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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-0790/18-6 ОТ 06.11.2019 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, П. ПЕТРО-СЛАВЯНКА, УЛ. СОФИЙСКАЯ, Д. 96, КОРП. 2, ЛИТЕРА Г, Д, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" ДЛЯ ЦЕЛЕЙ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ "СБЕРБАНК-АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС"

Заказчик:

АО "Сбербанк Управление Активами"
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
"Сбербанк – Арендный бизнес"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

+7 (495) 739-39-77 | info@neoconsult.ru
123242, Россия, Москва, Новинский бульвар, 31 | www.neoconsult.ru

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 10

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13

3.1. Общие сведения об объекте оценки 13

3.2. Местоположение объекта оценки 15

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 18

3.4. Классификация недвижимого имущества 25

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы 26

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки 28

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества 28

3.8. Локальный анализ конкурентной среды объекта оценки 29

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .. 38

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 40

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе 40

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2019 г. 41

5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки 43

5.4. Анализ рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга по итогам III квартала 2019 г. 45

5.5. Анализ рынка земельных участков г. Санкт-Петербурга по итогам III квартала 2019 г. 56

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 63

6.1. Основные положения и терминология 63

6.2. Классификация основных средств 66

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества 68

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств 69

6.5. Этапы проведения оценки 71

6.6. Характеристика подходов к оценке 71

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки 78

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 80

7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 80

7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 81

7.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода 98

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 104

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 104
8.2. Этап 1. Определение потенциального валового дохода 104
8.3. Этап 2. Определение действительного валового дохода 112
8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов 113
8.5. Этап 4. Определение чистого операционного дохода 116
8.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации 116
8.7. Этап 6. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода 116
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 118
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов 118
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки 119
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 121
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 122
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. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	1. Нежилое здание - складской корпус по ПЗУ № 2, кадастровый № 78:37:1781904:3358, площадь: 23 305 кв. м, количество этажей: 1-4, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Г. 2. Нежилое здание - контрольно-пропускной пункт по ПЗУ № КПП 2, кадастровый № 78:37:1781904:3362, площадь: 46,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Д. 3. Земельный участок кадастровый № 78:37:1781904:3324, категория земель: земли населенных пунктов для размещения складских объектов, площадь 38 464 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, тер. предприятия "Ленсоветовское", участок 113
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №6 от 23.10.2019 г. к Договору №ОКНИП-ТС-0790/18 от 24.10.2018 г. на оказание услуг по оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк–Арендный бизнес"
Дата составления Отчета	06.11.2019 г.
Порядковый номер Отчета	ОКНИП-ТС-0790/18–6
Балансовая стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	Отсутствует
Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода, без учета НДС	Не применялся
Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода, без учета НДС	772 703 000 (Семьсот семьдесят два миллиона семьсот три тысячи) руб.
Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода, без учета НДС	884 824 000 (Восемьсот восемьдесят четыре миллиона восемьсот двадцать четыре тысячи) руб.
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки, без учета НДС[1]	**828 764 000 (Восемьсот двадцать восемь миллионов семьсот шестьдесят четыре тысячи) руб.**
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой в целях совершения сделки с объектом оценки. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

1.2. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	1. Нежилое здание - складской корпус по ПЗУ № 2, кадастровый № 78:37:1781904:3358, площадь: 23 305 кв. м, количество этажей: 1-4, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Г. 2. Нежилое здание - контрольно-пропускной пункт по ПЗУ № КПП 2, кадастровый № 78:37:1781904:3362, площадь: 46,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Д. 3. Земельный участок кадастровый № 78:37:1781904:3324, категория земель: земли

[1] Распределение итоговой справедливой стоимости пообъектно представлено в таблице ниже по тексту Отчета (табл. 1.1)

	населенных пунктов для размещения складских объектов, площадь 38 464 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, тер. предприятия "Ленсоветовское", участок 113
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки приняты в соответствии с информацией, представленной Заказчиком и на публичной кадастровой карте Росреестра (http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право общей долевой собственности. Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.
Ограничения (обременения) указанных имущественных прав	• помещения – доверительное управление, аренда; • земельный участок – доверительное управление.
Цель оценки	Определение 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 25.08.2015 N3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев"
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес". Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".
Дата оценки	01.11.2019 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев";
2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов;

3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки;
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки.
5. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
6. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.
7. Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки.
8. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Документы, предоставляемые Заказчиком для оценки, должны быть оформлены надлежащим образом, а именно: бумажная копия должна быть заверена руководителем организации либо иным должностным лицом, обладающим соответствующими полномочиями, и постранично скреплена печатью данного юридического лица. Документы предоставляются в течение 5 рабочих дней с даты подписания договора на оценку
Срок проведения оценки	28.10.2019 г. — 06.11.2019 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	Отсутствует
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными знаниями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует
Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость	Определять не требуется.

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	123242, Россия, Москва, Новинский бульвар, д. 31
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: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д.1). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения об обязательном страховании ответственности Исполнителя	Страховой полис АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00010/19 от 09.07.2019 г. Срок действия полиса: с 22.07.2019 г. по 21.07.2020 г. Страховая сумма по страховым случаям 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя	Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" профессиональной ответственности (оценочная деятельность) АО "НЭО Центр" №08305/776/00025/18 от 06.12.2018 г. Срок действия полиса: с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. Страховая сумма по всем страховым случаям: 1 000 000 000 (Один миллиард) 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, 123242, г. Москва, бул. Новинский, д. 31, t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), место нахождения: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис АО "АльфаСтрахование" обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/00009/19. Срок действия: с 05.06.2019 г. по 04.06.2020 г. Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. № 235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости"
Стаж работы в оценочной деятельности	11 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[2]. Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 11 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Отсутствует
Заказчик	АО "Сбербанк Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк – Арендный бизнес" (ОГРН 1027739007570, дата присвоения ОГРН: 22.07.2002 г., ИНН 7710183778, КПП 997950001)
Место нахождения Заказчика	Местонахождение: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 8, стр. 1, этаж 13.

