



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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОА-АХ-0288/14/15-14 ОТ 13.05.2021 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 416,3 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОССИЯ, КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ЧЕРНЯХОВСКИЙ РАЙОН, Г. ЧЕРНЯХОВСК, ПЛОЩАДЬ ТЕАТРАЛЬНАЯ, ДОМ №2, 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"

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	11
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
3.4. Классификация недвижимого имущества	19
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	19
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки.....	21
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	21
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	22
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе объекта оценки.....	25
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2021 г.....	27
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки	29
5.4. Прогнозы развития рынка коммерческой недвижимости в России, влияние коронавируса на рынок коммерческой недвижимости	31
5.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости Калининградской области по итогам I квартала 2021 г.	32
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	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	51
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	57
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	59
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	59
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	59
7.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	68
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	71
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	71
8.2. Этап 1. Определение потенциального валового дохода	71
8.3. Этап 2. Определение действительного валового дохода	80
8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов	80
8.5. Этап 4. Определение чистого операционного дохода.....	84
8.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации	84
8.7. Этап 6. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.....	85
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	86
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	86
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	87
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	88

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый (или условный) номер: 39:13:010313:797
Основания для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №15 от 14.04.2021 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	13.05.2021
Порядковый номер Отчета	ОА-АХ-0288/14/15-14
Балансовая стоимость объекта оценки по состоянию на 13.04.2021 г.	<ul style="list-style-type: none"> • Балансовая стоимость – 15 403 702 (Пятнадцать миллионов четыреста три тысячи семьсот два) руб. 00 коп.; • балансовая (остаточная) стоимость – 9 672 091 (Девять миллионов шестьсот семьдесят две тысячи девяносто один) руб. 92 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)	14 718 000 (Четырнадцать миллионов семьсот восемнадцать тысяч) руб.
Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода (без учета НДС)	15 236 000 (Пятнадцать миллионов двести тридцать шесть тысяч) руб.
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС)	14 977 000 (Четырнадцать миллионов девятьсот семьдесят семь тысяч) 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)	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый (или условный) номер: 39:13:010313:797
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 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
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	15.04.2021 г.
Срок проведения оценки	14.04.2021 г. – 13.05.2021 г.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Дополнительные требования к заданию на оценку	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	<p>Документы, предоставляемые Заказчиком для оценки, должны быть оформлены надлежащим образом, а именно: бумажная копия должна быть заверена руководителем организации либо иным должностным лицом, обладающим соответствующими полномочиями, и постранично скреплена печатью данного юридического лица.</p> <p>Документы предоставляются в течение 3 рабочих дней с даты подписания договора на оценку</p>
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными знаниями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует
Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость	Определять не требуется
Необходимость указания в Отчете об оценке дополнительной расчетной величины	<p>Прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем — по согласованию сторон договора об оценке указание данной расчетной величины не требуется.</p> <p>Размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки, — по согласованию сторон договора об оценке указание данной расчетной величины не требуется</p>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. 2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете. 3. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете. 4. Исполнитель и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. 5. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему заказчиком исходной информации. 6. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет получена от представителей Заказчика и других лиц, которые будут упоминаться в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная. 7. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые являются основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. 8. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение. 9. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. 10. Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 11. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 12. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в п. 1.3 настоящего Отчета, не является учредителем, участником, собственником, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющими имущественный интерес в Объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. 	

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

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, помещение ХХIII). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000025/20 от 26.11.2020 г. Срок действия полиса: с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 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, ИНН180401952057)
Контактная информация оценщика	+7 (495) 739-39-77, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8, t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), место нахождения: г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр

	оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/00014/20 от 27.05.2020 г. Срок действия: с 05.06.2020 г. по 04.06.2021 г. Страховая сумма составляет 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I №186083, рег. №347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г. 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. Удостоверение о повышении квалификации; Негосударственное образовательное учреждение Дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования" по дополнительной профессиональной программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 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" Срок действия аттестат №008346-1 продлен до 28.07.2021 г. включительно (в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году", а также Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.02.2021 №109)
Стаж работы в оценочной деятельности	13 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 13 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистов	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.

¹ Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС".
URL: <http://srosovet.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 "СРОО "ЭС"

**Оценщик,
руководитель проектов,
Департамент финансового
консультирования и оценки**

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т. А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

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

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. 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.
2. В расчетах использован курс иностранных валют, установленный Банком России на дату проведения оценки 15.04.2021 г.: 75,6826 руб./долл. США.
3. Исполнителю не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
4. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
5. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования. Основываясь на предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
6. Проведенный Исполнителем осмотр объекта оценки не представляет собой экспертизу его технического состояния, в связи с чем Исполнитель исходил из того, что объект оценки находится в хорошем состоянии.
7. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для объекта оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ним, при оценке объекта оценки Исполнитель исходил из 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. Арендопригодная площадь объекта оценки принималась в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, и технической документацией.
9. В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/387903211 от 16.04.2021 г. у оцениваемого помещения существуют ограничения (обременения) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости помещения осуществлялась без учета данного обременения.
10. По состоянию на дату оценки часть оцениваемых помещений сдана в аренду по краткосрочному договору аренды на неопределенный срок.

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 у читывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее: (а) состояние и местонахождение актива; и (б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. 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. Условия договора аренды приведены в табл. 3.5. Отчета. На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости Калининградской области³, Исполнитель пришел к выводу, что арендные ставки по договорам аренды не соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных.

11. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
12. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.
13. В рамках настоящего Отчета Исполнителем 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.
14. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по подобранным объектам-аналогам превышает 30%, что связано с тем, что рынок предложения и аренды коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки ограничен в силу их площади, местоположения, функционального распределения площадей (доли торговых, офисных и технических площадей) и наличием (отсутствием) витринного остекления, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №1, №2, №3 и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.
15. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

³ Анализ рынка приведен в разделе 5.4 Отчета

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Задаaniem на оценку №15 от 14.04.2021 г. к Договору №ОА-АХ-0288/14 от 25 марта 2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" и АО "НЭО Центр" объектом оценки является нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №2. Кадастровый (или условный) номер: 39:13:010313:797.

Общие сведения об оцениваемом помещении представлены в табл. 3.1.

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемом помещении

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Помещение свободного назначения
Местоположение объекта недвижимости	Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №2
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность
Правоудостоверяющий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от №99/2021/387903211 от 16.04.2021 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от №99/2020/362301891 от 26.11.2020 г. Свидетельство о государственной регистрации права 39-АА 995218 от 30.11.2011
Кадастровый номер объекта недвижимости	39:13:010313:797
Кадастровая стоимость объекта недвижимости, руб.	13 398 274,13
Площадь объекта недвижимости, кв. м	416,3
Балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	15 403 702,00
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (по состоянию на 13.04.2021 г.), руб. (НДС не учитывается)	9 672 091,92
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

Источник: данные правоудостоверяющих документов

3.2. Местоположение объекта оценки

Краткая характеристика города, в котором расположен объект оценки⁴

Калининградская область — самая западная и наименьшая по площади область (но не наименьший субъект федерации) Российской Федерации, входит в состав Северо-Западного федерального округа. Административный центр — Калининград. Расположена в Центральной Европе. Является полуэкславом Российской Федерации, так как после распада СССР не имеет с основной территорией страны общей сухопутной границы.

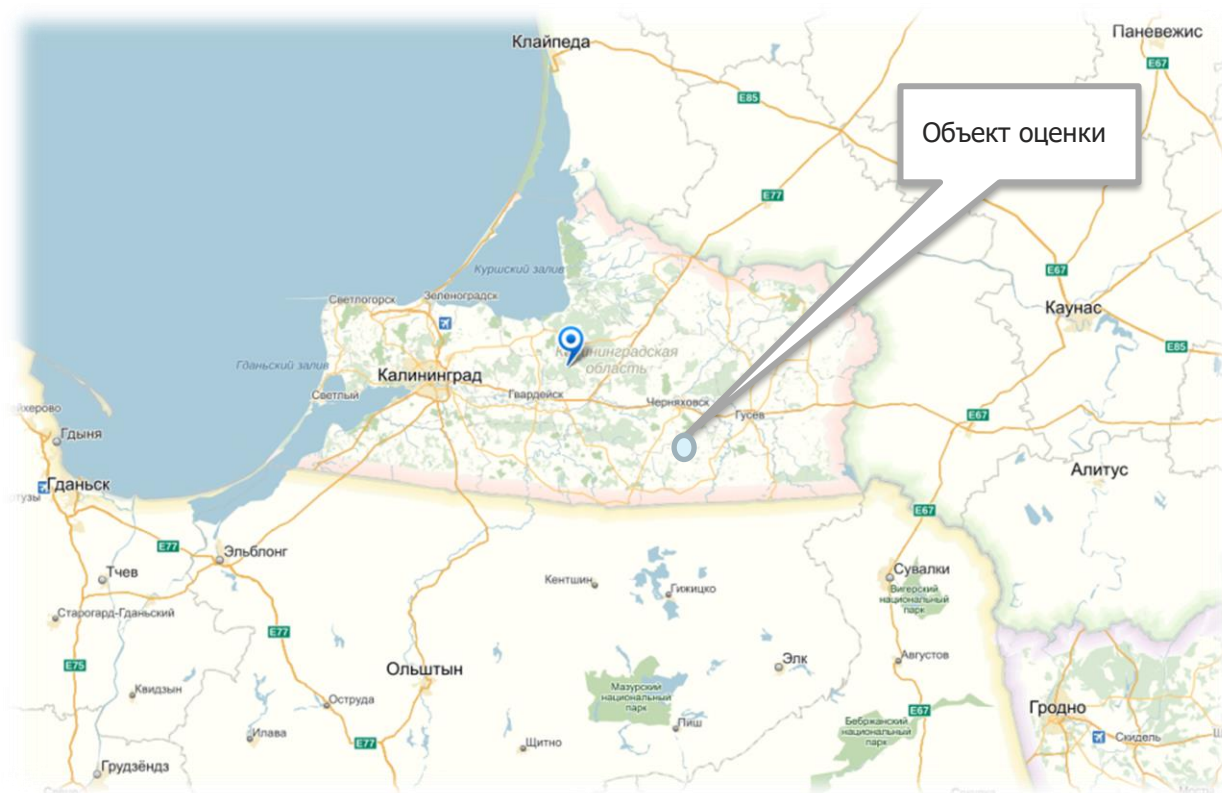
Площадь — 15 125 кв. км (13,3 тыс. кв. км за вычетом площади Калининградского и Куршского заливов). Население — 1 012 253 чел. (по состоянию на 2020 г.). Плотность населения — 66,93 чел/кв. км. Удельный вес городского населения — 76,82 %.

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

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

Карта Калининградской области представлена на рис. 3.1.

Рисунок 3.1. Границы Калининградской области



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Черняховск — город в Калининградской области России, административный центр Черняховского района и Черняховского городского поселения.

Население составляет 39 126 чел., третий по численности город области после Калининграда (482 443 чел.) и Советска (39 150 чел.).

Черняховск — крупный железнодорожный узел (станция Черняховск). Через него проходит относящаяся к Калининградской железной дороге железнодорожная линия Калининград — Чернышевское. Две другие железнодорожные ветки связывают Черняховск с Советском (далее эта железная дорога идет в Литву) и Железнодорожным (далее — в Польшу). Через Черняховск проходит автомобильная дорога А229 Калининград — Минск. Также, в городе расположен речной порт на реке Преголя.

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

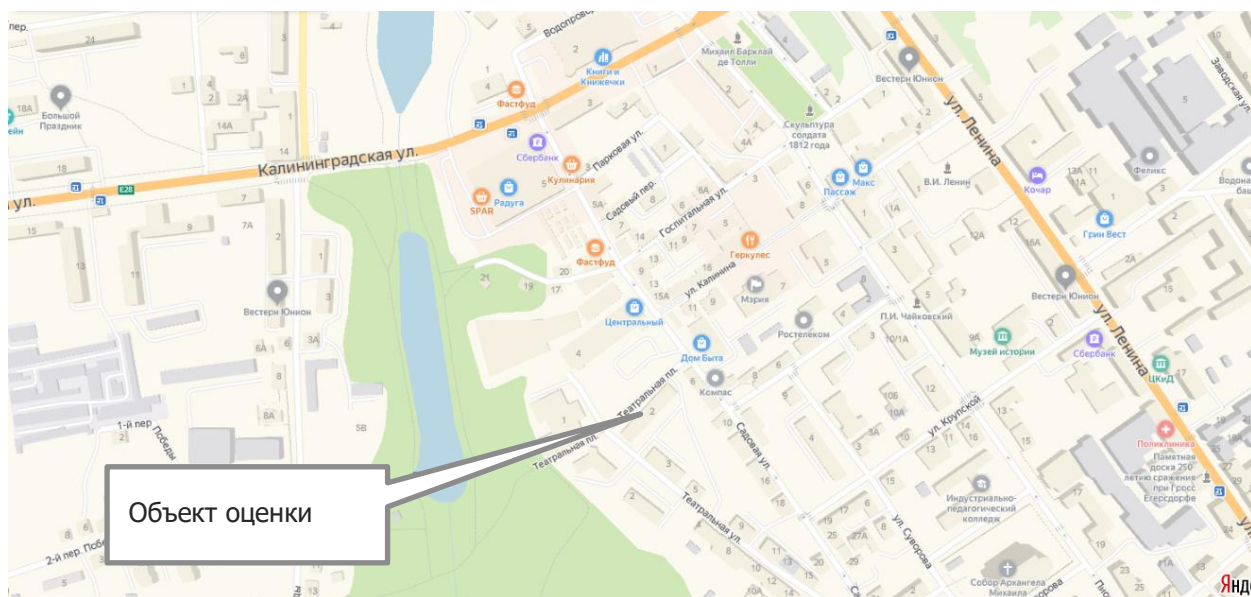
Таблица 3.2. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, д. 2
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая застройка, административные, торговые здания
Форма участков, рельеф	Многоугольная форма, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я линия площади Театральная, в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта (автобусы и маршрутные такси). Основной транспортной магистралью является ул. Калининградская и ул. Ленина

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

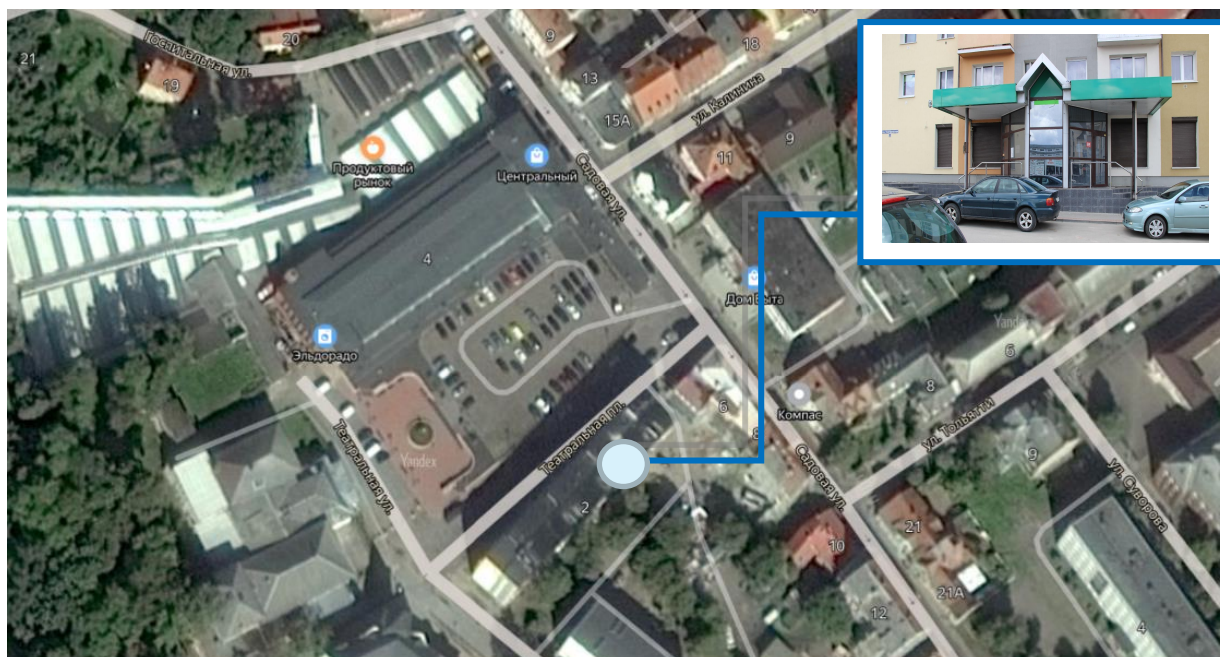
Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.2. Местоположение объекта оценки на карте г. Черняховска



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Локальное местоположение

Объект оценки расположен в центре г. Черняховска, на первой линии домов пл. Театральной. Местоположение объекта оценки характеризуется высоким автомобильным и пешеходным трафиком. Подъезд к оцениваемому объекту осуществляется с ул. Театральная.

Движение по пл. Театральная осуществляется в обе стороны (двухполосная дорога, по одной полосе в каждую сторону). К оцениваемому помещению ведут удобные подъездные пути, обеспечивающие круглогодичный проезд к объекту оценки. Инфраструктура района расположения объекта оценки развита. В непосредственной близости от объекта оценки расположены административные, торговые и жилые здания, центральный рынок, Дом быта, Дом офицеров.

Выводы из анализа характеристик оцениваемого объекта

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

Основные преимущества объекта оценки:

- шаговая доступность к остановкам общественного наземного транспорта;
- удобный подъезд и транспортное сообщение.

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

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/387903211 от 16.04.2021 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362301891 от 26.11.2020 г.;
- копию свидетельства о государственной регистрации права 39-АА 995218 от 30.11.2011 г.;
- копию технического паспорта БТИ;
- информационное письмо №МН-2-130521И от 13.05.2021 г. о величине операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемого здания;
- информационное письмо о наличии инженерных коммуникаций №МН-12-31020И от 31.01.2020г.;
- информационное письмо о балансовой стоимости №МН-4-130421И от 13.04.2021 г.;
- информационное письмо о балансовой стоимости №МН-2-130421И от 13.04.2021 г.;
- информацию консультационного характера.

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

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

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

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

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

Допущение 1. По состоянию на дату оценки часть оцениваемых помещений сдана в аренду по краткосрочному договору аренды на неопределенный срок.

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 у читывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее: (а) состояние и местонахождение актива; и (б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. 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. Условия договора аренды приведены в табл. 3.5. Отчета. На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости Калининградской области⁵, Исполнитель пришел к выводу, что арендные ставки по договорам аренды не соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных.

Допущение 2. В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/387903211 от 16.04.2021 г. у оцениваемого помещения существуют ограничения (обременения) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости помещения осуществлялась без учета данного обременения.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии. Объект оценки представляет собой помещение, расположенное на 1 этаже жилого дома. В помещении выполнен стандартный ремонт. Внешний вид здания, в котором расположено оцениваемое помещение, и состояние отделки оцениваемого помещения представлены в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.3). Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемого объекта и здания, в котором он расположен, приведены в таблице ниже (Таблица 3.4).

⁵ Анализ рынка приведен в разделе 5.4 Отчета

Таблица 3.3. Состояние объекта оценки



Фотография 3.1. Внешнее состояние объекта



Фотография 3.2. Внешнее состояние объекта



Фотография 3.3. Внутренние помещения объекта



Фотография 3.4. Внутренние помещения объекта

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 3.4. Описание физических свойств объекта оценки

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания, в котором расположены оцениваемые помещения	
Объект недвижимости	Нежилое помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение офисного назначения
Текущее использование	Часть помещений не эксплуатируется, часть помещений используется под салон по продаже медицинского оборудования
Год постройки	1972 г.
Срок полезной службы, лет	81 ⁶
Год проведения капитального ремонта	Нет данных
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь, кв. м	Нет данных
Класс конструктивных систем	КС-1
Этажность	5 этажей
Подземная часть	Нет
Расположение входной группы	Основной вход с фасада здания
Наличие витринного остекления	Имеется
Конструктивные характеристики объекта оценки	
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные, блочные
Фундамент	Бетонный

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
Материал перекрытия	Железобетонные
Материал крыши	Нет данных
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 40%
Объемно-планировочные решения объекта оценки	
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	416,3
Расположение помещений в здании	1 этаж
Наличие подвальных помещений	Нет
Планировка этажа	Кабинетно-коридорная
Внутренняя отделка	Стандарт ⁷
Внутреннее инженерное оборудование	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Телефон	+
Телевидение	+

Источник: данные, предоставленные Заказчиком: копии свидетельств о праве собственности, копии выписок из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Информация об инженерных коммуникациях

В соответствии с предоставленной Заказчиком технической документацией, объект оценки оснащен всеми необходимыми коммуникациями (электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации) (см. табл. 3.4).

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

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

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

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

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах

По состоянию на дату оценки часть помещений объекта оценки сдана в краткосрочную аренду по договору аренды на неопределенный срок в целях размещения салона по продаже медицинского оборудования. Общая информация из договора аренды представлена в табл. 3.5.

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

Исполнителю было предоставлено письмо о величине операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемого помещения №МН-2-130521И от 13.05.2021 г.

Величина дохода, согласно письму, предоставленному Заказчиком, составляет 254 237,30 руб./год без учета НДС.

⁷ Уровень отделки помещений объекта оценки принят по результатам произведенного осмотра объекта оценки, в соответствии с классификациями типов работ по Справочнику оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А., соответствует типу "Стандарт"

На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости Калининградской области⁸, Исполнитель пришел к выводу, что арендные ставки по договорам аренды не соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных.

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

В соответствии с п. 3.4. Договоров аренды, каждая из Сторон вправе отказаться в одностороннем внесудебном порядке от исполнения Договора по своей инициативе, без обоснования причин такого отказа, в любое время, направив соответствующее письменное уведомление другой Стороне не позднее, чем за 45 календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

Таблица 3.5. Реестр арендаторов

№ п/п	Арендатор	Срок аренды	Помещение	Площадь, кв. м	Арендная плата (по договору)	Арендная ставка, руб./кв. м/год без НДС	Арендная ставка, руб./год без НДС	Примечание
1	Арендатор 1	Неопределенный срок	Часть нежилого помещения, площадью 84,4 кв. м., этаж 1	84,40	24 082,64 руб. за весь объект аренды в мес. с учетом НДС	2 853,39	240 826,40	Арендная ставка не включает коммунальные и эксплуатационные платежи
2	Арендатор 2	Неопределенный срок	Часть нежилого помещения, площадью 4,7 кв. м., этаж 1	4,70	Базовая часть с 15 календарного дня с подписания Акта приема-передачи до 31 декабря 2018 г. - 1,318,74 руб. за весь объект в мес. с 01 января 2019 г. - 1 341,09 за весь объект в мес. + Переменная часть Коммунальные и эксплуатационные платежи	2 853,38	13 410,90	Арендная ставка не включает коммунальные и эксплуатационные платежи
Итого, годовой поток от сдачи в аренду помещений				89,10		2 853,39	254 237,30	

Источник: данные Заказчика

Согласно рекомендациям АРБ⁹:

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

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

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

По итогам анализа рынка¹⁰ недвижимости Исполнитель пришел к выводу, что арендные ставки по договору аренды не соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных.

