представлены в таблице ниже.

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемом помещении

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Нежилое помещение г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47
Местоположение объекта недвижимости	р-н Чкаловский, мкр Уктус Спальные микрорайоны, современной высотной застройки, жилые кварталы ст. м. "Ботаническая"
Удаленность от метро, минут	10 мин. транспортом
Общее описание объекта	Нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже жилого дома, общей площадью 1 097 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 Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №11 от 03.11.2011 г.
Правоустанавливающий документ	Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость". Зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам. Дата регистрации: 30.06.2011 г. Номер регистрации: 2164-94176188
Правуодостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН от 25.11.2020 № 99/2020/362197675
Этаж расположения (по документам)	Цоколь
Площадь объекта недвижимости, кв. м	1 097,00
в том числе:	
площадь помещений подвала, кв. м	0,00
площадь помещений цоколя, кв. м	1 097,00
площадь помещений, расположенных на 1-ом этаже, кв. м	0,00
площадь помещений, расположенных на 2-ом этаже и выше, кв. м	0,00
Наличие отдельного входа	Присутствует
Наличие витринного остекления	Присутствует
Состояние/уровень отделки	Стандарт - 41%; Эконом/требуется ремонт - 59% ⁴
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации
Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	66:41:0502096:219
Кадастровая стоимость, руб.	42 137 471,89
Кадастровая стоимость, руб. /кв. м	38 411,55
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	52 160 896,00
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (на 13.11.2020 г.), руб. (НДС не учитывается)	36 844 953,88
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление, аренда
Текущее использование	Магазин

Источник: данные правоустанавливающих и правуодостоверяющих документов

⁴ В соответствии с классификацией состояния отделки по Лейферу, приведенной в Таблица 7.12, отделка эксплуатируемых оцениваемых помещений соответствует состоянию "Стандарт", а неэксплуатируемых состоянию "Эконом", требующих проведения ремонтных работ.

3.2. Местоположение объекта оценки

Краткая характеристика города, в котором расположен объект оценки⁵

Екатеринбург — административный центр Свердловской области, четвертый по численности населения (после г. Москвы, г. Санкт-Петербурга и г. Новосибирска) город в России, главный административный, культурный, научно-образовательный центр Уральского региона. Один из крупнейших в стране транспортно-логистических узлов (международный аэропорт, через город проходит Транссибирская магистраль и 6 федеральных автотрасс), важный промышленный центр.

Екатеринбург является центром Уральского федерального округа, также здесь располагается штаб Центрального военного округа, Президиум Уральского отделения Российской академии наук, и 35 территориальных органов федеральной власти; часто город называют "Столицей Урала".

Население составляет 1 493 749 чел. (2020 г.). Екатеринбург имеет большое количество городов-спутников, обладающих значительным промышленным и трудовым потенциалом. В пределах 25 км от центра города и непосредственной близости от его окраин (первый пояс спутников) находятся г. Верхняя Пышма, г. Среднеуральск, г. Березовский, г. Арамилы. В пределах 50 км от ядра агломерации (второй пояс спутников) находятся еще более крупные промышленные центры — г. Первоуральск, г. Ревда, г. Полевской, г. Сысерть, г. Новоуральск.

Екатеринбургская агломерация является наиболее значимым межрегиональным центром социально-экономического развития и притяжения для всего макрорегиона Урал.

Характеристики местоположения объекта оценки приведены в таблице ниже (Таблица 3.2). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.1, Рисунок 3.2).

Таблица 3.2. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47
Район города	р-н Чкаловский, мкр Уктус
Линия домов	1-я линия
Удаленность от метро	10 мин. транспортом
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я линия ул. Щербакова, в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта (автобусы и маршрутные такси), также в пешей доступности расположены 2 железнодорожные станции — Уктус и Ботаническая. Основной транспортной магистралью является ул. Щербакова
Плотность и тип застройки	Средняя плотность застройки
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Екатеринбурга. Уровень шума – допустимый, экологическая обстановка – благоприятная
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район отличается умеренным уровнем спроса на офисно-складские помещения
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка

Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

⁵ Информация составлена с использованием свободной энциклопедии "Википедия" (ru.wikipedia.org)

Рисунок 3.1. Местоположение объекта оценки на карте г. Екатеринбурга



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 3.2. Местоположение объекта оценки на карте г. Екатеринбурга (вид со спутника)



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Локальное местоположение

Объект оценки расположен в микрорайоне "УКТУС" г. Екатеринбурга, на первой линии домов ул. Щербакова. Местоположение объекта оценки характеризуется высоким автомобильным трафиком. В непосредственной близости от объекта оценки расположен жилой массив, магазин "Елисей", ТЦ "Глобус", остановка общественного транспорта "Щербакова" (маршрутные автобусы: 05, 19, 38, 039, 042, 056, 083, 113/66 (Пригородный); троллейбусы: 1, 6. Остановка общественного транспорта "Уктус" автобусы: 05, 17, 19, 38, 039, 042, 113/66 (Пригородный), 154/66 (Пригородный), 182А (пригородный), 182Б (Пригородный); троллейбусы: 1, 6.

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 их 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 №99/2020/362197675 от 25.11.2020 г.;
- копию технического паспорта на здание;
- 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. Субъектом права являются владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Допущение. В соответствии с выпиской из ЕГРН №99/2020/362197675 от 25.11.2020 г. на оцениваемое помещение зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости помещения осуществлялась без учета данного обременения.

Допущение. В соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости №99/2020/362197675 от 25.11.2020 г. у оцениваемого помещения существуют ограничения (обременения) права: аренда. По состоянию на дату оценки часть помещения объекта оценки сдана в аренду по долгосрочному договору аренды до 01.10.2025. В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору аренды является по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Также Заказчиком было предоставлено информационное письмо о величине операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемого помещения. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости объекта оценки производилось с учетом данных, предоставленных Заказчиком. Общая информация из Договора аренды приведена в табл. 3.5. Отчета. По итогам анализа рынка недвижимости Исполнитель пришел к выводу, что арендная ставка по договору аренды соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект оценки находится в хорошем техническом состоянии. Здание, в котором расположен объект оценки, введено в эксплуатацию в 1979 году. В части оцениваемого помещения функционирует магазин, выполнен стандартный ремонт. Другая часть не эксплуатируется, помещения требуют ремонта. Земельный участок, на котором расположен объект оценки, обеспечен всеми необходимыми коммуникациями. Сведения о физических свойствах и технических характеристиках объекта оценки (Таблица 3.4), а также фотографии фасада здания и оцениваемого помещения (Таблица 3.3) приведены в таблицах ниже.

Допущение. В связи с пандемией коронавируса местные органы здравоохранения настоятельно рекомендуют (или предписывают) ограничить контакты с другими людьми. Выезд с целью осмотра противоречит рекомендациям местных органов здравоохранения и в настоящее время невозможен. В рамках настоящего Отчета состояние объекта принималось на основании осмотра, осуществленного Исполнителем 31.01.2020 г. Справедливая стоимость объекта оценки определялась исходя из допущения, что от даты осмотра до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемого объекта.

Таблица 3.3. Состояние объекта оценки



Фото 1. Фасад



Фото 2. Фасад



Фото 3. Помещения магазина



Фото 4. Помещения магазина



Фото 5. Неэксплуатируемые помещения



Фото 6. Неэксплуатируемые помещения

Источник: данные визуальной осмотра

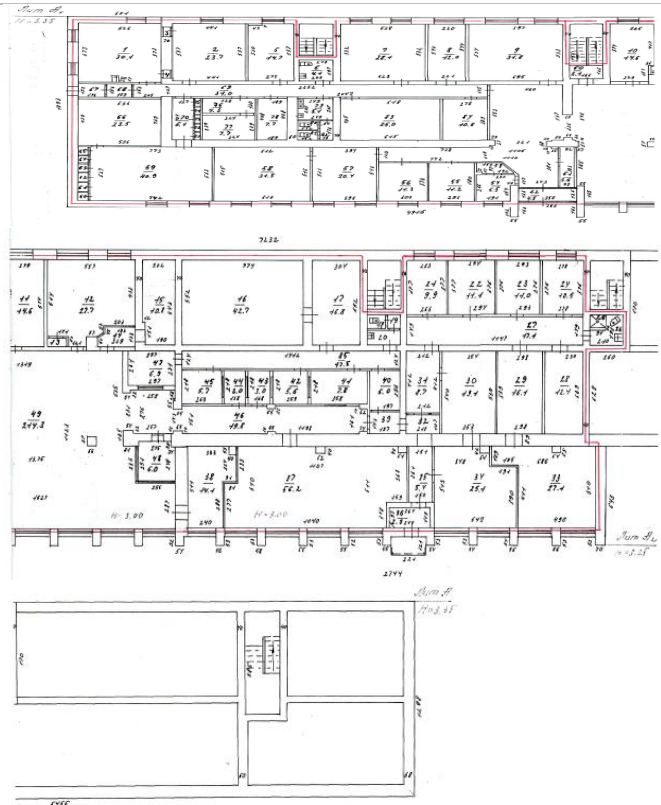
Таблица 3.4. Описание физических свойств объекта оценки

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания (в котором расположен объект оценки)	
Объект недвижимости	Жилой дом с нежилыми помещениями на первых этажах
Назначение объекта	Жилой дом с нежилыми помещениями на первых этажах
Текущее использование	Жилой дом с нежилыми помещениями на первых этажах
Год постройки	1979
Срок полезной службы, лет	81 ⁶
Год проведения реконструкции	2002
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Общая площадь, кв. м	5 645,10
Арендпригодная, кв. м	1 097,00
Строительный объем, куб. м	Н/д
Площадь застройки, кв. м	Н/д
Класс конструктивных систем	КС-1
Этажность	5 этажей + цоколь
Подземная часть, кв. м	Н/д
Расположение входной группы	Основной вход в нежилые помещения с ул. Щербакова, входы в подьезды со двора
Наличие витринного остекления	Присутствует
Конструктивные характеристики здания, в котором расположен объект оценки	
Наружные и внутренние капитальные стены	Каменные, кирпичные
Фундамент	Ленточный
Материал перекрытия	Железобетонные
Материал крыши	Плоская

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

Наименование	Характеристика
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%
Физический износ по БТИ	Н/д
Объемно-планировочные решения объекта оценки	
Расположение помещений в здании	Цоколь
Общая площадь	1 097,0
Планировка этажа	Зальная
Высота потолка, м	3
Внутренняя отделка	Стандарт - 41%; Эконом/трубет ремонта - 59% ⁷
Функциональное использование площадей объекта оценки	
– площадь административно-офисных помещений, кв. м	-
– площадь торговых помещений, кв. м	1 097,0
Наличие отдельного входа	Присутствует
Наличие витринного остекления	Присутствует
Наличие (отсутствие) организованной парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории
Внутреннее инженерное оборудование	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Радио	+
Телефон	+
Телевидение	+
Охрана здания и прилегающей территории	-

Поэтажный план помещений



Источник: данные, предоставленные Заказчиком: копия свидетельства о праве собственности, копия технического паспорта

⁷ В соответствии с классификацией состояния отделки по Лейферу, приведенной в Таблица 7.12, отделка эксплуатируемых оцениваемых помещений соответствует состоянию "Стандарт", а неэксплуатируемых состоянию "Эконом", требующим проведения ремонтных работ.

Инженерное обеспечение

В соответствии с предоставленной Заказчиком информацией, объект оценки оснащен всеми необходимыми центральными инженерными коммуникациями (см. табл. 3.4).

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

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

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах

На основании предоставленной Заказчиком информации, часть оцениваемого помещения общей площадью 450,00 кв. м сдано в долгосрочную аренду.

В соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 25.11.2020 №99/2020/362197675 у оцениваемого помещения существуют ограничения (обременения) права: аренда. По состоянию на дату оценки часть помещения объекта оценки сдана в аренду по долгосрочному договору аренды до 01.10.2025 г. и по краткосрочному договору аренды до 20.08.2021 г. В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору аренды является по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Также Заказчиком было предоставлено информационное письмо о величине операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемого помещения. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости объекта оценки производилось с учетом наличия долгосрочного договора аренды. Общая информация из Договора аренды приведена в табл. 3.5. Отчета.

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

Поскольку краткосрочный договор не накладывает ограничений (обременений), оценка проводилась без учета наличия краткосрочного договора.

В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке.

Исполнителю было предоставлено информационное письмо о величине операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемого помещения.

Согласно письму о величине операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемого помещения №МН-1-191120И от 19 ноября 2020 г., предоставленного Заказчиком, величина дохода составляет 6 607 401,39 руб./год. без учета НДС. Согласно проведенному анализу рынка коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга⁸, величина арендной ставки, соответствует среднерыночным данным для данного типа недвижимости (приближено к верхней границе рыночного диапазона).

На основании вышесказанного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение Исполнитель

⁸ Анализ рынка приведен в разделе 5 Отчета.

сделал вывод, что объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости (помещения свободного назначения) г. Екатеринбурга.

В соответствии с п 3.4. Договора при одностороннем отказе Арендодателя от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 3.2 Договора, датой расторжения Договора будет являться дата, наступающая на 30 (Тридцатый) календарный день со дня получения Арендатором уведомления арендодателя об отказе от исполнения Договора с указанием причины отказа. Такое уведомление должно быть направлено заказным письмом и/или с нарочным и вручено под роспись уполномоченному представителю Арендатора. Отсчет тридцатидневного срока начинается со дня, следующего за днем получения Арендатором указанного уведомления.

Согласно п. 3.3. Договора до направления Арендатору уведомления, указанного в пункте 3.4 Договора, Арендодатель направляет Арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения им договорных обязательств/ устранения нарушений с указанием срока их исполнения/устранения, и только при их неисполнении/ не устранении и/или частичном исполнении/устранении направляется уведомление в соответствии с пунктом 3.4 Договора.

В соответствии с п. 3.6. Договора Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случаях:

- предусмотренных статьей 620 Гражданского кодекса Российской Федерации в качестве оснований досрочного расторжения Договора по требованию Арендатора.
- при предупреждении Арендодателя о расторжении Договора за 60 (Шестьдесят) календарных дней до такого расторжения.

Согласно рекомендациям АРБ⁹:

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

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

В данном разделе, в соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель производит анализ соответствия ставки аренды, предоставленной Заказчиком, с рыночными данными арендных ставок.

По итогам анализа рынка¹⁰ недвижимости Исполнитель пришел к выводу, что арендная ставка по договору аренды соответствует рыночным значениям, поэтому определение рыночной стоимости производилось с учетом наличия договора аренды.

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

¹⁰ Анализ рынка приведен в разделе 5 Отчета.

Таблица 3.5. Реестр арендаторов объекта оценки

Арендатор	Срок аренды	Объект	Текущее использование	Площадь аренды, кв. м	Арендная ставка, руб./год, без НДС	Примечание
Арендатор 1	до 01.10.2025 г.	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	Для организации розничной торговли	450,00	6 607 401,39	Арендная ставка не включает коммунальные и эксплуатационные платежи, уборку прилегающей территории, пользование земельным участком
Арендатор 2	до 20.08.2021	Нежилое помещение общей площадью 361 кв.м. находящиеся в Здании по адресу: г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47 (кадастровый номер 66:41:0502096:219)	Для организации розничной торговли	361,00	1 015 545,06	

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 объекты, входящие в состав объекта анализа, достаточно широко представлены на рынке, а значит, активный рынок для данного имущества имеется. Следовательно, все анализируемые объекты являются неспециализированными.

Оцениваемое имущество относится к классу основных средств — нежилые помещения. Оцениваемое помещение участвует в операционной деятельности, соответственно, оцениваемое помещение может быть отнесено 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 встроенное нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже жилого дома.

Определение срока полезной службы здания, в котором расположено оцениваемое помещение представлено в таблице ниже.

Таблица 3.6. Определение срока полезной службы здания, в котором расположено оцениваемое помещение

Наименование объекта	Нежилое помещение в жилом доме
Местоположение объекта	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47
Площадь, кв. м	1 097,0
Год постройки/реконструкции	2002
Хронологический возраст	18
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	42
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	82
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"	65
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	63

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 эксплуатируется частично и соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. К земельному участку, на котором расположено здание, в котором находится оцениваемое помещение, подведены все центральные коммуникации

Допущение. В связи с ограничениями, вызванными пандемией коронавируса, местные органы здравоохранения настоятельно рекомендуют ограничить контакты с другими людьми. Выезд с целью осмотра противоречит рекомендациям местных органов здравоохранения и в настоящее время невозможен. В рамках настоящего Отчета состояние объекта принималось на основании осмотра, осуществленного Исполнителем 31.01.2020 г. Справедливая стоимость объекта оценки определялась исходя из допущения, что от даты осмотра до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемого объекта.

Таблица 3.7. Описание процесса осмотра объекта оценки¹¹

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	31.01.2020 г.
Представитель Исполнителя	Батина Е. В.
Представитель Заказчика	Ручьев Г. Н.
Текущее использование объекта оценки	Помещение торгового назначения
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 таблице выше по тексту Отчета (Таблица 3.3) и 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

¹¹ См. п. 10 раздела 2 Отчета.

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков¹² ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹³ 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.

В соответствии с аналитическим порталом Statrielt¹⁴ срок ликвидности административных (офисных) и торговых помещений и зданий варьируется в диапазоне от 2 до 11 мес. (в зависимости от местоположения, общей площади, состояния и т.д.).

На основании анализа рыночных данных в рамках данного Отчета Исполнитель принял срок экспозиции равным среднему значению для группы В — 8 мес. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является низколиквидным.

¹² Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹³ Под сроком реализации подразумевается период до получения оферты, а не до подписания договора купли-продажи.

¹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2288-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости г. Екатеринбурга, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемого объекта недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка, на котором расположено здание с оцениваемым помещением, является его текущее использование, а именно для размещения объектов жилой застройки со встроенными нежилыми помещениями на 1-м этаже; наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения является также его текущее использование в качестве помещения свободного помещения (торговое или офисное)

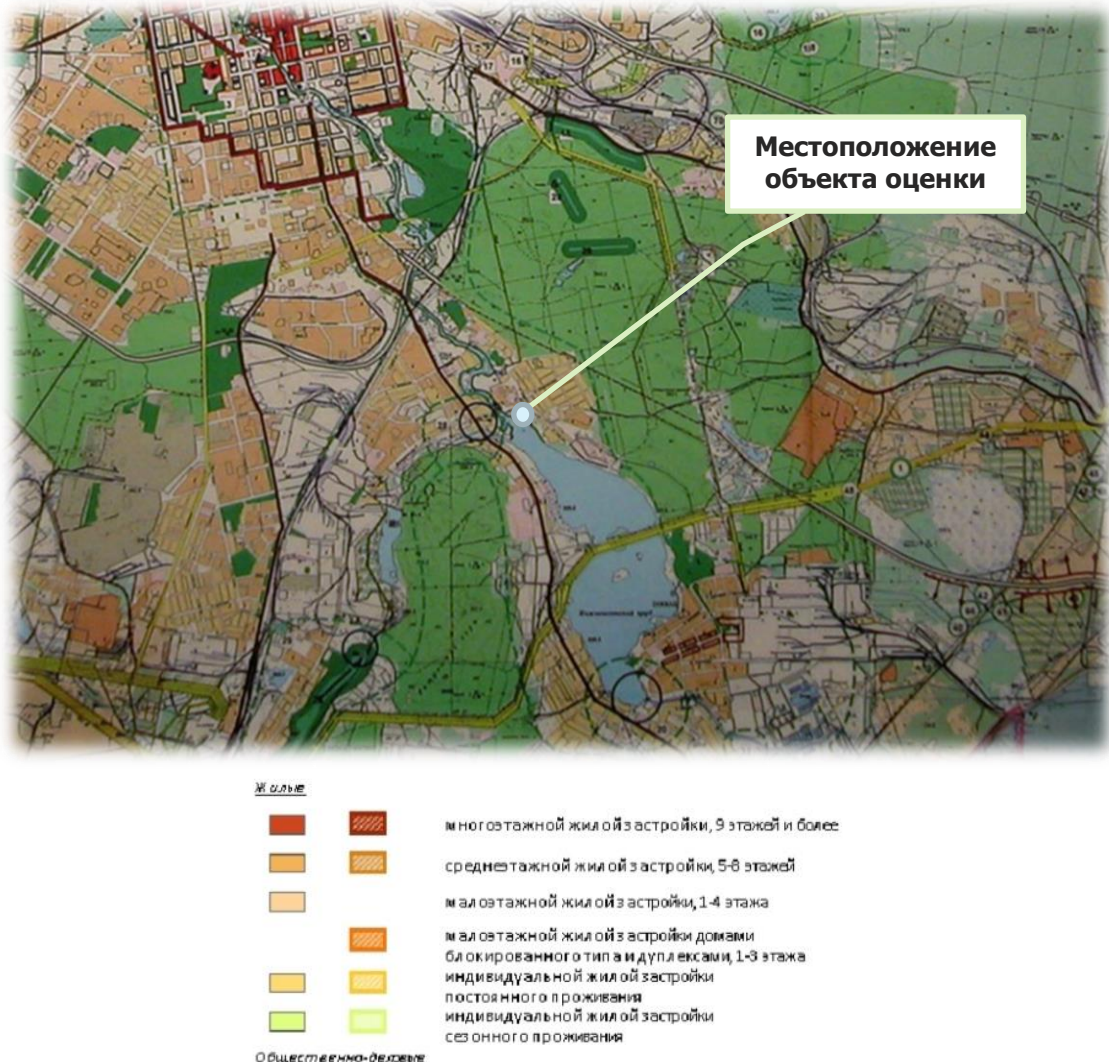
Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	<p>Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент</p> <p>Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки</p> <p>Согласно Генеральному плану г. Екатеринбурга, территория участка, на котором расположен объект оценки, отнесена к зоне объектов административного (многофункционального) назначения. Расположение объекта оценки на Генеральном плане г. Екатеринбурга приведено на рис. 4.1. С точки зрения юридической правомочности данный участок необходимо использовать для размещения объектов жилой застройки, с коммерческими помещениями на 1-ых этажах</p>
Физическая возможность	<p>Рельеф участка ровный. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения объектов жилой застройки с коммерческими помещениями на 1-ых этажах</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 ул. Щербакова позволяет генерировать высокий пешеходный и автомобильный трафик. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данный участок необходимо использовать для размещения объектов жилой застройки с коммерческими помещениями на 1-ых этажах</p>
Вывод	Наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение на нем объектов жилых домов со встроенными нежилыми помещениями

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Источник: <http://1723.ru/read/map/genplan-2025-1.htm>

Анализ земельного участка, на котором расположен объект оценки, 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 об хорошем состоянии оцениваемого помещения. В данном случае снос расположенного на участке строения и его обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемый объект недвижимости отвечает всем современным требованиям.