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

	Почтовый адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 8, стр. 1, этаж 13

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки[3]	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.
	Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"
	Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введены в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н

Оценщик,
руководитель проектов,
Департамента оценки коммерческой недвижимости и инвестиционных проектов

Т. А. Соломенникова

Партнер
Департамента оценки коммерческой недвижимости и инвестиционных проектов

А. Ф. Матвеева

[3] Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции.

Таблица 1.1. Итоговая справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Объект	Справедливая стоимость, руб., (нежилые помещения без НДС (20%), права общей долевой собственности на земельный участок НДС не облагаются) (округленно)
1	Земельный участок кадастровый № 78:37:1781904:3324, категория земель: земли населенных пунктов для размещения складских объектов, площадь 38 464 кв. м., местоположение которого по адресу: г. Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, территория предприятия "Ленсоветское", участок 113. Выписка из ЕГРН: №78/001/002/2019-29631 от 11.03.2019 г.	61 281 000
2	Нежилое здание общей площадью 23 305,00 кв.м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, ул. Софийская, д. 96, корп. 2, литера Г. Кадастровый номер 78:37:1781904:3358. Выписка из ЕГРН №78/001/002/2019-29644 от 11.03.2019 г.	765 246 000
3	Нежилое здание общей площадью 46,40 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, ул. Софийская, д. 96, корп. 2, литера Д. Кадастровый номер 78:37:1781904:3362. Выписка из ЕГРН №78/001/002/2019-29643 от 11.03.2019 г.	2 237 000
ИТОГО		**828 764 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. В расчетах использован курс иностранных валют, установленный Банком России на дату проведения оценки 01.11.2019 г.: 63,7748 руб./долл. США.
2. Исполнитель не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены Исполнителем в процессе выполнения работ.
3. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
4. 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.
5. 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.
6. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для объекта оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ним, при оценке объекта оценки Исполнитель исходил из публично доступной информации о данной местности и из допущения об отсутствии в почве земельного участка и у объекта оценки потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации объекта оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков.
7. Исполнителю не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемого объекта. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
8. Исполнитель не проводил геологических, археологических и почвенных исследований объекта оценки. Исполнитель предположил, что объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/около земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.
9. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не несет ответственности за информацию соответствующего характера.
10. Оценка объекта оценки производилась из допущения, что наиболее эффективное использование объекта оценки совпадает с его текущим использованием. При оценке объекта оценки не рассматривалась возможность нового строительства на земельном участке.
11. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати

и содержащейся в приложенных к Отчету распечатанных материалах. Это связано с тем, что в процессе оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

12. Количественные и качественные характеристики объекта, иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком.

13. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

14. Полезная арендопригодная площадь объекта оценки принималась в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, и технической документацией.

15. Согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. №109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации", в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС. Гл. 21 НК РФ рассматривает аренду как услуги по предоставлению имущества в пользование. Если земельные участки находятся в частной собственности организации или предпринимателя, не применяющего спецрежимы, услуги по предоставлению земли в аренду (арендная плата) облагаются НДС. При определении справедливой стоимости оцениваемых долей земельных участков цены предложений объектов-аналогов, на основании которых определялась стоимость оцениваемых участков, принадлежащих правообладателям на праве общей долевой собственности, НДС (20%) не облагаются.

16. На основании выписки из №78/001/002/2019-29644 от 11.03.2019 г. на оцениваемый объект по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – аренда. По состоянию на дату оценки оцениваемое здание сдано в долгосрочную аренду. В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагенты по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Исполнителем была проанализирована величина арендной платы по действующему договору аренды в соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком. Базовые арендные ставки, указанные в договоре аренды соответствуют среднерыночным значениям ставок для подобных объектов[4]. Учитывая тот факт, что обременение в виде долгосрочной аренды является рыночным, определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения на основании среднерыночных данных.

17. На основании выписки из ЕГРН №78/001/002/2019-29631 от 11.03.2019 г. на оцениваемый земельный участок по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – аренда, кад. №78:37:1781904:3324/2, площадью 457 кв. м в пользу ООО "А класс капиал". Данное обременение зарегистрировано на основании Договора аренды земельного участка от 16.02.2018 г. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости оцениваемого земельного участка осуществлялась без учета данного обременения.

18. На основании выписки из ЕГРН №78/001/002/2019-29631 от 11.03.2019 г. на оцениваемый земельный участок по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – частный сервитут, установленный бессрочно в пользу Д.У. Комбинированным ЗПИФ "ПНК Девелопмент". Данное обременение зарегистрировано на основании Соглашения об установлении частного сервитута земельного участка от 12.04.2018 г. Поскольку, по состоянию на дату оценки, заключено соглашение о частном сервитуте, в котором обозначены условия пользования сервитутом, то в рамках настоящего

[4] Анализ рынка объекта оценки приведен в Разделе 5 Отчета.

Отчета оценка справедливой стоимости оцениваемого земельного участка осуществлялась без учета данного обременения.

19. На основании выписки из №78/001/002/2019-29631 от 11.03.2019 г. на оцениваемый земельный участок по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – прочие ограничения (обременения), Охранная зона воздушных линий электропередачи, площадью 1 469 кв.м. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.

20. 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.

21. 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.

22. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объекта оценки определялась исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость объекта оценки.

23. На оценивамом земельном участке расположены здания, приведенные в табл. 3.1-3.2 Отчета. В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенные земельные участки оцениваются как незастроенные, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка проводился из допущения, что он является условно свободным от улучшений.

24. В рамках настоящего Отчета в состав оцениваемого имущества входят здание складского комплекса, здание КПП и земельный участок, образующие складской комплекс класса А. В рамках настоящего Отчета весь оцениваемый комплекс обозначается как "Объект оценки".

25. Ввиду того, что оцениваемые здания формируют единый складской объект Исполнителем, было принято решение рассчитывать их справедливую стоимость в составе комплекса. Таким образом, общая площадь оцениваемых объектов капитального строительства по БТИ составила 23 351,40 кв. м.