⁸ Анализ рынка приведен в разделе 5.4 Отчета

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

¹⁰ Анализ рынка приведен в разделе 5.4 Отчета

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

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 нормы амортизации.

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

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

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

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

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

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

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

Хв — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является нежилое помещение.

Определение срока полезной службы оцениваемого здания представлено в таблице 3.6.

Таблица 3.6. Определение срока полезной службы оцениваемого помещения

Наименование объекта	Нежилое здание
Местоположение объекта	Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, пл. Театральная, д. 2
Площадь, кв. м	416,30
Год постройки/реконструкции	1972
Хронологический возраст	49
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	11
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"	51
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"	34
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	32

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 частично эксплуатируется и соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. К зданию, в котором расположено оцениваемое помещение, подведены все центральные коммуникации

Таблица 3.7. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	24.04.2021 г.
Представитель Заказчика	О. А. Степанова — продавец-консультант
Представитель Исполнителя	К. Н. Ачапин — представитель АО "НЭО Центр"
Текущее использование объекта оценки	Часть помещений не эксплуатируется, часть помещений используется под салон по продаже медицинского оборудования
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении 6 к Отчету, фотографии объекта оценки – в приложении 7. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра.

Источник: данные визуального осмотра

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков¹¹ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹² имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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

Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt¹³, срок экспозиции административных зданий и помещений варьируется в диапазоне от 4 до 13 мес. (в зависимости от местоположения, общей площади, состояния и т. д.).

На основании анализа рыночных данных в рамках данного Отчета Исполнитель принял срок экспозиции равным — 9 мес.¹⁴ Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Калининградской области, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является низколиквидным.

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

¹² Согласно методическим рекомендациям АРБ предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

¹³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2451-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2021-goda>

¹⁴ В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости г. Черняховска, 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 жилых домов со встроенными нежилыми помещениями; наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений является его использование в качестве нежилых помещений свободного назначения

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующими законодательными актами:

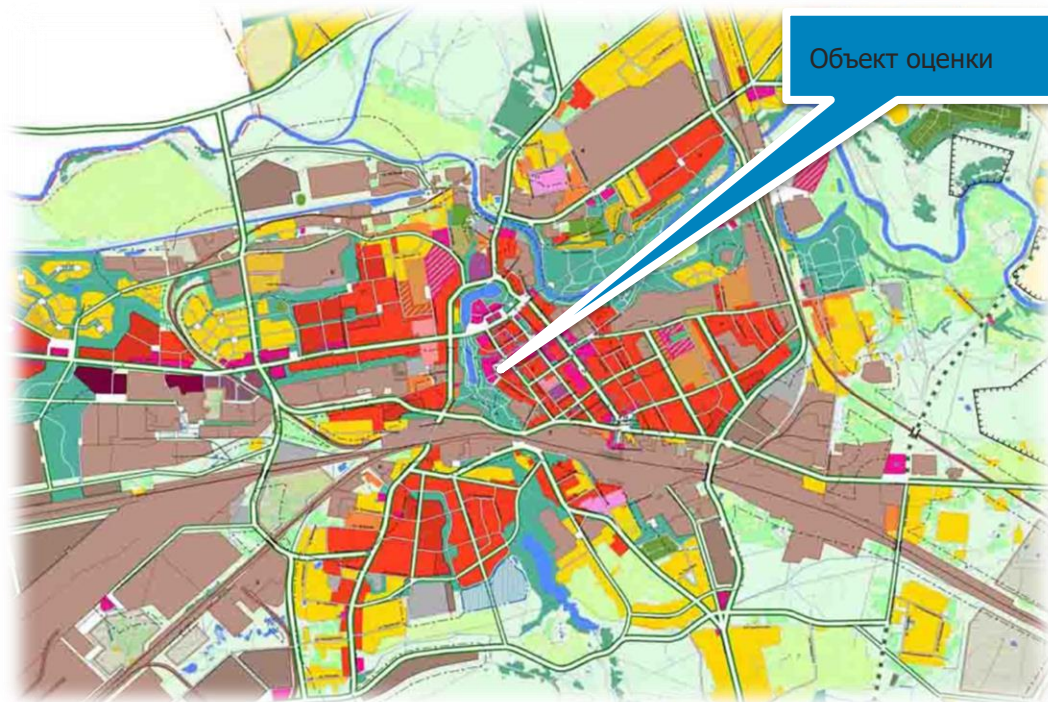
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в действующей редакции);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (в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

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	<p>Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Земли населенных пунктов признаются землями, используемыми и предназначенными 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. Черняховска, территория участка отнесена к зоне объектов многоэтажной застройки. Расположение объекта оценки на Генеральном плане г. Черняховска приведено на рис. 4.1. С точки зрения юридической правомочности данный участок необходимо использовать для размещения жилых домов со встроенными нежилыми помещениями</p>
Физическая возможность	<p>Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. 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 жилых домов со встроенными нежилыми помещениями</p>
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	<p>Земельный участок расположен в районе с развитой инфраструктурой, имеет удобный подъезд и находится в пешеходной доступности от остановок общественного наземного транспорта, что повышает коммерческую привлекательность объекта. С точки зрения экономической целесообразности на земельном участке возможно возведение офисного объекта. С точки зрения максимальной продуктивности, такой вид использования является выгодным. Район, в котором расположен объект оценки, является оптимальным для расположения офисных объектов, ввиду его локального местоположения</p>
Вывод	Наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение на нем объектов жилых домов со встроенными нежилыми помещениями

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

ГРАНИЦЫ ЖИЛЫХ ЗОН С ПАРАМЕТРАМИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ:

	МНОГОЭТАЖНАЯ ЗАСТРОЙКА
	ЗАСТРОЙКА ИСПОЛНЕНА ВЪЕЗЖИМИ ДОМАМИ С ПРИСАДЕБНЫМИ УЧАСТКАМИ
	ЗОНА СВОБОДНОСТИ И ДАЛЬНИХ УЧАСТКОВ

ГРАНИЦЫ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫХ ЗОН:

	МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗАСТРОЙКА (АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И КУЛЬТУРНО-БАЛЕТНЫЕ ЦЕНТРЫ, КУЛЬТУРНЫЕ ОБЪЕКТЫ)
	СМЕШАННОГО ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛЫХ
	ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
	УЧРЕЖДЕНИЯ ОХРАНЫ И СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ
	СРЕДНИЕ УЧЕБНЫЕ ЗАВЕДЕНИЯ
	НИКОГДА

Источник: <http://www.chernyahovsk.su/index.php?subcat=174#>

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

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

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

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

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

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

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого 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) Калининградской области.

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

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

- Объем ВВП РФ в текущих ценах по данным Росстата в 2020 г. составил 106,606 трлн руб. Индекс физического объема ВВП относительно 2019 г. составил 96,9%, индекс-дефлятор по отношению к среднегодовым ценам 2019 г. — 100,7%. Снижение ВВП в 2020 году на 3,1% связано с введенными ограничительными мерами, направленными на борьбу с коронавирусной инфекцией, и падением мирового спроса на энергоресурсы. По итогам 2020 г. инфляция составила 4,91%.
- Значительно сократилась добавленная стоимость в отраслях, ориентированных на обслуживание населения: гостиницы и рестораны (–24,1%), учреждения культуры и спорта (–11,4%), предприятия транспорта (–10,3%), организации, оказывающие прочие услуги населению (–6,8%). Неблагоприятная конъюнктура экспорта и снижение цен на энергоресурсы повлияли на снижение индекса физического объема добавленной стоимости (–10,2%) и индекса-дефлятора добавленной стоимости (–17,6%) в добывающей промышленности. Изменение цен на нефтепродукты стало одной из причин снижения индекса-дефлятора валовой добавленной стоимости обрабатывающих производств (–0,3%). Возросший спрос на финансовые услуги обусловил увеличение добавленной стоимости в сфере финансов и страхования (+7,9%). Увеличение тарифов на коммунальные услуги повлияло на рост индексов-дефляторов валовой добавленной стоимости предприятий, обеспечивающих электрической энергией, газом и паром (+3,9%), водоснабжением, водоотведением, утилизацией отходов (+6,2%). Рост индекса-дефлятора добавленной стоимости относительно прошлого года в здравоохранении (+11,9%), образовании (+5,5%) и других отраслях сектора государственного управления связан с ростом средней заработной платы на одного работника в этих отраслях.
- На динамику ВВП в 2020 году относительно 2019 года повлияло снижение внутреннего конечного спроса (–5,0%) и рост чистого экспорта товаров и услуг за счет опережающего сокращения импорта (–13,7%) по сравнению с экспортом (–5,1%).
- Расходы на конечное потребление сократились по сравнению с 2019 годом (–5,2%). Это связано с падением потребительского спроса преимущественно на непродовольственные товары и услуги, повлиявшим на снижение расходов домашних хозяйств на конечное потребление (–8,6%). Конечное потребление сектора государственного управления и некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросло по сравнению с 2019 годом (+3,9%), прежде всего, из-за увеличения расходов на здравоохранение и другие виды деятельности, связанные с борьбой с пандемией COVID-19.
- Валовое накопление сократилось (–4,2%) за счет накопления основного капитала, включая ценности (–6,2%). Прирост запасов материальных оборотных средств увеличился в основном за счет производственных запасов на предприятиях, экономическая активность которых в условиях введенных ограничений снизилась.
- Доля чистого экспорта товаров и услуг в структуре использования ВВП сократилась с 7,6% в 2019 году до 4,8% в 2020 году в связи с падением индексов цен на экспортируемые товары (по данным ФТС России за январь – ноябрь 2020 года относительно аналогичного периода 2019 года – на 20,5%, преимущественно за счет продукции ТЭК). Доля расходов на конечное потребление

¹⁵ <http://economy.gov.ru/wps/>

увеличилась с 69,5% до 71,5%, валового накопления – с 22,9 % до 23,7%, в том числе валового накопления основного капитала – с 21,2% до 21,6%.

- По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2020 г. падение ВВП замедлилось до -3,7% г/г по сравнению с -4,5% г/г в октябре и -3,4% г/г в 3кв20. Снижение ВВП по итогам 11 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,5% г/г.
- Выпуск обрабатывающей промышленности в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и 4,4% г/г соответственно). Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%). Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексе в условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта).
- Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться – до -2,5% г/г в 4кв20 после -4,8% г/г в 3кв20 и -6,7% г/г во 2кв20. В декабре промышленное производство практически вышло на уровень предыдущего года (-0,2% г/г после -1,5% г/г в ноябре) за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства (-2,9%) оказались лучше прогнозов.
- По итогам декабря 2020 г. инфляция в годовом выражении составила 4,9% г/г (по сравнению с 4,4% г/г в ноябре и 3,0% г/г по итогам 2019 года). По отношению к предыдущему месяцу рост цен усилился (до 0,83% м/м с 0,71% м/м в ноябре) под традиционным влиянием сезонного фактора в конце года, с исключением сезонности инфляция немного снизилась (0,54% м/м SA после 0,57% м/м SA месяцем ранее).
- По данным ФТС, в январе-ноябре 2020 г. внешнеторговый оборот России составил 511,4 млрд долл. США и по сравнению с январем-ноябрем 2019 г. сократился на 16,3%. Экспорт России в январе-ноябре 2020 г. составил 302,0 млрд долл. США и по сравнению с январем-ноябрем 2019 г. сократился на 21,8%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 85,5%, на страны СНГ – 14,5%. Импорт России в январе-ноябре 2020 года составил 209,3 млрд долл. США и по сравнению с январем-ноябрем 2019 года сократился на 6,8%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 89,2%, на страны СНГ – 10,8%. Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 92,7 млрд долл. США, что на 69,2 млрд долл. США меньше, чем в январе-ноябре 2019 года.
- По состоянию на 31.12.2020 г. официальный курс доллара США к рублю увеличился на 19,3% по сравнению с 31.12.2019 г. до 73,8757 руб. за доллар США. Курс евро к рублю увеличился на 30,8% до 90,6824 руб. за евро. На данную динамику оказал влияние резкий скачок стоимости долл. США на фоне существенного понижения цен на нефть в марте 2020 г.
- Среднегодовой курс доллара и евро за 2020 г. составил 72,3230 руб. за долл. США и 82,8358 руб. за евро соответственно.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-декабре 2020 года сложилась в размере 41,73 долл. США за баррель. За аналогичный период 2019 г. средняя стоимость Urals составила 63,59 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в декабре 2020 года сложилась в размере 49,37 долл. США за баррель, что в 1,3 раза ниже, чем в декабре 2019 года (64,47 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 31.12.2020 г. ключевая ставка составила 4,25%. В 2021 г. принял решение об увеличении ключевой ставки, так 19.03.2021 г. ключевая ставка была увеличена на 0.25 пп. до 4,50%, 23.04.2021 г. ключевая ставка была увеличена на 0.50 пп. до 5%.

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2021 г.¹⁶

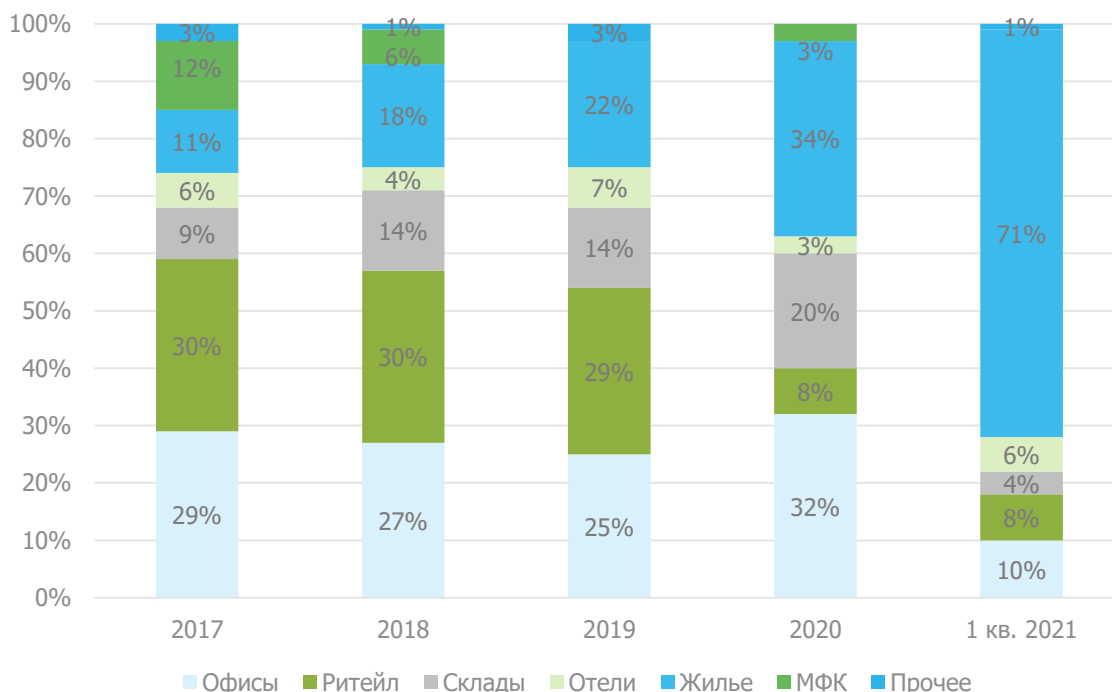
5.2.1. Основные положения

Объем инвестиций в недвижимость России по предварительным итогам I квартала 2021 года оказался сопоставим с результатом в аналогичном периоде прошлого года и составил порядка 67 млрд руб. против 68 млрд руб. в январе-марте 2020 года. Несмотря на схожий показатель вложений в этом году по сравнению с предыдущим, структура инвестиций демонстрирует зеркально противоположную картину. Объем вложений в участки под жилое строительство увеличился более чем в 2,5 раза и достиг рекордного для рынка квартального значения. Его доля в объеме инвестиций в I квартале 2021 года составила 71%. Динамика объема вложений в сегменты коммерческой недвижимости обратная – объем инвестиций снизился на 61% до минимального за последние 5 лет значения, его доля составила 29%. В I квартале 2019 года соотношение было обратным – 27% приходилось на жилой сегмент и 73% на коммерческую недвижимость.

Инвестиции в жилую недвижимость в январе-марте 2021 года достигли рекордного квартального объема – около 48 млрд руб. Всплеск вложений в этот сегмент вызван увеличением как числа сделок, так и среднего размера сделки (1,6 млрд руб. в 2020 году против 2,1 млрд руб. в этом году). Такая динамика была ожидаема на фоне роста цен на жилую недвижимость. Хорошие финансовые результаты за прошлый год побуждают многих девелоперов развиваться и искать площадки для новых проектов. В I квартале активность была высокой как на московском рынке, так и на рынке Санкт-Петербурга. Объем инвестиций в участки под жилое строительство в обоих городах был почти равный.

В сегментах коммерческой недвижимости наблюдалось снижение числа сделок и среднего размера сделки (с 1,6 млрд руб. в 2020 году до 1 млрд руб. в I квартале 2021 года). Тем не менее, по прогнозам аналитиков ожидается, что распределение инвестиций скорректируется за счет увеличения вложений в коммерческую недвижимость.

Рисунок 5.1. Динамика распределения объема инвестиций по сегментам недвижимости



Источник: <https://www.cbre.ru/ru-ru/about-cbre/case-studies/russia-real-estate-investments-q1-2021>

Вложения в офисную недвижимость снизились на 78% по сравнению с I кварталом 2019 года и составили порядка 7 млрд руб. Их доля по сравнению с прошлым годом сократилась с 32% до 10%. Крупнейшими сделками стали покупка двух зданий на Миллионной улице в Санкт-Петербурге под

¹⁶ <https://www.cbre.ru/ru-ru/about-cbre/case-studies/russia-real-estate-investments-q1-2021>; <https://fbss.ru/nazvany-stavki-kapitalizacii-nedvizhimosti-v-moskve-i-peterburge/analitika/>

развитие сети бизнес-центров "Сенатор" и бизнес-центра "Авиатор" в Москве. Вложения в складской сегмент составили порядка 3 млрд руб., их доля в объеме инвестиций за I квартал 2021 года составила 4% против 20% в 2020 году. Инвестиции в торговую недвижимость в январе-марте 2021 года составили 5 млрд руб. против 9 млрд руб. в аналогичном периоде 2020 года. Примеры крупных сделок - покупка помещения Prada в Столешниковом переулке и Москворецкого рынка в Москве.

Единственным сегментом коммерческой недвижимости, объем вложений в который вырос в I квартале в сравнении с прошлым годом, стала гостиничная недвижимость. Вложения в этот сегмент составили 4 млрд руб. Крупнейшими сделками стали продажи отелей "Кортъярд Санкт-Петербург Васильевский" в Санкт-Петербурге и "Пик Отель" в Сочи.

Доля вложений в объекты, требующие редевелопмента или строительства, в структуре инвестиций в коммерческую недвижимость (не включая вложения в участки под жилое строительство) сохраняется на относительно высоком уровне. В I квартале 2021 года на такие вложения пришлось 29% против 36% за весь 2020 год.

Иностранные инвестиции составили 3% вложений в январе-марте этого года против 6% в аналогичном периоде прошлого года и 7% за весь 2020 год. Этот показатель продолжает оставаться на низком уровне. В структуре инвестиций в недвижимость России доминируют российские компании.

На рынок Москвы в I квартале 2021 года пришелся только 51% объема инвестиций, тогда как в январе-марте 2020 года доля столицы составляла 88%, по итогам 2020 года – 82%. Доля Санкт-Петербурга составила 46% по итогам первых трех месяцев этого года – максимальное значение с IV квартала 2019 года, когда этот показатель достиг 48%. На региональных рынках активность сохраняется на низком уровне, на них пришлось 3% инвестиций.

Таблица 5.1. Ставки капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	I квартал 2021 г.
Офисная недвижимость	8,50-10,00%
Торговая недвижимость	9,25-10,50%
Складская недвижимость	10,00-11,50%

Источник: <https://fbss.ru/nazvany-stavki-kapitalizacii-vedvizhimosti-v-moskve-i-peterburge/analitika/>

На начало апреля 2021 года ставки капитализации в Москве для складов находятся в диапазоне 10-11,5%, для офисов — 8,5-10%, торговых центров — 9,25-10,5%. По прогнозам аналитиков рынка, до конца года ставки снизятся в складском сегменте, стабилизируются в офисном и вырастут в торговом.

В Санкт-Петербурге ставки капитализации для складов находятся на уровне 10,25-11,75%, офисов — 9-11%, торговых центров — 9,75-11,5%.

5.2.2. Выводы

- Объем инвестиций в недвижимость России по предварительным итогам I квартала 2021 года оказался сопоставим с результатом в аналогичном периоде прошлого года и составил порядка 67 млрд руб. против 68 млрд руб. в января-марте 2020 года.
- Объем вложений в участки под жилое строительство увеличился более чем в 2,5 раза и достиг рекордного для рынка квартального значения. Его доля в объеме инвестиций в I квартале 2021 года составила 71%.
- Динамика объема вложений в сегменты коммерческой недвижимости обратная – объем инвестиций снизился на 61% до минимального за последние 5 лет значения, его доля составила 29%.
- Инвестиции в жилую недвижимость в январе-марте 2021 года достигли рекордного квартального объема – около 48 млрд руб. Всплеск вложений в этот сегмент вызван увеличением как числа сделок, так и среднего размера сделки (1,6 млрд руб. в 2020 году против 2,1 млрд руб. в этом году).
- В сегментах коммерческой недвижимости наблюдалось снижение числа сделок и среднего размера сделки (с 1,6 млрд руб. в 2020 году до 1 млрд руб. в I квартале 2021 года).