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

Оцениваемое нежилое помещение расположено в многоквартирном доме с нежилыми помещениями на первом этаже, все остальные помещения, расположенные на первом этаже жилого дома, имеют аналогичное функциональное назначение, соответственно, финансово-

оправданным и максимально эффективным является использование оцениваемого помещения в качестве нежилых помещений - помещения свободного назначения.

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

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании всего вышеизложенного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение, Исполнитель сделал вывод, что объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости (помещения свободного назначения) г. Екатеринбург.

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

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки¹⁵

- 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

¹⁵ http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fee62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215/181212_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fee62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215

(-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.¹⁶

5.2.1. Основные положения

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

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

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

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

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

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

Что касается структуры инвестиций по стране происхождения, доля российских компаний в общем объеме транзакций за январь-сентябрь 2020 года выросла до 91% (76% по итогам 2019 года), отражая глобальный тренд сокращения объема транс-границных инвестиций в мире на фоне

¹⁶ https://yandex.ru/turbo/ng.ru/s/economics/2020-10-06/1_7982_economics.html;
<https://www.realtymag.ru/articles/nedvizhimost-rossii/obem-investicionnykh-sdelok-na-rossiiskom-rynke-nedvizhimosti-za-3-i-kvartal-2020/>; https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/St-Petersburg/Investment-Market-Overview_StPetersburg-H1-2020_RUS

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)	8,5-10,0%
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-граничных 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.¹⁷

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:¹⁸

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

¹⁷ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

¹⁸ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости

Таблица 5.2. Классификация рынков недвижимости

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

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

На основании представленной выше по тексту Отчета сегментации объектов недвижимости, можно сделать вывод, что объект оценки относится к сегменту рынка коммерческой недвижимости (помещения свободного назначения).

5.4. Прогнозы развития рынка офисной недвижимости, влияние коронавируса на рынок коммерческой недвижимости¹⁹

Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года. Рынок недвижимости испытывает влияние

¹⁹ <https://tit.ru/business/v-samarskoj-oblasti-stalo-izvestno-kakie-organizacii-smogut-rabotat-v-aprele/2136422/>;

<https://realty.rbc.ru/news/5e6a1e8b9a79470b84911820>

<https://www.kommersant.ru/doc/4307340>

<https://realty.ria.ru/20200318/1568792534.html>

https://lenta.ru/news/2020/03/26/office_market/

https://lenta.ru/news/2020/03/26/office_market/

<https://yandex.ru/turbo?text=https%3A%2F%2Fwww.forbes.ru%2Fbiznes%2F394959-mezhdu-devalvatsiy-i-virusom-cto-budet-s-rynkom-nedvizhimosti>

неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19: в настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

Зачастую достаточно одного мощного фактора, чтобы на рынке коммерческой недвижимости начались изменения. В настоящее время наблюдается целый ряд различных триггеров: коронавирус, снижение финансовых индексов, девальвация рубля и политические изменения, которые создают ситуацию неопределенности для инвесторов.

В краткосрочной перспективе эксперты ожидают снижение активности со стороны арендаторов. Принятие решений компаниями может затягиваться вследствие возможных сложностей с выездом на объекты и бизнес-поездками ответственных сотрудников, а также с ухудшением финансовых показателей компаний в первом полугодии 2020 года. При этом активность крупных пользователей в отношении офисной недвижимости с большой долей вероятности сохранится.

В долгосрочном прогнозе эффект может быть замечен в том, что компании будут чаще использовать гибкие решения при аренде офисных помещений, что позволит им быстрее реагировать на изменения, а также оптимизировать расходы.

Текущая ситуация на рынке создает стимул для многих арендаторов офисной недвижимости еще более активно принимать решения по плану оптимизации и минимизации затрат, а гибким офисными пространствам развиваться еще быстрее, чтобы удовлетворить вновь образовавшийся спрос. Рынок коворкингов и гибких пространств может еще значительно вырасти.

На глобальных рынках по итогам второго квартала 2020 года ожидается ощутимое снижение, в первую очередь в нефтегазовой отрасли, и, безусловно, в части гостиничного бизнеса и индустрии развлечений, которые значительно пострадают от мер по борьбе с инфекцией. Также, вероятнее всего, второй квартал покажет отрицательную динамику ВВП на развитых рынках. При этом рынки будут поддерживаться низкими процентными ставками и фискальными мерами, инструментами налогово-бюджетной политики.

Введение карантина нанесло серьезный удар по рынку коммерческой недвижимости, при этом негативное влияние будет только усиливаться, если изоляция продолжится. Многие компании не смогут выполнять финансовые обязательства, так как их финансовый поток будет полностью парализован, и станут добиваться арендных каникул на время пандемии. Однако если карантин закончится к маю или даже раньше, арендаторам придется выплатить все долги по аренде, и проблема будет исчерпана. В этом случае ущерб для рынка офисов будет минимальным и восстановление начнется уже в третьем квартале.

5.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга по итогам III квартала 2020 г. ²⁰

5.5.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость встроенных помещений, формата стрит-ретейл

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

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

Основные ценообразующие факторы для торговых помещений приведены в таблице ниже.

²⁰ Подготовлено с использованием: <https://www.kgd-rdc.ru/>, <https://kaliningrad.restate.ru>, <https://rgud.ru/documents/Kaliningrad.pdf>, <https://riarating.ru>, <https://avito.ru/>, <https://www.kommersant.ru/doc/4492238>; <https://analytics.brn.media/edition1869/article1870.html>

Таблица 5.3. Основные ценообразующие факторы для торгово-офисной недвижимости

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	Не применяется в расчете	–
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчете	–
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчете	–
4	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-10,80%/-7,0%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А. Справочник рыночных корректировок (СРК-2020, март 2020 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича; Расчеты АО "НЭО Центр"
5	Местоположение	Расположение в черте города	Не применяется в расчете	–
6	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 городов миллионников". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
7	Общая площадь объекта недвижимости	-	-18,79%/-13,82%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А. Анализ и расчеты АО "НЭО Центр"
8	Распределение по этажам	Подвал/цоколь/1 этаж/2 этаж и выше-	Не применяется в расчете	-
9	Наличие отдельного входа	Присутствует/отсутствует	Не применяется в расчете	-
10	Наличие витринных окон	Присутствует/отсутствует	17,50%	RWAY №235, октябрь 2014, стр. 109
11	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не применяется в расчете	–
12	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчете	–
13	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не применяется в расчете	–
14	Состояние отделки	Без отделки/ Косметический/ Эконом/ Стандарт/ Премиум	-1 242 руб/кв.м	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.2. Общая ситуация на рынке коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга

С начала кризиса ситуация на рынке коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга остается стабильно непростой: по словам экспертов, он пребывает в глубокой стагнации, резких изменений не происходит, на рост показателей в ближайшие годы рассчитывать не стоит. Однако в последнее время наметилось несколько поводов для оптимизма.

В Екатеринбурге практически остановилось строительство новых торговых центров. Исключение составила вторая очередь торгового комплекса "Пекин" (открылась в сентябре), куда переехали

многочисленные продавцы "Таганского ряда". Кроме того, сейчас идет строительство нового торгово-развлекательного центра "Омега" на месте старого на Уралмаше (ожидается, что будет открыт в 2020 году).

Эта тенденция характерна в целом для России. Из-за продолжающегося экономического спада ввод торговой недвижимости в стране упал до трехлетнего минимума. При этом в Екатеринбурге накладывается еще перенасыщение торговыми площадями.

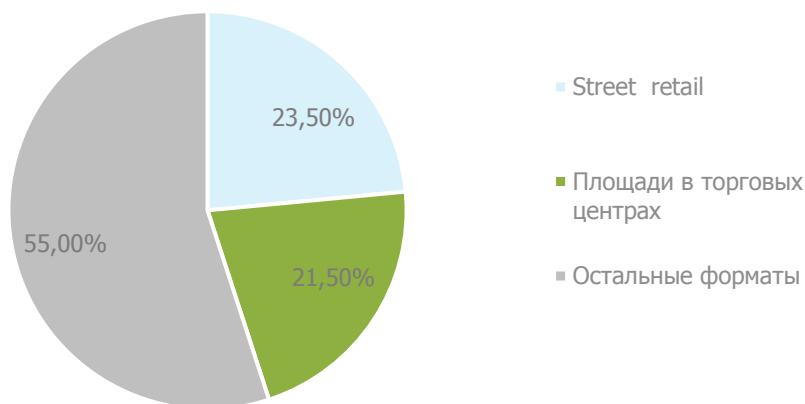
Однако, по мнению аналитиков, среди всех сегментов коммерческой недвижимости сегодня наиболее привлекательна с точки зрения инвестиций именно торговая недвижимость. Она интересна тем, что в таких объектах крайне низкий срок простоя площадей — даже если арендатор уходит, его место в считанные дни занимает следующий. Как правило, такие площади расположены в удачных, проходных местах, где выгодно вести торговлю.

На рынке офисной недвижимости г. Екатеринбурга достаточно большой объем предложений при низком спросе. Для Екатеринбурга одной из ключевых проблем является дефицит качественных офисных площадей, а объекты низкого качества продолжают терять арендаторов: они устарели и морально, и физически.

5.5.3. Предложение

На сегодняшний день на рынке купли-продажи торговой недвижимости г. Екатеринбурга на продажу выставлено более 400 объектов. Доля площадей формата street retail составляет 23,5% в общем объеме предложения. Больше половины представленных к реализации лотов занимают помещения свободного назначения, их доля составила 55,0%.

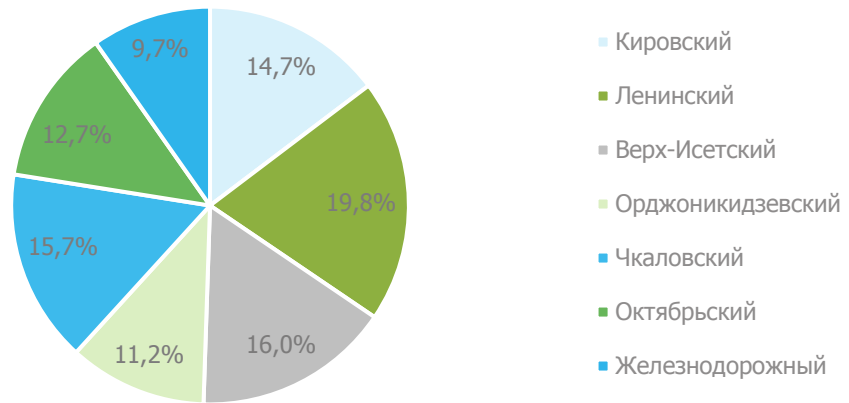
Рисунок 5.1. Структура предложения объектов торгового назначения в г. Екатеринбурге по форматам, % от общего количества



Источник: <https://ekb.cian.ru/>, анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Распределение предложения по районам носит относительно равномерный характер. Однако, по состоянию на ноябрь 2020 г. наибольший объем лотов был сосредоточен в Ленинском и Верх-Исетском районах (19,8% и 16,0%, соответственно).

Рисунок 5.2. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке купли-продажи по районам г. Екатеринбурга, ноябрь 2020 г.



Источник: <https://ekb.cian.ru/>, анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Самые крупные лоты были представлены по итогам III квартала 2020 г. в следующих районах:

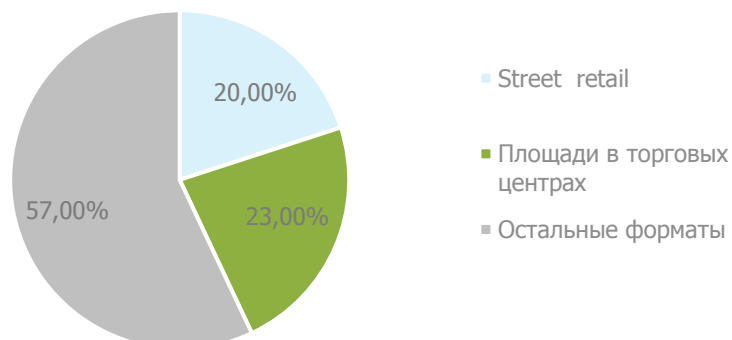
- ТРЦ "КомсомоЛЛ" общей площадью 68 тыс. кв. м (GLA – 44 820 кв. м), расположенный в Октябрьском районе, по цене 24,7 тыс. руб./кв. м;
- в Кировском районе экспонировался ТРЦ "Аида" общей площадью 30 тыс. кв. м – 47,8 тыс. руб./кв. м.
- в Верх-Исетском районе на продажу выставлены торговые помещения большой площади, в том числе помещения под сферу услуг площадью 572 кв. м, расположенное на улице ул. Крауля;
- в Орджоникидзевском районе на продажу выставлено торгово-офисное здание площадью 3 078,1 кв. м, расположенный на ул. Уральских Рабочих, 43, цена продажи 48,7 тыс. руб./кв. м.

5.5.4. Спрос

Спрос на региональных рынках коммерческой недвижимости тесно связан с экономическим развитием региона. Продолжающийся экономический спад и макроэкономическая нестабильность, а также снижение доходов населения и, как следствие, покупательской способности, могут стать предпосылкой для падения спроса на коммерческую недвижимость в различных ее сегментах и снижения ликвидности.

На сегодняшний день на рынке аренды торговой недвижимости г. Екатеринбурга на продажу выставлено более 1100 объектов. Доля площадей формата street retail составляет 20,0% в общем объеме предложения. Больше половины представленных к реализации лотов занимают помещения свободного назначения, их доля составила 57,0%. Доля площадей в торговых залах составляет 23,0%.

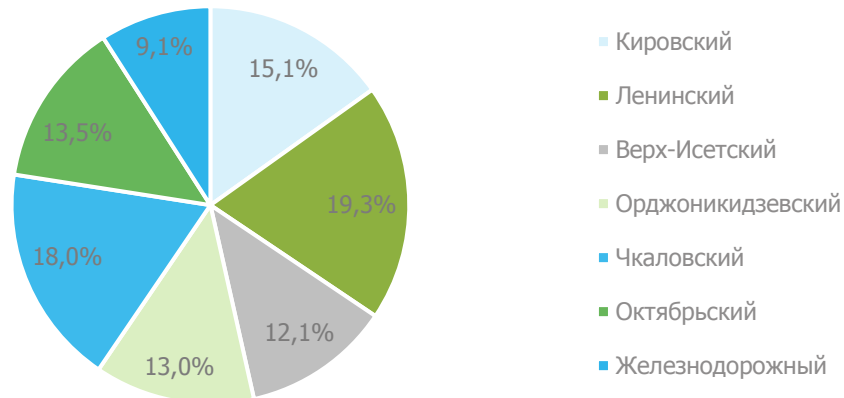
Рисунок 5.3. Структура спроса объектов торгового назначения в г. Екатеринбурге по форматам, % от общего количества



Источник: <https://ekb.cian.ru/>, анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Распределение предложения по районам носит относительно равномерный характер. Однако, по состоянию на ноябрь 2020 г. наибольший объем лотов был сосредоточен в Ленинском и Верх-Исетском районах (19,8% и 16,0%, соответственно).

Рисунок 5.4. Структура спроса объектов торгового назначения на рынке аренды по районам г. Екатеринбурга, ноябрь 2020 г.



Источник: <https://ekb.cian.ru/>, анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Самые крупные лоты были представлены по итогам III квартала 2020 г. в следующих районах:

- Торговая площадь общей площадью 2,1 тыс. кв. м в торговом центре на ул. Вайнера, д. 48, расположенный в Ленинском районе, по цене 10,8 тыс. руб./кв. м/год;
- Торговая площадь общей площадью 2,2 тыс. кв. м в торговом центре "VICTORY Mall", расположенный в Орджоникидзевском районе, по цене 10,8 тыс. руб./кв. м/год.

5.5.5. Финансовые условия

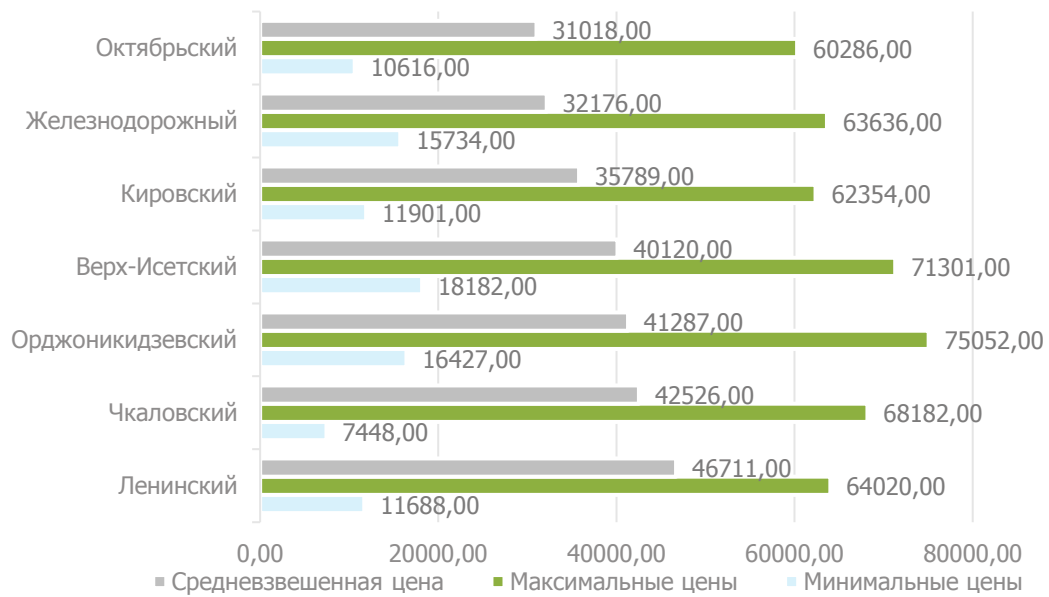
На рынке торговой недвижимости выявлена зависимость цены предложения и ставки аренды от близости к центру города, что обусловлено наличием в центре большого количества пешеходных зон, бизнес- и торговых центров с высоким пешеходным трафиком и престижностью расположения.

Основными ценообразующими факторами для данного сегмента недвижимого имущества являются: местоположение, общая площадь и/или размер офиса, наличие отдельного входа, выход на красную линию, качество внутренней отделки, наличие витринных окон и др.

Распределение предложения по районам носит относительно равномерный характер. Однако, по состоянию на ноябрь 2020 г. наибольший объем лотов был сосредоточен в Ленинском и Верх-Исетском районах (19,8% и 16,0%, соответственно).

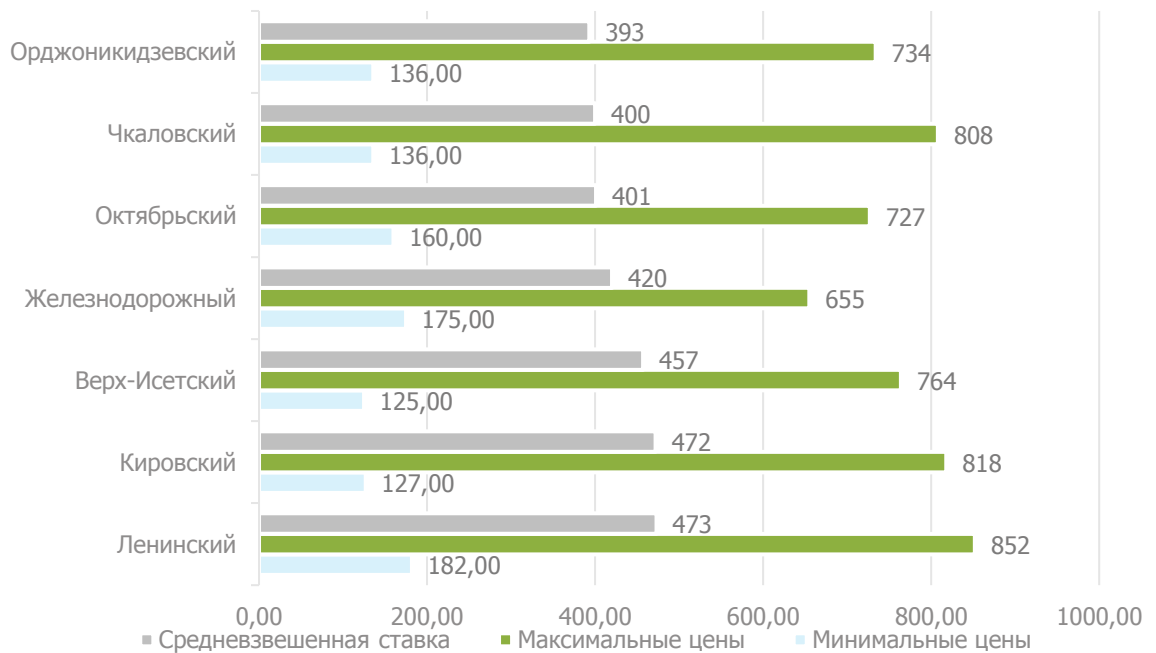
На рынке купли-продажи торговой недвижимости Екатеринбурга по состоянию на III квартал 2020 г. средневзвешенная удельная цена предложения составила 38 518,14 тыс. руб./кв. м без НДС. Максимальные средневзвешенные показатели были отмечены Ленинском (46,7 тыс. руб./кв. м) и в Чкаловском (42,5 тыс. руб./кв. м) районах.