26. Осмотр объекта оценки не проводился в связи с тем, что оцениваемое имущество осматривалось Исполнителем в апреле 2019 г. В рамках настоящей оценки Исполнитель будет исходить из допущения, что с даты осмотра до даты оценки не произошло существенных изменений, повлиявших на стоимость объекта оценки.

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

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Задание на оценку №6 от 23.10.2019 г. к Договору ОКНИП-ТС-0790/18 от 24.10.2018 г. на оказание услуг по оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк–Арендный бизнес", и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются:

- Нежилое здание - складской корпус по ПЗУ № 2, кадастровый № 78:37:1781904:3358, площадь: 23 305 кв. м, количество этажей: 1-4, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Г.
- Нежилое здание - контрольно-пропускной пункт по ПЗУ № КПП 2, кадастровый № 78:37:1781904:3362, площадь: 46,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Д.
- Земельный участок кадастровый № 78:37:1781904:3324, категория земель: земли населенных пунктов для размещения складских объектов, площадь 38 464 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, тер. предприятия "Ленсоветовское", участок 113.

Общие сведения об оцениваемых зданиях представлены в таблице 3.1. Сведения об оцениваемом земельном участке представлены в таблице 3.2.

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых зданиях

Наименование	Характеристика складского косплекса	Характеристика здания КПП
Вид объекта недвижимости	Логистический складской комплекс	Контрольно-пропускной пункт
Местоположение объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, ул. Софийская, д. 96, корп. 2, литера Г	г. Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, ул. Софийская, д. 96, корп. 2, литера Д
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев; инн 7710183778	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев; инн 7710183778
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности
Правоустанавливающий документ	н/д	н/д
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН №78/001/002/2019-29644 от 11.03.2019 г	Выписка из ЕГРН №78/001/002/2019-29643 от 11.03.2019 г.
Общее описание объекта	Складской комплекс класса "А" общей площадью 23 305,00 кв. м, на земельный участок оформлено право общей долевой собственности.	Контрольно-пропускной пункт по ПЗУ №КПП2
Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	78:37:1781904:3358	78:37:1781904:3362
Площадь объекта недвижимости по БТИ, кв. м	23 305,00	46,40
Площадь офисных помещений по БТИ, кв. м	1 198,20	46,60
Площадь отапливаемых складских помещений по БТИ, кв. м	22 106,80	0,00
Площадь неотапливаемых складских помещений, кв. м	0,00	0,00
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	н/д	н/д

Наименование	Характеристика складского косплекса	Характеристика здания КПП
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (по состоянию на дату оценки), руб. (НДС не учитывается)	н/д	н/д
Кадастровая стоимость, руб.	693 558 380,08	1 225 318,66
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	29 760,07	26 407,73
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда	Не зарегистрировано

Источник: данные Заказчика

Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемом земельном участке

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, территория предприятия "Ленсоветское", участок 113
Площадь земельного участка, кв. м	38 464,00
Площадь земельного участка, сот	384,64
Общее описание объекта	Земельный участок, предназначенный для эксплуатации складского комплекса, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев; инн 7710183778
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право общей долевой собственности
Правоустанавливающий документ	н/д
Правоудостоверяющий документ	Выписка из единого государственного реестра недвижимости №78/001/002/2019-29631 от 11.03.2019 года
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Для размещения складских помещений
Существующие ограничения (обременения) права	Сервитут, аренда, прочие обременения
Кадастровый номер земельного участка	78:37:1781904:3324
Кадастровая стоимость, руб.	87 176 686,64
Кадастровая стоимость, руб./сотка	226 645
Текущее использование объекта недвижимости	Для размещения и эксплуатации логистического складского комплекса "PNK Логопарк-КАД"
Границы земельного участка, на котором расположен объект анализа (данные кадастровой выписки о земельном участке)[5]	

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

[5] http://pkk5.rosreestr.ru/

3.2. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в Колпинском районе г. Санкт-Петербурга по адресу: г. Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, д. 96, корп. 2, литера Г и Д.

Краткая характеристика г. Санкт-Петербург[6]

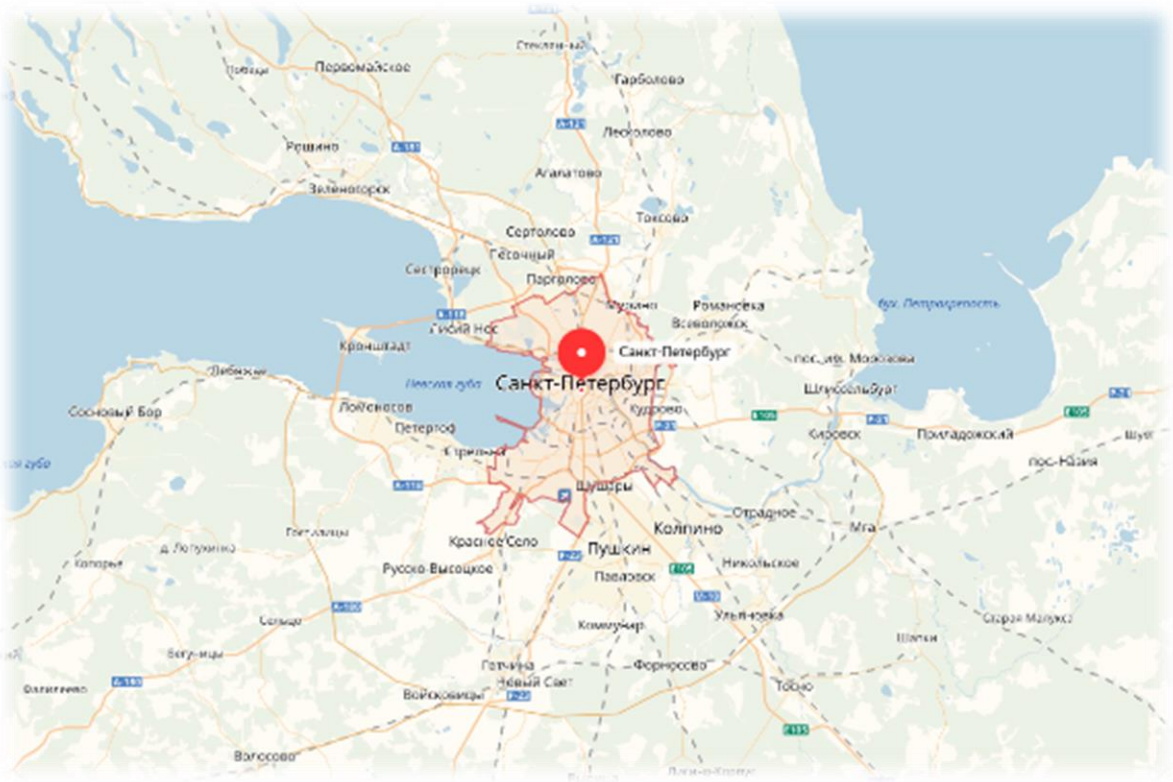
Санкт-Петербург – второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа и Ленинградской области.