- Вложения в офисную недвижимость снизились на 78% по сравнению с I кварталом 2019 года и составили порядка 7 млрд руб. Их доля по сравнению с прошлым годом сократилась с 32% до 10%.
- Вложения в складской сегмент составили порядка 3 млрд руб., их доля в объеме инвестиций за I квартал 2021 года составила 4% против 20% в 2020 году.
- Инвестиции в торговую недвижимость в январе-марте 2021 года составили 5 млрд руб. против 9 млрд руб. в аналогичном периоде 2020 года.
- Единственным сегментом коммерческой недвижимости, объем вложений в который вырос в I квартале в сравнении с прошлым годом, стала гостиничная недвижимость. Вложения в этот сегмент составили 4 млрд руб.
- Иностранные инвестиции составили 3% вложений в январе-марте этого года против 6% в аналогичном периоде прошлого года и 7% за весь 2020 год. Этот показатель продолжает оставаться на низком уровне. В структуре инвестиций в недвижимость России доминируют российские компании.
- На рынок Москвы в I квартале 2021 года пришелся только 51% объема инвестиций, тогда как в январе-марте 2020 года доля столицы составляла 88%, по итогам 2020 года – 82%. Доля Санкт-Петербурга составила 46% по итогам первых трех месяцев этого года – максимальное значение с IV квартала 2019 года, когда этот показатель достиг 48%. На региональных рынках активность сохраняется на низком уровне, на них пришлось 3% инвестиций.

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;

¹⁷ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

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

- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье – жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости

Таблица 5.2. 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 коммерческой недвижимости (помещения свободного назначения) Калининградской области.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Коронавирус — это снижение доходов населения, особенно это касается тех, кто вовлечен в относительно небольшой и мелкий бизнес, лоточная торговля, магазины. Коронавирус может ударить по спросу и платежеспособности. Люди по-разному реагируют и, возможно, притормозят с покупками. Некоторые могут считать, что сейчас не лучшее время вкладываться в недвижимое имущество.

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

5.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости Калининградской области по итогам I квартала 2021 г.¹⁹

5.5.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости

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

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

Основные ценообразующие факторы для торговых помещений приведены в таблице ниже.

Таблица 5.3. Основные ценообразующие факторы для коммерческих помещений

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	Не применяется в расчете	—
2	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	-10,75%/-6,35%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРК №2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича; Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не применяется в расчете	—
6	Местоположение	Расположение в черте города	-36,00%/+56,25%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
7	Линия расположения	1-ая линия/ 2-ая линия	Не применяется в расчете	—
8	Общая площадь объекта недвижимости	—	Индивидуально для каждого объекта	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
9	Распределение по этажам	подвал/цоколь/1 этаж/2 этаж и выше-	Индивидуально для каждого объекта	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

¹⁹ Подготовлено с использованием: <https://www.kgd-rdc.ru/>, <https://kaliningrad.restate.ru/>, <https://riarating.ru/>, <https://avito.ru/>, <https://kaliningrad.restate.ru/>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
10	Наличие (отсутствие) отдельного входа	Присутствует/отсутствует	Не применяется в расчете	—
11	Наличие (отсутствие) витринного остекления	Присутствует/отсутствует	-14,89%/+17,50%	RWAY №235, октябрь 2014, стр. 109
12	Наличие (отсутствие) парковки	Присутствует/отсутствует	Не применяется в расчете	—
13	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная /плохая	Не применяется в расчете	—
14	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчете	—
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не применяется в расчете	—
16	Состояние отделки	Без отделки/косметический/эконом/стандарт/премиум	Не применяется в расчете	—

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.2. Общая ситуация на рынке коммерческой недвижимости

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

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

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

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

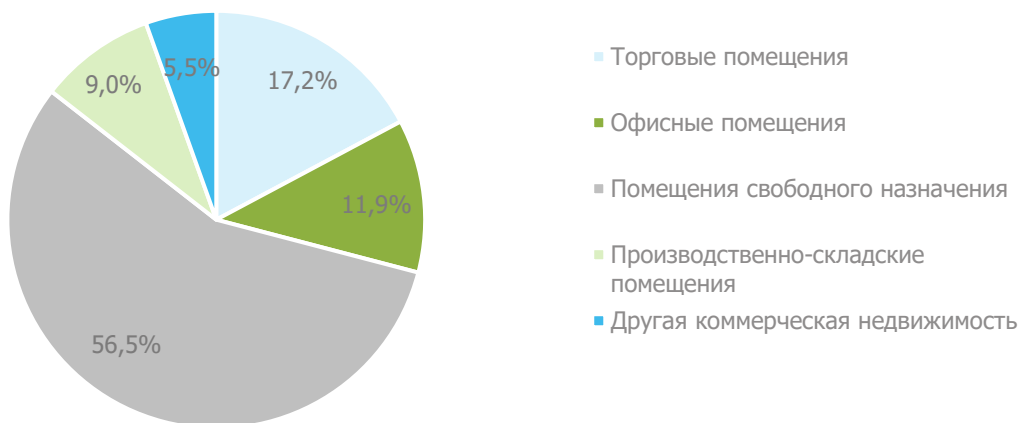
5.5.3. Предложение

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

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

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

На начало 2021 года в области предложено к реализации более 767 объектов коммерческого назначения. Больше половины представленных к реализации лотов занимают помещения свободного назначения, их доля составила 56,5%.

Рисунок 5.2. Распределение активных на дату оценку объявлений по категории недвижимости в Калининградской области

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

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

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

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

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

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

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

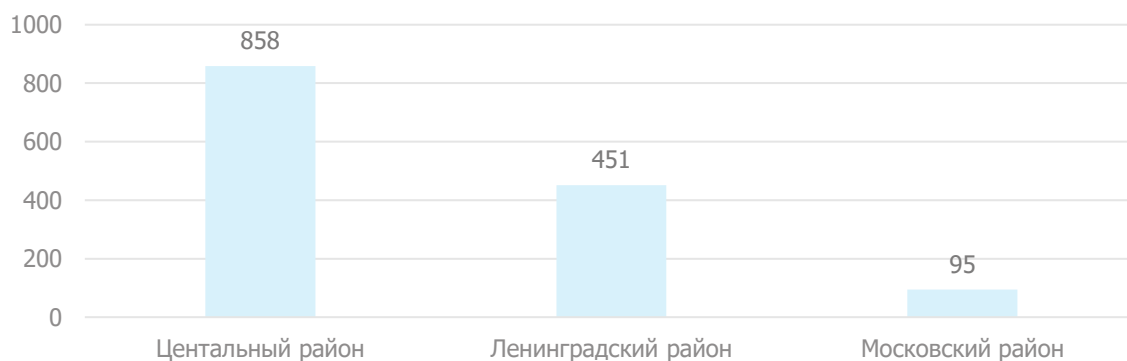
Наибольшая доля приходится на помещения класса В — это несколько крупных офисных проектов, построенных с 2006 по 2016 г. Дальнейшее расширение сегмента маловероятно ввиду отсутствия подходящих площадок и достаточно высокой насыщенности рынка офисной недвижимости. Класс С Redevelopment исторически занимает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

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

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

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

Рисунок 5.3. Обеспеченность торговыми площадями в разрезе административных районов Калининграда, кв. м/1000 чел.)



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

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

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

Таблица 5.4. Торговые центры г. Калининграда

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

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

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

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

5.5.4. Спрос

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.5. Финансовые условия

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

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

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

Средние ставки по продаже и аренде коммерческой недвижимости по Калининграду и Калининградской области на апрель 2021 г. представлены в таблице ниже.

Таблица 5.5. Средние стоимости 1 кв. м коммерческой недвижимости в Калининграде и Калининградской области на апрель 2021 г.

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

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

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

Согласно информационно-аналитическим порталам www.beboss.ru, www.avenu39.ru, www.irr.ru, www.domofond.ru цены предложений помещений офисного назначения, выставленных на продажу в г. Черняховске, находятся в диапазоне от 19 до 84 тыс. руб./кв. м с учетом НДС в зависимости от местоположения, этажа расположения и наличия отдельного входа.

Таблица 5.6. Примеры предложений по продаже коммерческих помещений в районе объекта оценки по состоянию на апрель 2021 г.

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
1	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Госпитальная	4 400 000	81,30	54 121	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhymost-na-prodazhu-chernyahovsk-266320111	Используется в расчете
2	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Ленина, д. 16	3 500 000	68,60	51 020	https://100realty.ru/chernyahovsk/prodam-ofis-chernyahovskiy-g-o-ul-lenina-16-5198408	Используется в расчете
3	Калининградская область, Черняховский муниципальный округ, Черняховск, ул. Л. Толстого, 7	2 200 000	110,30	19 946	https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhymost/svobodnogo_naznacheniya_1103_m_1151128640	Помещение реализуется в рамках банкротства юридического лица. Не используется в расчете.
4	Калининградская область, Черняховский г.о., Черняховск, Комсомольская ул., 14	5 100 000	157,00	32 484	https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhymost/svobodnogo_naznacheniya_157_m_2127962196	Помещение расположено на 1-м этаже и подвале. Неизвестны характеристики подвальных помещений. При телефонном разговоре также эту информацию не предоставили. Не используется в расчете.
5	Калининградская область, Черняховский г.о., Черняховск, Советская ул., 6	2 950 000	65,10	45 315	https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhymost/svobodnogo_naznacheniya_65_1_m_1877765867	Новое помещение, без отделки, расположено на 2-ой линии. Требуется введение значительных корректировок. Был подобран более сопоставимый объект-аналог. Не используется в расчете.

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
6	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Калинина, д. 12	3 800 000	62,00	61 290	https://multilisting.su/r-n-chernyahovskiy/g-chernyahovsk/sale-free-appointment/19379372-62-0-m-3800000-rub-ul-kalinina	Неизвестны характеристики помещения: отделка, наличие (отсутствие) витринного остекления. Не используется в расчете.
7	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Госпитальная	2 850 000	47,10	60 510	https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_54_m_2030857147	Неизвестны характеристики помещения: отделка, наличие (отсутствие) витринного остекления, отдельного входа. Не используется в расчете.
8	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Ленина, 41	6 700 000	80,00	83 750	https://pn39.ru/catalog/prodazha-nedvizhimosti/prodazha-kommercheskaya-nedvizhimost/48634/	Используется в расчете
9	Калининградская область, Черняховск, ул. Калинина, 4	30 000 000	478,30	62 722	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/243300717/	Помещение большей частью расположено в подвале, требуется проведение косметического ремонта. Был подобран более сопоставимый объект-аналог. Не используется в расчете.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Согласно информационно-аналитическим порталам www.beboss.ru, www.avenu39.ru, www.irr.ru, www.domofond.ru арендная ставка на помещения офисного назначения, выставленные в г. Черняховске, находится в диапазоне от 4,8 до 9,5 тыс. руб./кв. м/год с учетом НДС и эксплуатационных расходов. Как правило, стоимость аренды зависит от месторасположения, уровня отделки, средств связи и т. д.

Таблица 5.7. Примеры предложений по аренде коммерческих помещений в районе объекта оценки по состоянию на апрель 2021 г.

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./мес. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
1	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Баркляя Де Толли	64 000	160,00	4 800	https://pn39.ru/catalog/arenda-nedvizhimosti/kommercheskaya-nedvizhimost/192724/	Объект не обладает отдельным входом, требуется дополнительная корректировка. Подобран более сопоставимый объект-аналог
2	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Тольятти	283 500	567,00	6 000	https://pn39.ru/catalog/arenda-nedvizhimosti/kommercheskaya-nedvizhimost/202860/	Неизвестны характеристики объекта оценки, не используется в качестве объекта-аналога
3	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Ленина, д. 36	55 000	70,00	9 429	https://www.ribri.ru/nedvizhimost/kaliningradskaya-oblast/chernyahovsk/kommercheskaya/snyat/offer/1611414	Стоимость предложения аренды приближена к верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. Основываясь на принципе замещения, который гласит, что разумный покупатель не заплатит за объект

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./мес. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
						больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая на рынке за другой объект с такой же степенью полезности, в качестве аналога используется земельные участки по более низкой цене в этой же локации
4	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Ленина, д. 24	70 500	94,00	9 000	https://kaliningrad-region.afy.ru/chernyahovsk/snyat-torgovoe-pomeshchenie/80000192208	Стоимость предложения аренды приближена к верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. Основываясь на принципе замещения, который гласит, что разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая на рынке за другой объект с такой же степенью полезности, в качестве аналога используется земельные участки по более низкой цене в этой же локации
5	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Ленина, д. 2	35 000	50,90	8 251	https://onreal.ru/chernyahovsk/arenda-torgovyh-ploshchadej/21460203	Используется в расчете
6	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Л. Толстого, 8	130 000	303,00	5 149	https://kaliningrad.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploshchadyu_303_kv_m_kaliningradskaya_oblast_chernyahovsk_kaliningradskaya_oblast_chernyahovsk_ulica_l_tolstogo_8_6812144036/	Объект не обладает отдельным входом, требуется дополнительная корректировка. Подобран более сопоставимый объект-аналог
7	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Ленина, 36	60 000	70,00	8 571	https://100real.ru/chernyahovsk/arenda-ofisa-chernyahovskiy-g-o-ul-lenina-36-9520071	Используется в расчете
8	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Ленина, 5а	40 000	96,40	4 979	https://kaliningrad.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploshchadyu_964_kv_m_kaliningradskaya_oblast_chernyahovsk_kaliningradskaya_oblast_chernyahovsk_6816302702/	Объект расположен в подвале и цоколе, требуется дополнительная корректировка на расположение. Подобран более сопоставимый объект-аналог
9	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Крупской, 4	60 000	120,00	6 000	https://pn39.ru/catalog/arenda-nedvizhimosti/35426/	Объект не обладает отдельным входом, также имеет помещения в подвале, требуются дополнительные корректировки. Подобран более сопоставимый объект-аналог
10	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Калинина, 4	230 890	419,80	6 600	https://kaliningrad.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploshchadyu_4198_kv_m_kaliningradskaya_oblast_chernyahovsk_kaliningradskaya_chernyahovskiy-go-ul_kaliniina_4_6838785515/	Используется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

- Ситуация с коронавирусом затронула все без исключения сферы бизнеса: многие компании были вынуждены уйти в онлайн либо приостановить свою деятельность на неопределенный срок. В первую очередь это коснулось сферы коммерческой аренды недвижимости — торговых площадей и офисов.
- Эксперты прогнозируют, что цены на съем коммерческих площадей в ближайшее время пойдут вниз, так как для владельцев недвижимости это будет единственным путем сохранить источник дохода от аренды, так как новых интересантов на рынке пока нет, либо их доля совсем невелика — это предприятия, которые ищут более дешевые офисы с меньшей площадью.
- В секторе коммерческой недвижимости, текущая ситуация сильнее всего сказалась на торговых площадях. Закрытие магазинов привело к тому, что большая часть арендаторов не может вовремя вносить платежи. Большинство усилий собственников направлено на удержание существующих арендаторов и поиск компромиссных решений.
- По прогнозам экспертов рынка коммерческой недвижимости, арендные ставки могут опуститься уже в ближайшие несколько месяцев, хотя некоторые компании могут пойти на снижение в течение полугода. Как отмечают риэлторы, в среднем по рынку съемщики могут ожидать скидку до 30-40%. При этом, если освободившуюся площадь выставить по более низкой цене, время экспозиции сокращается. Если ставка будет средней по рынку, поиск арендатора может растянуться на срок от месяца до полугода.
- Пандемия бесповоротно изменила сферу аренды коммерческой недвижимости. Текущая ситуация — исторический момент, благодаря которому компании могут в полной мере оценить технологии дистанционной работы и отказаться от традиции снимать огромные офисы.
- Калининград является одним из лидеров по обеспеченности качественными торговыми площадями среди городов с населением до 500 000 человек. На сегодняшний день в Калининграде работает 14 качественных торговых центров общей арендопригодной площадью 207 000 кв. м. Низкий уровень вакантных площадей (средняя вакансия составляет порядка 4%) в торговых центрах Калининграда свидетельствует о том, что рынок торговой недвижимости еще не достиг избыточного уровня обеспеченности качественной недвижимостью.
- На начало 2021 года в области предложено к реализации более 767 объектов коммерческого назначения. Больше половины представленных к реализации лотов занимают помещения свободного назначения, их доля составила 56,5%.
- Рынок офисной недвижимости Калининградской области в основном представлен административными зданиями и встроенно-пристроенными помещениями. Основная масса объектов офисного назначения — помещения, расположенные на первых этажах жилых домов и в бывших административно-бытовых зданиях. Предложений на рынке небольшое количество, так как спрос в регионе, помимо г. Калининграда, невелик.
- Среди факторов, влияющих на стоимость аренды/продажи офиса, — локация, наличие большой свободной парковки для сотрудников и клиентов, инфраструктуры, коммуникаций. Наиболее востребованы помещения в центре.
- Продавцы обычно готовы к торгу. Реальная цена сделки в итоге может отличаться от заявленной на 30%.
- Иностранные инвесторы чаще всего предпочитают офисы наивысшего класса (А), российские — класса В. При этом стоимость аренды при переходе из класса А в В особо не меняется. Введение в эксплуатацию помещений класса В+ значительно сгладит разницу между предпочтениями инвесторов.
- В г. Калининграде наиболее дорогостоящие офисные площади расположены в Центральном районе. Предложения по продаже в г. Калининградской области имеют широкий разброс цен.
- Коммерческая недвижимость Калининградской области в целом представлена разными ценовыми категориями. Самые дорогие объекты сосредоточены в городах с наибольшей численностью населения, с развитой инфраструктурой, расположены на первых этажах и на первой линии центральных улиц.

- Цена предложения помещений офисного назначения, выставленных на продажу в г. Черняховске, находятся в диапазоне от 19 до 84 тыс. руб./кв. м с учетом НДС в зависимости от местоположения, этажа расположения и наличия отдельного входа.
- Арендная ставка на помещения офисного назначения, выставленные в г. Черняховске, находится в диапазоне от 4,8 до 9,5 тыс. руб./кв. м/год с учетом НДС и эксплуатационных расходов. Как правило, стоимость аренды зависит от месторасположения, уровня отделки, средств связи и т. д.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

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

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

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)²⁰.

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 цен²¹.
- 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 выгоды²².

²⁰ IFRS 1, п. 3.

²¹ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

²² IAS 38, п. 8.

Основные средства²³ 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 услуги²⁴.

Балансовая стоимость²⁵ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость²⁶ — 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 актива²⁷.

Инвестиционное имущество²⁸ – 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 целях²⁹.

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

²³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁴ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

²⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6

²⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

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

информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами³⁰.

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и целям задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное мнение о стоимости³¹.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, 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 принуждения³².

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон³³.

Справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами, с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.³⁴

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.³⁵

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

6.2. Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;

³⁰ IAS 1, п. 7.

³¹ П. 10.1 МСО 2020

³² П. 30.1 МСО 2020

³³ П. 50.1 МСО 2020

³⁴ П. 50.2 МСО 2020

³⁵ П. 50.3 МСО 2020

- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование³⁶.

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 актив³⁷.

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

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

Аренда

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

Классификация аренды для арендодателей, принятая в стандарте (IFRS) 16 "Аренда", основывается на объеме, в котором договор аренды передает риски и выгоды, связанные с владением базовым активом. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды могут быть связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономического использования базового актива и доходов от повышения стоимости или реализации ликвидационной стоимости³⁸.

Финансовая аренда – аренда, классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом³⁹.

Операционная аренда - аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом⁴⁰.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой⁴¹:

- 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;

³⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

³⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

³⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B53

³⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

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

⁴¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;
- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой⁴²:

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

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда позволяют сделать однозначный вывод. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрены переменные арендные платежи, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды⁴³.

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 учета⁴⁴.

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 использования⁴⁵.

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 аренда⁴⁶.

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

⁴² Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

⁴³ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 65

⁴⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 66

⁴⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B55

⁴⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B56

арендодатель должен рассматривать срок экономического использования зданий в качестве срока экономического использования всего базового актива⁴⁷.

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 имущества⁴⁸:

- 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 стандарта⁴⁹:

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

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то

⁴⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B57

⁴⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

⁴⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

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 целях⁵⁰.

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 активами⁵¹.

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 актива⁵².

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.

⁵⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

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

⁵² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"⁵³.

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)⁵⁴.

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 стоимости⁵⁵.

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 таковых⁵⁶.
- 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 условиях⁵⁷.

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 обязательства⁵⁸.

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 образом⁵⁹.

⁵³ Фонд МСФО.

⁵⁴ IFRS 13, п. 2.

⁵⁵ IFRS 13, п. 3.

⁵⁶ IFRS 13, п. 11.

⁵⁷ IFRS 13, п. 15.

⁵⁸ IFRS 13, п. 16.

⁵⁹ IFRS 13, п. 27.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства⁶⁰.

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
 - доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
 - рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).⁶¹

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 дохода⁶².

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

⁶⁰ IFRS 13, п. 32.

⁶¹ IFRS 13, п. 38.

⁶² МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны⁶³.

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

6.5. Этапы проведения оценки

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

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

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

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

6.6. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов⁶⁴.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁶⁵.

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 устареваний⁶⁶.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки⁶⁷.

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

⁶³ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

⁶⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

⁶⁵ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп. К.

⁶⁶ Там же, п. 18.

⁶⁷ Там же, п. 19.

требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей⁶⁸.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности⁶⁹:

- 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;

⁶⁸ Там же, п. 20.

⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки⁷⁰.

Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ⁷¹.

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.

⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №9), п. 25.

⁷¹ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №91102-р).

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод⁷² определения стоимости земли.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами⁷³. 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 предложений⁷⁴.

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.⁷⁵

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁷⁶:

- 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;

⁷² Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁷³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

⁷⁴ Там же, п. 13.

⁷⁵ Там же, п. 14.

⁷⁶ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

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

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

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

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки⁷⁷.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁷⁸.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода⁷⁹.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁸⁰:

- 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;

⁷⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

⁷⁸ Там же, п. 16.

⁷⁹ Там же, п. 17.

⁸⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов проводится по ставке

капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

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

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 подходов⁸¹.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании двух подходов к расчету стоимости оцениваемого объекта — **сравнительного и доходного**. Ниже представлено обоснование применения используемых подходов. В таблице 6.1 представлено обоснование применения используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке.

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

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

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

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

Сравнительный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов⁸², 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

⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

⁸² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁸³, что подтверждается ссылками на источники информации.

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

⁸³ Там же, п. 16.

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

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

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

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

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

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

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

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

7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Черняховска⁸⁴, к которому принадлежит объект оценки, за апрель 2021 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом (табл. 7.2). В качестве объекта недвижимости признаются встроенные помещения офисного назначения, расположенные на первых этажах жилых многоэтажных домов.

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. В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения (табл. 7.1).

⁸⁴ Информационные порталы Internet: www.irr.ru, www.avito.ru, www.pn39.ru, www.cian.ru и др.




Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Элементы сравнения
Для помещения	<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 месторасположения объекта недвижимости; • линия домов; • общая площадь объекта недвижимости; • распределение помещений по этажам (уровням); • наличие (отсутствие) отдельного входа; • наличие (отсутствие) витринного остекления; • наличие (отсутствие) парковки; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние/уровень отделки
1	

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

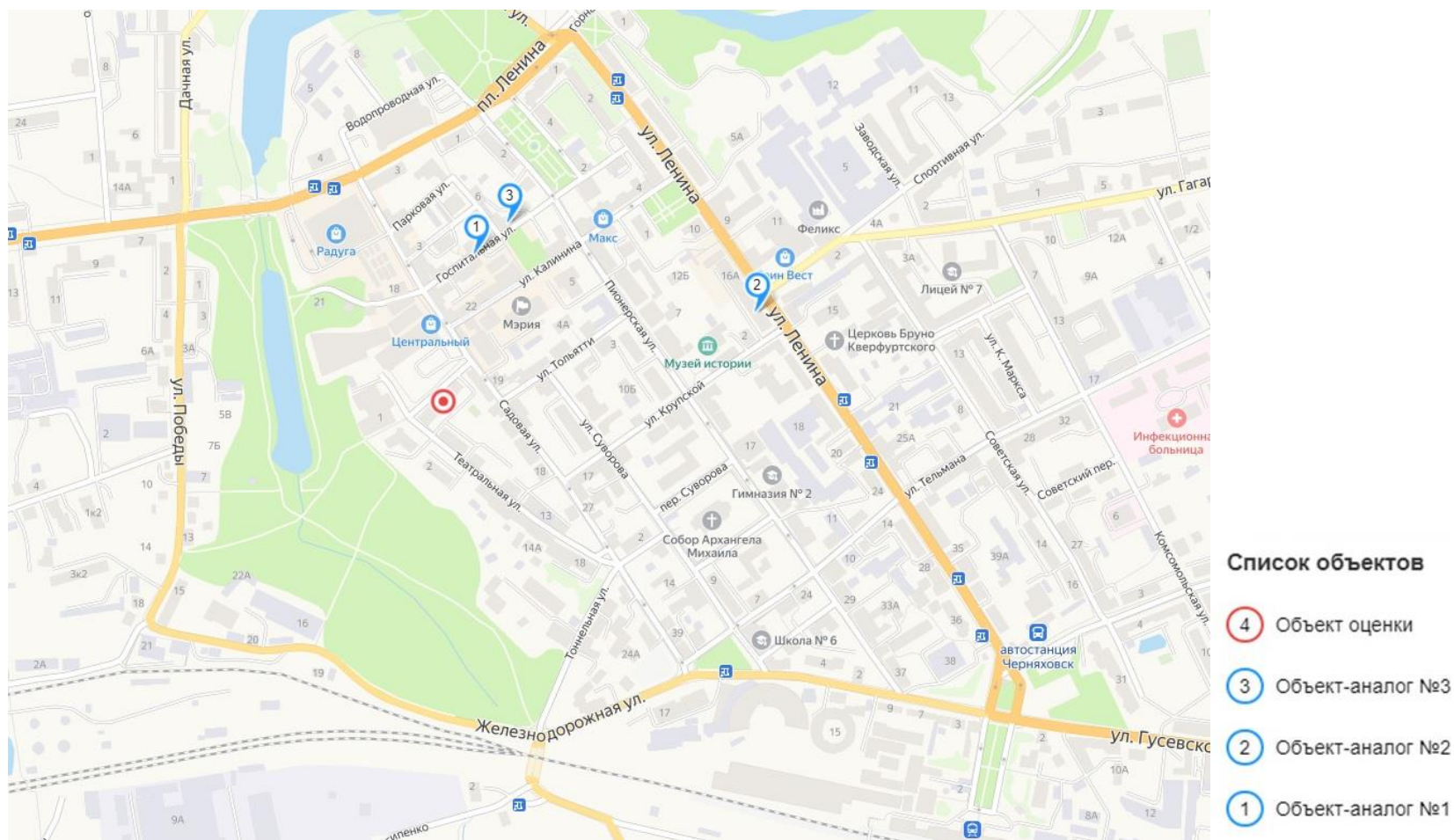
Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого помещения в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое помещение свободного назначения общей площадью 416,3 кв. м, расположенное на 1-ом этаже жилого дома	Нежилое помещение свободного назначения, общей площадью 81,3 кв. м, расположенное на 1-ом этаже, цена предложения 4,4 млн руб. с НДС	Нежилое помещение свободного назначения, общей площадью 68,6 кв. м, расположенное на 1-ом этаже, цена предложения 3,5 млн. руб. с НДС	Нежилое помещение свободного назначения, общей площадью 47,1 кв. м, расположенное на 1-ом этаже, цена предложения 2,85 млн руб. с НДС
3	Фотография объекта недвижимости		Нет фото		
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Калининградская обл., г. Черняховск, пл. Театральная, д. 2 Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Госпитальная Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Ленина, д. 16 Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Госпитальная, д. 4 Центры административных районов города, зоны точечной застройки
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	416,30	81,30	68,60	47,10
11	площадь помещений подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
12	доля подвальных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
13	площадь помещений цоколя, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
14	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
15	площадь помещений расположенных на 1-ом этаже, кв. м	416,30	81,30	68,60	47,10
16	доля помещений на 1 этаже, %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
17	площадь помещений расположенных на 2-ом этаже, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
18	доля помещений на 2 этаже и выше, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
19	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Наличие (отсутствие) витринного остекления	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
20	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории
21	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
22	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
23	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
24	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
25	Цена предложения (с НДС), руб.	-	4 400 000	3 500 000	2 850 000
26	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	54 121	51 020	60 510

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
27	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Domofond", https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chernyahovsk-266320111 , 8-911-462-67-71	Информационный портал "100 Realt", https://100realt.ru/chernyahovsk/prodam-ofis-chernyahovskiy-g-o-ul-lenina-16-5198408 , 8-985-731-48-19	Информационный портал "Avito", https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_54_m_2030857147 , 8-911-857-74-24

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.1. Местоположение оцениваемого помещения и объектов-аналогов на карте г. Черняховск



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; • линия домов; • распределение помещений по этажам (уровням); • наличие (отсутствие) отдельного входа; • наличие (отсутствие) парковки; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние/уровень отделки

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в табл. 7.4. Описание корректировок приведено ниже.

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Комментарий
<ul style="list-style-type: none"> • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • характеристики местоположения объекта недвижимости; • общая площадь объекта недвижимости; • наличие (отсутствие) витринного остекления; 	<ul style="list-style-type: none"> • корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости; • корректировка на общую площадь объекта недвижимости; • корректировка на наличие (отсутствие) витринного остекления 	<p>Применение данных корректировок отражено в таблице ниже (Таблица 7.13)</p>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРК 2020) и Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А., под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 7.5. Величина корректировки на результаты возможного торга (уторговывание)

№ п/п	Источник информации	Интервал значений		Среднее значение
При продаже объекта (офисно-торговые)				
1	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРК №2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича	-6,00%	-10,00%	-8,60%
2	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.	-10,00%	-11,50%	-10,80%
Значение корректировки, %		-8,00%	-10,75%	-9,70%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Ввиду объявленной 11 марта 2020 года Всемирной организацией здравоохранения "глобальной пандемии", снижения финансовых индексов, девальвации рубля и политических изменений, рынок недвижимости пребывает в стадии неопределенности. В краткосрочной перспективе эксперты ожидают снижение покупательской активности. Для восстановления спроса необходимо будет чаще использовать гибкие решения. Таким образом, учитывая текущую ситуацию на рынке, а также пессимистичные прогнозы для рынка торговой недвижимости, в рамках данного Отчета было принято решение внести корректировку на фактор цены предложения по верхней границе расширенного интервала, в размере **-10,75%**.

Корректировка на местоположение

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

Величина корректировки на местоположение в зависимости от района города и рассчитывалась с использованием данных, приведенных в Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Таблица 7.6. Расчет корректировки на местоположение торгово-офисной недвижимости (продажа)

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

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

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

Таблица 7.7. Значение корректировки на местоположение для помещения

Элемент	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики местоположения	Калининградская обл., г. Черняховск, пл. Театральная, д. 2	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Госпитальная	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Ленина, д. 16	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Госпитальная, д. 4
	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь для здания

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

Корректировка на общую площадь помещения была рассчитана на основании данных, представленных в Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Таблица 7.8. Коэффициенты корректировки на общую площадь

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

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

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

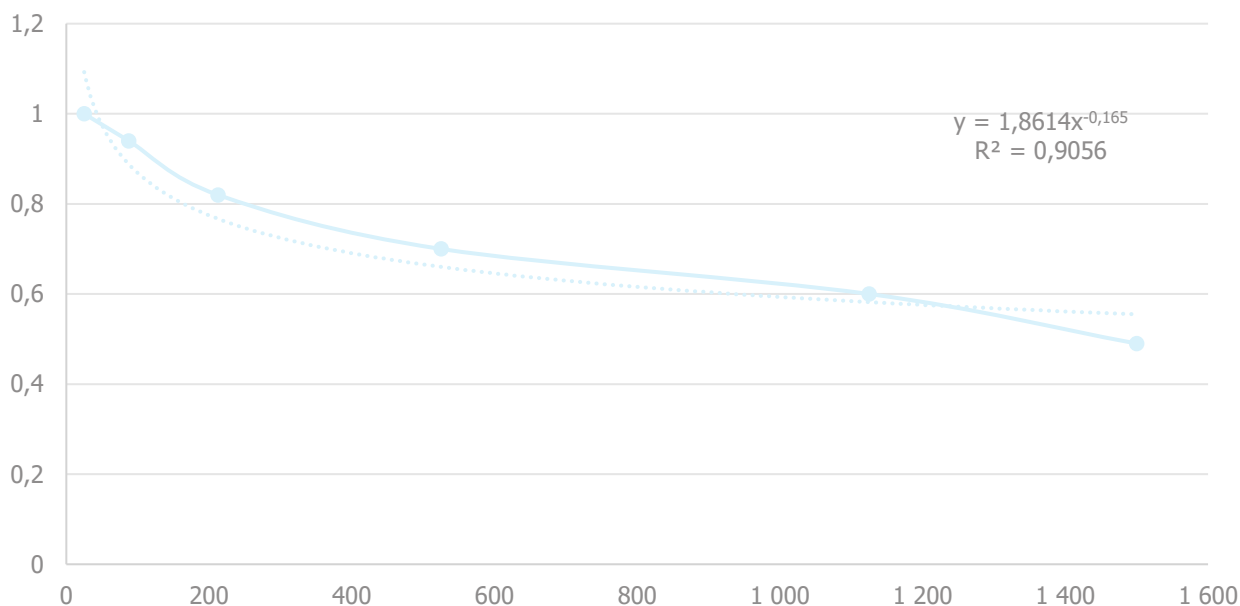
Таблица 7.9. Расчет корректировки на общую площадь

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

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Рисунок 7.2. 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:

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

где:

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

x – общая площадь объекта недвижимого имущества.

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

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

где:

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

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

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

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

Таблица 7.10. Расчет корректировки на площадь для офисных помещений

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь общая	кв. м	416,30	81,30	68,60	47,10
$y=f(x)$	-	0,6881	0,9009	0,9265	0,9858
Корректировка	%	-	-23,62%	-25,73%	-30,20%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) витринного остекления

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

Корректировка на наличие витринного остекления принята на основании информационного бюллетеня RWAY №235, октябрь 2014, стр. 109. На основании данного источника величина корректировки для торговых помещений в среднем равен **-17,5%**. Расчет корректировки на наличие витринного остекления представлен в таблице ниже.

Таблица 7.11. Величина корректировки на наличие витринного остекления

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

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

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

Таблица 7.12. Расчет корректировки на наличие витринного остекления

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Наличие витринного остекления	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие витринного остекления (%)	-	17,50%	17,50%	17,50%

Источник: анализ и расчет 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.

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов - последовательное внесение корректировок и расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в табл. ниже (Таблица 7.13).

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

14 718 000 (Четырнадцать миллионов семьсот восемнадцать тысяч) руб.

Таблица 7.13. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	54 121	51 020	60 510
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	54 121	51 020	60 510
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
4	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	54 121	51 020	60 510
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	54 121	51 020	60 510
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,75%	-10,75%	-10,75%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	48 303	45 536	54 005
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021
7	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	48 303	45 536	54 005
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Калининградская обл., г. Черняховск, пл. Театральная, д. 2 Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Госпитальная Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Ленина, д. 16 Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Госпитальная, д. 4 Центры административных районов города, зоны точечной застройки
8	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	48 303	45 536	54 005
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
9	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	48 303	45 536	54 005
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	416,30	81,30	68,60	47,10
10	Корректировка на размер общей площади, %	-	-23,62%	-25,73%	-30,20%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	36 892	33 818	37 695
	Доля помещений, расположенных в подвале, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже, %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
11	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	36 892	33 818	37 695

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
12	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	36 892	33 818	37 695
13	Наличие (отсутствие) витринного остекления	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) витринного остекления (%)	-	17,50%	17,50%	17,50%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	43 348	39 736	44 291
14	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	43 348	39 736	44 291
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	43 348	39 736	44 291
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	43 348	39 736	44 291
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	43 348	39 736	44 291
18	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	43 348	39 736	44 291
19	Сумма абсолютных величин корректировок	-	51,87%	53,98%	58,45%
20	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,93	1,85	1,71
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	35,11%	33,74%	31,16%
22	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	-	-	42 423
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					42 423
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м					416,3
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					17 661 000
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.					14 718 000

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 стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

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

8.2. Этап 1. Определение потенциального валового дохода

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

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

По состоянию на дату оценки часть оцениваемых помещений сдана в аренду по краткосрочному договору аренды на неопределенный срок. В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Условия договора аренды приведены в табл. 3.5. Отчета. По итогам анализа рынка недвижимости Исполнитель пришел к выводу, что арендные ставки по договору аренды не соответствует рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных.

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

Определение величины арендной платы на основании рыночных данных

На основании анализа сегмента рынка⁸⁵, к которому принадлежит объект оценки, за апрель 2021 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.

⁸⁵ 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.pn39.ru и др.; информационно-аналитический портал Realto;

иллюстрированные каталоги "Недвижимость для бизнеса", ежемесячный информационно-аналитический бюллетень Rway, информационные издания "Из рук в руки", "Недвижимость и цены".

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

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

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

Таблица 8.1. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения
Для помещения	
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 домов; наличие (отсутствие) отдельного входа; наличие (отсутствие) витринного остекления; наличие (отсутствие) парковки; транспортная доступность; инфраструктура; наличие (отсутствие) коммуникаций; состояние/уровень отделки.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в таблице ниже (Таблица 8.8). Описание корректировок приведено в таблице ниже.

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Комментарий
<ul style="list-style-type: none"> различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); общая площадь объекта недвижимости; распределение помещений по этажам 	<ul style="list-style-type: none"> корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); корректировка на общую площадь объекта недвижимости корректировка на этаж расположения 	Применение данных корректировок отражено в таблице ниже (Таблица 8.8)

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

Основываясь на анализе рынка коммерческой недвижимости Калининградской области, можно констатировать что на сегодняшний день рынок коммерческой недвижимости испытывает влияние неопределенности в условиях карантина. На дату оценки рынок коммерческой недвижимости характеризуется низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, а также редкими сделками. Ввиду вышеперечисленных факторов,

Исполнителем принято решение использовать корректировку на фактор цены предложения по максимальному значению.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРК 2020) и Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А., под ред. Лейфера Л.А. Учитывая влияние неопределенности, вызванной распространением COVID-19 (объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики), в размере максимального значения при аренде – **8,20%**.

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

№ п/п	Источник информации	Интервал значений		Среднее значение
При аренде объекта (офисно-торговые)				
1	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРК №2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича	-4,00%	-6,00%	-5,00%
2	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.	-8,70%	-10,40%	-9,50%
Значение корректировки, %		-6,35%	-8,20%	-7,25%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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

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

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

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

где:

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

x – общая площадь объекта недвижимого имущества.

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

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

где:

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

S_{оц} – общая площадь оцениваемого объекта;

S_{ан} – общая площадь объекта-аналога.

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

Таблица 8.4. Расчет корректировки на площадь для объектов-аналогов

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь общая	кв. м	416,30	70,00	50,90	419,80
$y=f(x)$	-	0,7765	0,9116	0,9381	0,7759
Корректировка	%	-	-14,82%	-17,23%	0,08%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

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

$$K_{\text{этаж}} = [(D_{1\text{-йэтаж}ОО} + D_{\text{цок}ОО} \times N_{\text{цок}} + D_{\text{подв}ОО} \times N_{\text{подв}} + D_{\text{выше 1-го}ОО} \times N_{\text{выше 1-го}}) / (D_{1\text{-йэтаж}АН} + D_{\text{цок}АН} \times N_{\text{цок}} + D_{\text{подв}АН} \times N_{\text{подв}} + D_{\text{выше 1-го}АН} \times N_{\text{выше 1-го}}) - 1] \times 100\%,$$

где:

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

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

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

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

$D_{\text{выше 1-го}ОО}$, $D_{\text{выше 1-го}АН}$ — доля помещений объекта оценки и объекта-аналога соответственно, расположенных выше первого этажа;

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

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

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

Величина коэффициента, учитывающего разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в подвале, цоколе и выше первого этажа, определялась на основании Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А. Расчет данного показателя приведен в таблицах ниже.

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

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

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

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





Таблица 8.6. Расчет корректировки на распределение помещений по этажам

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	53,88%
Доля помещений, расположенных на первом этаже, %	100,00%	100,00%	100,00%	46,12%
Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	-	0,00%	0,00%	13,45%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Характеристика объектов-аналогов в рамках доходного подхода приведена в таблице ниже (Таблица 8.7), расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Черняховска — на рис. 8.1, расчет величины рыночной арендной ставки для оцениваемого помещения – Таблица 8.8.

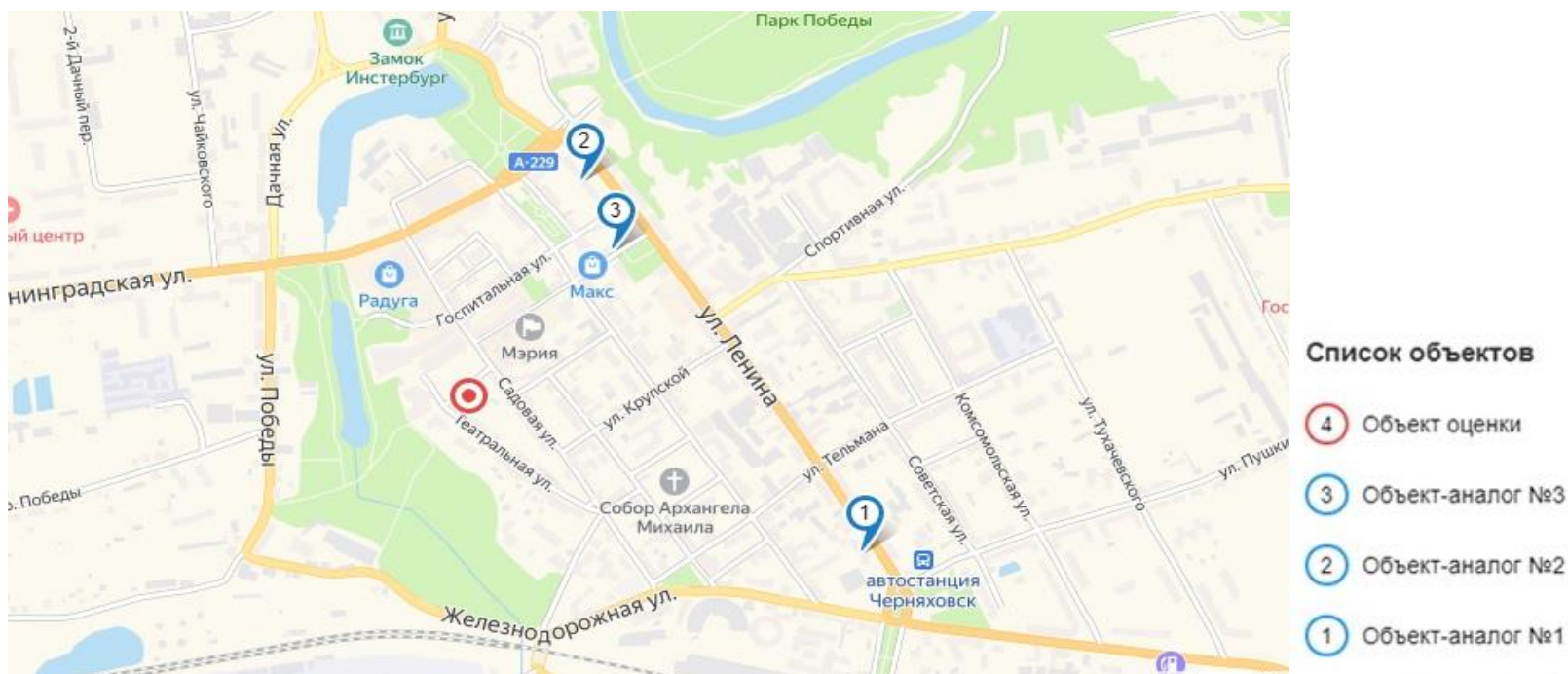
Таблица 8.7. Данные об объектах сравнения (аналогах) для определения арендной ставки помещений объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое помещение свободного назначения общей площадью 416,3 кв. м, расположенное на 1-ом этаже жилого дома	Нежилое помещение свободного назначения, общей площадью 70 кв. м, расположенное на 1-ом этаже, ставка аренды 60 000 руб./мес. с НДС	Нежилое помещение свободного назначения, общей площадью 50,9 кв. м, расположенное на 1-ом этаже, ставка аренды 35 000 руб./мес. с НДС	Нежилое помещение свободного назначения, общей площадью 419,8 кв. м, расположенное на цокольном и 1-ом этаже, ставка аренды 230 890 руб./мес. с НДС
3	Фотография объекта недвижимости				
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Калининградская обл., г. Черняховск, пл. Центральная, д. 2 Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Ленина, д. 36 Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Ленина, д. 2 Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Калинина, д. 4 Центры административных районов города, зоны точечной застройки
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	416,30	70,00	50,90	419,80
11	площадь помещений подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
12	доля подвальных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
13	площадь помещений цоколя, кв. м	0,00	0,00	0,00	226,20
14	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	53,88%
15	площадь помещений расположенных на 1-ом этаже, кв. м	416,30	70,00	50,90	193,60
16	доля помещений на 1 этаже, %	100,00%	100,00%	100,00%	46,12%
17	площадь помещений расположенных на 2-ом этаже, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
18	доля помещений на 2 этаже и выше, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
19	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
20	Наличие (отсутствие) витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
21	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории
22	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
23	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
24	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
25	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
26	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./мес.	-	60 000	35 000	230 890
27	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м/год	-	10 286	8 251	6 600
28	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	8 571	6 876	5 500
29	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "100Realt", https://100realt.ru/chernyahovsk/arenda-ofisa-chernyahovskiy-g-o-ul-lenina-36-9520071 , 8-911-451-23-99	Информационный портал "100Realt", https://100realt.ru/chernyahovsk/arenda-torgovoy-ploschadi-chernyahovskiy-g-o-5323905 , 9-900-345-99-88	Информационный портал "100 Realt", https://100realt.ru/chernyahovsk/arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-chernyahovskiy-g-o-ul-kalinina-4-8098002 , т. +7 (921) 615-15-51

Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Таблица 8.8. Расчет величины рыночной арендной ставки для помещений объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
2	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	8 571	6 876	5 500
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	8 571	6 876	5 500
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	8 571	6 876	5 500
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	8 571	6 876	5 500
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-8,20%	-8,20%	-8,20%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	7 869	6 312	5 049
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	7 869	6 312	5 049
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Калининградская обл., г. Черняховск, пл. Театральная, д. 2 Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Ленина, д. 36 Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Ленина, д. 2 Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Калининградская область, г. Черняховск, ул. Калинина, д. 4 Центры административных районов города, зоны точечной застройки
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	7 869	6 312	5 049
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	7 869	6 312	5 049
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	416,30	70,00	50,90	419,80
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-14,82%	-17,23%	0,08%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	6 702	5 225	5 053
11	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	53,88%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	100,00%	46,12%
	Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	0,00%	0,00%	13,45%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
12	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	6 702	5 225	5 732
	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
13	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	6 702	5 225	5 732
	Наличие (отсутствиие) витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие (отсутствиие) витринного остекления	-	0,00%	0,00%	0,00%
14	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	6 702	5 225	5 732
	Наличие (отсутствиие) парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории
	Корректировка на наличие (отсутствиие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
15	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	6 702	5 225	5 732
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
16	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	6 702	5 225	5 732
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
17	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	6 702	5 225	5 732
	Наличие (отсутствиие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствиие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
18	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	6 702	5 225	5 732
	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	0
19	Сумма абсолютных величин корректировок	-	23,02%	25,43%	21,72%
20	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	4,34	3,93	4,60
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	33,72%	30,53%	35,74%
Средневзвешенная величина справедливой стоимости арендной ставки (без НДС), руб./кв. м/год					5 904

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

Определение арендуемой площади

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

8.3. 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%. Исходя из особенностей оцениваемого здания, учитывая небольшую площадь здания, а также тот факт, что объект оценки расположен в центральной части города, Исполнитель принимает потери от недоиспользования площадей по нижнему уровню приведенного диапазона, что составляет 7,20%.