Рисунок 5.5. Цены предложения помещений свободного назначения по районам Екатеринбурга, 3 кв. 2020 г., руб./кв. м (без НДС).



Источник: <https://analytics.brn.media/edition1869/article1870.html>, анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Рисунок 5.6. Ставки аренды на помещения свободного назначения по районам Екатеринбурга, 3 кв. 2020 г., руб./кв. м/мес. (без НДС)



Источник: <https://analytics.brn.media/edition1869/article1870.html>, анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Таблица 5.4. Предложения по продаже коммерческих помещений в районе объекта оценки по состоянию на ноябрь 2020 г.

№ п / п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
1	г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 77, корп. 1	32 000 000	293,70	108 955	https://sverdlov-region.afy.ru/ekaterinburg/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000511280	Используется в расчете
2	г. Екатеринбург, мкр. Ботанический, ул. Академика Шварца, 8к1	27 500 000	215,80	127 433	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/193415677/	Используется в расчете
3	г. Екатеринбург, пер. Ремесленный, 6	23 500 000	272,00	86 397	https://ekaterinburg.restate.ru/obj/prodazha-torgovli-remeslennyy-per-d-6-22128305/#slide1	Используется в расчете
4	г. Екатеринбург, Союзная ул., 8	28 500 000	343,30	83 018	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeshchenie_343.3_m_2019932151	Используется в расчете
5	г. Екатеринбург, ул. Братская, 27к3	2 000 000	23,6	84 746	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/245172780/	Аналог не сопоставим с объектом оценки по площади, состоянию отделки -без ремонта. не используется в расчете
6	г. Екатеринбург, ул. Родонитовая	3 000 000	32,00	93 750	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/219377229/	Аналог отличается функциональным назначением (кафе) от объекта оценки, не используется в расчете
7	г. Екатеринбург, ул. Союзная, д. 27	8 500 000	72,00	118 056	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/214058911/	Аналог не сопоставим с объектом оценки по площади, не используется в расчете
8	г. Екатеринбург, ул. Белинского, д. 218/1	8 700 000	72,10	120 666	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/203972285/	Аналог не сопоставим с объектом оценки по площади, не используется в расчете
9	г. Екатеринбург, Тбилисский б-р, д. 13к1	8 900 000	90,00	98 889	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/212719198/	Аналог отличается функциональным назначением (кафе) от объекта оценки, не используется в расчете
10	г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 189к2	5 500 000	50,00	110 000	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/219888821/	Аналог не сопоставим с объектом оценки по площади, не используется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Стоимость коммерческих помещений в районе объекта оценки варьируется от 83 до 128 тыс. руб./кв. м с учетом НДС. Разброс цен обусловлен классом объектов, уровнем окружающей инфраструктуры, состоянием отделки и другими улучшениями.

Таблица 5.5. Предложения аренды коммерческих помещений в районе объекта оценки по состоянию на ноябрь 2020 г.

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
1	г. Екатеринбург, ул. Родонитовая, д. 33	126 000	210,00	7 200	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/219424135/	Аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки, не используется в расчете
2	г. Екатеринбург, ул. Белинского, д. 218/1	91 250	73,00	15 000	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/223810524/	Аналог не сопоставим с объектом оценки по площади, не используется в расчете
3	г. Екатеринбург, ул. Щербакובה, д. 39	82 725	110,30	9 000	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/220525636/	Используется в расчете
4	г. Екатеринбург, ул. Щербакובה, 43	340 000	981,40	4 157	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_981.4_m_2000852160	Используется в расчете
5	г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 118	247 500	165,00	18 000	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/222113905/	Аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки, не используется в расчете
6	г. Екатеринбург, ул. Щеракова, д. 113	77 000	140,00	6 600	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/195447047/	Используется в расчете
7	г. Екатеринбург, Тбилисский б-р, д. 5	159 000	159,00	12 000	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_159_m_1872550182	Аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки, не используется в расчете
8	г. Екатеринбург, ул. Самолетная, д. 31	100 000	196,60	6 104	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/234309395/	Используется в расчете
9	г. Екатеринбург, Базовый пер., д. 56	22 605	33,00	8 220	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/190947011/	Аналог не сопоставим с объектом оценки по площади, не используется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Аренда коммерческого помещения составляет от 4 до 18 тыс. руб./кв. м/год с учетом НДС. Как правило, стоимость аренды зависит от месторасположения, уровня отделки, средств связи и т. д.

5.5.7. Основные выводы

- На рынке торговой недвижимости выявлена зависимость цены предложения и ставки аренды от близости к центру города, что обусловлено наличием в центре большого количества пешеходных зон, бизнес- и торговых центров с высоким пешеходным трафиком и престижностью расположения
- Основными ценообразующими факторами для данного сегмента недвижимого имущества являются: местоположение, общая площадь и/или размер офиса, наличие отдельного входа, выход на красную линию, качество внутренней отделки, наличие витринных окон и др.
- На рынке купли-продажи торговой недвижимости Екатеринбурга по состоянию на III квартал 2020 г. средневзвешенная удельная цена предложения составила 38 518,14 тыс. руб./кв. м без НДС. Максимальные средневзвешенные показатели были отмечены Ленинском (46,7 тыс. руб./кв. м) и в Чкаловском (42,5 тыс. руб./кв. м) районах.
- Стоимость коммерческих помещений в районе объекта оценки варьируется от 83 до 128 тыс. руб./кв. м с учетом НДС. Разброс цен обусловлен классом объектов, уровнем окружающей инфраструктуры, состоянием отделки и другими улучшениями. Диапазон арендных ставок варьируется от 7 до 18 тыс. руб./кв. м/год с учетом НДС. Как правило, стоимость аренды зависит от месторасположения, уровня отделки, средств связи и т. д.

РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ТЕРМИНОЛОГИЯ

6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

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

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

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

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен²².

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

²¹ IFRS 1, п. 3.

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

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

Основные средства²⁴ представляют собой материальные активы, которые:

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

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги²⁵.

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

Остаточная стоимость²⁷ — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива²⁸.

Инвестиционное имущество²⁹ — недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

Недвижимость, занимаемая владельцем, — недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для

²³ IAS 38, п. 8.

²⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

²⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

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

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами³¹.

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 стоимости³².

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 принуждения³³.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.³⁴

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.³⁵

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.³⁶

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

6.2. Классификация основных средств

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

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

³¹ IAS 1, п. 7.

³² П. 10.1 МСО 2017

³³ П. 30.1 МСО 2017

³⁴ П. 50.1 МСО 2017

³⁵ П. 50.2 МСО 2017

³⁶ П. 50.3 МСО 2017

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

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

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив³⁸.

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

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

Аренда

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

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

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

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

³⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

³⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

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

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

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

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

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

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

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

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда позволяют сделать однозначный вывод. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрены переменные арендные платежи, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды⁴⁴.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений и повторно анализируется исключительно в случае модификации договора аренды. Изменения в оценочных значениях (например, изменения в расчетной оценке срока экономического использования или ликвидационной стоимости базового актива) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета⁴⁵.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Инвестиционное имущество

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

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества⁴⁹:

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

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта⁵⁰:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;

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

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

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

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

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

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях⁵¹.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

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

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами⁵².

Срок полезного использования — это:

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

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

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

⁵³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

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

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.8 настоящего Отчета.

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

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

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

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

⁵⁴ Фонд МСФО.

⁵⁵ IFRS 13, п. 2.

⁵⁶ 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 таковых⁵⁷.

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

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

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

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

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

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

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

⁵⁷ IFRS 13, п. 11.

⁵⁸ IFRS 13, п. 15.

⁵⁹ IFRS 13, п. 16.

⁶⁰ IFRS 13, п. 27.

⁶¹ IFRS 13, п. 32.

⁶² IFRS 13, п. 38.

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

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

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

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

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

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

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

6.5. Этапы проведения оценки

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

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

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

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

⁶⁴ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

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

6.6. Характеристика подходов к оценке

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

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

6.6.1. Затратный подход

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей⁶⁹.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей (например, жилых и нежилых помещений);
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой отсутствуют рыночные данные о сделках и предложениях);

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

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

⁶⁷ Там же, п. 18.

⁶⁸ Там же, п. 19.

⁶⁹ Там же, п. 20.

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

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

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

⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 24.

стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки⁷¹.

6.6.2. Методы определения стоимости земельного участка

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

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод⁷³ определения стоимости земли.

6.6.3. Сравнительный подход

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

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

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

⁷² "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. аспоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

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

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

⁷⁵ Там же, п. 13.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.⁷⁶

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

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

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

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

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

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

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

⁷⁶ Там же, п. 14.

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

6.6.4. Доходный подход

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

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

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

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁸¹:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего 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.

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

⁷⁹ Там же, п. 16.

⁸⁰ Там же, п. 17.

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки проводился сравнительным и доходным подходами с последующим согласованием полученных результатов. В рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнительного анализа продаж, в рамках доходного подхода — метод капитализации дохода.

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

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

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании двух подходов к расчету стоимости оцениваемого помещения — **сравнительного и доходного**. Ниже представлено обоснование применения используемых подходов. В таблице 6.1 представлено обоснование применения 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-аналогов⁸³, что подтверждается ссылками на источники информации.

Доходный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁸⁴, 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.

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

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

⁸⁴ Там же, п. 16.

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
Сравнительный подход	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение данного метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, т. к. 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"

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.

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 г. Екатеринбурга⁸⁵, к которому принадлежит объект оценки, за ноябрь 2020 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом (Таблица 7.2). В качестве объекта недвижимости признаются встроенные помещения свободного назначения.

⁸⁵ Информационные порталы Internet: www.irr.ru, www.avito.ru, www.cian.ru и др.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для объекта недвижимости — 1 кв. м общей площади для помещения, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ и на рынке недвижимости (этим самым обусловлен отказ от других единиц сравнения). В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения:

Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода






№ п/п	Элементы сравнения
1	<ul style="list-style-type: none"> • Состав передаваемых прав на объект недвижимости • Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки • Условия продажи (предложения) • Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) • Период между датами сделок (предложений) и оценки • Характеристики местоположения объекта недвижимости • Линия расположения объекта недвижимости • Общая площадь объекта недвижимости • Распределение помещений по этажам • Наличие отдельного входа • Наличие (отсутствие) витринного остекления • 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 Отчета.

Примечание. Цокольный этаж жилого дома, в котором расположен объект оценки, фактически является первым этажом и не имеет заглабления. Таким образом, в дальнейшем при проведении расчетов этаж объекта оценки будет позиционироваться как "1-й этаж".

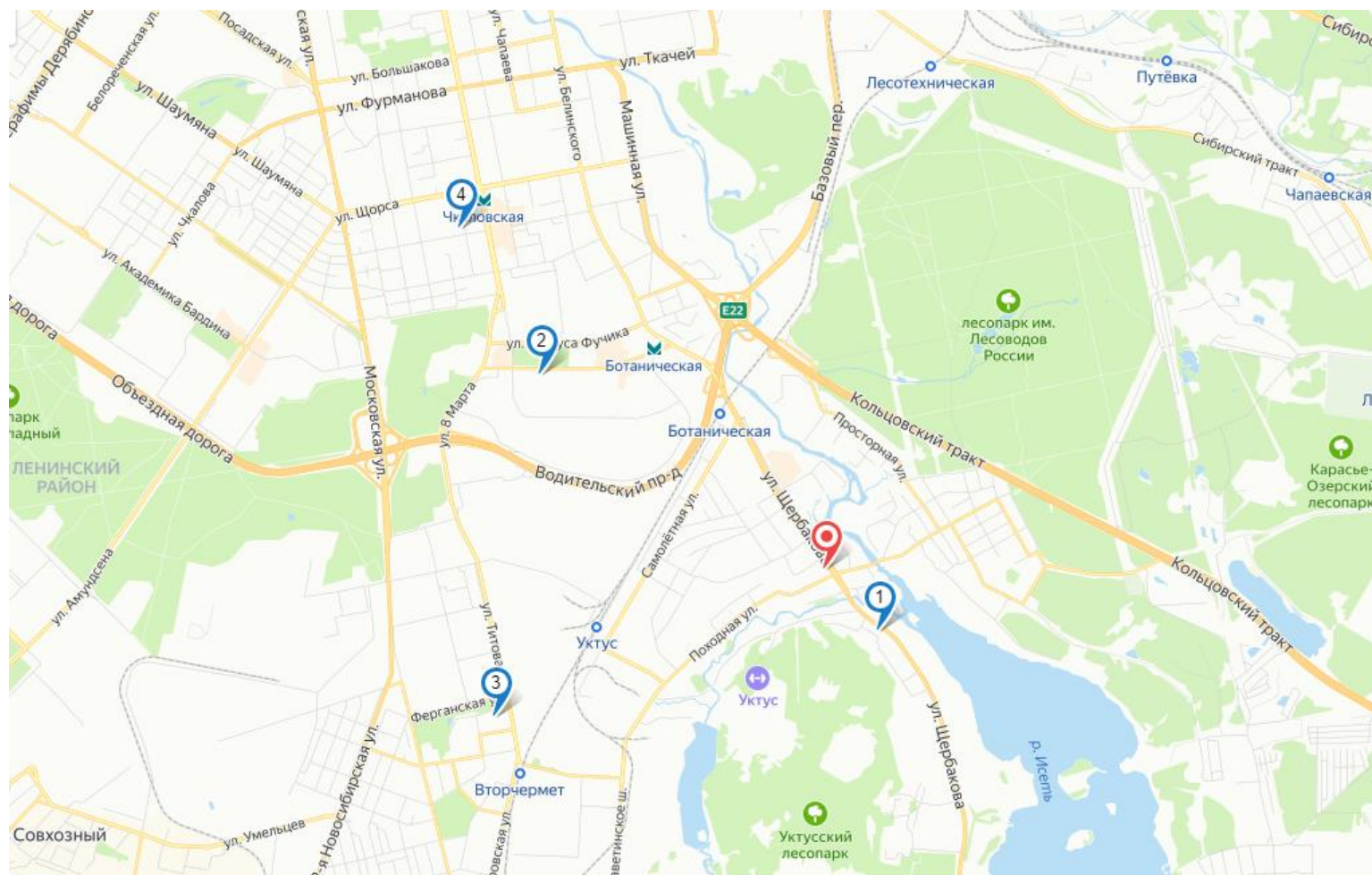
Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого помещения в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже жилого дома, общей площадью 1 097 кв. м	Нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже жилого дома, общей площадью 293,7 кв. м, цена предложения 32,0 млн руб. с НДС	Нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже жилого дома, общей площадью 215,8 кв. м, цена предложения 27,5 млн руб. с НДС	Нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже жилого дома, общей площадью 272 кв. м, цена предложения 23,5 млн руб. с НДС	Нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже жилого дома, общей площадью 343,3 кв. м, цена предложения 28,5 млн руб. без НДС
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47 р-н Чкаловский, мкр Уктус ст. м. "Ботаническая"	г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 77, корп. 1 р-н Чкаловский, мкр Уктус ст. м. "Ботаническая"	г. Екатеринбург, мкр. Ботанический, ул. Академика Шварца, 8к1 р-н Чкаловский ст. м. "Ботаническая"	г. Екатеринбург, пер. Ремесленный, 6 р-н Чкаловский ст. м. "Ботаническая"	г. Екатеринбург, Союзная ул., 8 р-н Чкаловский, мкр Автовокзал ст. м. "Чкаловская"
9	Линия расположения объекта недвижимости	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1 097,00	293,70	215,80	272,00	343,30
	площадь помещений подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	доля подвальных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
10	площадь помещений цоколя, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	площадь помещений, расположенных на 1-ом этаже, кв. м	1 097,00	293,70	215,80	272,00	343,30
	доля помещений на 1 этаже, %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	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%
11	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
12	Наличие (отсутствие) витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
16	Состояние/уровень отделки	Стандарт - 41%; Эконом - 59%"	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
17	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб.		32 000 000	27 500 000	23 500 000	28 500 000
18	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	-	108 955	127 433	86 397	83 018
19	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "sverdlov-region.afy.ru", https://sverdlov-region.afy.ru/ekaterinburg/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000511280/ , тел. +7 967 085-31-51	Информационный портал "Циан", https://ekb.cian.ru/sale/commercial/234312222/ , тел. +7 958 719-19-72	Информационный портал "ekaterinburg.restate.ru", https://ekaterinburg.restate.ru/obj/prodazha-torgovli-remeslennyj-per-d-6-22128305/#slide1 , тел. +7 343 311-55-05	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeshchenie_343.3_m_2019932151/ , т. +7 902 257-25-25

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.1. Местоположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте г. Екатеринбурга



Список объектов

- Объект оценки
- Аналог №4
- Аналог №3
- Аналог №2
- Аналог №1

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

№ п/п	Элементы сравнения
1	<ul style="list-style-type: none"> Состав передаваемых прав на объект недвижимости; Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; Условия продажи (предложения); Период между датами сделок (предложений) и оценки; Характеристики местоположения объекта недвижимости; Распределение помещений по этажам; Наличие отдельного входа; Транспортная доступность; Инфраструктура; Наличие (отсутствие) коммуникаций

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.4. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение корректировок
<ul style="list-style-type: none"> Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); Линия расположения объекта недвижимости; Общая площадь объекта недвижимости; Наличие (отсутствие) витринного остекления; Состояние/уровень отделки 	<ul style="list-style-type: none"> Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); Корректировка на линию расположения объекта недвижимости; Корректировка на общую площадь объекта недвижимости; Корректировка на наличие (отсутствие) витринного остекления; Корректировка на состояние/уровень отделки 	Таблица 7.15

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, применяемых при расчете стоимости объекта оценки 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 г. Екатеринбурга, 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 Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А., в размере среднего значения – **8,9%** для цен продажи и **-6,75%** для арендных ставок. 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 г. Екатеринбурга 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 7.5. Величина корректировки на результаты возможного торга (уторговывание) для г. Екатеринбурга

№ п/п	Источник информации	Интервал значений		Среднее значение
При продаже объекта				
1	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРК №2020) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича	-5,00%	-9,00%	-7,00%
2	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.	-5,90%	-15,60%	-10,80%
Значение корректировки, %				-8,9%
При аренде объекта				
1	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРК №2020) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича	-3,00%	-5,00%	-4,00%
2	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.	-5,00%	-14,00%	-9,50%
Значение корректировки, %				-6,75%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

Корректировки рыночной 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 большой 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 городов миллионников". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А. Расчет корректировки представлен в таблице ниже. В Расчетах использовалось среднее значение.

Таблица 7.6. 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 городов миллионников". 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 7.7. Расчет корректировки на линию домов по объектам-аналогам

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

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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

Корректировка на общую площадь помещения была рассчитана на основании данных, представленных в Справочнике оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

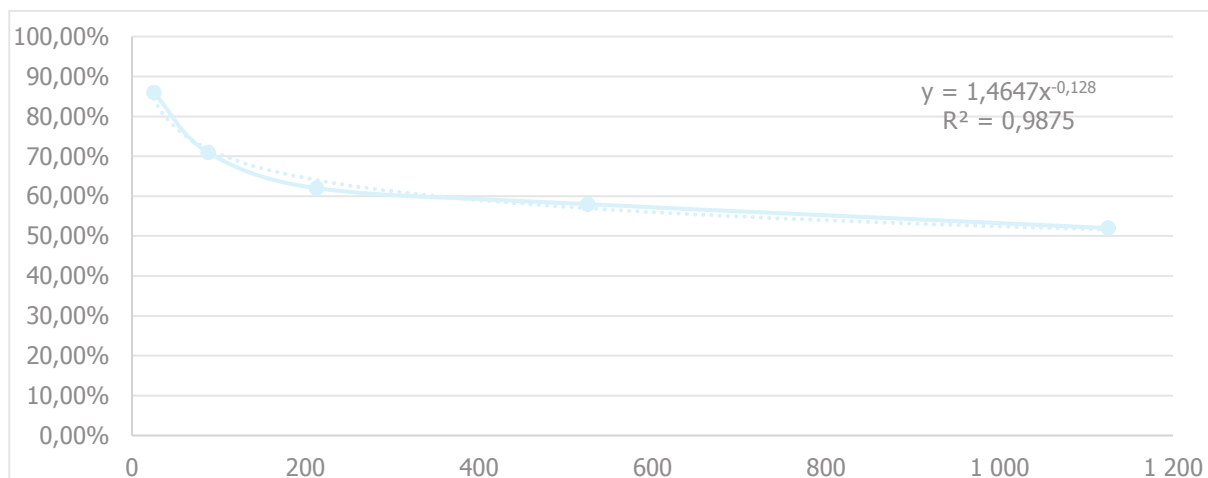
Таблица 7.8. Коэффициенты корректировки на общую площадь

Площадь, кв. м	<50	50-125	125-300	300-750	750-1 500	> 1 500
<50	1,00	1,16	1,42	1,62	1,73	1,93
50-125	0,86	1,00	1,22	1,39	1,49	1,66
125-300	0,71	0,82	1,00	1,14	1,22	1,36
300-750	0,62	0,72	0,88	1,00	1,07	1,20
750-1 500	0,58	0,67	0,82	0,93	1,00	1,12
> 1 500	0,52	0,60	0,73	0,84	0,90	1,00

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

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

Рисунок 7.2. Зависимость стоимости 1 кв. м объекта недвижимости от площади объекта



Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

Из графика диаграммы можно получить функциональную зависимость стоимости от площади объекта. В рассматриваемом случае зависимость может быть описана следующей функцией:

$$Y = 1,4647 * x^{-0,128},$$

где:

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

x –общая площадь объекта недвижимого имущества.