Расположен на северо-западе страны, на побережье Финского залива и в устье реки Невы. В Санкт-Петербурге находятся Конституционный суд Российской Федерации, Геральдический совет при Президенте Российской Федерации, органы власти Ленинградской области, Межпарламентская ассамблея СНГ. Также размещены главное командование Военно-морского флота и штаб Западного военного округа Вооруженных сил России.

Население: 5 351 935 (2018) чел. Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более одного миллиона человек. Среди городов, полностью расположенных в Европе, он является третьим по населению, а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей.

Санкт-Петербург — важный экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр города и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров туризма. На сохранение объектов культурного наследия направлена, в том числе, программа сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга.

Рисунок 3.1. Местоположение г. Санкт-Петербург на карте Ленинградской области



Источник: https://maps.yandex.ru

[6] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%B8%D1%85%D0%B2%D0%B8%D0%BD

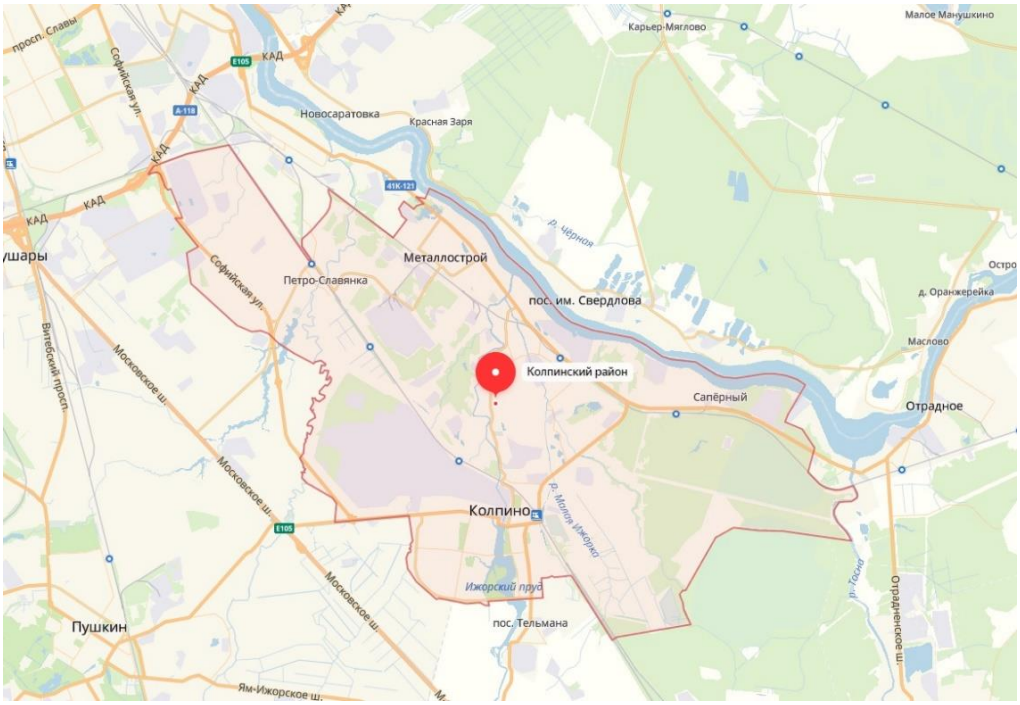
Краткая характеристика Колпинского района (в т./ч. п. Петро-Славянка)

Колпинский район - административно-территориальная единица на юго-востоке Санкт-Петербурга. граничит с Невским, Фрунзенским и Пушкинским районами города, с Всеволожским, Кировским и Тосненским районами Ленинградской области. В составе Колпинского района шесть муниципальных образований: город Колпино, поселки Металлострой, Петрославянка, Понтонный, Саперный и Усть-Ижора.

По данным Всероссийской переписи населения 2010 года в Колпинском районе проживало 177448 человек. По данным 2002 года, процент мужчин — 46 %, женщин — 54 %. Почти 78 % жителей района проживают в г. Колпино.

Колпинский район стал частью Ленинграда в 1936 году и в свое время создавался как крупный индустриальный центр. Поэтому жилье и инфраструктурные объекты социальной ориентации здесь строили преимущественно для рабочих местных предприятий.

Рисунок 3.2. Карта Колпинского района г. Санкт-Петербурга



Источник: https://maps.yandex.ru

Колпинский район – крупный логистический узел и перегруженная промышленная территория, на которой расположено свыше 30 крупных предприятий. Из-за этого страдают экология и транспортная доступность. Зато жители района обеспечены рабочими местами и объектами социальной инфраструктуры.

Значительная часть территории района занята технопарками и производственно-складскими комплексами. Колпино традиционно считается главным промышленным пригородом Петербурга: здесь работают Ижорский завод, предприятия "Северстали", "Ижора Сталь Инвест" и пр.