8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁸⁶. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"⁸⁷ аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

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

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

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

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

Результаты расчета налога на имущество по оцениваемому объекту представлены ниже.

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

⁸⁷ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов, — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

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

Таблица 8.9. Расчет величины налога на имущество

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Расчетная балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки (стоимость, полученная в рамках доходного подхода, без учета стоимости земельных участков)	руб. без НДС	15 235 218
2	Расчетная балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	14 727 378
3	Расчетная среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	14 981 298
4	Налог на имущество (2,2% от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(329 589)

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "СК ГАЙДЕ", "АльфаСтрахование", "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,05–0,30% от страховой стоимости (Таблица 8.10). В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принимается равной среднему значению, что составляет 0,18% от остаточной балансовой стоимости объекта или **26 217 руб./год.**

Таблица 8.10. 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 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ($K_{ув}$) основывался на прогнозе инфляции, при составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2040 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции (Таблица 8.11), расчет себестоимости строительства объекта оценки (Таблица 8.14) (с применением регионального коэффициента (Таблица 8.12), и расчет затрат на замещение объекта оценки (Таблица 8.16) приведены в таблицах ниже по тексту Отчета.

Таблица 8.11. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2021	2022	2023
Инфляция	3,57%	3,67%	3,94%
Прогнозный период	0,71	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,03	1,04	1,04
Наименование показателя	2024	2025	2026
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2027	2028	2029
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%

Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2030	2031	2032
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2033	2034	2035
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2036	2037	2038
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2039	2040	2041
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,29
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,01
Кув			2,1765

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Оцениваемое помещение находится в Калининградской области, где уровень цен на ремонт отличается от уровня цен по Москве. Для расчета себестоимости строительства объекта оценки в Калининградской области, был рассчитан региональный коэффициент, определенный на основании справочника "Индексы цен в строительстве", 2020 г., выпуск 113.

Таблица 8.12. Расчет регионального коэффициента

Регион	Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов для КС-1 (Сборник КО_ИНВЕСТ № 113, стр. 69, Таблица 2.2.3.1)	Коэффициент, по стоимости основных ресурсов для материалов	Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов Субъектов РФ относительно Московской области
Московская область	1,028	1,000	1,0000
Калининградская область	0,999	0,972	0,9718

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.13 Расчет корректирующего коэффициента изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации

Период	Средний региональный индекс для Калининградской области
31.12.2016	8,242
15.04.2021	9,185
Корректирующий коэффициент	1,1144

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 113, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

Таблица 8.14. Расчет себестоимости строительства офисной недвижимости в Калининградской области

Характеристика	Ед. измерения	Жилая недвижимость		Источник
		Квартиры в малоэтажных домах	Квартиры в высотных домах	
Себестоимость строительства по состоянию на 2016 г.	долл. США/кв. м без НДС	649	731	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №273, декабрь 2017 г. (стр. 97)
Средний курс долл. США на 2016 г.	руб./долл. США		66,8335	
Себестоимость строительства по состоянию на дату публикации Источника	руб./кв. м без НДС	43 375	48 855	

Характеристика	Ед. измерения	Жилая недвижимость		Источник
		Квартиры в малоэтажных домах	Квартиры в высотных домах	
Корректирующий коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации			1,1144	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	руб./кв. м без НДС	48 336	54 443	
Региональный коэффициент			0,9718	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки, с учетом регионального коэффициента	руб./кв. м без НДС	46 973	52 907	
Среднее значение себестоимости строительства по состоянию на дату оценки, с учетом регионального коэффициента	руб./кв. м без НДС		49 940	

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 8.15. Распределение сметной стоимости строительства по группам затрат

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

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

На основании полученного значения стоимости строительства (Таблица 8.14) Исполнителем была рассчитана величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт. Расчет представлен в таблице ниже (Таблица 8.16).

Таблица 8.16. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) объекта оценки

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	15.04.2021
Безрисковая ставка (%)	7,45%
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	416,30
Себестоимость строительства (без учета НДС), руб.	20 790 021
Доля СМР в стоимости строительства, %	82,5%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	17 151 767
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 ⁸⁹
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,33 ⁸⁴
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 ⁹⁰
Стоимость короткоживущих элементов.(без учета НДС), руб.	2 572 765
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,1765
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	5 599 528
Фактор фонда возмещения	0,0232
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	130 018

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Определение суммы 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 торговых площадей комплекса в аренду определены на основе

⁸⁹ 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%.

⁹⁰ Александров В. Т., Арdziнов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 3% до 7% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

В рамках Отчета уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы. В виду того, что в среднем договор аренды заключается на 3-7 лет⁹¹, Исполнитель принял решение данные расходы распределить по годам (5 лет).

Таким образом, величина агентского вознаграждения (комиссионных расходов) составила **38 017 руб./год**⁹².

8.5. Этап 4. Определение чистого операционного дохода

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

8.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации рассчитан на основании аналитических данных информационно-аналитического портала Statrielt⁹³, а также Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2020, т. к. данный метод наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости. При проведении расчетов Исполнитель принимает среднее значение ставки капитализации для помещений свободного назначения равное **11,53%**.

Таблица 8.17. Величина коэффициента капитализации

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
https://statrielt.ru/statistik-a-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2467-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2021-goda	8,00%	13,00%	11,00%	https://statrielt.ru/statistik-a-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2467-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2021-goda
https://statrielt.ru/statistik-a-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2467-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2021-goda	9,00%	16,00%	13,00%	https://statrielt.ru/statistik-a-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2467-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2021-goda
Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2020	7,30%	14,00%	10,60%	Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2020
Среднее значение	8,10%	14,33%	11,53%	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

⁹¹ <http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>

⁹² $38\ 544 = (2\ 312\ 664\ \text{руб./год} * 8,33\%) / (CP3HA4(3;7))$

⁹³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2304-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

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

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

Таблица 8.18. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	416,30
2	Арендопригодная площадь объекта, в том числе:	кв. м	416,30
3	Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки за 1 кв. м (без эксплуатационных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	5 904
4	ПВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	2 457 976
5	Уровень недозагрузки	%	7,20%
6	ДВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	2 281 002
7	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	15 235 218
8	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	14 727 378
9	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	14 981 298
10	Налог на имущество (от балансовой стоимости)	руб./год	(329 589)
11	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(26 217)
12	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(130 018)
13	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	(38 017)
14	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(523 841)
15	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	1 757 161
16	Коэффициент капитализации	%	11,53%
17	Справедливая стоимость объекта недвижимости (помещение и земельные участки), определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	15 236 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

15 236 000 (Пятнадцать миллионов двести тридцать шесть тысяч) руб.

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;

данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

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

Метод анализа иерархий

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

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

Согласование результатов						
1 — равное влияние параметров						
3 — умеренное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
5 — существенное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
7 — значительное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
2, 4, 6 — соответствующие промежуточные значения						
Критерии согласования:						
А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца						
Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ						
В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания						
Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость						
Матрица сравнения и значения приоритетов критериев						
	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	1	3	3	1,73	0,366
Б	1	1	5	2	1,78	0,375
В	1/3	1/5	1	1/3	0,39	0,082
Г	1/3	1/2	3	1	0,84	0,178

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

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель применял доходный и сравнительный подходы, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по мнению Исполнителя, выборке объектов недвижимости. Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Исполнитель принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

стоимость, определенная сравнительным подходом, — 50%;

стоимость, определенная доходным подходом, — 50%.

Таблица 9.2. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб., без учета НДС	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	14 718 000	0,5	7 359 000
2	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	15 236 000	0,5	7 618 000
3	Справедливая стоимость объектов оценки, без учета НДС (20%)			14 977 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

14 977 000 (Четырнадцать миллионов девятьсот семьдесят семь тысяч) руб.

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в отношении объекта оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, а также с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, №298, №299 (соответственно) Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.; ФСО №7, утвержденного приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда".
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

**Оценщик,
руководитель проектов,
Департамент финансового
консультирования и оценки**

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т. А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/387903211 от 16.04.2021 г.;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362301891 от 26.11.2020 г.;
- копия свидетельства о государственной регистрации права 39-АА 995218 от 30.11.2011 г.;
- копия технического паспорта БТИ;
- информационное письмо №МН-2-130521И от 13.05.2021 г. о величине операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемого здания;
- информационное письмо о наличии инженерных коммуникаций №МН-12-31020И от 31.01.2020г.;
- информационное письмо о балансовой стоимости №МН-4-130421И от 13.04.2021 г.;
- информационное письмо о балансовой стоимости №МН-2-130421И от 13.04.2021 г.;
- информация консультационного характера.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

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

Научная литература:

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

Порталы:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015



СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

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

Генеральный директор  *А.И. Вяселева*

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/0000025/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков №08305/776/0000025/20 (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.

Полис № 08305/776/0000025/20



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

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 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2021 г. включительно.

По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение периода страхования и/или не позднее 3 (трех) лет после окончания действия договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 00 часов 00 минут 01 января 2016 г. по 24 часа 00 минут 31 декабря 2020 г.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/ Горин А. Э. /

Страхователь:
АО «НЭО Центр»



/Плотникова В. В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«26» ноября 2020 г.

Полис № 08305/776/0000025/20



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: 28 января 2021 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 №11/21

Первое февраля две тысячи двадцать первого 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

гражданину Матвееву Арину Фаназиловну (паспорт серия 45 15 №508186, выдан 12.01.2016 г. отделением УФМС России по г. Москве по району Красносельский, код подразделения 770-006, адрес регистрации: г. Москва, 3-й Красносельский пер., д. 6, кв. 22)

- 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. Ф. Матвеева**

Генеральный директор

 **В. В. Плотникова**

+7 (495) 739-39-77 | info@neoconsult.ru
119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
www.neoconsult.ru





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова
Татьяна Алексеевна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

002775

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

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году", а также Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.02.2021 №109 срок действия квалификационного аттестата продлен до 28.07.2021 г. включительно.





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;

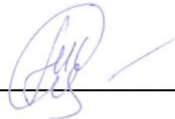
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- 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»



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 № 39976
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 18.01.2021 г.

Дата составления выписки 18.01.2021 г.

Специалист отдела реестра



Д.А. Сладкова

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).

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете⁹⁴.

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.

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, 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 принуждения⁹⁵.

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей⁹⁶.

Инвестиционная стоимость — это субъектно-специфический вид стоимости. Несмотря на то что стоимость актива для владельца может быть равна той сумме, которую можно выручить от его продажи другой стороне, в этом виде стоимости отражаются выгоды, получаемые экономическим субъектом от владения активом и, соответственно, не предполагается какого-либо обмена активом. В инвестиционной стоимости отражаются финансовое положение и финансовые цели экономического субъекта, для которого выполняется оценка. Она часто используется для определения эффективности инвестиций⁹⁷.

⁹⁴ П. 10.1 МСО 2020

⁹⁵ П. 30.1 МСО 2020

⁹⁶ П. 60.1, 60.1 МСО 2020

⁹⁷ П. 60.1, 60.2 МСО 2020

Ликвидационная стоимость — это денежная сумма, которая могла бы быть выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их реализации. Ликвидационную стоимость можно определять на основании двух различных предпосылок при определении стоимости:

упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;

вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга⁹⁸.

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

Допущение — принятые факты, которые не расходятся с теми или могут соответствовать тем, которые существуют на дату оценки⁹⁹, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком¹⁰⁰

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих¹⁰¹.

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна¹⁰².

Доходный подход — обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость. При применении доходного подхода стоимость актива определяется на основе стоимости дохода, денежного¹⁰³.

Затратный подход — дает возможность получить показатель стоимости, используя экономический принцип, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше той суммы, в которую обойдется получение актива с равной полезностью, будь то посредством его приобретения или постройки — в отсутствие учета усложняющего фактора времени, неудобств, риска или других факторов. Этот подход дает возможность получить показатель стоимости путем расчета текущих затрат замещения или воспроизводства актива и внесения скидки на физический износ и все прочие уместные виды устаревания¹⁰⁴.

Рыночная арендная плата — это расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду прав на недвижимое имущество на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего маркетинга, при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения¹⁰⁵.

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.

⁹⁸ П. 80.1 МСО 2020

⁹⁹ П. 200.2 (а) МСО 2020

¹⁰⁰ П. 200.3 МСО 2020

¹⁰¹ П. 200.4 МСО 2020

¹⁰² П. 20.1 МСО 2020

¹⁰³ П. 40.1 МСО 2020

¹⁰⁴ П. 60.1 МСО 2020

¹⁰⁵ П. 40.1 МСО 2020

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

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

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

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁰⁶.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁰⁷.

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 дохода¹⁰⁸.

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 дату¹⁰⁹.

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 перепродаже¹¹⁰.

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 риска¹¹¹.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹¹².

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹¹³

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

¹⁰⁶ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹⁰⁷ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

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

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

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

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

¹¹² <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹¹³ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №9), раздел VI п. 12-21.

руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
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)¹¹⁴.

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 цен¹¹⁵.

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 выгоды¹¹⁶.

¹¹⁴ IFRS 1, п. 3.

¹¹⁵ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹¹⁶ IAS 38, п. 8.

Основные средства¹¹⁷ 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 услуги¹¹⁸.

Балансовая стоимость¹¹⁹ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹²⁰ — 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 актива¹²¹.

Инвестиционное имущество¹²² – 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 целях¹²³.

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

¹¹⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹¹⁸ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹¹⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹²⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹²¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

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

информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами¹²⁴.

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 стоимости¹²⁵.

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 принуждения¹²⁶.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.¹²⁷

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.¹²⁸

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.¹²⁹

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;

¹²⁴ IAS 1, п. 7.

¹²⁵ П. 10.1 МСО 2017

¹²⁶ П. 30.1 МСО 2017

¹²⁷ П. 50.1 МСО 2017

¹²⁸ П. 50.2 МСО 2017

¹²⁹ П. 50.3 МСО 2017

- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование¹³⁰.

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 актив¹³¹.

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 стоимости¹³².

Финансовая аренда – аренда, классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом¹³³.

Операционная аренда - аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом¹³⁴.

- Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹³⁵:
- 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;

¹³⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹³¹ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹³² Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B53

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

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

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

- 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 финансовой¹³⁶:

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

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда позволяют сделать однозначный вывод. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрены переменные арендные платежи, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды¹³⁷.

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 учета¹³⁸.

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 использования¹³⁹.

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 аренда¹⁴⁰.

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

¹³⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

¹³⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 65

¹³⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 66

¹³⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B55

¹⁴⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B56

рассматривать земельные участки и здания в качестве одного объекта в целях классификации аренды и классифицироваться либо как финансовая аренда, либо как операционная аренда в соответствии с пунктами 62 - 66 и B53 - B54 стандарта (IFRS) 16 "Аренда". В этом случае арендодатель должен рассматривать срок экономического использования зданий в качестве срока экономического использования всего базового актива¹⁴¹.

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 имущества¹⁴²:

- 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 стандарта¹⁴³:

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

¹⁴¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B57

¹⁴² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

¹⁴³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹⁴⁴.

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 активами¹⁴⁵.

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 актива¹⁴⁶.

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.

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

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

¹⁴⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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 стоимости¹⁴⁷ 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 измерения¹⁴⁸.

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)¹⁴⁹.

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 стоимости¹⁵⁰.

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 таковых¹⁵¹.

¹⁴⁷ Фонд МСФО.

¹⁴⁸ Фонд МСФО.

¹⁴⁹ IFRS 13, п. 2.

¹⁵⁰ IFRS 13, п. 3.

¹⁵¹ IFRS 13, п. 11.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях¹⁵².

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 обязательства¹⁵³.

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 образом¹⁵⁴.

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 обязательства¹⁵⁵.

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).¹⁵⁶

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 дохода¹⁵⁷.

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

- затратный подход (метод);

¹⁵² IFRS 13, п. 15.

¹⁵³ IFRS 13, п. 16.

¹⁵⁴ IFRS 13, п. 27.

¹⁵⁵ IFRS 13, п. 32.

¹⁵⁶ IFRS 13, п. 38.

¹⁵⁷ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

- сравнительный подход;
- доходный подход.

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

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

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

Этапы проведения оценки

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

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

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

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

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний¹⁵⁸.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки¹⁵⁹.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения¹⁶⁰:

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

¹⁵⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 18.

¹⁵⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 19.

¹⁶⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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

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

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

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

где:

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

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

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непромышленного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)¹⁶¹);

НИ — накопленный износ;

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

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей¹⁶².

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся¹⁶³:

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

¹⁶¹ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.

¹⁶² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 20.

¹⁶³ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом¹⁶⁴.

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

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы

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

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

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

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

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

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

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

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

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

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

¹⁶⁴ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

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

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

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

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость¹⁶⁵ 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб."
- В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

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

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

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

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

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

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

где:

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

¹⁶⁵ Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

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

К₁ — регионально-климатический коэффициент;

К₂ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

К₃ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

К₄ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

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

К₆ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

Ппр% — прибыль предпринимателя, %;

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

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

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

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К₂)

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

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (К₃)

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

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К₄)

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

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

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

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

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (К₆)

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

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

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

где:

С_о — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

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

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

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

Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

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

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

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.¹⁶⁶

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

$$ЗВ = С_б \times К,$$

где:

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

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

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

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

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

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

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект¹⁶⁷.

¹⁶⁶ Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

¹⁶⁷ Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами¹⁶⁸:

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

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

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

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

Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров¹⁶⁹.

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

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

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

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

где:

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

Ип — прямые издержки на строительство;

Ик — косвенные издержки на строительство.

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

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

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

¹⁶⁸ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

¹⁶⁹ <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

где:

n — период привлечения заемных средств.

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

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

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

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

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

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

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

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

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

R_{cc} — доходность собственных средств;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основной способ учета затрат по займам предполагает, что они должны признаваться текущими расходами в полном объеме в период, к которому они относятся. Например, если компания берет ссуду на приобретение материалов, то проценты по ней списываются на затраты вместе со стоимостью этих материалов. Данное требование реализуется независимо от механизма привлечения средств.

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

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

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

Определение доходности на собственные средства ($R_{сс}$)

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

$$R_{сс} = БС + P,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода,

P — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (БС)

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

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

Премия за риск строительства объекта (P)

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"¹⁷⁰. "При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка риска должна приводить к определению соответствующей премии за риск. Такое определение проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"¹⁷¹.

¹⁷⁰ Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

¹⁷¹ Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**¹⁷².

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков¹⁷³:

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

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

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:

низкое значение — 1%;

значение ниже среднего — 2%;

среднее значение — 3%;

значение выше среднего — 4%;

высокое значение — 5%.

- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 11.1. Расчет премии за риск строительства объекта

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

¹⁷² Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

¹⁷³ В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

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

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

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

Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся¹⁷⁴:

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

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

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

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

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

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$\text{НИ} = \text{ДВ/СЭС} \times (\text{СУ-УФИ}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

¹⁷⁴ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

УФИ — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

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

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

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

где:

НИ — накопленный износ;

И_{физ.} — физический износ;

И_{функ.устар.} — функциональное устаревание;

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

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят¹⁷⁵:

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

Методы определения физического износа¹⁷⁶:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

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

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$\text{И}_{\text{физ.}} = \text{ХВ} * \text{СПС} * 100\%,$$

где:

И_{физ.} — физический износ, % **ХВ** — хронологический возраст, лет.

СПС — срок полезной службы, лет.

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

Срок полезной службы (срок полезного использования) — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива¹⁷⁷.

¹⁷⁵ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

¹⁷⁶ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

¹⁷⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства" (ред. от 18.07.2012) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 25.11.2011 №160н)

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Не совпадает он и с периодом их технически возможного функционирования в качестве средств труда, т. к. путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов¹⁷⁸. При определении срока полезной службы объекта оценки Исполнитель проанализировал ряд информационных источников:

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

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

¹⁷⁸ Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е.. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

Таблица 11.2. Значение срока полезной службы зданий

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурального осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12. 1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

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

Таблица 11.3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости

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

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

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят¹⁷⁹:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустраняемое функциональное устаревание.