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

$$K_{пл} = [(1,4647 * S_{оц}^{-0,128}) / (1,4647 * S_{ан}^{-0,128}) - 1] * 100\%,$$

где:

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

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

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

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

Таблица 7.9. Расчет корректировки на площадь для объектов-аналогов

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь общая	кв. м	1 097,00	293,70	215,80	272,00	343,30
$y=f(x)$	-	0,5979	0,7077	0,7362	0,7147	0,6937
Корректировка	%	-	-15,52%	-18,79%	-16,35%	-13,82%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) витринных окон

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

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

Таблица 7.10. Расчет корректировки на наличие/отсутствие витринных окон

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

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

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

Таблица 7.11. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) витринных окон

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие витринных окон	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие витринных окон (%)	—	0,00%	17,50%	0,00%	17,50%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на состояние/уровень отделки

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

Для расчета данной корректировки Исполнитель использовал данные Справочника оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Значение абсолютной корректировки на состояние и уровень отделки по формуле:

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

где:

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

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

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

Классификация типов ремонтов, использованная при осуществлении расчетов представлена в Таблица 7.12.

Информация, на основании которой рассчитана корректировка на состояние/уровень отделки датируется 2018 г. Несмотря на то, что на рынке коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга 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 7.12. Типы ремонтных 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, шпатлевка поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также выходят в состав ремонта.
Премиум	Премиум представляет собой комплексные работы по реализации проекта реконструкции и отделки помещений. В его разработке, как правило, принимает участие профессиональный дизайнер, который сможет учесть все тонкости и особенности работы офисно-торгового объекта, пожелания клиента, внести изменения в оформление помещения в соответствии с изменениями в корпоративной политике компании. Премиум ремонт класса включает в себя все, от зонирования помещений до изменения формы оконных проемов, все, что может потребоваться для создания эффективно работающих систем, надежных конструкций и оригинального интерьера.

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

Корректировка на состояние/уровень отделки объекта принималась в расчете стоимости ремонта на 1 кв. м по полу (Таблица 7.13).

Таблица 7.13. Исходные данные о стоимости ремонтных работ для расчета корректировки на состояние отделки помещений, руб.

Сопоставимый объект	Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
Объект оценки/ Аналог					
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 городов миллионников". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

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

Таблица 7.14. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние/уровень отделки	Стандарт - 41%; Эконом/ требует ремонта - 59%	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	-1 242	-1 242	-1 242	-1 242

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 недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода.

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов в виде последовательного внесения корректировок и расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже (Таблица 7.15).

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

82 172 000 (Восемьдесят два миллиона сто семьдесят две тысячи) руб.

Таблица 7.15. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	
2	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	-	108 955	127 433	86 397	83 018	
3	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	-	108 955	127 433	86 397	83 018	
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	
	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	-	108 955	127 433	86 397	83 018	
5	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	-	108 955	127 433	86 397	83 018	
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-8,90%	-8,90%	-8,90%	-8,90%	
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-	99 258	116 091	78 708	75 629	
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	
7	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-	99 258	116 091	78 708	75 629	
	8	Характеристики местоположения объекта недвижимости	г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47	г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 77, корп. 1	г. Екатеринбург, мкр. Ботанический, ул. Академика Шварца, 8к1	г. Екатеринбург, пер. Ремесленный, 6	г. Екатеринбург, Союзная ул., 8
р-н Чкаловский, мкр Уктус			р-н Чкаловский, мкр Уктус	р-н Чкаловский	р-н Чкаловский	р-н Чкаловский, мкр Автовокзал	
ст. м. "Ботаническая"			ст. м. "Ботаническая"	ст. м. "Ботаническая"	ст. м. "Ботаническая"	ст. м. "Чкаловская"	
9	Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
		Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-	99 258	116 091	78 708	75 629
		Линия расположения объекта недвижимости	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)
10	Корректировка на линию расположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	23,46%	23,46%	
		Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-	99 258	116 091	97 170	93 369
		Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1 097,00	293,70	215,80	272,00	343,30
11	Корректировка на размер площади, %	-	-15,52%	-18,79%	-16,35%	-13,82%	
		Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-	83 851	94 278	81 285	80 468
		Доля помещений, расположенных в подвале, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
12	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%	100,00%
		Доля помещений, расположенных выше 1-ого этажа, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
13	Корректировка на этаж расположения	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
		Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-	83 851	94 278	81 285	80 468
		Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
14	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
		Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-	83 851	94 278	81 285	80 468

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
13	Наличие (отсутствие) витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) витринного остекления (%)		0,00%	17,50%	0,00%	17,50%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		83 851	110 777	81 285	94 550
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-	83 851	110 777	81 285	94 550
15	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	-	83 851	110 777	81 285	94 550
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-	83 851	110 777	81 285	94 550
17	Состояние/уровень отделки	Стандарт - 41%; Эконом - 59%	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		-1 242	-1 242	-1 242	-1 242
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-	82 610	109 535	80 044	93 309
18	Сумма абсолютных величин корректировок	-	25,90%	46,31%	50,23%	64,99%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	3,86	2,16	1,99	1,54
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	40,43%	22,61%	20,85%	16,11%
21	Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-				89 887
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб./кв. м					89 887
	Площадь объекта недвижимости, кв. м					1 097,00
	Справедливая стоимость права собственности объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.					98 606 000
	Справедливая стоимость права собственности объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.					82 172 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

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

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

При расчете стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода.

Этап 2. Определение величины действительного валового дохода.

Этап 3. Определение величины операционных расходов.

Этап 4. Определение величины чистого операционного дохода.

Этап 5. Определение коэффициента капитализации.

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

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

8.2. Этап 1. Определение потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов⁸⁶.

Для определения потенциального валового дохода, получаемого от оцениваемого объекта, Исполнитель принял решение использовать ставку арендной платы по договору аренды, предоставленного Заказчиком, и использовать рыночные данные для части помещений объекта оценки.

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.

В рамках настоящего Отчета величина потенциального валового дохода определялась путем произведения (умножения) арендопригодной площади на величину арендной ставки помещений.

⁸⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

При определении ПВД необходим корректный расчет площади объекта, принимаемого в качестве расчетной величины. На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей:

- **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.

Согласно результатам анализа наиболее эффективного использования, объект оценки будет генерировать максимальный доход при его использовании в качестве помещения свободного назначения.

В рамках настоящего отчета величина доходов от эксплуатации помещений определяется на основании рыночных данных (доход от вакантных помещений) и фактических показателей, предоставленных Заказчиком (доход от арендованных помещений по долгосрочному договору аренды). Исполнитель сопоставил полученные от Заказчика данные с показателями, полученными в результате исследования рынка, чтобы исключить эффект нехарактерных доходов. Заказчиком предоставлен долгосрочный договор аренды помещений с указанием ставки аренды, арендопригодной площади. На основании мониторинга рынка коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга, приведенного в Разделе 5 Отчета, арендная ставка по Договору соответствует среднерыночным показателям.

Величина операционного дохода от сдачи в аренду части нежилого помещения общей площадью 450,0 кв. м принималась Исполнителем в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, равной 6 607 401,39 руб./год без учета НДС.⁸⁷ На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга Исполнителем сделан вывод, что величина арендной ставки, предоставленной Заказчиком, соответствует среднерыночным данным.

Расчет потенциального валового дохода от сдачи части объекта оценки в аренду приведен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.20).

Определение величины арендной платы на основании рыночных данных

На основании анализа сегмента рынка⁸⁸, к которому принадлежит объект оценки, за ноябрь 2020 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом.

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

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






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

Характеристика объектов-аналогов в рамках доходного подхода приведена в таблице ниже (Таблица 8.1), расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Екатеринбурга — на рисунке ниже (Рисунок 8.1), расчет величины справедливой арендной ставки оцениваемого помещения — в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.11).

⁸⁷ Письмо № МН-1-191120И от 19.11.2020 г. о величине годового дохода от аренды., предоставленное Заказчиком.

⁸⁸ Порталы: www.best-realty.ru, www.arendator.ru, www.g2p.ru, www.dm-realty.ru, www.zdanie.info, www.paulsyard.ru, www.officecenter.ru, www.globus-n.ru, www.irr.ru, www.avito.ru, www.cian.ru и др. и др.

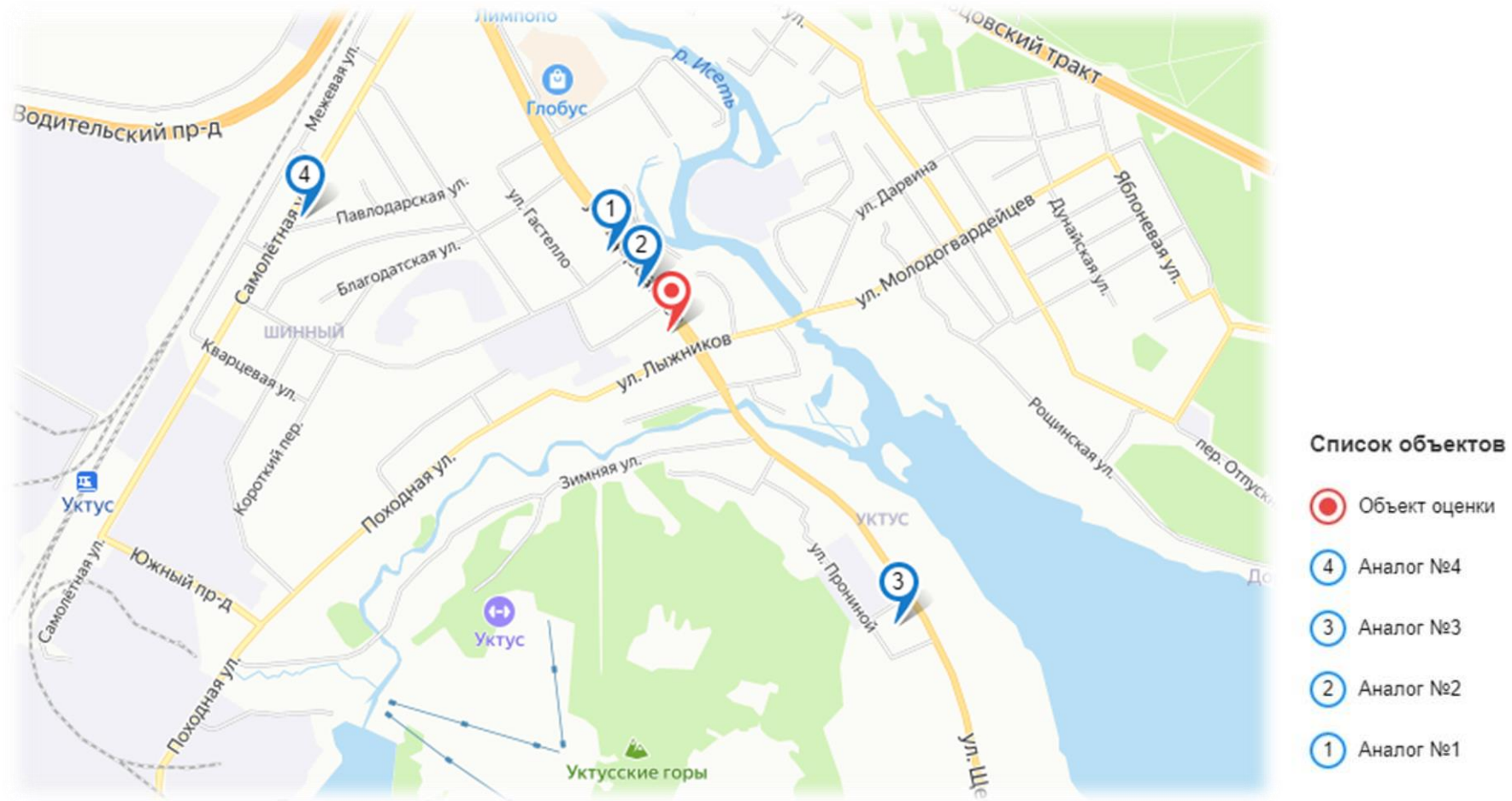
Таблица 8.1. Данные об объектах сравнения (аналогах) для определения рыночной арендной ставки помещений объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
2	Фотография объекта недвижимости					
3	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже жилого дома, общей площадью 647 кв. м	Нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже жилого дома, общей площадью 110,3 кв. м, ставка аренды 82 725 руб./мес., с НДС, без учета эксплуатационных расходов	Нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже и в подвале жилого дома, общей площадью 981,4 кв. м, ставка аренды 340 000 руб./мес., с НДС, без учета эксплуатационных расходов	Нежилое помещение, расположенное на 2-м этаже нежилого здания, общей площадью 140 кв. м, ставка аренды 77 000 руб./мес., с НДС	Нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже жилого дома, общей площадью 196,6 кв. м, ставка аренды 100 000 руб./мес., с НДС, без учета эксплуатационных расходов
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	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	г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47 р-н Чкаловский, мкр Уктус ст. м. "Ботаническая"	г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 39 р-н Чкаловский, мкр Уктус ст. м. "Ботаническая"	г. Екатеринбург, ул. Щербакова, 43 р-н Чкаловский, мкр. Уктус ст. м. "Ботаническая"	г. Екатеринбург, ул. Щеракова, д. 113 р-н Чкаловский, мкр Уктус ст. м. "Ботаническая"	г. Екатеринбург, ул. Самолетная, д. 31 р-н Чкаловский, мкр Уктус ст. м. "Ботаническая"
9	Линия объекта недвижимости	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Арендуемая площадь объекта недвижимости, кв. м	647,0	110,3	981,4	140,0	196,6
	площадь помещений подвала, кв. м	0,0	0,0	593,9	0,0	0,0
	доля подвальных помещений, %	0,00%	0,00%	60,52%	0,00%	0,00%
	площадь помещений цоколя, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	площадь помещений, расположенных на 1-ом этаже, кв. м	647,0	110,3	387,5	0,0	196,6
доля помещений на 1 этаже, %	100,00%	100,00%	39,48%	0,00%	100,00%	
площадь помещений, расположенных на 2-ом этаже, кв. м	0,0	0,0	0,0	140,0	0,0	

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	доля помещений на 2 этаже и выше, %	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%
11	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует
12	Наличие (отсутствие) витринного остекления	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
16	Состояние/уровень отделки	Эконом	Стандарт	Эконом	Эконом	Без отделки
17	Ставка аренды объекта недвижимости, руб./мес. с НДС	-	82 725	340 000	77 000	100 000
18	Ставка аренды объекта недвижимости, руб./кв. м/год с НДС		9 000	4 157	6 600	6 104
19	Ставка аренды объекта недвижимости, руб./кв. м/год без НДС		7 500	3 464	5 500	5 086
20	Источник информации	Данные документов, предоставленные Заказчиком, а также данные визуального осмотра	Информационный портал "ЦИАН", https://ekb.cian.ru/rent/commercial/232092856/ , т. +7 958 607-38-17	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_981.4_m_2_000852160/ , т. +7 343 269-40-03	Информационный портал "ЦИАН", https://ekb.cian.ru/rent/commercial/195447047/ , тел. +7 932 129-00-14	Информационный портал "Авито", https://ekb.cian.ru/rent/commercial/234309395/ , тел. +7 958 719-19-70, +7 958 719-19-72

Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Рисунок 8.1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Екатеринбурга



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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

№ п/п	Элементы сравнения
1	<ul style="list-style-type: none"> Состав передаваемых прав на объект недвижимости; Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; Условия продажи (предложения); Период между датами сделок (предложений) и оценки; Характеристики месторасположения объекта недвижимости; Линия объекта недвижимости; Транспортная доступность; Инфраструктура; Наличие (отсутствие) коммуникаций

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение корректировок
<ul style="list-style-type: none"> Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); Арендуемая площадь объекта недвижимости; Распределение помещений по этажам; Наличие отдельного входа; Наличие (отсутствие) витринного остекления; Состояние/уровень отделки 	<ul style="list-style-type: none"> Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); Корректировка на площадь объекта недвижимости; Корректировка на распределение помещений по этажам; Корректировка на наличие отдельного входа; Корректировка на наличие (отсутствие) витринного остекления; Корректировка на состояние/уровень отделки 	Таблица 8.11

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Расчет значений корректировки на общую площадь объекта недвижимости представлен выше по тексту Отчета (Таблица 7.5).

Таким образом, в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной **-6,75%** при сдаче объектов в аренду.

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь объекта оценки отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади.

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

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

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

где:

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

x – общая площадь объекта недвижимого имущества.

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

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

где:

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

S_{оц} – общая площадь оцениваемого объекта;

S_{ан} – общая площадь объекта-аналога.

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

Таблица 8.4. Расчет корректировки на площадь для объектов-аналогов

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь общая	кв. м	647,00	110,30	981,40	140,00	196,60
y=f(x)	-	0,7463	0,8751	0,7188	0,8565	0,8307
Корректировка	%	-	-14,72%	3,82%	-12,87%	-10,17%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

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

$$K_{этаж} = [(D_{1-йэтажОО} + D_{цокОО} * N_{цок} + D_{подвОО} * N_{подв} + D_{выше1-гоОО} * N_{выше1-го}) / (D_{1-йэтажАН} + D_{цокАН} * N_{цок} + D_{подвАН} * N_{подв} + D_{выше1-го} * N_{выше1-го}) - 1] * 100\%,$$

где:

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

D_{1-йэтажОО}, **D_{1-йэтажАН}** — доля помещений первого этажа объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

D_{цокОО}, **D_{цокАН}** — доля помещений цокольного этажа объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

D_{подвОО}, **D_{подвАН}** — доля подвальных помещений объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

D_{выше1-гоОО}, **D_{выше1-гоАН}** — доля помещений объекта оценки и объекта-аналога соответственно, расположенных выше первого этажа;

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

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

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

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

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

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,68	0,70
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,77	0,79
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,86	0,88

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

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены следующие корректировки на этаж расположения объекта недвижимости:

Таблица 8.6. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Доля помещений, расположенных в подвале, %	0,00%	0,00%	60,52%	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%	39,48%	0,00%	100,00%
Доля помещений, расположенных выше 1-ого этажа, %	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения, %	-	0,00%	23,09%	14,94%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) отдельного входа

Наличие отдельной входной группы является фактором, повышающим привлекательность торгово-офисного помещения (особенно в случае, если отдельный вход расположен со стороны оживленной улицы с большим пешеходным трафиком).

Корректировка на наличие отдельного входа была рассчитана на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Величина корректировки на наличие (отсутствие) отдельного входа представлена в таблице ниже.

Таблица 8.7. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) отдельного входа

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

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

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

Таблица 8.8. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) отдельного входа

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует
Корректировка на наличие отдельного входа (%)		0,00%	0,00%	16,28%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) витринного остекления

Расчет значений корректировки на наличие (отсутствие) витринного остекления представлен выше по тексту Отчета (Таблица 7.10).

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

Таблица 8.9. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) витринных окон

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие витринных окон	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие витринных окон (%)		17,50%	17,50%	0,00%	17,50%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на состояние/уровень отделки

Расчет значений корректировки на состояние/уровень отделки представлен выше по тексту Отчета (Таблица 7.13).

Следует отметить, что, применяя данную корректировку в рамках доходного подхода, Исполнитель исходит из предположения, что арендатор будет осуществлять ремонт 1 раз каждые 4 года⁸⁹.

Таким образом, в ставку аренды объектов-аналогов были внесены корректировки на состояние/уровень отделки. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.10. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние/уровень отделки	Эконом	Стандарт	Эконом	Эконом	Без отделки
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	-439	0	0	849

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Расчет справедливой ставки арендной платы представлен в таблице ниже (Таблица 8.11). Расчет ПВД от сдачи объекта оценки в аренду - в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.20).