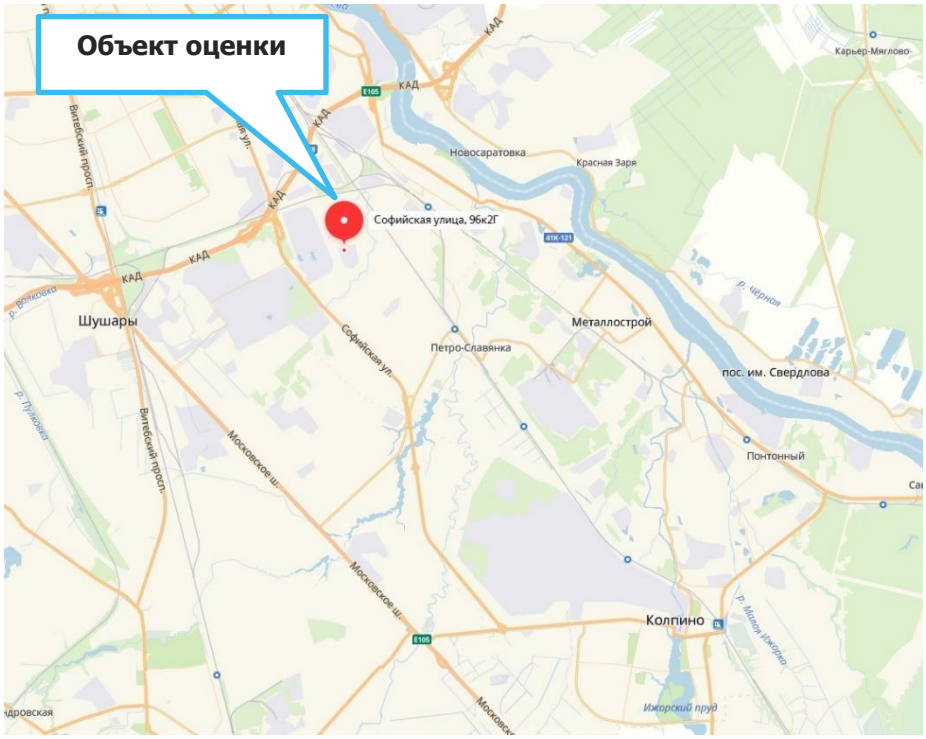
Через Колпинский район проходит главная транспортная артерия России – федеральная трасса М-10 (Москва – Санкт-Петербург). Это и плюс, и минус района: его транспортная инфраструктура ориентирована в первую очередь на обслуживание промышленных объектов. При этом владельцы личного автотранспорта вынуждены стоять в пробках и на железнодорожных переездах, автобусы от ближайших станций метро в часы пик переполнены.

Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, ул. Софийская, д. 96, корп. 2, литера Г и Д
Линия домов	2-я линия по ул. Софийская
Типичное использование окружающей недвижимости	Производственно-складская недвижимость, логистические комплексы. В ближайшем окружении (18 км) к объекту оценки расположен аэропорт "Пулково", КАД (2 км)
Транспортная доступность	Хорошая: расположен на 2-й линии ул. Софийская. Объект оценки находится в 2 км от КАДа.
Плотность и тип застройки	Низкая
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Санкт-Питербург, уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	В ближайшем окружении отсутствуют объекты социальной инфраструктуры
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды, на прилегающей территории имеется организованная парковка

Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.3. Местоположение объекта оценки на карте Колпинского района г. Санкт-Петербурга



Источник: http://maps.yandex.ru

Рисунок 3.4. Местоположение объекта оценки на карте Колпинского района г. Санкт-Петербурга (вид со спутника)

Источник: http://maps.yandex.ru

Локальное местоположение

Объект оценки расположен в Колпинском районе, г. Санкт-Петербрга, п. Петро-Славянка на 2-й линии ул. Софийская. Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью. Объект оценки находится в 2 км от КАДа. В окружении Объекта оценки располагается производственно-складская недвижимость, логистические комплексы. В ближайшем окружении (18 км) к объекту оценки расположен аэропорт "Пулково".

Выводы из анализа характеристик оцениваемого объекта

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

Основные преимущества объекта оценки

- объект оценки расположен в зоне логистических комплексов, что делает его привлекательным для размещения недвижимости складского назначения;
- в ближайшем окружении (18 км) к объекту оценки расположен аэропорт "Пулково".

Основные недостатки объекта оценки

- объект оценки расположен за пределами города, малое количество остановок общественного транспорта.

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №78/001/002/2019-29631 от 11.03.2019 г.;

- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №78/001/002/2019-29643 от 11.03.2019 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №78/001/002/2019-29644 от 11.03.2019 г.;
- копию технической документации (технический паспорт от 21.01.2015 г.);
- информацию и копии документов консультационного характера.

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

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

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на объект оценки зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъектами права являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН 7710183778.

Допущения:

1. На основании выписки из №78/001/002/2019-29644 от 11.03.2019 г. на оцениваемый объект по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – аренда. По состоянию на дату оценки оцениваемое здание сдано в долгосрочную аренду. В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагенты по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Исполнителем была проанализирована величина арендной платы по действующему договору аренды в соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком. Базовые арендные ставки, указанные в договоре аренды соответствуют среднерыночным значениям ставок для подобных объектов[7]. Учитывая тот факт, что обременение в виде долгосрочной аренды является рыночным, определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения на основании среднерыночных данных.
2. На основании выписки из ЕГРН №78/001/002/2019-29631 от 11.03.2019 г. на оцениваемый земельный участок по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – аренда, кад. №78:37:1781904:3324/2, площадью 457 кв. м в пользу ООО "А класс капиал". Данное обременение зарегистрировано на основании Договора аренды земельного участка от 16.02.2018 г. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости оцениваемого земельного участка осуществлялась без учета данного обременения.
3. На основании выписки из ЕГРН №78/001/002/2019-29631 от 11.03.2019 г. на оцениваемый земельный участок по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – частный сервитут, установленный бессрочно в пользу Д.У. Комбинированным ЗПИФ "ПНК Девелопмент". Данное обременение зарегистрировано на

[7] Анализ рынка объекта оценки приведен в Разделе 5 Отчета.

основании Соглашения об установлении частного сервитута земельного участка от 12.04.2018 г. Поскольку, по состоянию на дату оценки, заключено соглашение о частном сервитуте, в котором обозначены условия пользования сервитутом, то в рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости оцениваемого земельного участка осуществлялась без учета данного обременения.