Методы определения **устраняемого** функционального устаревания¹⁸⁰:

- метод суммирования затрат на устранение:
 - недостатков, требующих добавления элементов;

¹⁷⁹ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

¹⁸⁰ Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

- недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
- сверхулучшений.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях¹⁸¹.

Методы определения **неустраняемого** функционального устаревания¹⁸²:

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

Примечание. Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях¹⁸³.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются¹⁸⁴:

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

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях¹⁸⁵. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

Методы определения стоимости земельного участка

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

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;

¹⁸¹ Например, в следующих изданиях: "Ценообразование в строительстве": Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 87–91. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: "Дело", 1998. — 384 с. — стр. 287. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 10.

¹⁸² Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 217.

¹⁸³ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 91; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 11.

¹⁸⁴ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

¹⁸⁵ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

- метод распределения.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единичных объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода. В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**¹⁸⁶ определения стоимости земли.

¹⁸⁶ "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹⁸⁷. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость¹⁸⁸.

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 предложений¹⁸⁹.

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.¹⁹⁰

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения¹⁹¹:

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

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

¹⁸⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

¹⁸⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

¹⁸⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

¹⁹⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

¹⁹¹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

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

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

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы¹⁹²:

- 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 цену¹⁹³.

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

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

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

¹⁹² Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁹³ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Метод прямого сравнительного анализа продаж

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

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

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

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

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

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

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов¹⁹⁴.

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

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

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

¹⁹⁴ 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

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 оценки¹⁹⁵.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы¹⁹⁶.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода¹⁹⁷.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения¹⁹⁸:

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

¹⁹⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

¹⁹⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

¹⁹⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

¹⁹⁸ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

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

Метод прямой капитализации дохода

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

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁹⁹:

- 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 расходов²⁰⁰. Расчет производится по формуле:

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

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

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

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

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

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

¹⁹⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

²⁰⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

Па — потери при сборе арендной платы;

П_{нд} — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь²⁰¹:

- 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 дохода²⁰².

Операционные расходы делятся²⁰³:

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

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

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

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

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

²⁰¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

²⁰² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

²⁰³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- 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"²⁰⁴. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

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

Закону г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 25.11.2015 г.), налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 3 000 кв. м. и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;
- отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 2 000 кв. м и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- расположенных в многоквартирных домах нежилых помещений, площадь каждого из которых свыше 3 000 кв. м, принадлежащих одному или нескольким собственникам, фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
- жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, по истечении двух лет со дня принятия указанных объектов к бухгалтерскому учету.

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

²⁰⁴ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

Таблица 11.4. Ставки налога на имущество

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

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

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

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

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

Плата за земельный участок²⁰⁵

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

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

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

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

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

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

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

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

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

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

²⁰⁵ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

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

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:

отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;

занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, 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 стоимости²⁰⁶. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 11.5. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

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

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

²⁰⁶ 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 оборудования²⁰⁷.

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

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"²⁰⁸.

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

Таблица 11.6. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%

²⁰⁷ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

²⁰⁸ http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
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.

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 средства²⁰⁹.

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 проводиться²¹⁰ один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

²⁰⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

²¹⁰ 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.

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times Kув,$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

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

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

Расходы на управление объектом

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

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 рынка²¹¹, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

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

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

Таблица 11.7. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

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

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

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

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

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как 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.

²¹¹ "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

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

$$K = (ДВД - ОР) / Ц,$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

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

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

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

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

$$K = On + Of$$

Определение ставки дохода

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

$$On = БС + Р + Л + М,$$

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 11.8. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
Несистематический риск												
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов	k										
	Количество факторов	10										
	Средневзвешенное значение балла	k/10										
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)												

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

Определение премии за низкую ликвидность

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

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

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

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

Определение премии за инвестиционный менеджмент

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

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

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

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

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

Таблица 11.9. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

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

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

Определение нормы возврата

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

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

Метод Инвуда

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

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

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

Метод Хоскольда

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

$$O_f = \frac{БС}{(1 + БС)^n - 1},$$

где:

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

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

Метод Ринга

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

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

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

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

- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода *n*;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода *n*;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если²¹²:

- 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).

²¹² http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

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

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

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

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

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

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

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

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

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

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

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, если²¹³:

- 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.

²¹³ 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 подходов²¹⁴.

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 подходов²¹⁵.

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 иное²¹⁶.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации²¹⁷.

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.

²¹⁴ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

²¹⁵ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

²¹⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

²¹⁷ 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 групп²¹⁸:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

5. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
6. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
7. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
8. соответствие типу объекта и характеру его использования;
9. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;

²¹⁸ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

10. способность учитывать действительные намерения покупателя;
11. способность учитывать конъюнктуру рынка;
12. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
13. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

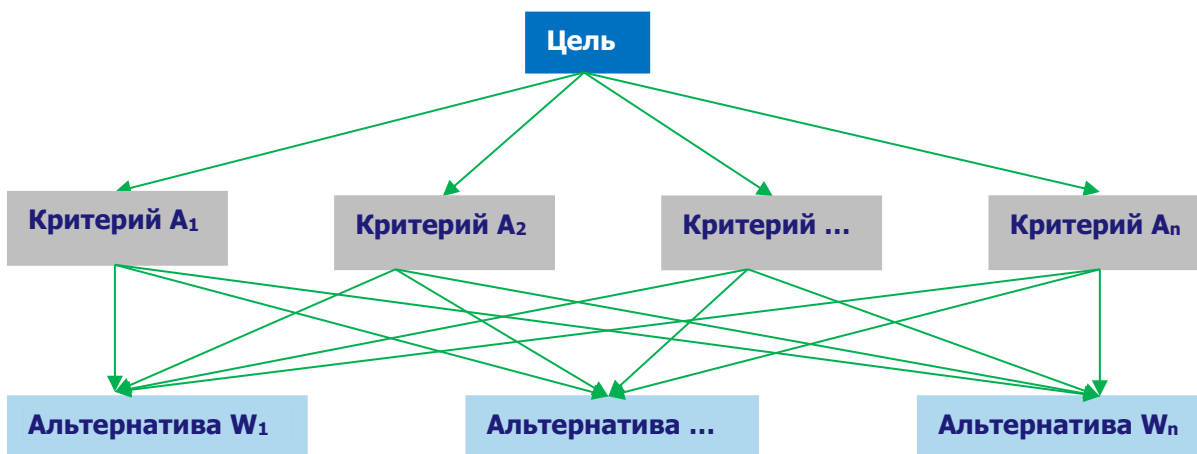
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 11.1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

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

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

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

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		...
...

A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$ВЕС(A_n) = X_n / \text{Сумма}$
					Сумма	$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

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

Итоговое согласование результатов

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

Таблица 11.10. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	...	Вес критерия An	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.

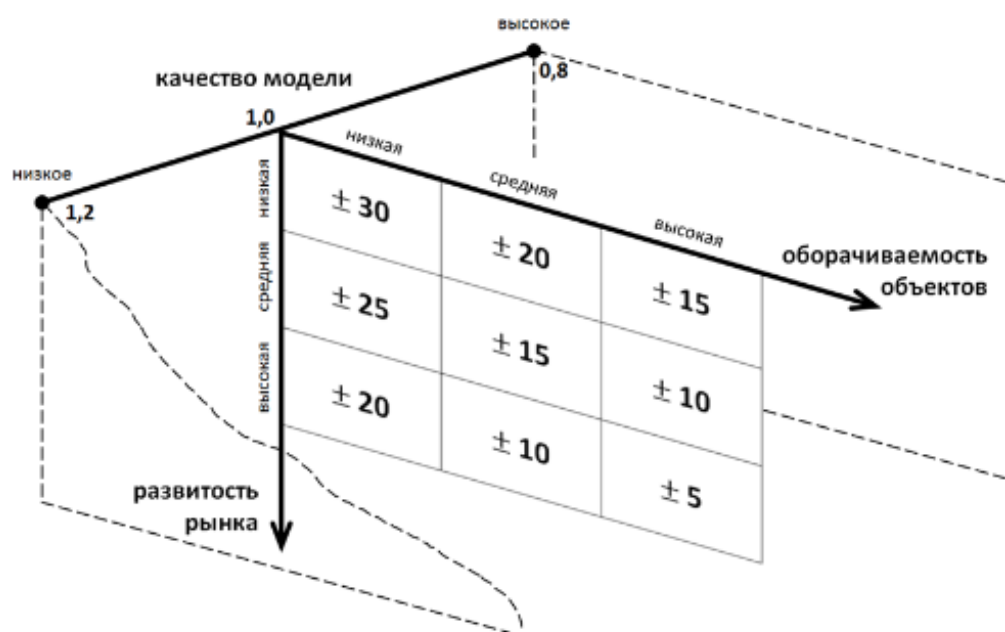
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

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"²¹⁹ и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 11.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²²⁰



Источник: <http://srosoret.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

²¹⁹ <http://srosoret.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

²²⁰ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 11.11. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – $d_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОJ-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 11.12. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОJ-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d\% = d_{1,2} * k,$$

где:

$d\%$ – диапазон стоимости, %;

d _{1,2} – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), % (табл. 1.9);

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min (\max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

C _{min (max)} – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

d% – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"

Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Калининградской области
Повторное, взамен свидетельства №995005 серия 39-АА от 22.11.2011 г.

Дата выдачи: 30.11.2011 г.

Документы-основания:
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 08.11.2011 г.
Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №16 от 07.11.2011 г.
Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом
Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"
(зарегистрировано 30.06.2011г. Федеральной службой по финансовым рынкам, реестр
№2164-94176188 от 30.06.2011 г.)

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда
Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", Д.У. общество с ограниченной
ответственностью "Межотраслевая Управляющая Компания", ИНН 7701711439. ОГРН
5077746343770. КПП 773601001. Дата регистрации: 21.03.2007 г., наименование органа
регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.
Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа
юридического лица: 119313, Россия, г. Москва, проспект Ленинский, дом №90.

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Нежилое помещение. Площадь: общая 416.3 кв.м. Этаж: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная,
дом №2

Кадастровый (или условный) номер:
39:13:01 03 13:0004:27:239:001:003335130:0001:20068

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
22.11.2011 г. сделана запись регистрации № 39-39-06/342/2011-345

Государственный регистратор: / Хижняк А. А. /

КАЛИНИНГРАДСКАЯ
ОБЛАСТЬ

39-АА 995218



ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Исчисление площади и объема нежилого помещения

Наименование помещения	Планировка (схема)	Формулы для расчета площади (по плану) и объема	Площадь, кв. м	Высота, м	Объем, куб. м
1 этаж		$(17,0 \times 12,70) + (8,55 \times 6,60) + (9,20 \times 6,55) + (11,10 \times 6,00)$	399,2	3,60	1437,1
		$(8,80 \times 6,30) + (1,71 \times 2,70) + (8,20 \times 6,30)$	111,7	3,60	402,2
ГАЗОУР		$(5,52 \times 0,8) + (5,52 \times 1,70) + 2 \times 1,93$	11,4	2,30	26,2
КРЫШИЩА		$(22,10 \times 0,90) + (12,10 \times 8,17) + 2 \times (2,98 \times (5,40 - 3,60) \div 2) + (3,80 \times 1,00 \times 2) + 11,4$	36,3		
		$6,40 \times 3,05$	19,5		
		Итого:	578,1		1865,5

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

II. Экспликация площади нежилого помещения

Этаж	Площадь помещений, кв. м	Назначение помещений	Объем помещений, куб. м	Средняя высота помещений, м	Итого по этажу				Итого по объекту	Земельный участок, кв. м	Земельный участок, категория земель, вид разрешенного использования
					Площадь помещений, кв. м		Объем помещений, куб. м				
					Площадь помещений, кв. м	Объем помещений, куб. м	Площадь помещений, кв. м	Объем помещений, куб. м			
1	активное				7,6	7,6			3,29		
2	коридор				4,6		4,6		3,29		
3	основное				8,8	8,8			3,29		
4	туалет				1,4		1,4		3,29		
5	служебное				2,1		2,1		3,29		
6	служебное				2,3		2,3		3,29		
7	служебное				2,5		2,5		3,29		
8	коридор				10,0		10,0		3,29		
9	коридор				15,8		15,8		3,29		
10	основное				7,0	7,0			3,29		
11	основное				6,8	6,8			3,29		
12	основное				6,8	6,8			3,29		
13	основное				4,6	4,6			3,29		
14	основное				144,9	144,9			3,29		
15	служебное				1,3		1,3		3,29		
16	санузел				1,4		1,4		3,29		
17	служебное				2,0		2,0		3,29		
18	санузел				1,5		1,5		3,29		
19	основное				8,4	8,4			3,29		
20	основное				14,0	14,0			3,29		
21	коридор				27,2		27,2		3,29		
22	служебное				3,2		3,2		3,29		
23	основное				19,5	19,5			3,29		
24	основное				8,3	8,3			3,29		
25	основное				12,4	12,4			3,29		
27	основное				11,3	11,3			3,29		
28	служебное				43,9		43,9		3,29		
29	служебное				1,3		1,3		3,29		
30	коридор				15,3		15,3		3,29		
	Итого:		418,5	418,5	279,0	439,5		11,4			
	санитар										

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

III. Техническое описание нежилых помещений

год постройки здания - 1972 надежность - один плюс - 20 %

Целевое назначение конструктивных частей		Обозначение элементов (материал, конструкция или система, марка и прочее)
1	2	3
1. Фундамент		бетонный
2. Перегородки, стены, перегородки		клинкерные, блочные
3. Перегородки		клинкерные, стеклопакет
4. Перегородки		акрилобетонные
5. Полы		а
а) декоративное покрытие		плитка, полиуретановое покрытие
б) звукоизоляционные		плитка
6. Прокладки	оконные	металлопластик, резиновые
	дверные	деревянные, металлопластик, резиновые
7. Отделочные	декоративное покрытие	покраска, плитка
	звукоизоляционные	шпатель, покраска, плитка
8. Отделка потолков	декоративное покрытие	шпатель
	звукоизоляционные	шпатель
9. Водоснабжение		металлопластик
10. Канализация	а) канализационная	от городской сети
	б) канализационная	скрытая привязка
	в) канализационная	сбор в городскую сеть
	г) канализационная	от местного источника
	д) канализационная	от телефонной связи
11. Телекоммуникации		охранная сигнализация

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Характеристика конструкций основного строения – нежилого помещения
номер по плану – этажность – о.иш – год постройки – 1972

№	Наименов. конструк. элементов	Описание элементов (материал и цвет)	Удельные веса по таблице	Ценовые коэффициенты	Уд. вес после износа коэф. приведения
1	2	3	4	5	6
1	Фундамент	бетонный	7,0	1,0	7,0
2	Стены	кирпичные, блочные	26,0	1,0	26,0
3	Перекрытия	кирпичные, стеклопакет			
4	Перекрытия	Железобетонные	8,0	1,0	8,0
5	Крыша	совмещенная, рубероид	14,0	1,0	14,0
6	Полы	плитка, половое покрытие	6,0	1,0	6,0
7	Окна	стеклопакет, розетки	10,0	1,0	10,0
		двери	стеклопакет, розетки, деревянные		
8	Внешние	штукатурка, гипсоволокно, плитка, покраска	6,0	1,0	6,0
		штукатурка, покраска			
9	сан-тех. устр. и электрообор.	центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, телефон, сигнализация	14,0	1,0	14,0
10	Влажные комнаты	крыльцо, газобур	9,0	1,0	9,0
			100		100

Итого строения – 20 %

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.11.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.11.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(лист объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего листов выписки: _____
26.11.2020 № 99/2020/362301891			
Кадастровый номер:		39:13:010313:797	

Номер кадастрового квартала:	39:13:010313
Дата присвоения кадастрового номера:	18.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 27:239:001:004454630:0001:20068, Кадастровый номер: 39:13:010313:0004:27:239:001:003335130:0001:20068, Условный номер: 39:13:01 03 13:0004:27:239:001:003335130:0001:20068
Адрес:	Калининградская область, р-н Черняховский, г Черняховск, пл Театральная, д 2
Площадь:	416.3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	13398274.13

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела I	Всего листов раздела I: _____
26.11.2020 № 99/2020/362301891	
Кадастровый номер:	39:13:010313:797
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:13:010313:94
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 объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела I	Всего листов раздела I : _____	Всего разделов: _____
26.11.2020 № 99/2020/362301891		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		39:13:010313:797	
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.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
<small>(инд. объект недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
26.11.2020 № 99/2020/362301891	
Кадастровый номер:	39:13:010313:797
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 39-39-06/342/2011-345 от 22.11.2011, .
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
26.11.2020 № 99/2020/362301891		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		39:13:010313:797	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.2.1. вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	17.03.2014
номер государственной регистрации:	39-39-06/342/2011-345
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до истечения срока действия договора доверительного управления Фондом
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950
основание государственной регистрации:	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правотриггеры 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.

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. № МН-12-310/2021
От « 31 » мая 2020 г.

АО «НЭО Центр»

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" настоящим письмом сообщает, что по состоянию на 14.01.2020 г. помещения и здания, входящие в состав ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", обеспечены следующими инженерными коммуникациями.

№ п/п	Наименование	Вид имущества	Инженерные сети
1	Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 36,3 кв. м., инв. номер: 9509, лит. Г1, адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, 12, позиция № 1. Кадастровый (или условный) номер: 36:04:12:00-00-00:9509:2000-8-110(1)	гараж	Электроэнергия
2	1/3 доля в праве общей долевой собственности на нежилое отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 3-этажный, подземных этажей – 1), общая площадь 1 156,7 кв. м., инв. №: 8674, лит. А., п/А. адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а. Кадастровый (или условный) номер: 36:04:12:00-00-00:8674	часть здания	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
3	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:08:00-00-00:7719:2000-06-82	здание	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
4	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:08:00-00-00:7719:2000-06-83	гараж	Электроэнергия
5	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 443,1 кв. м., инв. №: 899, литер А, ГЗ, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:00-00-00:899	здание	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
6	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:00-00-00:899/2	гараж	Электроэнергия
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 157,9 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане: 1-20. адрес объекта: Воронежская область, Таловский район, п. Таловая, ул. Советская, дом 138, помещение № 1. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:24:00-00-00:3046:2002-6-34	помещение	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
8	гараж, назначение: жилое, 1-этажный, (подземных этажей - *), общая площадь: 38,6 кв. м., инв. номер: 3847, лит. А. Адрес объекта: Воронежская область, Таловский район, п. Таловая, ул. Советская, дом 173. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:01 01 008:0045:3847	гараж	Электроэнергия
14	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 216,95 кв. м., инв. № 27652, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Ленина, 276. Кадастровый (или условный) номер: 36:16:14(1):00-00-00:27652	здание	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
16	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 85,1 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Воронежская область, г. Острогоск, ул. Коммунаров, д. 1. Кадастровый (или условный) номер: 36-36-20/002/2008-046 36-АГ 478065 06.12.2011	помещение	Объект обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией, отоплением от котельной. Однако, в по состоянию на дату оценки договоры на поставку электроэнергии и

№ п/п	Наименование	Вид имущества	Инженерные сети
			водоснабжения не заключены, отсутствуют приборы учета, а также инженерное оборудование (радиаторы отопления, водопроводные трубы и т.п.)
17	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1097 кв.м., назначение: нежилое. Адрес (местоположение) объекта: Российская федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д.47. Кадастровый (или условный) номер: 66:01/01:00:1186:47:28	помещение	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации, резервное электропитание
18	Нежилое помещение, площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит.А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. 72-72а. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:12 15 43:0007:18540\А:П1:0000\М	помещение	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
19	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литер А, А2). Площадь: общая 39,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый (или условный) номер: 39-39-01/306/2008-887	помещение	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
20	Здание Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый (или условный) номер: 39:14:010607:8:3	здание	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
22	Гаражный бокс. Площадь: общая 24,6 кв.м. Инвентарный номер: 27:420:001:010740590:0004:00000. Литер: Г. Этажность: 1. Подземная этажность: 0. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Светлогорск, пр. Калининградский, дом № 77 а. Кадастровый (или условный) номер: 39-39-03/264/2006-376	гараж	Электроэнергия
23	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый (или условный) номер: 39:16:010516:0:6/1	помещение	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
26	Нежилое помещение. Площадь: 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес объекта: Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый (или условный) номер: 39:13:01 03 13:0004:27:239:001:003335130:0001:20068	помещение	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
27	Административное здание. Площадь: общая 2 299,4 кв.м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом. №28. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:13 23 20:0001:4464\А	здание	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации, резервное электропитание

Собственник дополнительно оплачивает налог на имущество и земельный налог.

С уважением, Первый заместитель генерального директора

П. Р. Богинский



**Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕЛЕС ТРАСТ»**

109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.

ОГРН 5067746107391, ИНН/КПП 7703603950/770901001, тел. +7 (495) 775-90-46

E-mail: info@veles-trust.ru, web: www.veles-trust.ru

Исх. №МН 2-1305211
От «13» 05 2021 г.

АО «НЭО Центр»

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" настоящим письмом сообщает, что по состоянию на 15.04.2021 г. на часть помещений, входящих в состав ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", зарегистрированы долгосрочные договоры аренды нежилых помещений.

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 эксплуатации части недвижимого имущества, входящего в состав ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость":

№ п/п	Местоположение	Дата окончания договора	Арендная площадь, кв. м	Величина операционного дохода, руб./год без НДС
1	г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47	до 01.10.2025 г.	450,00	с 01.12.2020 – 6 626 490
2	г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47	до 20.08.2021 г. автоматически продлевается каждый раз на срок 11 месяцев (продление Договора возможно не более четырех раз подряд)	361,00	с 01.03.2021 по 30.04.2021 – 1 100 000,00; с 01.05.2021 по 07.10.2021 – 1 624 500,00; начиная с 08.10.2021 г. индексация в пределах ИПЦ, но не более чем на 5%
3	г. Калининград, проспект Мира, д. 72-72а	до 20.09.2023 г.	206,50	с 01.01.2021 по 30.06.2021 – 2 150 000,00; с 01.07.2021 по 31.10.2021 – 2 621 592,00; с 01.11.2021 по 31.10.2022 – 2 752 671,60
4	п. Таловая, ул. Советская, д. 138	до 28.02.2030 г.	157,90	с 30.09.2020 г. по 30.09.2023 г. – 400 000,00; начиная с 01.10.2023 г. индексация в пределах ИПЦ, но не более чем на 5%
5	г. Балтийск, пр. Ленина, д. 23А	до 29.11.2024 г.	348,10	с 01.01.2021 по 30.06.2021 – 3 100 000,00; с 01.07.2021 г. по 29.11.2021 – 3 603 174,91; с 30.11.2021 г. по 29.11.2022 – 3 963 492,40 22 994 000
6	г. Калининград, Ленинский проспект, д. 28	до 31.03.2026 г.	2 299,40	с 01.01.2022 г. индексация в пределах ИПЦ в регионе нахождения Объекта, но не более чем на 10%
7	г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65а	до 20.06.2021 г.	44,84	150 711,90
С 8	г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65а	до 01.06.2023 г.	74,40	200 000,00 с 01.07.2021 г. индексация в пределах ИПЦ, но не более чем на 5%

9	г. Нововоронеж, парковый проезд, д. 8	до 30.04.2021 г.	101,00	252 000,00
10	г. Нововоронеж, парковый проезд, д. 8	до 20.08.2021 г.	44,20	150 510,00
11	г. Черняховск, площадь Театральная, д. 2	Неопределенный срок	84,40	240 826,40
12	г. Черняховск, площадь Театральная, д. 2	Неопределенный срок	4,70	13 410,90
13	г. Калининград ул. У. Громовой, д. 40-50	до 20.08.2021 г., планируется пролонгация договора на тех же условиях на срок 3 года	39,60	с 01.01.2021 по 30.06.2021 – 804 015,60; с 01.07.2021 – 893 349,24

Собственник дополнительно оплачивает налог на имущество и земельный налог.