⁸⁹ Источник: <http://www.int-ext.ru/kosmeticheskij-remont-ofisov.htm>

Таблица 8.11. Расчет величины среднерыночной арендной ставки для вакантных помещений объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
2	Ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	7 500	3 464	5 500	5 086
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	7 500	3 464	5 500	5 086
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	7 500	3 464	5 500	5 086
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	7 500	3 464	5 500	5 086
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-6,75%	-6,75%	-6,75%	-6,75%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	6 994	3 231	5 129	4 743
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	6 994	3 231	5 129	4 743
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47 р-н Чкаловский, мкр Уктус ст. м. "Ботаническая"	г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 39 р-н Чкаловский, мкр Уктус ст. м. "Ботаническая"	г. Екатеринбург, ул. Щербакова, 43 р-н Чкаловский, мкр. Уктус ст. м. "Ботаническая"	г. Екатеринбург, ул. Щеракова, д. 113 р-н Чкаловский, мкр Уктус ст. м. "Ботаническая"	г. Екатеринбург, ул. Самолетная, д. 31 р-н Чкаловский, мкр Уктус ст. м. "Ботаническая"
	Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	6 994	3 231	5 129	4 743
9	Линия объекта недвижимости	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	6 994	3 231	5 129	4 743
10	Арендуемая площадь объекта недвижимости, кв. м	647,0	110,3	981,4	140,0	196,6
	Корректировка на общую площадь (%)	-	-14,72%	3,82%	-12,87%	-10,17%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	5 964	3 354	4 469	4 261
11	Доля помещений, расположенных в подвале, %	0,00%	0,00%	60,52%	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%	39,48%	0,00%	100,00%
	Доля помещений, расположенных выше 1-ого этажа, %	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения	-	0,00%	23,09%	14,94%	0,00%

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	5 964	4 129	5 136	4 261
12	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)		0,00%	0,00%	16,28%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год		5 964	4 129	5 973	4 261
13	Наличие (отсутствие) витринного остекления	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) витринного остекления		17,50%	17,50%	0,00%	17,50%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год		7 008	4 851	5 973	5 007
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	7 008	4 851	5 973	5 007
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	7 008	4 851	5 973	5 007
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	7 008	4 851	5 973	5 007
17	Состояние/уровень отделки	Эконом	Стандарт	Эконом	Эконом	Без отделки
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	-439	0	0	849
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	6 570	4 851	5 973	5 856
18	Показатель совокупной корректировки	-	45,23%	51,16%	34,56%	51,38%
	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,21	1,95	2,89	1,95
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	24,55%	21,70%	32,13%	21,61%
19	Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки, без учета НДС, руб./кв. м/год					5 850

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

8.3. Этап 2. Определение действительного валового дохода

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

При эффективном менеджменте остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

На основании данных Справочник оценщика недвижимости - 2020 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" под ред. Лейфера Л. А. было выявлено, что в уровень недозагрузки для офисных и других общественных помещений и зданий находится в диапазоне 7,20–17,70%., Исполнитель принимает потери от недоиспользования площадей по минимальному уровню приведенного диапазона, что составляет 7,2%.

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%.

Расчет ДВД от сдачи объекта оценки в аренду представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.20).

8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁹⁰. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"⁹¹ аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки величина эксплуатационных расходов не учитывалась, так как данные расходы оплачиваются арендатором

В рамках данного Отчета **налог на имущество** принимается в размере 2,2⁹²% от балансовой стоимости объекта оценки и составил **1 473 057 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.

⁹⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

⁹¹ 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.

⁹² Закон Свердловской области "Об установлении на территории Свердловской области налога на имущество организаций" (в ред. Законов Свердловской области от 09.04.2020 N 34-ОЗ)
<https://www.nalog.ru/rn66/service/tax/d970799/>

Таблица 8.12. Расчет остаточной балансовой стоимости

Наименование показателя	Единица измерения	Значение
Расчетная балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	68 092 000
Расчетная балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	65 822 267
Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	66 957 133

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "СК ГАЙДЕ", "АльфаСтрахование", "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,05–0,30% от страховой стоимости (Таблица 8.13). В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование для торгово-офисной недвижимости принимается равной среднему значению, что составляет 0,18% от остаточной балансовой стоимости объекта и составила **117 175 руб./год.**

Таблица 8.13. Расчет затрат на страхование

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

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

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 ($K_{ув}$) основывался на прогнозе инфляции, при составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2040 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции (Таблица 8.14), расчет себестоимости строительства объекта оценки (Таблица 8.16) (с применением регионального коэффициента (Таблица 8.15), в дальнейшем расчете использовалось значение строительства малоэтажных домов) и расчет затрат на замещение объекта оценки (Таблица 8.18) приведены в таблицах ниже по тексту Отчета.

Таблица 8.14. 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 Екатеринбурге, где уровень цен на ремонт отличается от уровня цен по Москве. Для расчета себестоимости строительства объекта оценки в г. Екатеринбурге, был рассчитан региональный коэффициент, определенный на основании справочника "Индексы цен в строительстве", июль 2020 г., выпуск 112.

Таблица 8.15. 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
Свердловская область	0,872	0,604	1,121	0,582	0,8514

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.16. Расчет себестоимости строительства жилой недвижимости в г. Екатеринбурге

Характеристика	Ед. измерения	Квартиры в малоэтажных домах	Источник
Себестоимость строительства по состоянию на 2016 г.	долл. США/кв. м без НДС	649	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №273, декабрь 2017 г. (стр. 97)
Средний курс долл. США на 2016 г.	руб./долл. США	66,8335	http://www.cbr.ru/
Себестоимость строительства по состоянию на дату публикации Источника	руб./кв. м без НДС	43 375	
Корректирующий коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации	%	1,11667	Сборник КО_ИНВЕСТ № 112, стр. 175-176
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	руб./кв. м без НДС	48 435	
Региональный коэффициент		0,8514	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки, с учетом регионального коэффициента	руб./ кв. м без НДС	41 236	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.17. Распределение сметной стоимости строительства по группам затрат

Показатель	% Доля
Затраты на строительные-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_st_oimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17

На основании полученного значения стоимости строительства (Таблица 8.16) Исполнителем была рассчитана величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт. Расчет представлен в таблице ниже (Таблица 8.18).

Таблица 8.18. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) объекта оценки

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	13.11.2020
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	6,92%
Площадь объекта оценки, кв. м	1 097,0
Себестоимость строительства, руб./кв. м	45 235 505
Доля СМР в стоимости строительства, %	82,5%
Первоначальная стоимость СМР, руб. без НДС	37 319 292
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 ⁹³
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3 ⁹⁵
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 ⁹⁴
Стоимость короткоживущих элементов, руб. без НДС	5 597 894
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,1799
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV), руб. без НДС	12 202 618
Фактор фонда возмещения	0,0246
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA), руб. без НДС	300 268

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Определение расходов на агентские вознаграждения (комиссионные расходы)

Комиссионные расходы представляют собой расходы, осуществляемые собственником, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче коммерческих площадей в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов⁹⁵.

В рамках Отчета уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы. В виду того, что в среднем договор аренды заключается на 3-7⁹⁶ лет, Исполнитель принял решение данные расходы распределить по годам (в расчете использовалось среднее значение).

Расчет операционных расходов представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.20).

⁹³ 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%.

⁹⁴ Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

⁹⁵ <https://statietel.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-ii-kvartala-2015-goda/226-tarify-na-rieltorskie-uslugi-na-01-07-2015-goda>

⁹⁶ <http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>

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 8.20).

8.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации принят на основании данных аналитического портала Statrielt⁹⁷.

Таблица 8.19. Коэффициент капитализации

№ п/п	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
	Торговые помещения и здания	9,00%	14,00%

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

Учитывая особенности рынка коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга, а также объекта оценки, при проведении расчетов в качестве ставки капитализации Исполнитель принимает среднее значение по торговым помещениям и зданиям, равное **12,00%**.

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

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

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

68 092 000 (Шестьдесят восемь миллионов девяносто две тысячи) руб.

Таблица 8.20. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1 097,00
2	Уровень арендопригодности общей площади объекта недвижимости, %	100,00%
3	Арендопригодная площадь, кв. м	1 097,00
3.1.	площадь помещений, по которым заключены договоры аренды, кв. м	450,00
3.2.	площадь вакантных помещений, кв. м	647,00
4	Величина арендной ставки за 1 кв. м по договору аренды (без учета НДС (20%)), руб./год	14 683
5	Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки за 1 кв. м для вакантных помещений (без учета НДС (20%)), руб./год	5 850
6	ПВД от объекта оценки (без учета НДС (20%)), руб./год	10 392 666
6.1.	ПВД от помещений, по которым заключены договоры аренды (без учета НДС (20%)), руб./год	6 607 401
6.2.	ПВД от вакантных помещений (без учета НДС (20%)), руб./год	3 785 265

⁹⁷ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2304-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

№ п/п	Наименование показателя	Значение
7	Уровень недозагрузки помещений и недосбор арендной платы для помещений, по которым заключены договоры аренды, %	0,00%
8	Уровень недозагрузки помещений и недосбор арендной платы для вакантных помещений, %	7,20%
9	ДВД от объекта оценки, руб. в год без учета НДС (20%)	10 120 127
9.1.	ДВД от помещений, по которым заключены договоры аренды (без учета НДС (20%)), руб./год	6 607 401
9.2.	ДВД от вакантных помещений (без учета НДС (20%)), руб./год	3 512 726
10	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки, руб. (НДС не учитывается):	68 092 000
11	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, руб. (НДС не учитывается):	65 822 267
12	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки, руб. (НДС не учитывается):	66 957 133
13	Налог на имущество (2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости), руб. год	(1 473 057)
14	Расходы на страхование (0,18% от среднегодовой балансовой стоимости), руб. в год	(117 175)
15	Резерв на капитальный ремонт без учета НДС (20%), руб./год	(300 268)
16	Агентское вознаграждение, руб./год	(58 545)
17	Операционные расходы, руб. в год без учета НДС (20%), в том числе:	(1 949 045)
18	Чистый операционный доход от объекта оценки без учета НДС (20%), руб./год	8 171 082
19	Коэффициент капитализации, %	12,00%
20	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода (без учета НДС), руб.	68 092 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

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 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. 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.

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".

Метод анализа иерархий

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

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

Согласование результатов						
1 - равное влияние параметров						
3 - умеренное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
5 - существенное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
7 - значительное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
2, 4, 6 - соответствующие промежуточные значения						
Критерии согласования						
А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца						
Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ						
В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания						
Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость						
Матрица сравнения и значения приоритетов критериев						
	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	1	3	3	1,73	0,37
Б	1	1	5	2	1,78	0,38

Согласование результатов						
В	1/3	1/5	1	1/3	0,39	0,08
Г	1/3	1/2	3	1	0,84	0,18
Сумма					4,74	1,00
Критерий	<i>А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца</i>					
Методы оценки	сравнительный		доходный		Вес метода по критерию	
сравнительный	7		1		2,6	0,9
доходный		1		1/7	0,4	0,1
Сумма					3,0	1,0
Критерий	<i>Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ</i>					
Методы оценки	сравнительный		доходный		Вес метода по критерию	
сравнительный	7		1		2,6	0,9
доходный		1		1/7	0,4	0,1
Сумма					3,0	1,0
Критерий	<i>В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания</i>					
Методы оценки	сравнительный		доходный		Вес метода по критерию	
сравнительный	7		1		2,6	0,9
доходный		1		1/7	0,4	0,1
Сумма					3,0	1,0
Критерий	<i>Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость</i>					
Методы оценки	сравнительный		доходный		Вес метода по критерию	
сравнительный	7		1		2,6	0,9
доходный		1		1/7	0,4	0,1
Сумма					3,0	1,0
	А	Б	В	Г	Итоговый вес метода	
Веса критериев	0,37	0,38	0,08	0,18		
сравнительный	0,88	0,88	0,88	0,88	0,9	
доходный	0,13	0,13	0,13	0,13	0,1	
Сумма					1,0	

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, преимущества и недостатки используемых методов, учитывая, что по состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной распространением COVID-19, на которую наиболее активно реагирует именно рынок аренды, а также индивидуальные характеристики оцениваемого имущества (расположение оцениваемого на окраине города, необходимость проведения ремонта в вакантных площадях), Исполнитель принял решение присвоить наибольший вес сравнительному подходу, распределив веса полученных результатов следующим образом:

- стоимость, определенная сравнительным подходом, — 90%;
- стоимость, определенная доходным подходом, — 10%.

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

80 764 000 (Восемьдесят миллионов семьсот шестьдесят четыре тысячи) руб.

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 НДС
1	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	82 172 000	0,9	73 955 000
2	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	68 092 000	0,1	6 809 000
3	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Не применялся	-	-
4	Справедливая стоимость объекта оценки			80 764 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в отношении объекта оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- Исполнитель осмотрел имущество, входящее в состав объекта оценки и предоставленное Заказчиком на осмотр. В процессе осмотра сотрудник Исполнителя произвел фотографирование имущества, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика о характеристиках и состоянии оцениваемых объектов;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, 298, 299 (соответственно) Министерства экономического развития и торговли РФ 20.05.2015 г.; ФСО №7, утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли РФ 25.09.2014 г.;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "ЭС").

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

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



Т. А. Соломенникова

А. Е. Колганов

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия выписки из ЕГРН №99/2020/362197675 от 25.11.2020 г.;
- копия технического паспорта на здание;
- 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;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Стандарты оценки:

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

Научная литература:

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

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

Информационно-аналитические материалы:

- www.cbonds.ru
- www.cbr.ru
- www.irr.ru
- www.incom.ru
- www.rieltor.ru
- www.kn.e1.ru
- www.zdanie.info.ru
- www.ekaterinburg.n1.ru
- www.ekb.cian.ru
- www.upn.ru
- www.skb-invest.ru
- www.regionalrealty.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"





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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Горин А. Э./

Страхователь:
АО «НЭО Центр»



/Плотникова В. В./

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

Полис № 08305/776/00019/19



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

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

Дата выдачи: 27 октября 2020 г.

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

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Перевозчиков С. Ю.



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

ДОВЕРЕННОСТЬ №18/20

Двадцать пятое февраля две тысячи двадцатого года
город Москва

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

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

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

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

Образец подписи уполномоченного лица

А. Е. Колганов

Генеральный директор

В. В. Плотникова

+7 (495) 739-39-77 | info@neconsult.ru
123242, Россия, Москва, Новинский бульвар, г. Москва





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова
Татьяна Алексеевна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

002775

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008346-1

« 29 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
 деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Соломенниковой Татьяне Алексеевне

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

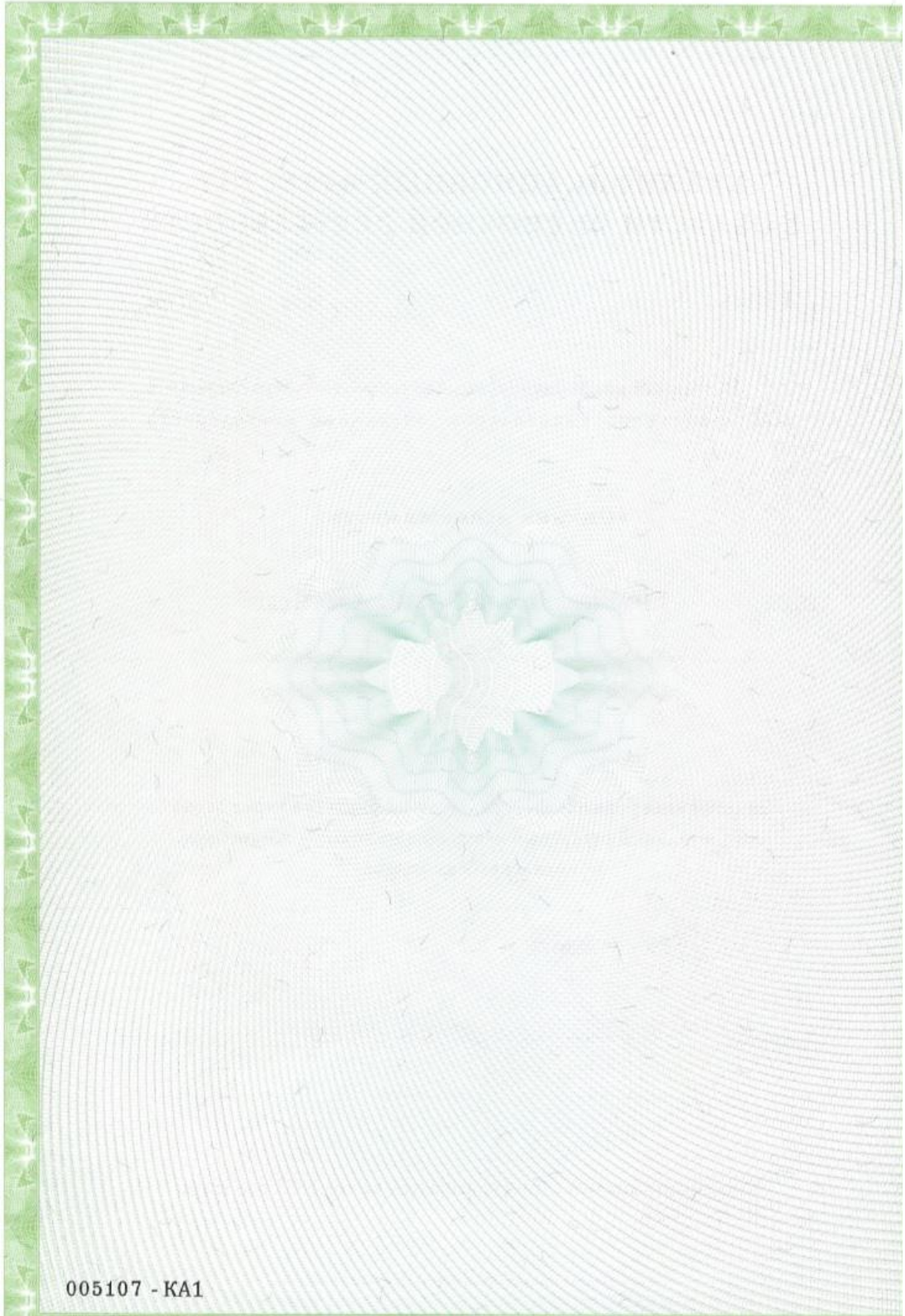
от « 29 » марта 2018 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

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



005107 - KA1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Безусловная франшиза не установлена.

**Срок действия Договора страхования:**

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

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

Случай признается страховым при условии, что:

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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Орлов Д. А./

Страхователь:

Соломенникова Татьяна Алексеевна

/ Соломенникова Т. А./

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

Полис №08305/776/00014/20



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

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

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

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

АО "НЭО Центр"

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

о том, что

Соломенникова Татьяна Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16.09.2020 г.

Дата составления выписки 16.09.2020 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

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

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

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

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

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

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т.к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости⁹⁸.

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 принуждения⁹⁹.

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 инвестиций¹⁰⁰.

⁹⁸ П. 10.1 МСО 2017

⁹⁹ П. 30.1 МСО 2017

¹⁰⁰ П. 60.1, 60.2 МСО 2017

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

- обычная сделка со стандартным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным маркетинговым периодом¹⁰¹.

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 оценки¹⁰².

Специальное допущение — допущение, предполагающее обстоятельства, которые отличаются от имеющихся на дату оценки фактов¹⁰³.

Сравнительный (рыночный) подход — подход к определению стоимости, основанный на сравнении оцениваемого актива с идентичными или сходными активами, для которых доступна информация о цене¹⁰⁴.

Доходный подход — подход к оценке, основанный на преобразовании будущих денежных потоков в текущую стоимость¹⁰⁵.

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 полезности¹⁰⁶.

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

Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

¹⁰¹ П. 80.1 МСО 2017

¹⁰² П. 200.3 МСО 2017

¹⁰³ П. 200.4 МСО 2017

¹⁰⁴ П. 20.1 МСО 2017

¹⁰⁵ П. 40.1 МСО 2017

¹⁰⁶ П. 60.1 МСО 2017

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁰⁷.

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

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

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁰⁹.

Коэффициент (ставка) капитализации (К) — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату¹¹⁰.

Терминальная ставка капитализации (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже¹¹¹.

Ставка дисконтирования — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска¹¹².

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹¹³.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹¹⁴

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

¹¹⁴ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), раздел VI п. 12-21.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

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

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS);
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS);

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- 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)¹¹⁵.

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

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен¹¹⁶.

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

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

Основные средства¹¹⁸ представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;

¹¹⁵ IFRS 1, п. 3.

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

¹¹⁷ IAS 38, п. 8.

¹¹⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги¹¹⁹.

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

Остаточная стоимость¹²¹ — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива¹²².

Инвестиционное имущество¹²³ – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹²⁴.

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами¹²⁵.

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

¹²⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹²¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹²² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

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

¹²⁵ IAS 1, п. 7.

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

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹²⁷.

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

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

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

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

Классификация основных средств

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

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;

¹²⁶ П. 10.1 МСО 2017

¹²⁷ П. 30.1 МСО 2017

¹²⁸ П. 50.1 МСО 2017

¹²⁹ П. 50.2 МСО 2017

¹³⁰ П. 50.3 МСО 2017

- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование¹³¹.

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив¹³².

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

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

Аренда

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

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

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

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

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

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет право на покупку актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно обоснованно ожидать реализации этого права;
- срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;

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

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

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

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

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

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

- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

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

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прочие доходы или убытки от колебаний справедливой оценки остаточной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части выручки от продажи в конце срока аренды); 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 выгоды¹³⁸.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений и повторно анализируется исключительно в случае модификации договора аренды. Изменения в оценочных значениях (например, изменения в расчетной оценке срока экономического использования или ликвидационной стоимости базового актива) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета¹³⁹.

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

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

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

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

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

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

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

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

арендодатель должен рассматривать срок экономического использования зданий в качестве срока экономического использования всего базового актива¹⁴².

Инвестиционное имущество

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

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества¹⁴³:

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

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта¹⁴⁴:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- 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;

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

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

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

- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

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

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

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

Методология определения срока полезной службы имущества

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

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

Срок полезного использования — это:

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

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;

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

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

¹⁴⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

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

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

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

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

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"¹⁴⁹.

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

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

¹⁴⁸ Фонд МСФО.

¹⁴⁹ Фонд МСФО.

¹⁵⁰ IFRS 13, п. 2.

¹⁵¹ 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 таковых¹⁵².

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

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

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

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

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

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

- используя котированную на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котированная на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котированные цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).¹⁵⁷

¹⁵² IFRS 13, п. 11.

¹⁵³ IFRS 13, п. 15.

¹⁵⁴ IFRS 13, п. 16.

¹⁵⁵ IFRS 13, п. 27.

¹⁵⁶ IFRS 13, п. 32.

¹⁵⁷ 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 дохода¹⁵⁸.

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

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

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

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

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

Этапы проведения оценки

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

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

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.