4. На основании выписки из №78/001/002/2019-29631 от 11.03.2019 г. на оцениваемый земельный участок по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – прочие ограничения (обременения), Охранная зона воздушных линий электропередачи, площадью 1 469 кв.м. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Оцениваемое имущество относится к производственно-складскому сегменту рынка нежилой коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга, помещения которого по своим характеристикам сопоставимы с классом объектов А[8].

Объек оценки входит в состав складского косплекса PNK Логопарк-КАД[9]. PNK Логопарк-КАД – это современный мультитемпературный распределительный складской комплекс класса А, построенный в формате build-to-suit. Космплекс расположен в 3 км от КАД по Софийской улице. Общая площадь складского комплекса составляет около 93 тыс. кв. м.

Комплекс имеет современное инженерное оснащение. Рабочая высота потолков составляет 12 м, что позволяет реализовать стеллажное хранение, а также разместить крупногабаритные грузы. Нагрузка на бетонный пол с антипылевым покрытием 8 тонн/кв. м. Благодаря расширенному шагу колонн – 12 х 24 – арендатор сможет оптимальным способом использовать арендованные площади. Процессы погрузки и разгрузки облегчит поднятый на 1,20 м уровень пола, а также наличие докшелтеров и доквеллеров. На каждые 930 кв. м приходится по 1 доку.

На рисунке ниже приведен план складского комплекса.

[8] Классификация складской недвижимости приведена в п. 5.4.2 Отчета.

[9] http://maris-spb.ru/catalog/1/55/65/i666/; https://uznayvse.ru/ekonomika/set-vernyiy-postroit-svoy-sklad-v-sankt-peterburge-55636.html

Рисунок 3.5. План складского комплекса PNK Логопарк-КАД

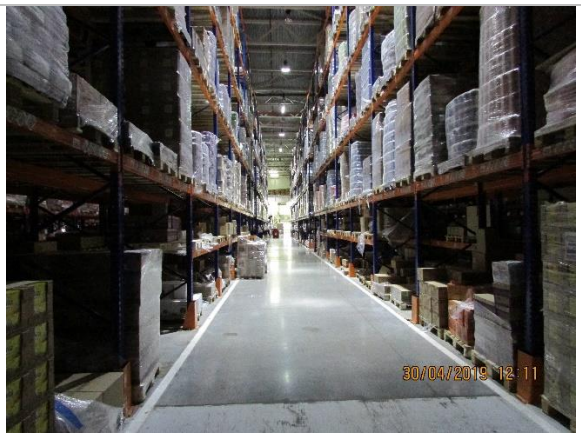
Источник: https://www.knightfrank.ru

Внешний вид зданий и их состояние внутренних помещений представлены в таблице ниже по тексту Отчета (табл. 3.5).

Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемого объекта и здания, в котором он расположен, приведены в таблице ниже (Таблица 3.5).

Таблица 3.4. Состояние объекта оценки

Фотография 3.1. Фасад здания логистического складского комплекса	**Фотография 3.2. Фасад здания логистического складского комплекса**



Фотография 3.3. Внутренние помещения логистического складского комплекса

Фотография 3.4. Внутренние помещения объекта логистического складского комплекса

Фотография 3.3. Внутренние помещения объекта логистического складского комплекса

Фотография 3.4. Внутренние помещения объекта логистического складского комплекса

Фотография 3.5. Внешний вид КПП

Фотография 3.6. Внутренние помещения КПП

Фотография 3.7. Прилегающая территория

Фотография 3.8. Прилегающая территория

Источник: данные осмотра объекта

Таблица 3.5. Описание физических свойств объекта оценки

Наименование	Характеристика	
Общая характеристика		
Объект недвижимости	Нежилое здание	Нежилое здание
Кадастровый номер	78:37:1781904:3358	78:37:1781904:3362
Назначение объекта	Нежилое здание складского назначения	Нежилое здание КПП
Текущее использование здания	Здание складского назначения	Здание административного назначения (КПП)
Класс объекта недвижимости	А	н/д
Год постройки	2014	2014
Срок полезной службы, лет	38	38
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Нет
Общая площадь, кв. м	23 305,00	46,40
Строительный объем здания, куб. м	267 070	Нет данных
Площадь застройки, кв. м	20 060,4	Нет данных
Класс конструктивных систем здания	КС-6	КС-6
Этажность	4	1
Подземная часть, кв. м	Отсутствует	Отсутствует
Конструктивные характеристики объекта оценки		
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные, панели типа "Сэндвич"	н/д
Фундамент	Железобетонные столбы	н/д
Перегородки	Кирпичные, гипсокартон	н/д
Материал перекрытия	Чердачное: металлическое; междуэтажное: монолитное по несъемной опалубке подвальное: монолитное	н/д
Материал крыши	Профлист, мягкая скатная форма	н/д
Полы	Бетонные, кафель	н/д
Проемы	Окна: пластиковые; двери: металлические, деревянные, металлические ворота	н/д
Отделка	Штукатурка, окраска, плитка	Штукатурка, окраска, плитка
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%
Объемно-планировочные решения объекта оценки		
Планировка этажа	Свободная	Свободная
Высота потолка, м	Нет данных	Нет данных

Наименование	Характеристика	
Внутренняя отделка	Стандарт	Стандарт
Внутреннее инженерное оборудование		
Отопление	+	н/д
Водоснабжение	+	н/д
Канализация	+	н/д
Электроосвещение	+	н/д
Система пожарной сигнализации	+	н/д
Радио	+	н/д
Телефон	+	н/д
Телевидение	+	н/д
Охрана здания и прилегающей территории	+	н/д

Источник: данные, предоставленные Заказчиком: копия выписки из ЕГРН, копии технической документации.

Исполнитель проанализировал реестр арендаторов, предоставленные Заказчиком. В таблице ниже приведено фактическое распределение помещений в соответствии с заключенным договорами аренды. В рамках настоящего Отчета Исполнитель принял арендопригодную площадь по фактически сданным площадям в аренду.