С уважением,
Генеральный директор



Осипов Д.Б.

Торшикова И.С.	
Аверьянова А.С.	
Устюжанин В.И.	
Богинский Д.В.	
Лапова А.В.	

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 15.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 16.04.2021 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: _____	
16.04.2021 № 99/2021/387903211	
Кадастровый номер:	39:13:010313:797
Номер кадастрового квартала:	39:13:010313
Дата присвоения кадастрового номера:	18.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 27:239:001:004454630:0001:20068, Кадастровый номер: 39:13:010313:0004:27:239:001:003335130:0001:20068, Условный номер: 39:13:01 03 13:0004:27:239:001:003335130:0001:20068
Адрес:	Калининградская область, р-н Черняховский, г Черняховск, пл Театральная, д 2
Площадь:	416.3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	13398274.13

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
16.04.2021 № 99/2021/387903211			
Кадастровый номер:		39:13:010313:797	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:13:010313:94
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(на объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
16.04.2021 № 99/2021/387903211			
Кадастровый номер:		39:13:010313:797	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



ВЕЛЕС ТРАСТ

ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ»
109028, Москва, Хохловский пер.,
д. 16, стр. 1,
тел. +7 (495) 775-90-46
E-mail: uk@veles-trust.ru, web:
www.veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603950/770901001

Исх. № МН-4-13042И
От «13» апреля 2021 г.

СПРАВКА
О балансовой стоимости имущества.
Дана по месту требования

УЧАСТОК	Балансовая стоимость земельного участка на 13.04.2021 г. (руб.)
1/3 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого отдельно стоящего здания, общая площадь: 414 кв.м. адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, 65-а. Кадастровый (или условный) номер 36:04:01 02 022:0022	30 774,00
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гаража, общая площадь 39 кв. м, адрес объекта: Воронежская обл., г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, д. 12, позиция № 1. Кадастровый (или условный) номер: 36:04:01 02 022:0051	14 245,00
3/10 доли в праве собственности на земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения производственной базы, общая площадь: 855 кв.м., адрес объекта: Воронежская обл., Таловский район, р.п. Таловая, ул. Советская, 138. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:0105001:2	40 613,00
Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв.м., адрес объекта: Воронежская обл., г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:001 76 03:0024	68 085,00

Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв.м. адрес объекта: Воронежская обл., г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:0002401:4	671 216,00
Земельный участок. Земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый (или условный) номер: 39:14:010607:8	51 500,00
Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов - под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв.м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:13 23 20:0005	298 133 755,00
197368/1000000 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадь 1064 кв. м, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, кадастровый номер: 39:16:010516:560	7 762,74
30457/1000000 доля в праве общ. долевой собственности на земельный участок, площадь 394 кв. м, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, кадастровый номер: 39:16:010516:561	443,58

С уважением,
Генеральный директор



Д.Б.Осипов



ВЕЛЕС ТРАСТ

ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ»
109028, Москва, Хохловский пер.,
д. 16, стр. 1,
тел. +7 (495) 775-90-46
E-mail: uk@veles-trust.ru, web:
www.veles-trust.ru
ИНН/КШ 7703603950/770901001

Исх. № МН-2-130421И
От «13» апреля 2021 г.

СПРАВКА
О балансовой стоимости имущества
Дана по месту требования

Наименование объекта основных средств	Балансовая стоимость	Норма ежемесячной амортизации (руб.)	Остаточная стоимость имущества на:
			13.04.2021
Гаражный бокс. Площадь: общая 24,6 кв.м. Инвентарный номер: 27:420:001:010740590:0004:00000. Литер: Г. Этажность: 1. Подземная этажность: 0. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Светлогорск, пр. Калининградский, дом № 77 а. Кадастровый (или условный) номер: 39:17:010019:262	76 120,00	315,85	40 744,80
Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 36,3 кв. м., инв. номер: 9509, лит. Г1, адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, 12, позиция № 1. Кадастровый (или условный) номер: 36:04:0102022:330	149 602,00	414,41	103 602,49
гараж, назначение: жилое, 1-этажный, (подземных этажей - *), общая площадь: 38,6 кв. м., инв. номер: 3847, лит. А. Адрес объекта: Воронежская область, Таловский район, п. Таловая, ул. Советская, дом 173. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:0101008:253	166 382,00	460,89	115 223,21

Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б, адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Пролеткт Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:0017603:207	205 969,00	570,55	142 637,95
Нежилое помещение, площадь: 85,1 кв. м., Этаж 1. Адрес объекта: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1. Кадастровый (или условный) номер: 36:19:0102041:152	437 436,00	1 211,73	302 933,97
Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:0002401:519	507 369,00	1 405,45	351 364,05
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 157,9 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане: 1-20, адрес объекта: Воронежская область, Таловский район, п. Таловая, ул. Советская, дом 138, помещение № 1. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:0105001:123	1 857 902,00	5 146,54	1 286 636,06
Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литер А, А2). Площадь: общая 39,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:150851:226	2 069 995,00	5 734,06	1 433 514,34
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: 39:15:121543:287	2 511 340,00	6 956,62	1 739 155,18
1/3 доля в праве общей долевой собственности на нежилое отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 3-этажный, подземных этажей – 1), общая площадь 1 156,7 кв. м., инв. №: 8674, лит. А,п/А, адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а. Кадастровый (или условный) номер: 36:04:0102023:343	3 748 850,00	10 384,63	2 596 156,07
Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый (или условный) номер: 39:16:010516:176	8 429 159,00	23 349,47	5 814 018,36

Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А, адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:0017603:367	8 762 172,00	24 271,94	6 067 986,66
Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, ГЗ, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:0002401:326	13 212 586,00	36 599,96	9 149 990,44
Нежилое помещение. Площадь: 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес объекта: Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №2. Кадастровый (или условный) номер: 39:13:010313:797	15 403 702,00	51 175,09	9 672 091,92
Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый (или условный) номер: 39:14:010607:30	17 068 057,00	47 279,94	11 819 983,66
Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: поквартирный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.м., назначение: нежилое. Адрес (местоположение) объекта: Российская федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д.47. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0502096:219	52 160 896,00	144 490,02	36 122 503,78
Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв.м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом. №28. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:132320:7	195 093 094,91	540 424,09	136 186 869,91

С уважением,
Генеральный директор



Д.Б. Осипов

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"

Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Объекты-аналоги для расчета стоимости помещения в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chernyahovsk-266320111>

4 400 000 ₽
В ипотеку за 37 934 РУБ./мес.

Коммерческая недвижимость, 81.3 м²
Черныховск, Калининградская область, Госпитальная улица,
Черныховск, Калининградская область

Выбрать ипотечную программу

В избранное
Получать похожие объявления

Людмила
Размещает объявления: 2 года 7 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 1

+79114626771

Покалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

Написать владельцу объявления

1 из 1

4 400 000 ₽
В ипотеку за 37 934 РУБ./мес.

Коммерческая недвижимость, 81.3 м²
Черныховск, Калининградская область, Госпитальная улица,
Черныховск, Калининградская область

Выбрать ипотечную программу

В избранное
Получать похожие объявления

Коммерческая недвижимость, 81.3 м²

Продается помещение. Находится в центре города, в районе центрального рынка. Расположено на 1 этаже, отдельный вход. Подходит под любой вид деятельности. Отопление, индивидуальное, газ.
Общая площадь 81,3 кв. м.
Два зала 37,5 кв. м., 26 кв. м.
Служебное 11,9 кв. м., 3,1 кв. м.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость
Класс здания:
Площадь: 81.3 м²
Цена: 4 400 000 Р
Цена за м²: 54 121 Р
Тип объекта: Коммерческая недвижимость
Дата публикации объявления: 21/2/2019
Дата обновления объявления: 10/4/2021

Номер в каталоге: 266320111

РУМЯНЦЕВО-ПАРК
Теперь ваша мечта вам по карману!
Ежемесячный платёж — 34 550 руб.

Аналог №2

<https://100realty.ru/chernyahovsk/prodam-ofis-chernyahovskiy-g-o-ul-lenina-16-5198408>

The screenshot shows a real estate listing on the 100Realty website. The listing is for an office space (Продам офис) located in Kaliningrad Oblast, Chernyakhovsk, Chernyakhovskiy g.o., ul. Lenina, 16. The price is 3,500,000 rubles for the entire property. The listing is by Natalia, with a phone number +7(985)731-48-19. The listing includes a photo of the building, a description, and a map showing the location on Lenina Street. The building has a sign that says "АДВОКАТ" and "100 REALTY". The map shows the building's location in the center of the city, near a railway station and a bus stop.

Продам офис 3 500 000 рублей / за всё

Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., ул. Ленина, 16

Наталья
+7(985)731-48-19

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на 100Риэлт

Перезвоните мне Написать сообщение Это мой объявление Пожаловаться

Описание
Офисное помещение в центре города. Рядом авто и железнодорожные вокзалы.

Параметры объекта
Площадь: 68.6 м²

Расположение на карте

Адрес или объект: Найти Пробки Слон

Ул. Ленина

Сбербанк

Музей истории

Церковь Бруно Кеерфуртского

ЦКЖД

Светский ул.

Гвардейская

Лицей № 7

Советским разведчикам

Водонапорная башня

Феликс

Кончал

Грин Вест

Этап

П.И. Чайковский

Ростелеком

Ул. Товарищ

Ул. Кривоносов

Как добраться Создать свою карту

© Яндекс Условия использования

Аналог №3

https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_54_m_2030857147

Черняховск · Купить · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 54 м²

2 850 000 ₽

Добавить в избранное · Добавить заметку · 2 апреля в 21:52

8 911 857-74-24

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Екатерина Центр
Недвижимости
Частное лицо
На Авито с ноября 2020
Завершено 11 объявлений

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2030857147

Калининградская область, Черняховский г.о., Черняховск,
Госпитальная ул., 4

Скрыть карту

Свободного назначения, 54 м²

2 850 000 ₽

8 911 857-74-24

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Екатерина Центр
Недвижимости
Частное лицо
На Авито с ноября 2020
Завершено 11 объявлений

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2030857147

ВОЗМОЖНА АРЕНДА!
В центре города Черняховска продам коммерческое помещение общей площадью торгового зала 47 кв.метра

Отдельный вход с оживленной торговой улицы!
Санузел, водоснабжение
Электро отопление, подведен природный газ для бытового использования, есть возможность установки газового котла

15 кВт света

все интересующие вопросы по телефону

Объекты-аналоги для расчета стоимости помещения в рамках доходного подхода

Аналог №1

<https://100real.ru/chernyahovsk/arenda-ofisa-chernyahovskiy-g-o-ul-lenina-36-9520071>

Сдам офис в аренду

Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., ул. Ленина, 36

60 000 рублей / за всё
Без залога

Игорь
+7(911)451-23-99

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на 100Риэлт

Перезвоните мне Написать сообщение Это моё объявление Пожаловаться

Описание

Сдаётся нежилое помещения, на улице Ленина, первая линия, рядом автостанция, ЖД вокзал, мини рынок, сеть магазинов. Хорошее место размещение под ВОДОННЫЙ МАГАЗИН, АПТЕКУ, БАНК, ТУР АГЕНТСТВО, ДЕНЕЖНЫЕ ЗАЙМЫ, А также под любой вид деятельности. ТАКЖЕ ВОЗМОЖНА АРЕНДА ЧАСТЯМИ!

Параметры объекта

Площадь: 70 м²

Расположение на карте

Аналог №2

<https://100real.ru/chernyahovsk/arenda-torgovoy-ploschadi-chernyahovskiy-g-o-5323905>

Сдам торговую площадь в аренду
Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о.

35 000 рублей / за всё
+ Залог 1 месяц

К Константин
+7(900)345-99-88

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на 100Риэлт

Перезвоните мне Написать сообщение Это моё объявление Пожаловаться

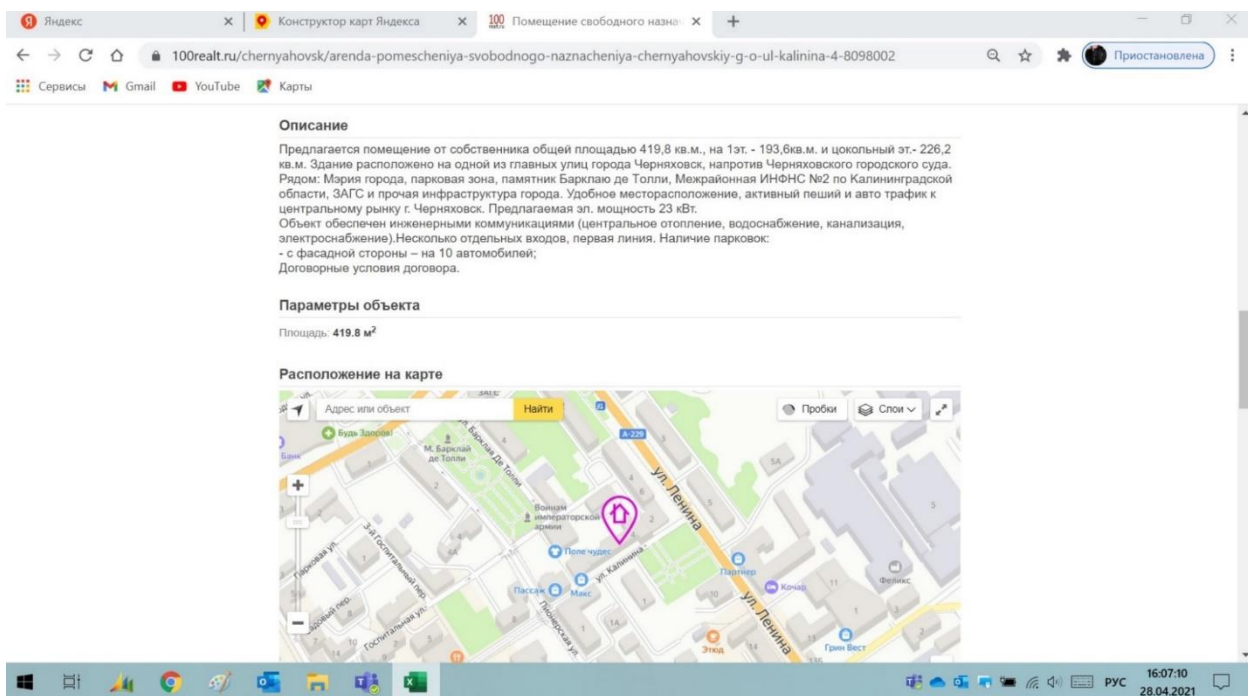
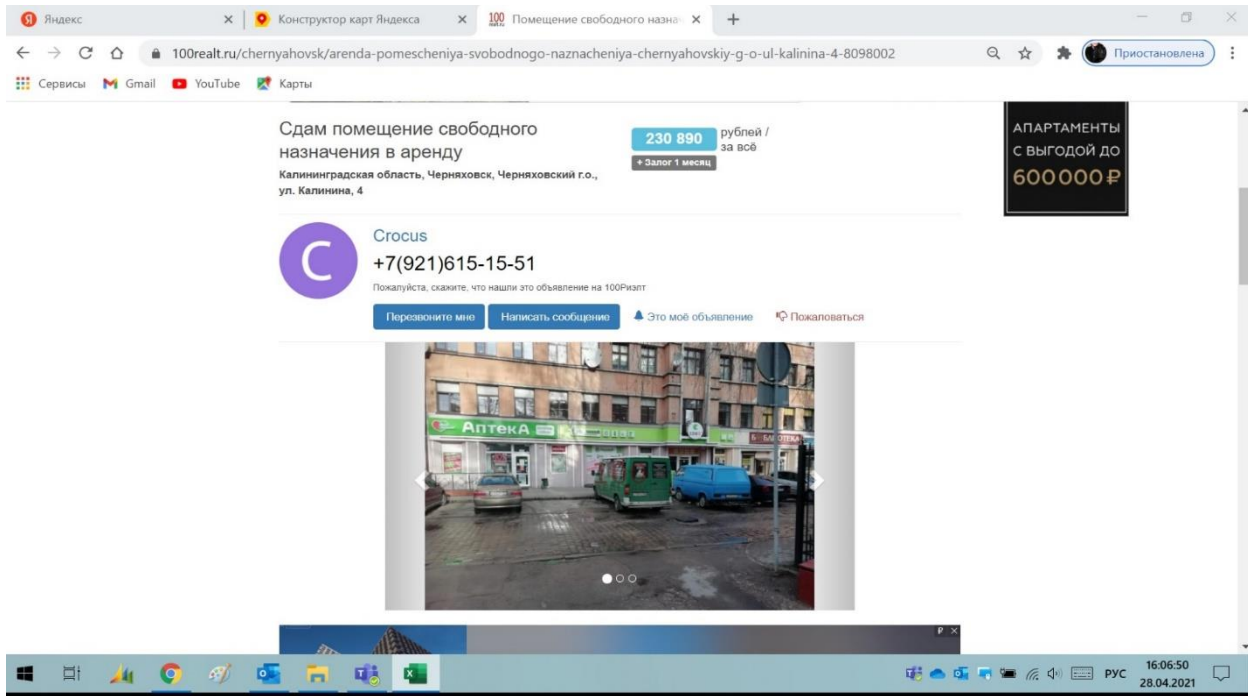
АРЕНДА! Помещение 50.9 кв.м. Раньше был магазин. Можно под офис и т.д. Находится в центре города на Ленина д.2. Состояние отличное. Отопление центральное.

Параметры объекта
Площадь: 50 м²

Расположение на карте

Аналог №3

<https://100realт.ru/chernyahovsk/arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-chernyahovskiy-g-o-ul-kalinina-4-8098002>



ПРИЛОЖЕНИЕ 5

**КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ
МАТЕРИАЛОВ**

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Корректировка на торг

Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРК №2021) 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 2021 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	3-5 (4)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (10,5)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	8-10 (9)
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в марте 2021 г.	2,4	4,9	4,6	7,6	4,6	8,3	5,6	9,6	9,6
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (10)	8-12 (10)
Омск	3-4 (3,5)	4-6 (5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-11 (10)
Севастополь	4-5 (4,5)	6-10 (8)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ставрополь	2-3 (2,5)	4-8 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-11 (10)	8-10 (9)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-7 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-10 (9)	10-12 (11)
Тверь	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в марте 2021 г.	3,5	6,2	4,8	8,0	5,0	8,6	6,2	10,1	10,2
Небольшые города и населенные пункты									
Московская область в марте 2021 г.	2-4 (3)	5-7 (6)	4-8 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
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 г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на июнь 2020 г.

5.2. Значения скидок на торг на активном рынке

5.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 104

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. 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 местоположение объекта недвижимости

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на июнь 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 38

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

Корректировка на площадь помещения

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на июнь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, усредненные по городам России

Таблица 64

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Таблица 65

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (арендные ставки)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,11	1,22	1,32	1,44	1,60
	50-125	0,90	1,00	1,11	1,19	1,30	1,44
	125-300	0,82	0,90	1,00	1,08	1,17	1,30
	300-750	0,76	0,84	0,93	1,00	1,09	1,21
	750-1500	0,70	0,77	0,85	0,92	1,00	1,11
	>1500	0,63	0,69	0,77	0,83	0,90	1,00

Таблица 66

Площадь, кв.м		города с численностью менее 1 млн. чел. (арендные ставки)				
		аналог				
		<125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<125	1,00	1,16	1,22	1,29	1,30
	125-300	0,86	1,00	1,05	1,11	1,12
	300-750	0,82	0,96	1,00	1,06	1,07
	750-1500	0,77	0,90	0,94	1,00	1,01
	>1500	0,77	0,89	0,93	0,99	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.



Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на июнь 2020 г.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью



Рис. 58⁵

Корректировка на этаж расположения

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на июнь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 73

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,68	0,70

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

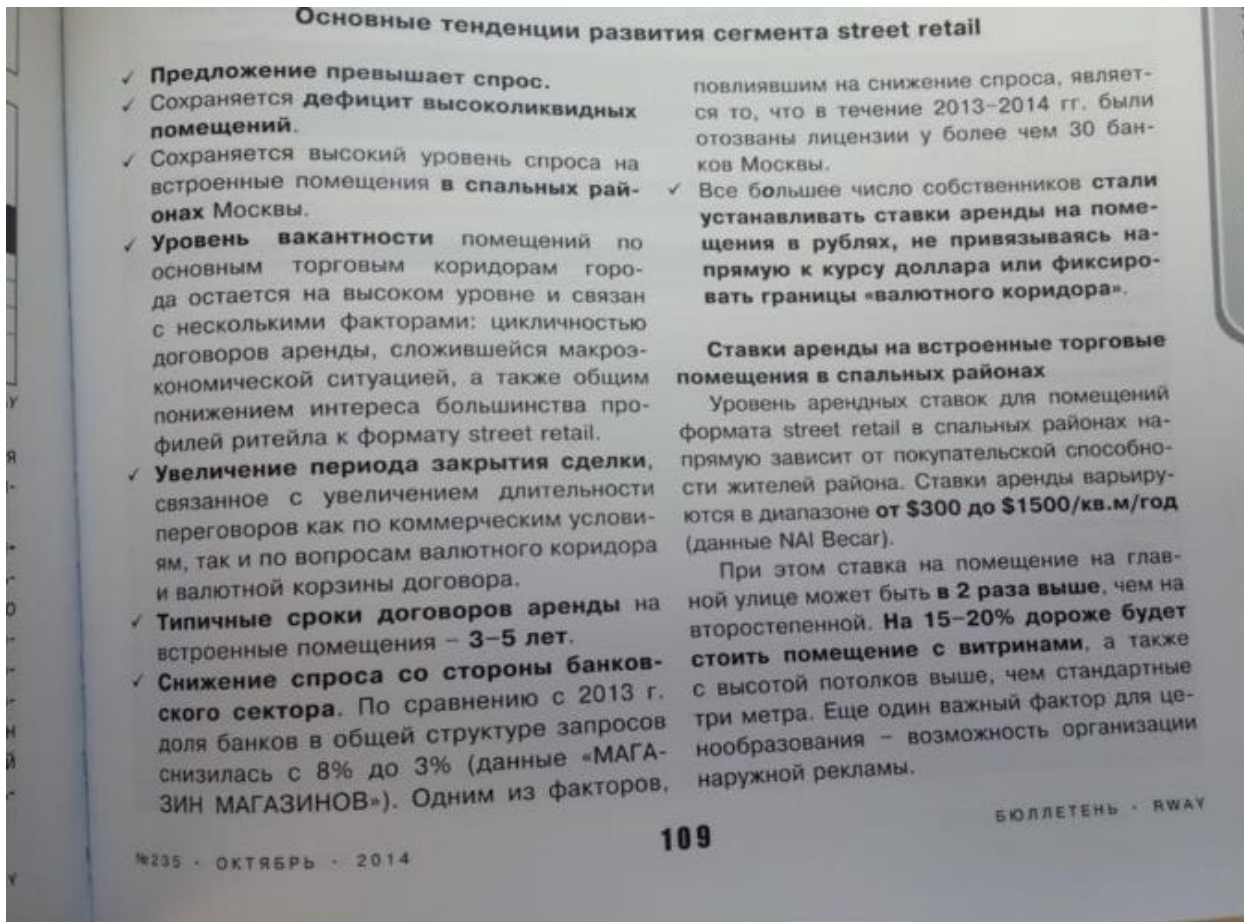
Таблица 74

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,80	0,93
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,70	0,84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,59	0,77



Корректировка на наличие (отсутствие) витринного остекления

RWAY №235, октябрь 2014, стр. 109



Уровень недозагрузки

Справочник оценщика недвижимости - 2020 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" под ред. Лейфера Л. А.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	11,2% - 12,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	12,3% - 14,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	10,3% - 11,9%
4. Стрит-ритейл	10,9%	10,1% - 11,8%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,6% - 13,3%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	6,7% - 17,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	7,6% - 18,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	5,6% - 16,6%
4. Стрит-ритейл	10,9%	6,2% - 15,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,2% - 17,7%

Базовые тарифы по страхованию имущества юр. лиц (здания, сооружения) при сроке страхования 1 год

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

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05 – 0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07 – 0,32 ²
ГСК «Югория»	0,09 – 1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
Производственные здания	0,05-0,3
Офисные здания	0,03-0,2
Торговые здания	0,04-0,25

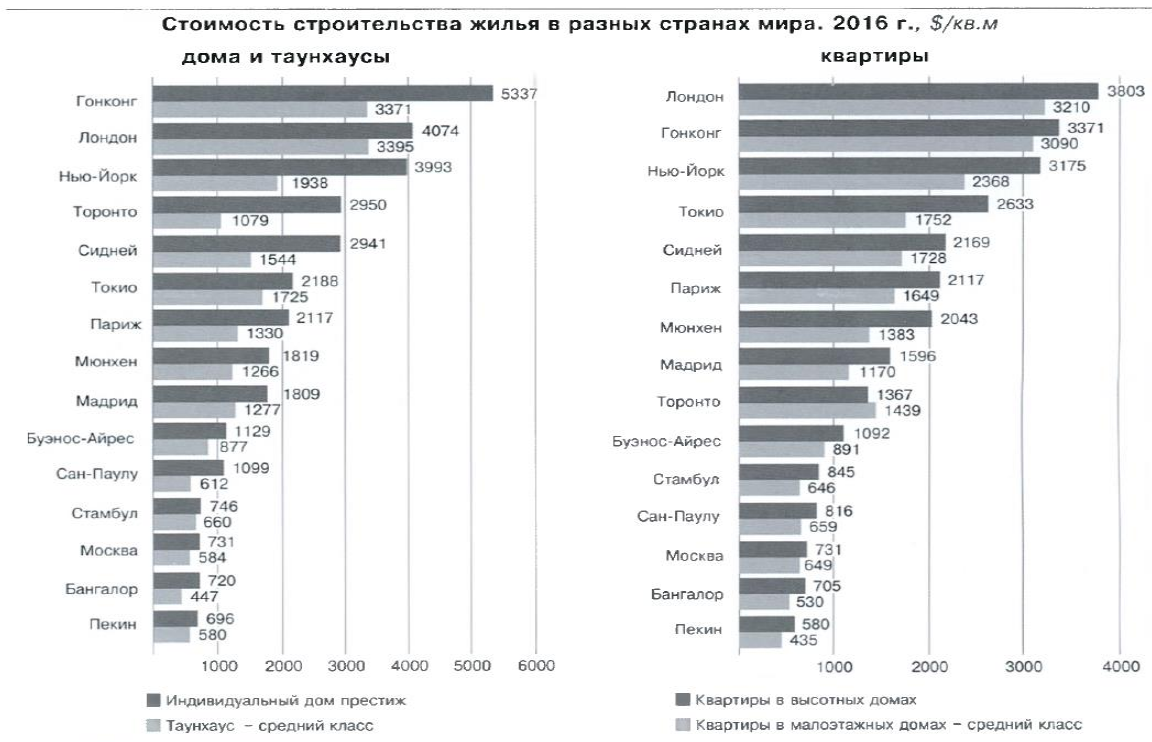
¹ Страховый риск может быть различным, как правило, это пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждение водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.
² Включая отделку.

RWAY по данным компаний

№ 238 · ЯНВАРЬ · 2015 **103** БЮЛЛЕТЕНЬ · RWAY

Себестоимость строительства

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №273, декабрь 2017 г. (стр. 97)



Корректировка на региональный коэффициент

Сборник КО_ИНВЕСТ № 113, стр. 69, Таблица 8.1

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

69

2.2.3.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.10.2020 г. по сравнению с 01.01.2020 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2020 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

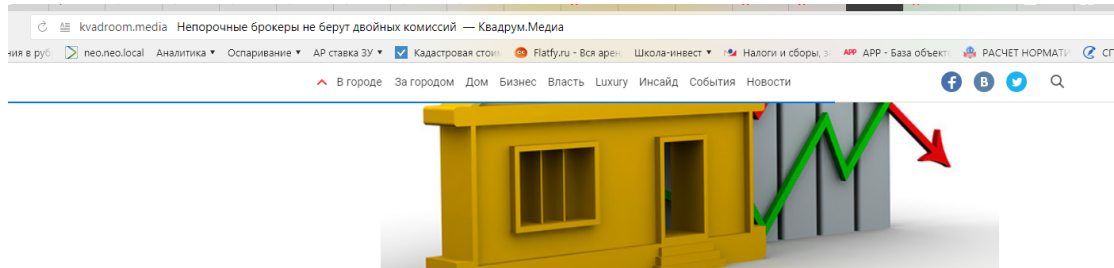
Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых яче- стых и слоистых блоков	кирпича	железобетона	панелей "сэндвич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сэндвич"	древе- сины		
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона и бескар- касных системах	стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивных мате- риалов		
Класс конструктивных систем										
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Северный район										
Республика Карелия *	0,981	0,872	0,905	1,043	0,900	0,898	0,903	0,910	0,956	1,056
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,057	0,926	0,978	0,878	0,941	0,962	0,951	0,965	0,977	1,033
Республика Коми (севернее Полярного круга)	1,288	1,129	1,191	1,070	1,147	1,173	1,159	1,177	1,190	1,260
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,122	0,929	1,067	1,018	0,984	0,999	0,989	0,987	1,015	1,146
Архангельская область (севернее Поляр. круга)	1,365	1,132	1,298	1,238	1,198	1,216	1,205	1,202	1,235	1,396
Вологодская область	0,913	0,796	0,842	0,845	0,823	0,833	0,837	0,866	0,854	0,868
Мурманская область *	1,279	1,125	1,253	1,061	1,169	1,186	1,172	1,164	1,196	1,254
Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	1,077	1,014	1,092	0,914	1,050	1,055	1,040	1,058	1,042	1,048
Ленинградская область	1,039	0,925	1,069	0,816	0,961	0,985	0,971	0,979	0,979	0,993
Новгородская область	0,865	0,793	0,789	0,808	0,791	0,825	0,812	0,831	0,831	0,834
Псковская область	0,759	0,670	0,665	0,744	0,684	0,705	0,710	0,751	0,758	0,766
Центральный район										
Брянская область	0,742	0,709	0,650	0,735	0,689	0,724	0,716	0,751	0,743	0,711
Владимирская область	0,856	0,805	0,752	0,796	0,767	0,803	0,786	0,806	0,807	0,869
Ивановская область	0,903	0,794	0,781	0,853	0,782	0,793	0,784	0,820	0,835	0,836
Калужская область	0,874	0,790	0,833	0,749	0,815	0,836	0,822	0,846	0,859	0,861
Костромская область	0,725	0,643	0,630	0,659	0,665	0,692	0,692	0,727	0,697	0,701
г.Москва	1,115	1,088	1,205	0,938	1,121	1,141	1,133	1,099	1,183	1,169
Московская область	1,028	1,027	1,036	1,026	1,029	1,027	1,027	1,027	1,026	1,027
Орловская область	0,749	0,745	0,684	0,761	0,715	0,751	0,737	0,768	0,756	0,747
Рязанская область	0,786	0,699	0,699	0,774	0,726	0,751	0,747	0,786	0,764	0,748
Смоленская область	0,728	0,667	0,659	0,734	0,707	0,721	0,727	0,749	0,751	0,739
Тверская область	0,825	0,781	0,815	0,764	0,812	0,833	0,831	0,858	0,869	0,824
Тульская область	0,885	0,784	0,816	0,864	0,811	0,828	0,828	0,851	0,841	0,848
Ярославская область	0,882	0,778	0,779	0,768	0,789	0,812	0,806	0,824	0,819	0,848
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,824	0,682	0,718	0,739	0,705	0,729	0,729	0,743	0,754	0,763
Республика Мордовия	0,825	0,726	0,743	0,798	0,752	0,779	0,775	0,800	0,811	0,809
Чувашская Республика	0,814	0,717	0,753	0,768	0,761	0,768	0,794	0,798	0,815	0,831
Кировская область	0,882	0,776	0,776	0,791	0,803	0,817	0,822	0,841	0,854	0,846
Нижегородская область	0,747	0,676	0,621	0,706	0,641	0,687	0,680	0,705	0,714	0,731
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,822	0,731	0,746	0,842	0,755	0,768	0,767	0,790	0,824	0,827
Воронежская область	0,821	0,761	0,784	0,820	0,811	0,817	0,824	0,846	0,847	0,844
Курская область	0,832	0,792	0,796	0,731	0,793	0,822	0,821	0,833	0,829	0,868
Липецкая область	0,790	0,749	0,722	0,745	0,733	0,752	0,756	0,793	0,773	0,787
Тамбовская область	0,787	0,713	0,694	0,776	0,710	0,732	0,737	0,760	0,772	0,765
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,837	0,710	0,720	0,874	0,702	0,720	0,723	0,789	0,711	0,798
Республика Татарстан	0,866	0,806	0,826	0,796	0,820	0,841	0,845	0,860	0,844	0,843
Астраханская область	0,815	0,758	0,742	0,794	0,764	0,825	0,796	0,814	0,827	0,833
Волгоградская область	0,883	0,787	0,879	0,805	0,825	0,845	0,853	0,862	0,885	0,907
Пензенская область	0,890	0,810	0,833	0,767	0,816	0,854	0,834	0,861	0,845	0,849
Самарская область	0,781	0,737	0,681	1,000	0,737	0,756	0,761	0,773	0,775	0,777
Саратовская область	0,839	0,745	0,725	1,064	0,728	0,749	0,757	0,783	0,734	0,772
Ульяновская область	0,846	0,737	0,732	0,820	0,745	0,765	0,774	0,807	0,811	0,808

2

Строительно-монтажные работы

Агентское вознаграждение (аренда). Поиск арендатора на коммерческий объект недвижимости

Данные открытых источников: <http://kvadroom.media/archive/43609/>



© Фотобанк Лори

Сдам в аренду

Кризисные явления в экономике пока не сказываются на стоимости брокерских услуг при аренде коммерческих помещений. Елена Шевчук, партнер и вице-президент по коммерческой недвижимости компании GVA Sawyer раскрывает, сколько платят посредникам за подбор клиентов: «Усредненная стоимость брокерских услуг равняется размеру одного месяца аренды или 8,33% от суммы среднегодовой арендной платы, плюс НДС. Такой размер комиссии, в среднем, применяется для всех типов недвижимости – и для помещений street-retail, и для офисных помещений, и для складских площадей».

Случается, что брокер готов снизить свой гонорар до 50-75% от месячной ставки. С малым бизнесом обычно заключаются договоры на 11 месяцев, после чего ставка аренды может быть скорректирована по рыночным условиям. Более крупный бизнес может претендовать на долгосрочные договорные отношения от нескольких до 15 лет. Перезаключить договор аренды можно уже без брокера. Для этого собственнику достаточно будет подключить штатного юриста, либо воспользоваться услугами временного юрисконсульта.

Типичные условия договора аренды (срок аренды)

Данные открытых источников: <http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>

Приложение

СТАНДАРТНЫЕ УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

СРОК ДОГОВОРА
Офисы: 3-7 лет
Склады: краткосрочные (1-3 лет) или долгосрочные (более 5 лет).
Торговля: в среднем: 3-5 лет, икорные арендаторы: 7-10 лет

ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ
Офисы: возможно через 3 года после начала аренды с удержанием депозита и неамортизированной стоимости отделки в качестве штрафной санкции. Это условие стало более популярно в кризисный период. Уведомление о расторжении высылается за 6-12 месяцев. Если в договоре есть условие о пересмотре арендной ставки после 3 лет, договор может быть расторгнут любой из сторон в эту дату.

Торговля: возможно через 2-3 года после начала аренды. Предмет для переговоров с собственником.

ПРАВА АРЕНДЫ

ПЕРЕУСТУПКА ПРАВ АРЕНДЫ / СУБАРЕНДА
Офисы и Склады: обычно возможно, но условия и процедура - предмет для переговоров с собственником.
Торговля: обычно невозможно, в редких случаях - предмет переговоров с собственником.

ПРАВИЛА ИЗМЕРЕНИЯ ПЛОЩАДИ
Площади измеряются в основном по системе БОМА (БОМА). Некоторые собственники зданий используют систему БТИ.

ПЛАТЕЖИ

ВАЛЮТА ДОГОВОРА И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПЛАТЕЖЕЙ
Офисы и Торговля: рубли или доллары США за кв. м в год, оплата производится ежемесячно или ежеквартально авансом.
Склады: рубли

ДЕПОЗИТ
Офисы: эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна банковская гарантия, но она используется редко, т.к. арендодатели предпочитают депозит).
Торговля: эквивалент арендной платы за 1-2 месяца (возможна банковская гарантия).
Склады: эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна частичная замена на банковскую гарантию, но это используется достаточно редко, т.к. арендодатели предпочитают денежный депозит).

ПЕРЕСМОТР СТАВКИ АРЕНДЫ
В кризисный период данное условие часто включается в договоры аренды (срок и процедура пересмотра - предмет для переговоров).

ИНДЕКСАЦИЯ
Офисы: для договоров в рублях - 5-10%, для договоров в валюте - 2,5-4% или на уровне инфляции Еврозоны или США.
Торговля: для договоров в рублях - инфляция в России или 8-10%, для договоров в долларах США - US CPI или 5%.
Склады: 4-8% (для договоров сроком более 5 лет редко превышает 5-6%).

СТРУКТУРА АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА (только для торговли):
В торговых центрах очень часто применяется комбинированная ставка аренды (испичальный фиксированный платёж+% от оборота арендатора). В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 3-5% для крупных икорных арендаторов.

#MARKETBEAT

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ, СТРАХОВКА

РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ
Арендатор: поддержка состояния и обслуживание внутренних помещений.
Арендодатель: ремонт общих зон, несущих конструкций здания.

СТРАХОВКА
Арендатор: страхование собственного имущества.
Арендодатель: страхование здания, которое обычно включено в операционные расходы, оплачиваемые арендаторами.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ
Оплачиваются арендатором по принципу "открытая книга" или фиксированный размер платежа.

КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ
Часто включены в операционные расходы, но возможны различные варианты в разных проектах.

Торговля: в некоторых случаях собственник оставляет за собой право на индексацию операционных расходов ввиду регулярного увеличения стоимости коммунальных услуг в стране при условии предоставления подтверждающих документов.
Склады: в основном оплачиваются отдельно, по факту потребления.

НАЛОГИ

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ
Арендодатель: для офисов и торговых помещений размер налога варьируется в зависимости от региона. В Москве составляет 1,4% в 2017 году и 1,5% в 2018 году (1,2% от кадастровой стоимости объект в 2015 году, 1,3% в 2016 году).

Арендатор: арендодатель может полностью или частично включать размер налога в операционные расходы, оплачиваемые арендатором.

НДС 18%.

212

Коэффициент капитализации

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2467-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2021-goda>

Яндекс Кoeffициенты капитализации

statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2467-koeffitsienty-kapitali...

Сервисы Gmail YouTube Карты

Кoeffициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2021 г.)

Кoeffициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгодное местоположение, тем ниже значение коoeffициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коoeffициентов.

Суть коoeffициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коoeffициент капитализации.

Итоги расчетов Statirelt на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличии или очень хороши тех состояни, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Kx	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состояни, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,13	0,16
3	Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,19	0,24

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коoeffициент может быть согласованно принят в пределах:
2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города.

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

16:59:59
16.04.2021

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2020

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

4.1. Текущая доходность на активном рынке

4.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 22

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисные объекты	10,5%	9,4% - 11,5%
2. Торговые объекты	11,3%	10,2% - 12,4%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	9,6% - 11,7%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 23

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисные объекты	10,5%	7,1% - 13,8%
2. Торговые объекты	11,3%	7,9% - 14,8%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	7,3% - 14,0%

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"

Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

24 апреля 2021 г.

В соответствии с Заданием на оценку №15 от 14 апреля 2021 г. к Договору №ОА-АХ-0288/14 от 25 марта 2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" и АО "НЭО Центр"

я, Иван Иванович Николаев представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

продавец - консультант
(должность)

Савиных О.А.
(фамилия, инициалы)

произвел осмотр недвижимого имущества:

- 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.

Стороны:

Представитель на объекте

Савиных О.А.

Представитель АО "НЭО Центр"

Иван Иванович Николаев



Дата проведения осмотра: 24 апреля 2021 г.

Объект оценки представляет собой:

- 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.

Окружающая застройка: административная, торговая, школа

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): высокий

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): удобные, есть

Наличие коммуникаций:

Наименование	Показатель
Электроснабжение	есть
Газоснабжение	нет
Водоснабжение	есть
Канализация	есть
Лифт	нет
Кондиционирование	есть (опр. визуально)
Вентиляция	есть
Система оповещения в случае пожара	есть (опр. визуально)
Система контроля доступа	есть (опр. визуально)

Внешнее благоустройство: _____

Наличие парковки (организованная/стихийная) стихийная

Дополнительные примечания: ванная часть помещения в которой располагается компания "Низ - Бэст", в помещении где ранее был расположен банк, дизайн не представлен. В связи с этим осмотр этой части здания произведем только с внешней стороны. В части помещения в которой расположена компания "Низ - Бэст" при осмотре коридорного помещения обнаружены его затоп с уровнем воды примерно 10-15 см. Со слов владельца помещения с водопроводной системой все в порядке, а причиной является поднятие грунтовых вод (отражено на фото)

ПРИЛОЖЕНИЕ 7

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"

Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фото 1. Внутреннее состояние объекта



Фото 2. Внутреннее состояние объекта



Фото 3. Внутреннее состояние объекта



Фото 4. Внутреннее состояние объекта



Фото 5. Внутреннее состояние объекта



Фото 6. Внутреннее состояние объекта



Фото 7. Внутреннее состояние объекта

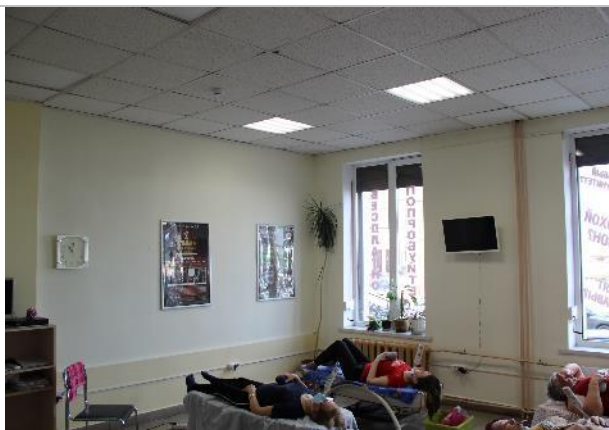


Фото 8. Внутреннее состояние объекта

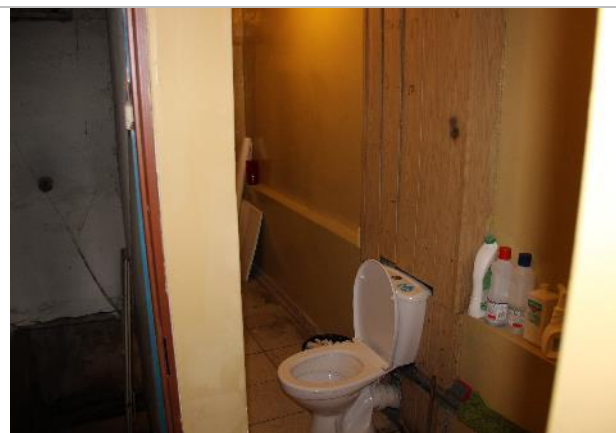


Фото 9. Внутреннее состояние объекта



Фото 10. Окружающая застройка



Фото 11. Окружающая застройка



Фото 12. Окружающая застройка



Фото 13. Окружающая застройка



Фото 14. Окружающая застройка



Фото 15. Фасад здания



Фото 16. Внешнее состояние объекта



Фото 17. Внешнее состояние объекта



Фото 18. Внешнее состояние объекта



Фото 19. Внешнее состояние объекта



Фото 20. Окружающая застройка



Фото 21. Внешнее состояние объекта



Фото 22. Внешнее состояние объекта

Источник: результаты осмотра Исполнителя