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

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

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

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

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

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

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

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

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

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

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

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

- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

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

Классификация и суть корректировок (поправок)

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

Корректировки (поправки) делятся:

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

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

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

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

где:

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

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

$P\%$ — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} + П_{\text{ст.}},$$

где:

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

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

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

Расчет и внесение поправок

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

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

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

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

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

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

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

Метод валового рентного мультипликатора

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

Для применения метода ВРМ необходимо:

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

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

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

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;

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

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

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

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

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

Метод прямой капитализации дохода

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

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁷¹:

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

Алгоритм расчета методом капитализации:

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

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

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

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

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

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

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

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

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

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

Па — потери при сборе арендной платы;

Пнд — 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 потерь¹⁷³:

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

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

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

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

Операционные расходы делятся¹⁷⁵:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Величина налога на имущество

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

Закону г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 25.11.2015 г.), налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 3 000 кв. м. и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;
- отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 2 000 кв. м и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- расположенных в многоквартирных домах нежилых помещений, площадь каждого из которых свыше 3 000 кв. м, принадлежащих одному или нескольким собственникам, фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;

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

- жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, по истечении двух лет со дня принятия указанных объектов к бухгалтерскому учету.

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

Таблица 1. Ставки налога на имущество

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2014	0,90%	1,00%
2015	1,20%	1,50%
2016	1,50%	2,00%
2017	1,80%	2,00%
2018	2,00%	2,00%
2019	2,00%	2,00%

Источник: Закон г. Москвы №63 от 20 ноября 2013 г., Закон Московской области № 137/2013-ОЗ от 15 ноября 2013 г.

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

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

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

Плата за земельный участок¹⁷⁷

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

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

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

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

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

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

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

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

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

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

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

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

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

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

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
 - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
 - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, 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 (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится

в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости¹⁷⁸. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

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

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
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 оборудования¹⁷⁹.

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

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости

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

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

конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении одновременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"¹⁸⁰.

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

Таблица 3. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

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

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

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

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

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

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

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

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

¹⁸² Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

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

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

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

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

где:

i — ставка дисконтирования;

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

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

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

где:

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

Дкэ — доля короткоживущих элементов;

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

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times Кув,$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

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

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

Расходы на управление объектом

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

Услуги управляющей компании включают в себя:

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

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

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

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

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

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

Таблица 4. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

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

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

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

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

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

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

Расчет производится по формуле:

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

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

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

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

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

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

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

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

$$K = (ДВД-ОР)/Ц$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

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

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

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

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

$$K = O_n + O_f$$

Определение ставки дохода

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

$$O_n = БС + Р + Л + М,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

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

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

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

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

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

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

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

Определение премии за риск инвестирования

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

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

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

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

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

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

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

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

Таблица 5. Расчет премии за риск инвестирования в объект

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

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

Определение премии за низкую ликвидность

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

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

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

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

Определение премии за инвестиционный менеджмент

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

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

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

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

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

Таблица 6. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

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

Определение нормы возврата

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

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

Метод Инвуда

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

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

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

Метод Хоскольда

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

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

где:

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

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

Метод Ринга

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

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

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

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

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода *n*;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода *n*;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если¹⁸⁴:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

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

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозируемом периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозируемом периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозируемом периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозируемом периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозируемом и постпрогнозируемом 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 прогнозируемом и постпрогнозируемом 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.

¹⁸⁴ http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

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

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

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

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

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

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозный период определялась по следующей формуле:

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

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

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

O_n — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

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

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

K — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁸⁵:

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

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

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

Методы, использующие другие формализованные модели

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

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

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

¹⁸⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов"¹⁸⁶.

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов"¹⁸⁷.

Согласно п. 25 ФСО №1: "В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта 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"¹⁸⁸.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации"¹⁸⁹.

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

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

¹⁸⁶ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

¹⁸⁷ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

¹⁸⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

¹⁸⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп¹⁹⁰:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
3. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;

¹⁹⁰ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

4. соответствие типу объекта и характеру его использования;
5. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
6. способность учитывать действительные намерения покупателя;
7. способность учитывать конъюнктуру рынка;
8. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
9. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

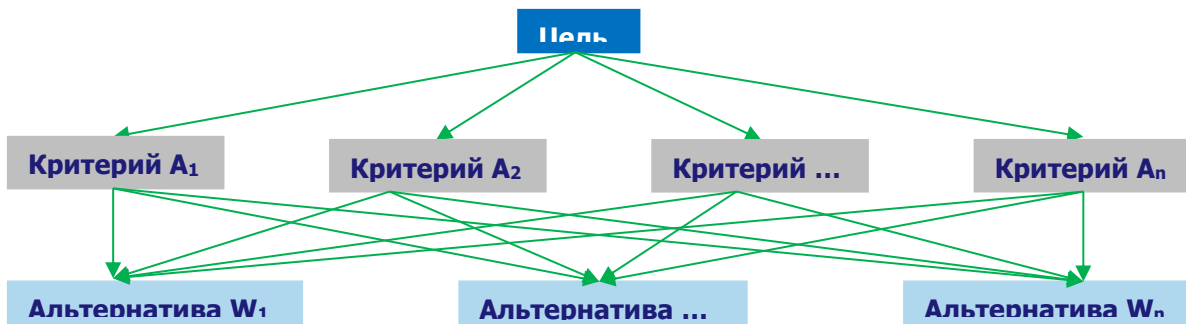
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 2. 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: $a(j, 1) = 1/b$.

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

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

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

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

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и

суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

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

Таблица 7. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

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

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

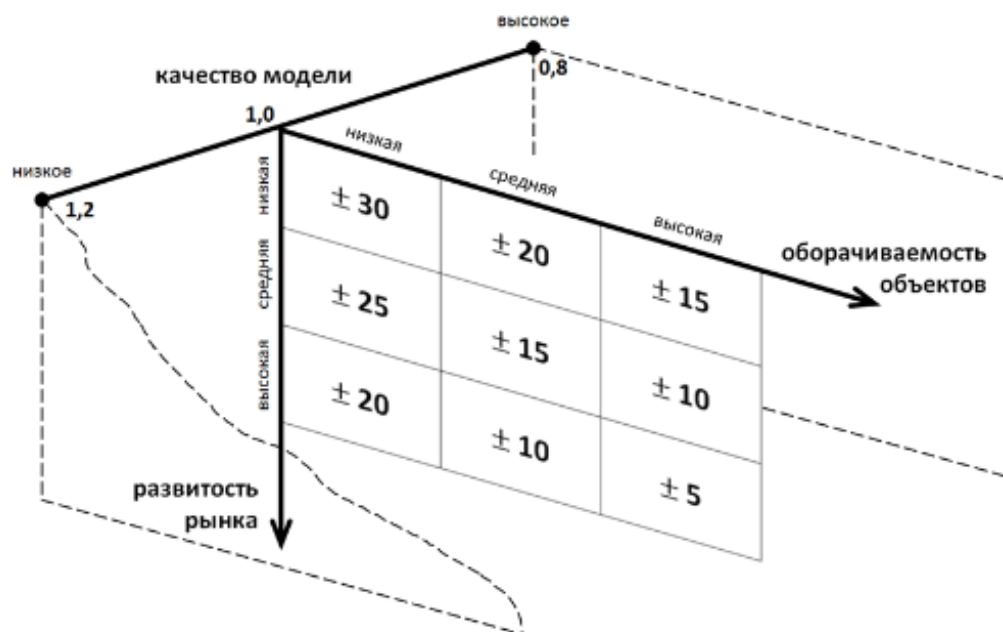
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"¹⁹¹ и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 3. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %¹⁹²



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

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

¹⁹¹ <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

¹⁹² Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 8. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – $d_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта	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 9. Показатель качества модели (к), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценке ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d\% = d_{1,2} * k,$$

где:

$d\%$ – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), % (Таблица 8);

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min (\max)} = C * (1 \pm d\%/100\%),$$

где:

$C_{\min (\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d\%$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 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 № 99/2020/362197675			
Кадастровый номер:		66:41:0502096:219	

Номер кадастрового квартала:	66:41:0502096
Дата присвоения кадастрового номера:	21.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 66:01/01:00:1186:47:28
Адрес:	Свердловская область, г.Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47
Площадь:	1097
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Цокольный этаж № цокольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	42137471.89

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 № 99/2020/362197675			
Кадастровый номер:		66:41:0502096:219	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0502096:44
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			
(вид: объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
25.11.2020 № 99/2020/362197675		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0502096:219	
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

Раздел 2

Помещение	
(вид: объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 2
25.11.2020 № 99/2020/362197675	
Кадастровый номер:	66:41:0502096:219
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 66-66-01/741/2011-420 от 12.12.2011, доля в праве 1/1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1.	вид: доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 19.03.2014
	номер государственной регистрации: 66-66-01/741/2011-420
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 15.07.2011 по 01.04.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Альбион-Финанс", Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", ИНН: 7703603950
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость". Зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам от 30.06.2011 г.
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
25.11.2020 № 99/2020/362197675		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0502096:219	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.2.1.	вид:	аренда, Часть нежилого помещения, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж - помещения №№ 1-8, 40-63. Площадь: общая 450 кв.м., назначение: нежилое.
		дата государственной регистрации:	23.04.2015
		номер государственной регистрации:	66-66/001-66-66-01/812/2014-528/2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на срок до 01.10.2025 г. (включительно)
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Элемент-Трейд", ИНН: 6674121179
	основание государственной регистрации:	Договор аренды №МН-1-211114 от 21.11.2014 г.; Дополнительное соглашение от 16.01.2015 г. к Договору аренды №МН-1-211114 от 21.11.2014 г.	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
25.11.2020 № 99/2020/362197675			
Кадастровый номер:		66:41:0502096:219	
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
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Аренда (в том числе, субаренда)
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ»

109028, г. Москва, пер. Хохловский, дом 16, стр.1

ОГРН 5067746107391, ИНН/КПП 7703603950/770901001, тел. +7 (495) 775-90-46
E-mail: uk@veles-trust.ru, web: www.veles-trust.ru

Исх. № ММ-12-310201
От « 31 » мэваре 2020 г.

АО «НЭО Центр»

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" настоящим письмом сообщает, что по состоянию на 14.01.2020 г. помещения и здания, входящие в состав ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", обеспечены следующими инженерными коммуникациями.

№ п/п	Наименование	Вид имущества	Инженерные сети
1	Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 36,3 кв. м., инв. номер: 9509, лит. Г1, адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, 12. позиция № 1. Кадастровый (или условный) номер: 36:04:12:00-00-00:00:9509:2000-8-110(1)	гараж	Электроэнергия
2	1/3 доля в праве общей долевой собственности на нежилое отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 3-этажный, подземных этажей – 1), общая площадь 1 156,7 кв. м., инв. №: 8674, лит. А.л/А. адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а. Кадастровый (или условный) номер: 36:04:12:00-00-00:00:8674	часть здания	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
3	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:08:00-00-00:00:7719:2000-06-82	здание	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
4	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:08:00-00-00:00:7719:2000-06-83	гараж	Электроэнергия
5	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 443,1 кв. м., инв. №: 899, литер А, ГЗ. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:00-00-00:00:899	здание	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
6	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:00-00-00:00:899/2	гараж	Электроэнергия
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 157,9 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане: 1-20. адрес объекта: Воронежская область, Таловский район, п. Таловая, ул. Советская, дом 138, помещение № 1. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:24:00-00-00:00:3046:2002-6-34	помещение	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
8	гараж, назначение: жилое, 1-этажный, (подземных этажей - *), общая площадь: 38,6 кв. м., инв. номер: 3847, лит. А. Адрес объекта: Воронежская область, Таловский район, п. Таловая, ул. Советская, дом 173. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:01 01 008:0045:3847	гараж	Электроэнергия
14	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 216,95 кв. м., инв. № 27652, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Ленина, 276. Кадастровый (или условный) номер: 36:16:14(1):00-00-00:00:27652	здание	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
16	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 85,1 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1. Кадастровый (или условный) номер: 36-36-20/002/2008-046 36-АГ 478065 06.12.2011	помещение	Объект обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией, отоплением от котельной. Однако, в по состоянию на дату оценки договоры на поставку электроэнергии и

№ п/п	Наименование	Вид имущества	Инженерные сети
			водоснабжения не заключены, отсутствуют приборы учета, а также инженерное оборудование (радиаторы отопления, водопроводные трубы и т.п.)
17	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1097 кв.м., назначение: нежилое. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д.47. Кадастровый (или условный) номер: 66:01/01:00:1186:47:28	помещение	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации, резервное электропитание
18	Нежилое помещение, площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: 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





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":

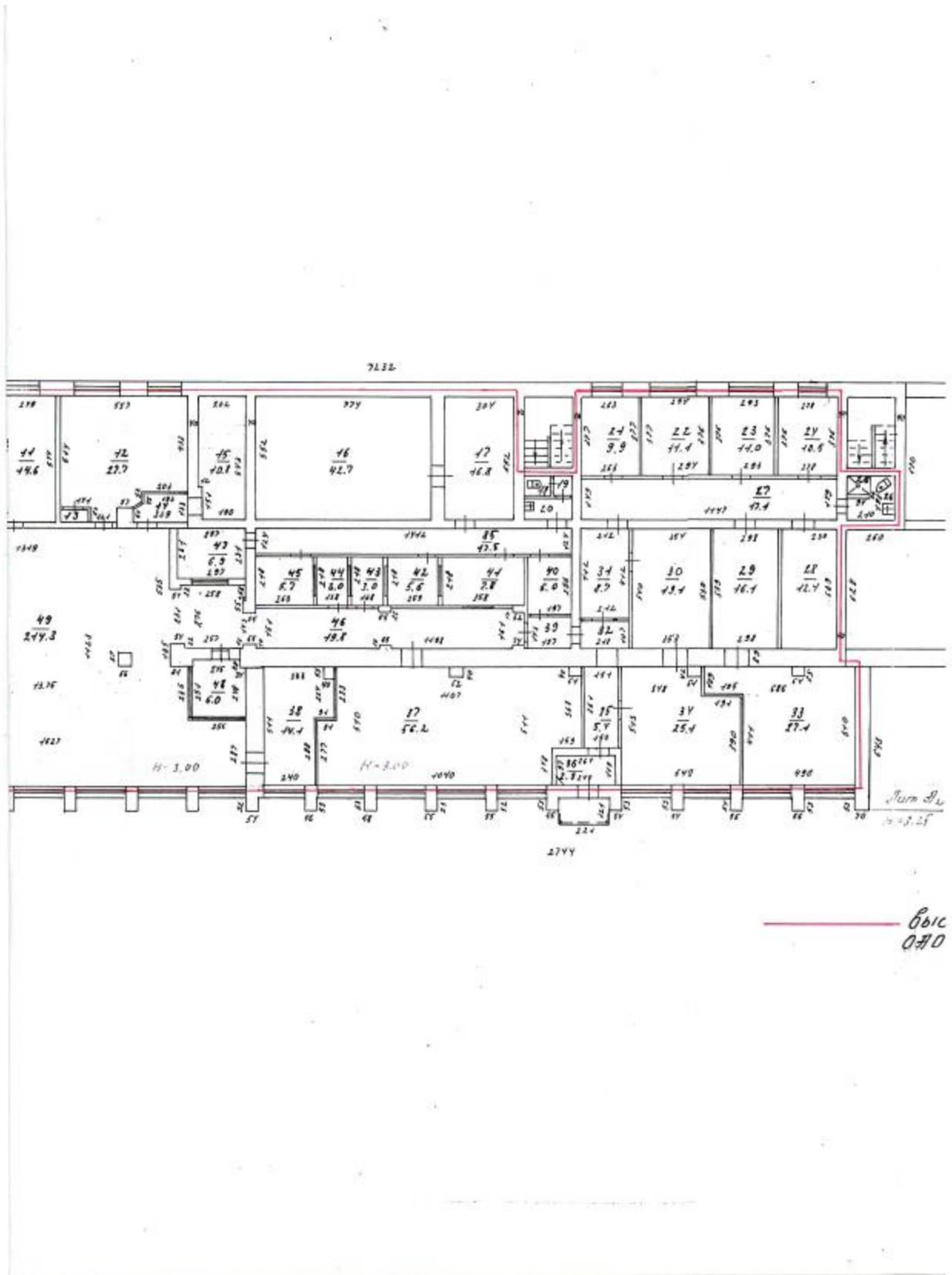
№ п/п	Местоположение	Дата окончания договора	Арендная площадь, кв. м	Величина операционного дохода на период с 17.11.2020 г. по 16.11.2021 г./, руб./год без НДС
1	г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47	до 01.10.2025 г.	450,00	6 607 401,39
2	г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47	до 20.08.2021 г.	361,00	1 046 372,82
2	г. Калининград, проспект Мира, д. 72-72а	до 20.09.2023 г.	206,50	2 627 417,76
3	г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50	до 20.08.2021 г.	39,60	889 875,07
4	п. Таловая, ул. Советская, д. 138	до 28.02.2030 г.	157,90	401 111,12
5	г. Балтийск, пр. Ленина, д. 23А	до 29.11.2024 г.	348,10	3 577 698
6	г. Калининград, Ленинский проспект, д. 28	до 31.03.2026 г.	2 299,40	33 529 449,69
7	г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65а	до 20.06.2021 г.	44,84	150 711,90
8	г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65а	до 01.06.2023 г.	74,40	202 766,67
9	г. Нововоронеж, парковый проезд, д. 8	до 30.04.2021 г.	101,00	252 000
10	г. Нововоронеж, парковый проезд, д. 8	до 20.08.2021 г.	44,20	150 510
11	г. Черняховск, площадь Театральная, д. 2	до 20.06.2021 г.	84,40	240 826,40
12	г. Черняховск, площадь Театральная, д. 2	до 20.08.2021 г.	4,70	13 410,90

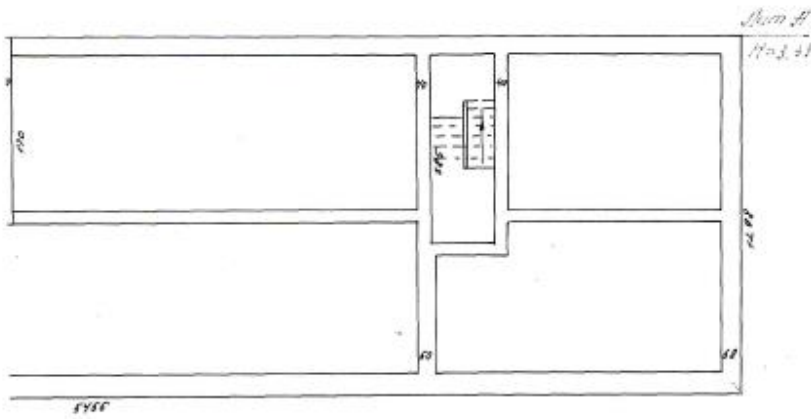
Собственник дополнительно оплачивает налог на имущество и земельный налог.

С уважением,
Генеральный директор




Осипов Д.Б.