Таблица 3.6. Распределение помещений в соответствии с заключенными договорами аренды

Наименование	Общая площадь помещений ск по БТИ, кв. м	Арендопригодная площадь по BOMA[10], кв. м
Складкие помещения	19 161,30	19 306,33
Антресоль	2 344,30	2 339,44
Офисные помещения	1 198,20	1 298,30
Технические помещения (ж/д рампа)	193,00	153,15
Прочие помещения[11]	408,20	0,00
ИТОГО	**23 305,00**	**23 097,22**
офисные помещения	1 198,20	1 298,30
складские и технические помещения	22 106,80	21 798,92

Источник: данные, предоставленные Заказчиком (на основании обмеров по стандартам BOMA, техническая документация)

Примечание. Учитывая тот факт, что оцениваемое здание соответствует классу А складских зданий, арендопригодные площади рассчитываются согласно Американским национальным стандартам измерения общей площади промышленных и складских зданий ANSI/BOMA. Таким образом, общая арендопригодная площадь помещений объекта оценки в рамках настоящего Отчета, принималась на основании данных, предоставленных Заказчиком, рассчитанных по стандартам BOMA.

Информация об обеспечении объекта оценки центральными коммуникациями.

Объект обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация. Договоры на предоставление коммунальных услуг не предоставлены Заказчиком.

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

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

[10] Американские национальные стандарты измерения общей площади в промышленных и складских зданиях.

[11] Прочие помещения по документам БТИ, не вошедшие в состав арендопригодной площади.

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемому имуществу, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

Информация о прошлых и ожидаемых доходах и затратах

В соответствии с выпиской из №78/001/002/2019-29644 от 11.03.2019 г. на оцениваемое здание по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – аренда. По состоянию на дату оценки большая часть оцениваемых помещений сдана в долгосрочную аренду.

В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Арендные ставки по заключенным договорам аренды соответствуют среднерыночным данным. В связи с этим, расчет стоимости в рамках доходного подхода производился на основании рыночных данных.

Согласно рекомендациям АРБ[12] 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 соответствие рекомендациями АРБ, Исполнитель производит анализ соответствия ставок аренды, предоставленных Заказчиком, рыночными данным арендных ставок. Исполнителем была проанализирована величина арендной платы в соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком. Базовые арендные ставки, указанные в договоре аренды находятся в диапазоне от 5 000 до 5 400 руб./кв. м/год без НДС для складских помещений, от 10 100 до 10 900 руб./кв. м/год без НДС для офисных блоков, что соответствует среднерыночным значениям ставок для подобных объектов[13]. В результате проведенного анализа Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании рыночных данных.

3.4. Классификация недвижимого имущества

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

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 7.3) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

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

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

[12] Ассоциации российских банков, http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html

[13] Анализ рынка объекта оценки приведен в Разделе 5 Отчета.

Анализ открытых источников показал, что объекты схожие с объектом оценки достаточно представлены на рынке, а значит, активный рынок для данного имущества имеется. Следовательно, данное имущество является неспециализированным.

Оцениваемое имущество относится к классу основных средств — земельный участок и здания. Объект оценки участвует в операционной деятельности, соответственно, может быть отнесен к классу операционных активов.

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

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

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

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

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

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

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

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

Помимо вышеперечисленных источников, при определении оставшегося срока полезной службы объекта оценки Исполнитель опирался на экспертные мнения специалистов АО "НЭО Центр".

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = (\text{НМS} - X_{\text{в}}) \times V_{\text{MS}} + (\text{Н}_{\text{окос}} - X_{\text{в}}) \times V_{\text{окос}} + (\text{Н}_{\text{ЕНАО}} - X_{\text{в}}) \times V_{\text{ЕНАО}} + \text{ОСПИ}_{\text{э}} \times V_{\text{э}},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

$X_В$ — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

$ОСПИ_Э$ — оставшийся срок полезного использования, определенный Исполнителем экспертно;

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

В рамках настоящего Отчета объектом оценки являются нежилые здания и земельный участок.

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

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

Таким образом, земельный участок не подлежит амортизации, поэтому он не относятся к амортизационным группам.

Определение срока полезной службы оцениваемых нежилых зданий представлено в таблице ниже.

Таблица 3.7. Определение срока полезной службы оцениваемых зданий

Наименование объекта	Здание складского косплекса	Здание КПП
Местоположение объекта	г. Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, ул. Софийская, д. 96, корп. 2, литера Г	г. Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, ул. Софийская, д. 96, корп. 2, литера Д
Площадь, кв. м	23 305,0	46,4
Год постройки/реконструкции	2014	2014
Хронологический возраст	5	5
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	35	35
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	30	30
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	-	-
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	-	-
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"	-	-

Наименование объекта	Здание складского косплекса	Здание КПП
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"	-	-
Срок полезного использования, определенный экспертно, лет	40	40
Оставшийся срок полезного использования, определенный экспертно, лет	35	35
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	38	38
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	**33**	**33**

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Техническое состояние объекта оценки характеризуется как хорошее. Оцениваемое имущество эксплуатируется на дату оценки и соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. К земельному участку, на котором расположен складской комплекс подведены все коммуникации.

Таблица 3.8. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	30.04.2019 г.
Представитель Исполнителя	Волкова Н.А.
Представитель Заказчика	Грислин С.О.
Текущее использование объекта оценки	Складской комплекс
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки в приложении 6 к Отчету. 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 банков[14] ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации[15] 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.

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

[15] 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.

Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt[16], средний срок экспозиции складских комплексов, составляет порядка 5 – 10 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок экспозиции равным среднему значению 7 мес. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке складской недвижимости г. Санкт-Питербурга, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является низколиквидным.