11.25
11.25

выделены помещения
 ООО "Гранкамбанк"

МН БИРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ г. Екатеринбург			Лист №
Лист №	Поземельный участок площадью на строении литер № 1 по ул. Щербакова, 77		№ 4 1:200
Дата	Исполнитель	Синицын И.И.	Подпись
	Начальник биро	В.П. Горностаева	
вход	земля	И.Б. Новокшанова	<i>[Signature]</i>
проектирование		В.В. Бизяцкая	<i>[Signature]</i>

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА

Литера «А» по ул. Щербакова № 47

Дата записи	Этаж (начиная с 1 эт.)	№ помещения (квартиры)	№ по плану комнаты, кухни и др.	Назначение частей помещения: жилая, кухня, коридор, ванная и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в м ²						Высота помещения по внутреннему обмеру	
						общая полезная (м ²)	жилые		Котельная		основная		вспомогат.
							основная	вспомогат.	основная	вспомогат.			
	под. цоколь этаж		1	буфер	$5,26 \times 5,75 - 0,30 \times 0,17$	30,1				30,1		3,00	
			2	кабинет		23,7			23,7				
			3	шкаф		0,6			0,6				
			4	шкаф		0,6			0,6				
			5	кабинет		14,7			14,7				
			6	сан. узел	$\frac{2,10 + 2,65}{2} \times 1,97$	4,1			4,1				
			7	кабинет		28,1			28,1				
			8	кабинет		12,0			12,0				
			9	кабинет		3,8			3,8				
			10	кабинет		14,6			14,6				
			11	кабинет		14,6			14,6				
			12	кабинет	$5,57 \times 4,33 + \frac{3,54 + 3,19}{2} \times 0,29 + 3,54 \times 0,52 + 1,21 \times 0,60$	23,7			23,7				
			13	шкаф		0,8			0,8				
			14	коридор	$\frac{1,93 \times 1,33 + 0,88 + 0,81}{2} \times 0,46$	2,9			2,9				
			15	гардероб	$2,02 \times 5,43 - 0,81 \times 0,72$	10,8			10,8				
			16	кабинет		42,7			42,7				
			17	кранцистел		16,8			16,8				
			18	сан. узел		1,0			1,0				
			19	сан. узел		0,7			0,7				
			20	сан. узел		2,1			2,1				
			21	кабинет		9,9			9,9				
			22	кабинет		11,1			11,1				
			23	кабинет		11,0			11,0				

Для жилых домов граждан
и общественного фонда

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА

Литера «А» по ул. Щербанова № 42

Дата записи	Этаж (начиная с 1 эт.)	№ помещения (квартиры)	№ по плану комнаты, кухня и др.	Назначение частей помещения: жилая, кухня, коридор, ванная и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в м ²						Высота помещения по внутр. обмеру	
						общая полезная (м ²)	в т.ч.				основная		вспомогат.
							основная	вспомогат.	основная	вспомогат.			
20.11.02	Цокольный этаж		21	Кабинет		10,5			10,5			3,00	
			25	душе	0,94 × 0,75	0,7			0,7				
			26	сан. узел	2,10 × 1,91 - - 0,84 × 0,90	3,1			3,1				
			27	коридор		17,1			17,1				
			28	оригинал		12,7			12,7				
			29	кабинет		16,1			16,1				
			30	кабинет		19,1			19,1				
			31	коридор		8,7			8,7				
			32	тамбур		2,3			2,3				
			33	кабинет	$\frac{6,86 + 6,86}{2} \times \frac{5,20 + 5,10}{2} -$ $- 4,11 \times 1,95 -$ $- 0,64 \times 0,35$	27,1			27,1				
			34	кабинет	$\frac{5,30 + 5,10}{2} \times 5,13 + 0,85 -$ $- 0,61 \times 0,42 -$ $- 1,91 \times 1,25$	25,1			25,1				
			35	коридор	$\frac{4,81 + 4,80}{2} \times 3,61$	8,4			8,4				
			36	тамбур	$2,64 \times 1,19 -$ $- 0,24 \times 0,22$	2,9			2,9				
			37	кабинет	$\frac{4,88 + 4,80}{2} \times \frac{5,01 + 5,11}{2} -$ $- 2,33 \times 0,91 -$ $- 1,59 \times 1,18 -$ $- 0,62 \times 0,90 -$ $- 0,61 \times 0,40$	58,2			58,2				
			38	кабинет	$\frac{3,99 + 3,81}{2} \times \frac{5,11 + 5,22}{2} -$ $- 0,91 \times 2,77 -$ $- 0,40 \times 0,65$	14,1			14,1				
			39	коридор		2,8			2,8				
			40	коридор		5,0			5,0				
			41	лосса		7,8			7,8				

Для жилых домов граждан
и общественного фонда

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА

Литера А по ул. Щербакота № 47

Дата записи	Этаж (начиная с 1 эт.)	№ помещения (квартиры)	№ по плану комнаты, кухня и др.	Назначение частей помещения: жилая, кухня, коридор, ванная и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в м ²						Высота помещения по внутреннему обмеру
						общая полезная (м ²)	в т.ч.				общая полезная (м ²)	
							жилые		вспомогат.			
			42	касса		5,6			5,6			3,00
			43	комната для размещения		3,0			3,0			
			44	- - -		3,0			3,0			
			45	касса		5,7			5,7			
			46	коридор	$11,98 \times 0,61 -$ $- 0,92 \times 0,10 -$ $- 0,54 \times 0,10 -$ $- 0,55 \times 0,10 -$ $- 0,55 \times 0,25 +$ $+ 1,43 \times 0,55$	19,8			19,8			
			47	касса		6,9			6,9			
			48	кабинет	$4,51 + 2,48$ $\times 2,45 - 0,34 \times 0,28$	6,0			6,0			
			49	операционный зал	$13,19 \times 5,35 +$ $+ 0,72 \times 0,73$ $\times 13,05 +$ $+ 16,31 + 16,24$ $\times 5,20 - 0,23$ $- 1,65 \times 0,05 -$ $- 2,18 \times 2,36 -$ $- 0,67 \times 0,58 \times 2$ $- 0,57 \times 0,29 +$ $+ 2,58 + 2,57$ $\times 2,24 + 1,31 \times 0,54 +$ $+ 0,68 \times 0,10 +$ $+ 4,60 \times 5,53 +$ $+ 2,38 \times 0,60 +$ $+ 3,21 \times 0,58 -$ $- 0,80 \times 0,16 +$ $+ 11,05 + 11,10$ $\times 1,20 + 1,13$ $+ 1,20 + 1,13$ $+ 1,20 + 1,13$							

Для жилых домов граждан
И общественного фонда

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА

Литера «А» по ул. Щербакота № 47

Дата записи	Этаж (начиная с 1 эт.)	№ помещения (квартиры)	№ по плану комнаты, кухня и др.	Назначение частей помещения: жилая, кухня, коридор, ванная и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в м ²						Высота помещения по внутреннему обмеру	
						общая полезная (м ²)	в т.ч.				основная		вспомогат.
							основная	вспомогат.	основная	вспомогат.			
20.11.02	400.		49		$+ \frac{3,38 + 2,43}{2} \times$							3,00	
	Этаж				$\times 1,15 + 2,43 \times$								
					$\times 1,47 - 0,35 \times$								
					$\times 0,15$	214,3			165,6	48,7			
			50	архив	$1,65 \times 1,26$	2,1			2,1				
			51	кладовая	$\frac{0,92 + 0,98}{2} \times 3,83$	3,6				3,6			
			52	тамбур		4,5				4,5			
			53	кол. охранн		1,7				1,7			
			54	кол. охранн		5,5				5,5			
			55	кабинет		11,2				11,2			
			56	кабинет		16,3				16,3			
			57	кабинет		20,4				20,4			
			58	кабинет		31,5				31,5			
			59	кабинет		40,9				40,9			
			60	шкаф		0,5				0,5			
			61	шкаф		0,6				0,6			
			62	шкаф		0,6				0,6			
			63	шкаф		0,5				0,5			
			64	шкаф		0,5				0,5			
			65	шкаф		0,5				0,5			
			66	кабинет		23,5				23,5			
			67	тамбур		4,2				4,2			
			68	коридор		2,4				2,4			
			69	коридор		31,0				31,0			
			70	коридор		5,1				5,1			
			71	шкаф		0,4				0,4			
			72	шкаф		0,3				0,3			
			73	шкаф		0,4				0,4			
			74	шкаф		0,4				0,4			
			75	шкаф		0,4				0,4			
			76	коридор		4,3				4,3			

Для жилых домов граждан
и общественного фонда

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА

Литера «А» по ул. Щербасова № 47

Дата записи	Этаж (начиная с 1 эт.)	№ помещения (квартиры)	№ по плану комнаты, кухня и др.	Назначение частей помещения: жилая, кухня, коридор, ванная и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в м ²						Высота помещения по внутр. обмеру	
						общая полезная (м ²)	жилые		Коммерс.		основная		вспомогат.
							основная	вспомогат.	основная	вспомогат.			
			77	кабинет		7,7			7,7			3,01	
			78	кабинет		7,7			7,7				
			79	сан. узел		5,1				5,1			
			80	сан. узел		4,2				4,2			
			81	сан. узел		4,2				4,2			
			82	коридор		3,4				3,4			
			83	архив	$\frac{6,18+6,18}{2} \times 4,05$	16,0				16,0			
			84	кабинет	$2,77 \times 3,89$	10,8				10,8			
			85	коридор		13,5				13,5			
			Итого по чет. этажу:					1094,0			839,6	267,4	

Примечание: Возвращение полного комплекта инв. №, осуществленной на основании Заявления № от 06.12.01 и № от 14.12.01 и Государственной на территории строительства-эксплуатации работ от 24.12.01.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТЕ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Объекты-аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

<https://sverdlov-region.afy.ru/ekaterinburg/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000511280>

The screenshot displays a real estate listing for a commercial property. The main title is "Торговая площадь (293.7 м)". The price is listed as 32 000 000 RUB, which is equivalent to 419 600 USD or 354 200 EUR. The listing includes a photograph of the building, a detailed description of the property, and a map showing its location in Ekaterinburg, Russia. The description mentions that the property is located on a street named "ул. Щербакова, 77" and is suitable for various commercial purposes. The listing is published by "Аверина Ольга (Регион Бизнес Недвижимость)" with a contact number of +7 (967) 085-31-51.

Торговая площадь (293.7 м)
Торговое помещение, площадь 293 м²
13 ноября 2020 | ID: 80000511280

32 000 000 RUB [Рассчитать ипотеку](#)
419 600 \$ или 354 200 €
[Оценить стоимость](#)

Автор объявления
Аверина Ольга (Регион Бизнес Недвижимость)
+7 (967) 085-31-51
[Я автор объявления](#)

Поделитесь объявлением
[Facebook](#) [Twitter](#) [VK](#) [Telegram](#)

Информация об объекте
293 м²
Площадь

Описание объекта
Предлагается в продажу торговое помещение общей площадью 293,7 кв.м. по адресу: г. Екатеринбург, ул. Щербакова, 77от собственника. Без комиссии. Основные характеристики и преимущества помещения: расположено на 10м этаже жилого дома ЖК Каменный ручей в Чкаловском районе, в районе активной застройки жилья; Общая площадь 293,7 кв.м.; Этаж/этажность 1/20; Свободный вход и вывозной выезд; Год постройки 2016; Перевозка свободные 20 машиномест; Планировка Open Space; Панорамное остекление; Высота потолков 4 метра; Мощность, разрешенная 30 кВт; Прогнозно-выгодная вентиляция; Обширно-популярная организация; Инфраструктура рядом с помещением: на газоне Центр элитарные №7, торговый дом Печник, свежий клуб Фанатика мост, ателье Деталь, сеть ресторанов быстрого питания риза миа, мануфактура Виктория, тс Петроград, Милустрини, тс Красное Велес; Уральский Медицинский Центр, аптека Меркурий, салон Каменный ручей, школа танцев; Высокий транспортный трафик; Помещение сдано в долгосрочную аренду, что несет стабильный доход; Стоимость — По всем вопросам обращайтесь Александр Борн - консультант по направлению торговые помещения
[Ссылка](#)

Расположение
Местоположение: [Россия](#) [Свердловская область](#) [Екатеринбург](#), ул.Щербакова 77

[Карты Google](#) [Директолы](#)

Для того, чтобы купить торговое помещение площадью 293 кв. метра по адресу: Екатеринбург, ул. Щербакова, 77, позвоните по телефону +7 (967) 085-31-51. Торговое помещение №80000511280 о продаже торгового помещения площадью 293 кв. метра опубликовано 13 ноября 2020.

Аналог 2

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/234312222/>

Аналог 3

<https://ekaterinburg.restate.ru/obj/prodazha-torgovli-remeslenny-per-d-6-22128305/#slide1>

Сайт использует "cookies" и системы аналитики для персонализации и удобства. Продолжая просмотр, Вы разрешаете их использование.

Restate сайт недвижимости Екатеринбурга: 17 227 объявлений

Купить и сдать · Продать и сдать · Новостройки · Для PRO · Ипотека 6.5% · Ещё

Торговые помещения в Екатеринбурге

Купить торговое помещение за 23 500 000 рублей на пер. Ремесленный, 6

23 500 000 ₽ 36 397 ₽ за м² (в т.ч.)

Белый дом
125 объявлений
С нами с мая 2020
[+73433115905](tel:+73433115905)
Пожалуйста
Написать письмо

272.00 м² | 1 из 19
Общая | Этаж

Свердловская область, Муниципальное Образование Екатеринбург, Екатеринбург, пер. Ремесленный, 6 [на карте](#)
Ботаническая
Чкаловский р-н

Продается торговое помещение, расположенное по адресу г. Екатеринбург, микрорайон Вторчермет, Ремесленный переулок, дом № 6.

Основные преимущества. Помещение расположено в новом доме 2015 года постройки, ЖК «Серебряная Подкова»-2 отдельный вход со стороны ул. Титова, Потолки высотой 4.5м. Высокая плотность населения 5200 квартир в радиусе 500 м, возможность уменьшать срок окупаемости объекта за счет приобретения готового бизнеса.

Готовый арендный бизнес:
Арендатор ТС «Фасоль»;
Зарегистрированный договор от 3 лет и далее бессроно, магазин стабильно работает уже 2 год.
Арендная ставка 176 000 рублей/месяц;

дом № 6

Основные преимущества. Помещение расположено в новом доме 2015 года постройки, ЖК «Серебряная Подкова»-2 отдельный вход со стороны ул. Титова, Потолки высотой 4.5м. Высокая плотность населения 5200 квартир в радиусе 500 м, возможность уменьшать срок окупаемости объекта за счет приобретения готового бизнеса.

Готовый арендный бизнес:
Арендатор ТС «Фасоль»;
Зарегистрированный договор от 3 лет и далее бессроно, магазин стабильно работает уже 2 год.
Арендная ставка 176 000 рублей/месяц;
Ежегодная индексация 4-10%;

Локация
Помещение расположено между пер. Ремесленный и пер. Сырзавский.
В непосредственной близости расположены: Стоматология Урала, МЦ «Качество Жизни», МК «Здоровое детство», Амбул., Ваш Мастер, Дом-Мебельюк, Кулинария, Автодизайн;
Остановка общественного транспорта «Вторчермет», «Ферганская ул.»;
Активный автомобильный и пешеходный трафик;
Возможность размещения рекламы на фасаде;
Наземная парковка 20 мест;

Характеристика:
Общая площадь 272 м²;
Этаж 1/1б;
Запасной выход, зона разгрузки;
Электрическая мощность 40 кВт, возможность увеличения;
Планировка открытая;
Евроремонт;
Остекление витринное;
Приточно-вытяжная вентиляция;
Система кондиционирования;
Охранно-пожарная сигнализация;
Видеонаблюдение;
Санузел собственный.

Коммерческие условия:
Цена за объект: 23 500 000 рублей.
Рассмотрим встречные предложения.

#объект в нашей базе №0748380#

147 с 09.02.2020, обновлен 16.11.2020

[Посмотреть на карте](#)

Аналог 4

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_343.3_m_201993215
1

Торговое помещение, 343.3 м²
28 500 000 ₽

8 902 257-25-25

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Татьяна
Частное лицо
На Avito с ноября 2018
Завершено 30 объявлений

24 объявления пользовались

Подписаться на продавца

№ 2019932151. ☎ 239 (+5)

Площадь: 343.3 м²

Свердловская область, Екатеринбург, Союзная ул., 8
• Чкаловская, 400 м • Ботаническая, 1.8 км
• Геологическая, 2.3 км

Скрыть карту

Продается помещение, расположенное на первом и втором этаже с отдельными входами. Есть арендатор, работает уже 7 лет! Головной арендный бизнес!

Показывать

Похожие объявления

Универсальное помещение 11 490 000 ₽ Екатеринбург, Чкаловская 10 метровая, 1.6 км	Бизнес-центр 1512 21 200 000 ₽ Екатеринбург, Чкаловская 10 метровая, 1.6 км	Универсальное помещение 47 172 000 ₽ Екатеринбург, Чкаловская 10 метровая, 1.6 км

Объекты-аналоги, используемые в рамках доходного подхода

Аналог 1

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/220525636/>

Свободное назначение, 110,3 м²
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Щербаква, 39. На карте
● Ботаническая - 3 мин. на транспорте

82 725 Р/мес.
9 000 Р за м² в год

ИРГО:
ID 55930
Агентство недвижимости
+7 958 607-99-93

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

110,3 м²
Площадь

1 из 14
Этаж

Свободно
Помещение

Помещение 110 м² расположено напротив ТЦ ГЛОБУС, в новом жилом доме, имеет отдельный вход, рядом весь транспорт и хорошая проходимость Глобус. Помещение сделано под салон красоты, который работает уже более 10 лет. В помещении выполнен очень качественный ремонт по дизайн проекту. В помещении смонтирована охранная сигнализация. В помещении имеется ресепшн и сделан шкаф-купе. В салоне очень удобная планировка, которая позволит вам заниматься вашим бизнесом. Подходит под любой вид бизнеса

Возможное назначение
Ещё: пекарня, банк, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, кондитерская, бытовые услуги, фитнес, медицинский центр, аптека, ресторан, продукты

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 958 607-99-93

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!
В объявлении показан временный номер

Условия сделки

Цена	82 725 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	9 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 13 788 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.

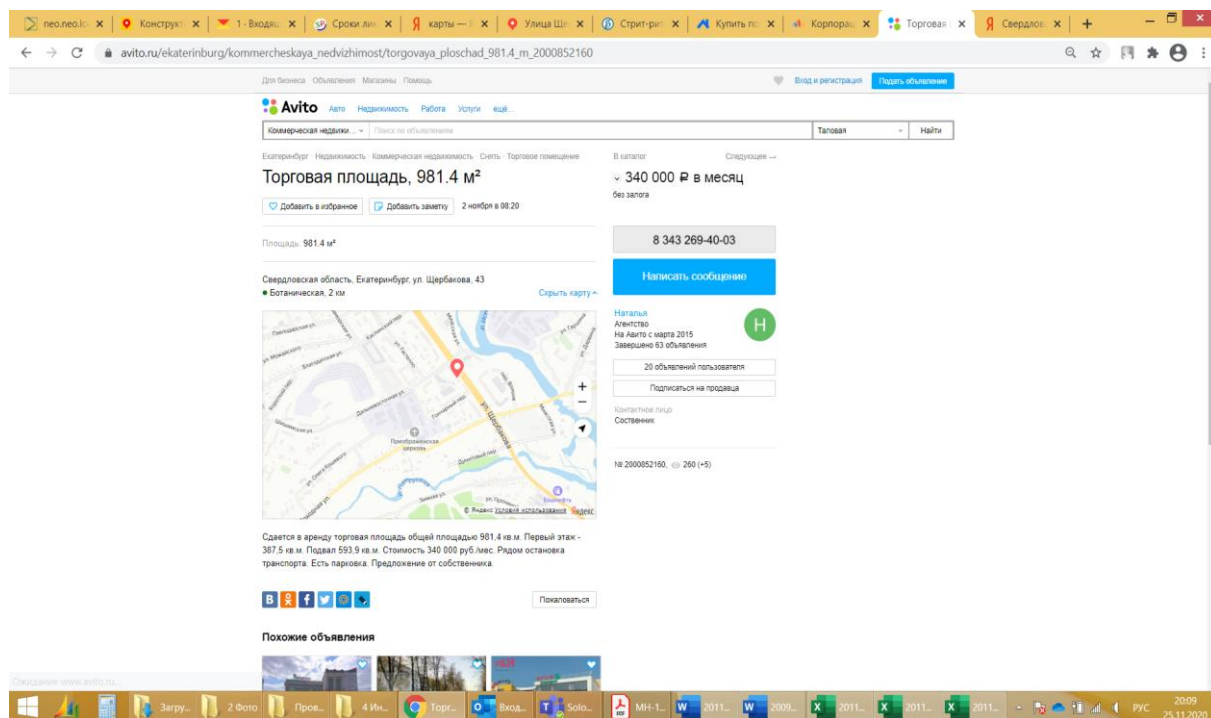
ОСК Евродом – Федерал, строительная компания
Строим дома и бани с 2009 г. по всей России и в Казахстане!
Цена домов из СИП
Цена каркасных домов
Цена домов из бруса

ОСК Евродом – Федерал, строительная компания
Строим дома и бани с 2009 г. по всей России и в Казахстане!
Цена домов из СИП
Цена каркасных домов
Цена домов из бруса

ОСК Евродом – Федерал, строительная компания
Строим дома и бани с 2009 г. по всей России и в Казахстане!
Цена домов из СИП
Цена каркасных домов
Цена домов из бруса

Аналог 2

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_981.4_m_2000852160



The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial plot. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_981.4_m_2000852160. The Avito logo and navigation menu are visible at the top. The main content of the listing includes:

- Category:** Коммерческая недвижимость (Commercial Real Estate)
- Title:** Торговая площадь, 981.4 м²
- Price:** 340 000 Р в месяц (340,000 RUB per month)
- Contact:** 8 343 269-40-03
- Location:** Свердловская область, Екатеринбург, ул. Щербакова, 43 (Sverdlovskaya oblast, Ekaterinburg, ul. Shcherbakova, 43)
- Map:** A map showing the location of the plot on Shcherbakova Street in Ekaterinburg.
- Description:** Сдается в аренду торговая площадь общей площадью 981.4 кв.м. Первый этаж - 387.5 кв.м. Подвал 593.9 кв.м. Стоимость 340 000 руб./мес. Рядом остановка транспорта. Есть парковка. Предложение от собственника.
- Agent Info:** Наталья, Агентство, На сайте с марта 2015, Завершено 63 объявления.
- Statistics:** 20 объявлений пользователем, Подписаться на продавца.
- Share:** Social media sharing icons (Vkontakte, Facebook, Twitter, Telegram, Email) and a "Показать" button.

The Windows taskbar at the bottom shows the system tray with the date 2009 25.11.2020 and various application icons.

Аналог 3

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/195447047/>

Торговая площадь (А), 140 м²
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уткин, ул. Щербакова, 113. Не на карте

77 000 Р/мес.
6 400 Р за м² в год
Стороны на коммерческом участке. Без зонирования

140 м² Площадь
2 из 2 Этажи
Свободно Помещение
А Класс

Сдан помещению в отдельном стоящем здании, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д.113.
Общая площадь: 140 кв. м.
Возможно деление площади.
Второй этаж.
Чистовая отделка.
Первая линия домов.
Возможность размещения вывески.
Свой парковочный двор до 20 мест.
Архитектурная высота 5,50 м.
Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.
Номер объекта: 1/541121/43

Условия сделки		
Цена	77 000 Р/мес.	Тип сделки
Стоимость	6 400 Р за м² в год	Срок сделки
Налог	УСН	Максимальный срок аренды
Общественный порядок	-	Архитект. высота
Коммунальные платежи	Не включены	Состояние территории
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента
Продолжительность	-	

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уткин, ул. Щербакова, 113

Аналог 4

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/234309395/>

Торговая площадь, 196,6 м²
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский мкр. Уктус, Самолетная ул. 31. На карте
● Ботаническая

100 000 Р/мес. ↑
6 104 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

ИРКО
Белый Дом
Агентство недвижимости
Баш 54 объекта
+7 958 719-19-70
+7 958 719-19-72

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Хотите в объявлении показать контактный номер? Пожалуйста, обратите внимание, что наши это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

Андрей Мадриде
Нет отзывов

ФСК Евродом – Федерал, строительная компания
Строим дома и бани с 2009 г. по всей России и в Казахстане!
Цена домов из СИП
Цена каркасных домов
Цена домов из бруса

ФСК Евродом – Федерал, строительная компания
Строим дома и бани с 2009 г. по всей России и в Казахстане!
Цена домов из СИП
Цена каркасных домов
Цена домов из бруса

196,6 м²
Площадь

1 из 16
Этажи

Свободно
Помещение

Предлагается в аренду торговое помещение, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, микрорайон Уктус, ул. Самолетная, дом 31.

Основные преимущества:
Помещение находится в плотно застроенном районе на первом этаже новостройки, имеется два отдельных входа центральный и заданой, планировка свободная, круглосуточный доступ.

Локация:
Первая линия, отдельный (центральный) вход с ул. Самолетной
В непосредственной близости расположена остановка общественного транспорта
Высокая плотность населения
Активный автомобильный и пешеходный трафик
Возможность размещения рекламы на фасаде
Наземная парковка 5 м/мест

Характеристика:
Общая площадь 196,6м2
Этаж: 1-16
Заданый выход (зона разгрузки)
Электрическая мощность 25 кВт
Планировка свободная
Отдельно под часовой
Остекление стандартное
Потолки высотой 4м.
Приточно-вытяжная вентиляция
Два санузла

Коммерческие условия:
Арендная ставка 100 000 рублей в месяц
Коммунальные платежи оплачиваются отдельно

Объект в нашей базе 89543178

Наиболее сваякая информация находится у владельца объявления.
[Написать сообщение]

Условия сделки

Условия сделки	100 000 Р/мес.	Тип аренды	Примечание
Цена	6 104 Р за м² в год	Срок аренды	Длительный
Ставка	НДС включен: 16 666 Р	Минимальный срок аренды	-
Налог	Не включены	Арендные комиссии	-
Обеспечительный платеж	Не включены	Стоимость парковки	-
Коммунальные платежи	Не включены	Комиссия от клиента	-
Эксплуатационные расходы	Не включены		

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

Справочник рыночных корректировок (СРК-2020, март 2020 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки Продажа
	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 область в марте 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

оценщик

Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 103

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%
Арендные ставки объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%

Корректировка на общую площадь

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Таблица 64

		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены)					
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,16	1,42	1,62	1,73	1,93
	50-125	0,86	1,00	1,22	1,39	1,49	1,66
	125-300	0,71	0,82	1,00	1,14	1,22	1,36
	300-750	0,62	0,72	0,88	1,00	1,07	1,20
	750-1500	0,58	0,67	0,82	0,93	1,00	1,12
	>1500	0,52	0,60	0,73	0,84	0,90	1,00

Таблица 65

		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (арендные ставки)				
Площадь, кв.м		аналог				
		<50	50-125	125-300	300-750	>750
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,27	1,35
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,19	1,27
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,04	1,10
	300-750	0,79	0,84	0,96	1,00	1,06
	>750	0,74	0,79	0,91	0,94	1,00



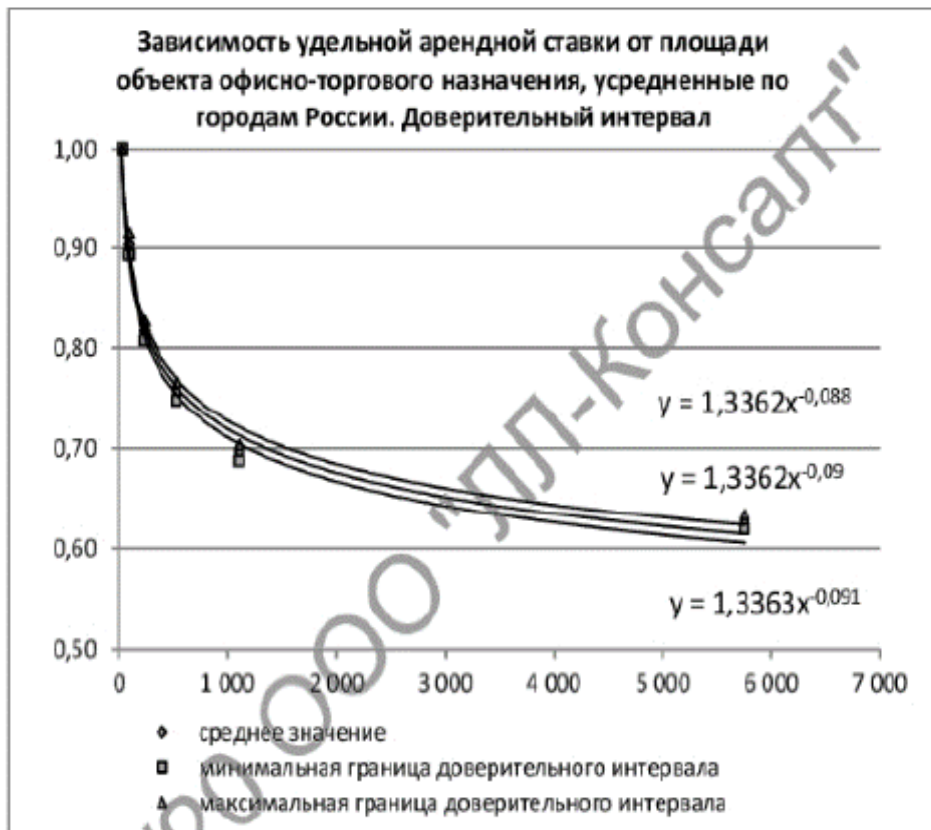


Рис. 64⁹

Корректировка на линию домов

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода города-миллионники по состоянию на июнь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 43.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,76	0,91
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,74	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,75	0,91
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91

Корректировка на наличие (отсутствие) отдельного входа

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода города-миллионники по состоянию на июнь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 75

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

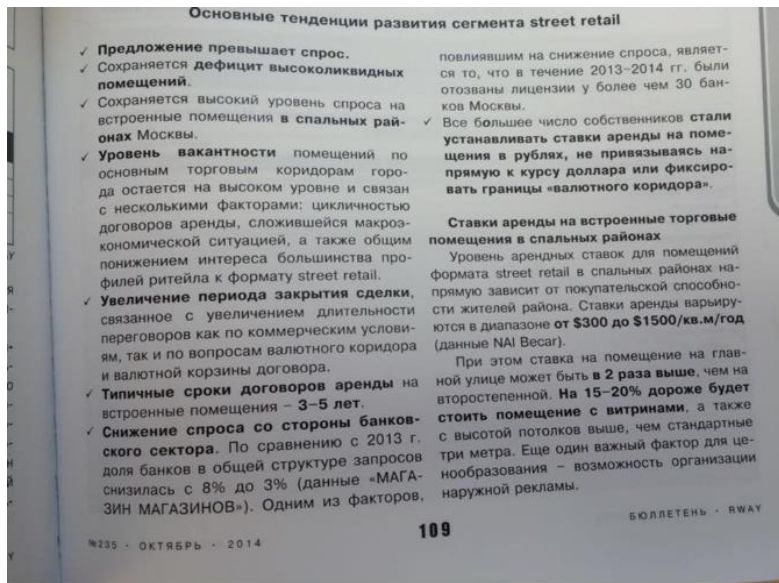
Таблица 76

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,80	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,79	0,92



Корректировка витринное остекление

RWAY №235, октябрь 2014, стр. 109



Корректировка на этаж расположения

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода города-миллионники по состоянию на июнь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 71

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 72

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-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". 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 города-миллионники по состоянию на июнь 2020 г.

магазина нельзя забывать об используемом оборудовании. Перед началом работ нужно узнать, какое именно техническое оснащения предполагается разместить на территории помещения. Расположение оборудования в торговом зале, а также в складских помещениях должно быть учтено в дизайн проекте.

Выполняя расчет стоимости ремонта помещения, особое внимание уделяется высокой надёжности как используемых технологий, так и каждого из материалов, их прочности, долговечности, стойкости к агрессивным воздействиям и механическим нагрузкам.

В таблице 95 приводится краткая характеристика типов ремонта.

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).

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода города-миллионники по состоянию на июнь 2020 г.

Вид ремонта	Характеристика
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, шпатлевка 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 проёмов, всё, что может потребоваться для создания эффективно работающих систем, надёжных конструкций и оригинального интерьера.



Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода города-миллионники по состоянию на июнь 2020 г.

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 98

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	1 450	725	2 175
Эконом	2 717	1 359	4 076
Стандарт	4 120	2 060	6 180
Премиум	7 667	3 834	11 501

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 99 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.

Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Таблица 99

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2175	-4076	-6180	-11501
	Косметический	2175	0	-1901	-4005	-9326
	Эконом	4076	1901	0	-2105	-7425
	Стандарт	6180	4005	2105	0	-5321
	Премиум	11501	9326	7425	5321	0



Значения региональных коэффицентов

Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов для материалов (Сборник КО_ИНВЕСТ № 112, стр. 175-176, Таблица 8.1)

Выпуск 112 • июль 2020

176

Экономические районы, края, области	Группа материалов основной номенклатуры					Оплата труда работников
	Железобетонные и бетонные изделия	Бетоны, растворы	Кирпич	Стальные конструкции	Лесоматериалы	
1	2	3	4	5	6	7
Северо-Кавказский район						
Республика Адыгея	0,899	1,058	1,523	0,989	1,491	0,493
Республика Дагестан	0,815	1,469	1,548	0,988	1,041	0,367
Республика Ингушетия	0,813	0,952	0,990	0,973	1,113	0,225
Кабардино-Балкарская Республика	0,686	0,953	0,585	0,982	0,908	0,400
Карачаево-Черкесская Республика	0,918	0,734	0,709	0,985	0,865	0,323
Республика Крым	0,840	1,355	0,965	0,954	1,444	0,556
Республика Северная Осетия - Алания	0,842	0,887	0,679	0,980	1,333	0,229
Краснодарский край	0,823	1,009	0,963	1,010	1,419	0,665
Ставропольский край	0,894	0,891	0,869	1,003	0,977	0,538
Ростовская область	0,955	1,251	0,803	0,995	1,128	0,567
г. Севастополь	0,859	1,357	1,137	0,966	1,432	0,549
Уральский район						
Республика Башкортостан	0,768	1,018	0,792	1,004	0,854	0,538
Удмуртская Республика	0,990	1,193	1,160	1,021	0,831	0,525
Курганская область	0,900	1,143	1,197	1,060	0,821	0,534
Оренбургская область	0,800	1,236	0,890	1,001	1,079	0,543
Пермский край	0,838	1,144	1,108	1,032	0,812	0,536
Свердловская область	0,872	1,030	1,028	1,060	1,119	0,604
Челябинская область	0,944	0,928	1,044	1,042	0,937	0,606

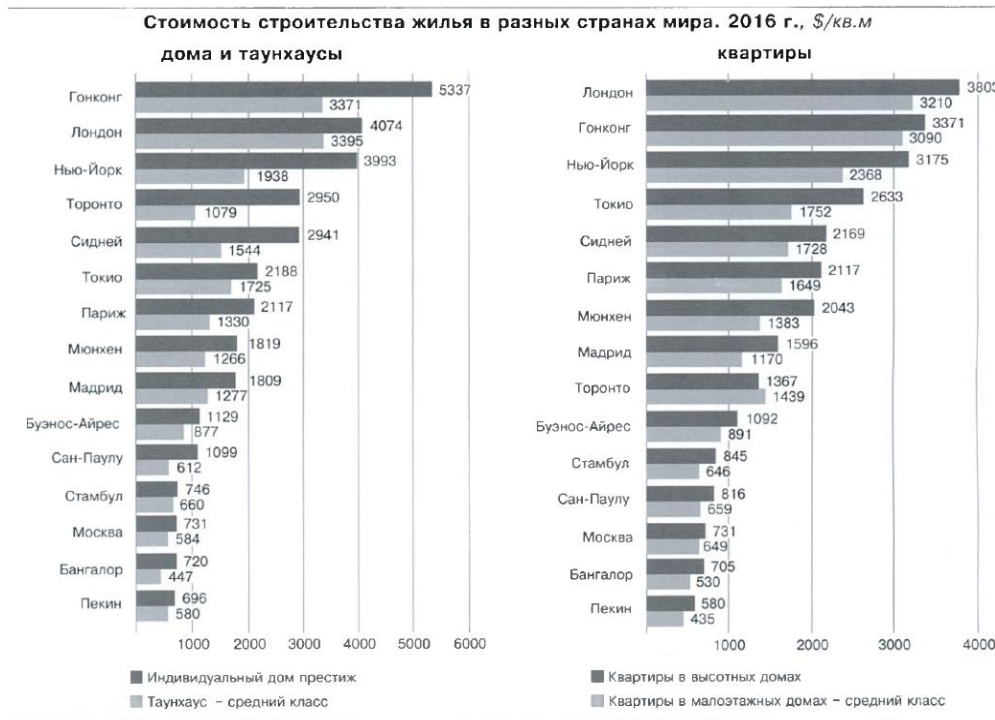
8
Региональные коэффициенты КО-ИНВЕСТ

8. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ КО-ИНВЕСТ						
(отношение средней цены в регионе к средней цене по Московской области)						
8.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ РЕСУРСОВ						
на 01.07.2020 года						
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	0,485

8
Региональные
коэффициенты
КО-ИНВЕСТ

Расчет себестоимости строительства

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №273, декабрь 2017 г. (стр. 97)



Коэффициент капитализации

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

← → ↻ statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2304-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2020-goda 🔍



Подать объявление · Мои объявления · **Базы недвижимости** · Статистика рынка · Для оценки · Оформление прав · Эксплуатация и ремонт · Анализ рынка · Компании на рынке · Отзывы и предложения

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 09.10.2020 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанной на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи на вычистом сорде на торг.

Низкие и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество) различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, торговые места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площадь, выше качество здания, выгодное местоположение, тем ниже значения коэффициента капитализации для объектов. И наоборот: большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рыночной стоимости объектов недвижимости](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итого расчетов Statiel на основе рыночных данных за истекший квартал

Объекты недвижимости высокого класса качества (А), в отдаленной или очень плохой тем состоянии, расположенные на одной линии улиц с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тем состоянии, расположенные на одной линии улиц (внутр квартал) с низким автомобильным или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,14
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,17
Складские помещения и здания	0,10	0,15
Производственные помещения и здания	0,12	0,18

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижней и верхней границами находятся объекты коммерческой недвижимости (Москва, Санкт-Петербург, Нижний Новгород, города-центры Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города)

В интервале между средней и верхней границами находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

← Назад

Вперед →

Общая информация — Контакты · Правовая информация · Авторизация / логин/ доступ · Оформить/продлить подписку · Сроки действия подписки

Вакантность

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2020 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" под ред. Лейфера Л. А.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	11,2%	12,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	12,3%	14,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	10,3%	11,9%
4. Стрит-ритейл	10,9%	10,1%	11,8%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,6%	13,3%

**Границы расширенного интервала значений процента
недозагрузки при сдаче в аренду**

Таблица 4

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	6,7%	17,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	7,6%	18,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	5,6%	16,6%
4. Стрит-ритейл	10,9%	6,2%	15,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,2%	17,7%

Срок экспозиции

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2288-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

← → ↻ 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

	8	9	15	13	16	20
11 Производственные комплексы (здания и сооружения), предназначенные для размещения на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно						
12 Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	10	28	18	15	20	23
Объекты общественного назначения						
13 Административные (офисные) помещения и здания	4	13	8	7	9	10
14 Коммунально-бытовые здания и помещения	6	13	9	8	10	12
15 Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	9	16	12	10	13	16
16 Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	11	6	5	7	8
17 Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	11	7	6	8	9
18 Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	12	8	7	9	10
19 Придорожные гостиницы, мотели	4	9	6	5	7	8
20 Базы отдыха, санатории	5	12	8	7	9	10
21 Автодомы (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 и/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, исходя 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 городские центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу, города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

ПРИЛОЖЕНИЕ 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

31 марта 2020 г.

В соответствии с Задаaniem на оценку №012 к Договору ПГОА-АХ-0288/14 от 25 марта 2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" и АО "НЭО Центр"

я, Богачка Елена Владимировна, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представлением ниже представителем на объекте

_____ (должность)

Руднев В. М. (фамилия, инициалы)

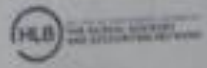
провел осмотр недвижимого имущества:

- 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: 66:01/01:00:1186:47:28.

Стороны:

Представитель на объекте Руднев В. М.

Представитель АО "НЭО Центр" Богачка Е.В.

+7 (495) 733-35-77 | info@neoconsult.ru
 123242, Россия, Москва, Новинский бульвар, 31 | www.neoconsult.ru
 

NEO

Дата проведения осмотра: 31 января 2020 г.

Объект оценки представляет собой:

- 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. Щербанова, д. 47. Кадастровый (или условный) номер: 66:01/01:00:1196:47:28.

Окружающая застройка: жилая и коммерческая объекты

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): автомобильный высокий, пешеходный средний

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): организованная парковка с ул. Щербанова рядом от. государственного транспорта (автобус, маршрутки)

Наличие коммуникаций:

Наименование	Показатель
Электроснабжение	+
Газоснабжение	
Водоснабжение	+
Канализация	+
Лифт	
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	
Система контроля доступа	

Внешнее благоустройство: территория благоустроена

Наличие парковки (организованная/спонтанная)

Дополнительные примечания:

часть помещения занята продуктовой сетью "Магнит" сетевые - стандарт, все коммуникации

часть помещения не эксплуатируется, требуется ремонт

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фото 1. Фасад.



Фото 2. Фасад.



Фото 3. Фасад.



Фото 4. Фасад.



Фото 5. Фасад.



Фото 6. Подъездные пути.



Фото 7. Подъездные пути.



Фото 8. Подъездные пути.



Фото 9. Неэксплуатируемые помещения.



Фото 10. Неэксплуатируемые помещения.



Фото 11. Неэксплуатируемые помещения.



Фото 12. Неэксплуатируемые помещения.



Фото 13. Неэксплуатируемые помещения.



Фото 14. Неэксплуатируемые помещения.



Фото 15. Неэксплуатируемые помещения.



Фото 16. Неэксплуатируемые помещения.



Фото 17. Неэксплуатируемые помещения.



Фото 18. Неэксплуатируемые помещения.



Фото 19. Неэксплуатируемые помещения.



Фото 20. Неэксплуатируемые помещения.



Фото 21. Неэксплуатируемые помещения.



Фото 22. Неэксплуатируемые помещения.



Фото 23. Неэксплуатируемые помещения.



Фото 24. Неэксплуатируемые помещения.



Фото 25. Неэксплуатируемые помещения.



Фото 26. Неэксплуатируемые помещения.



Фото 27. Неэксплуатируемые помещения.



Фото 28. Неэксплуатируемые помещения.



Фото 29. Неэксплуатируемые помещения.

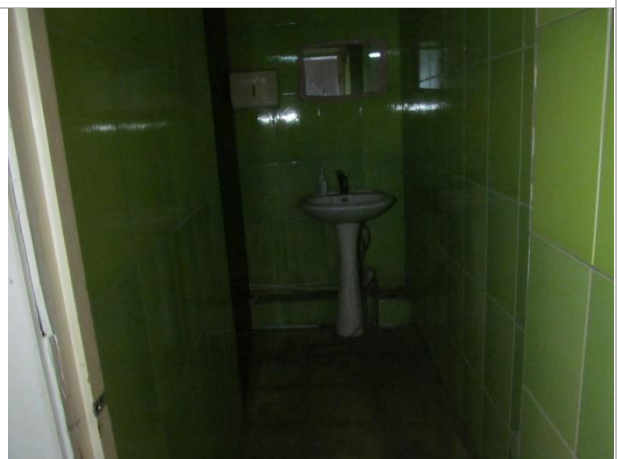


Фото 30. Неэксплуатируемые помещения.



Фото 31. Неэксплуатируемые помещения.



Фото 32. Неэксплуатируемые помещения.



Фото 33. Неэксплуатируемые помещения.

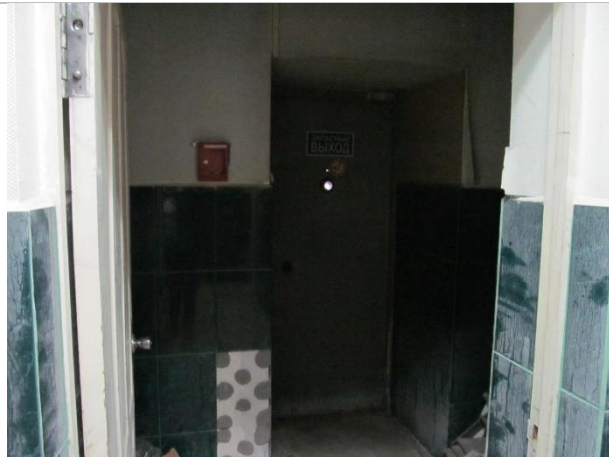


Фото 34. Неэксплуатируемые помещения.



Фото 35. Помещение магазина.



Фото 36. Помещение магазина.



Фото 37. Помещение магазина.



Фото 38. Помещение магазина.



Фото 39. Помещение магазина.



Фото 40. Помещение магазина.



Фото 41. Помещение магазина.



Фото 42. Помещение магазина.



Фото 43. Помещение магазина.



Фото 44. Помещение магазина.



Фото 45. Помещение магазина.



Фото 46. Помещение магазина.



Фото 47. Помещение магазина.



Фото 48. Помещение магазина.

Источник: результаты осмотра Исполнителя