3.8. Локальный анализ конкурентной среды объекта оценки

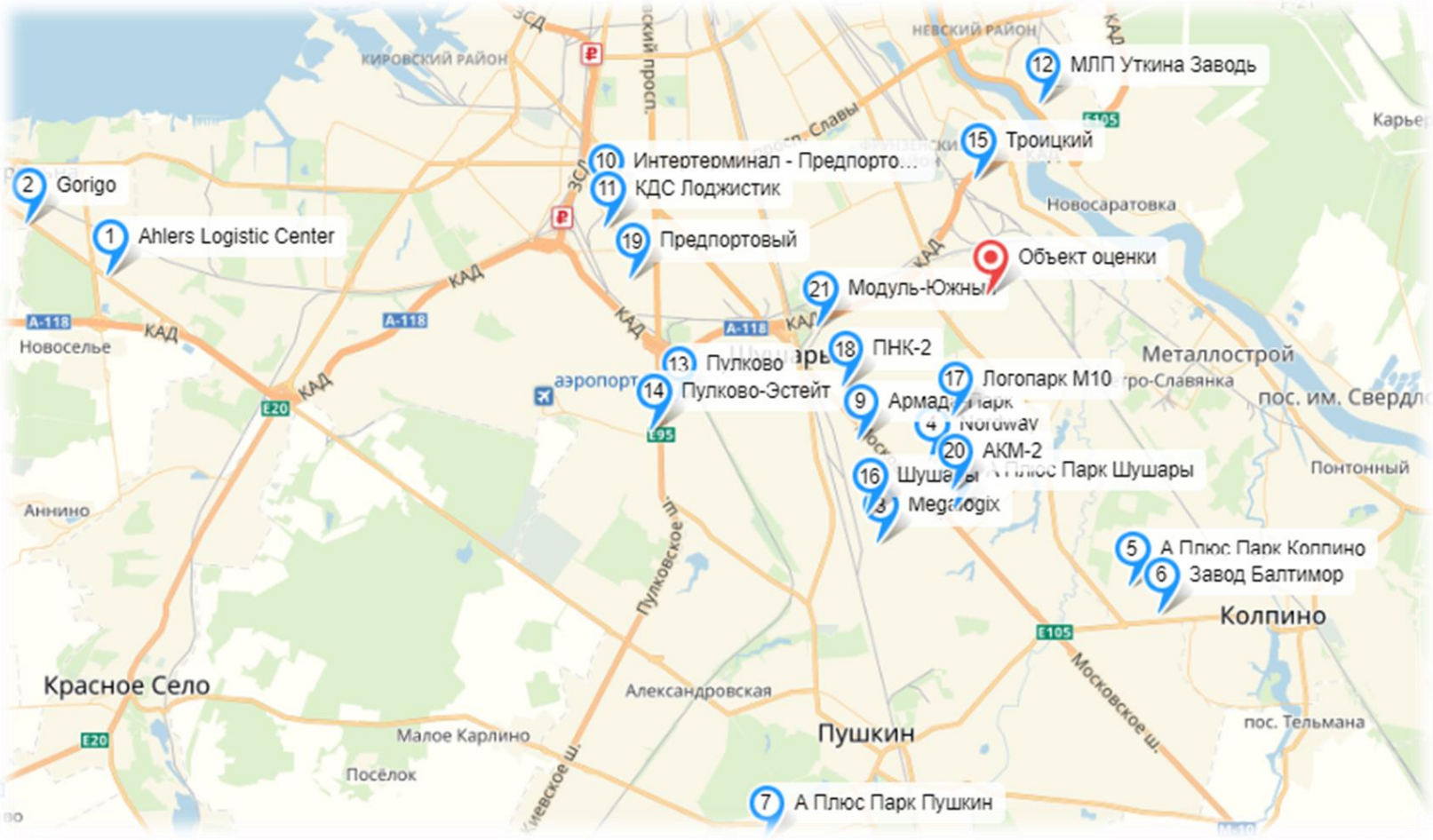
В рамках настоящего раздела Исполнителем приводятся данные о существующих высококлассных складских комплексах, расположенных в южной части г. Санкт-Петербурга, которые являются конкурентами Объекта оценки. Для этого Исполнитель воспользовался данными информационных агентств и информационно-аналитических статей.

В непосредственной близости от объекта оценки сконцентрировано большое количество высококлассных складских объектов.

На рис. 3.6 представлены функционирующие высококлассные складские объекты, которые могут рассматриваться в качестве потенциальных конкурентов. Краткое описание конкурентов Объекта оценки, приведено в табл. 3.9.

[16] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1968-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2019-goda

Рисунок 3.6. Объекты-конкуренты Объекта оценки



Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 3.9. Краткое описание объектов-конкурентов Объекта оценки

№ п/п	Местоположение	Изображение объекта	Характеристика	Преимущества	Недостатки	Арендные ставки, руб./кв. м/год с НДС	Источник
1	Санкт-Петербург, Красносельский район, Волхонское шоссе, д. 10		Складской комплекс "Ahlers Logistic Center" класса "А". Общая площадь 44 000 кв. м, высота потолков 9 м, нагрузка на пол - 5 т/ кв. м. Ж/д ветка, 1 кран-балка, круглосуточная охрана, центральное отопление.	Близость к основным транспортным магистралям: 2 км от окружной автодороги, 2 км от Таллинского шоссе, 10 км от Киевского шоссе. Наличие ж/д ветки, кран-балки.	Высокая загрузка транспортных магистралей	5 400	https://spb.roomfi.ru/sklady/52803-skladskoy-kompleks-ahlers-logistic-center/
2	Санкт-Петербург, Красносельский район, Волхонское шоссе, д. 2		Складской комплекс "Gorigo" класса "А". Общая площадь 73 000 кв. м, высота потолков 11 м, бетон с антипылевым покрытием, нагрузка на пол - 6 т/ кв. м. Ж/д ветка, круглосуточная охрана, центральное отопление.	Расположен в новом технопарке Greenstate, где также размещены современные склады и производства крупных международных фирм. Близость к основным транспортным магистралям. Наличие ж/д ветки.	Высокая загрузка транспортных магистралей	5 280	https://spb4rent.com/catalogs/skladskie-kompleksy/gorigo/
3	Санкт-Петербург, Московское шоссе, д. 70 Б, к. 4		Логистический центр "Megalogix" класса "А". Общая площадь 145 500 кв. м, высота потолков 12 м, бетон с антипылевым покрытием, нагрузка на пол - 6 т/ кв. м. Круглосуточная охрана, автономное отопление, ответственное хранение, транспортные услуги.	Близость к основным транспортным магистралям: объект находится непосредственно на трассе М10 (Е105) Санкт-Петербург – Москва, недалеко от КАД, аэропорта "Пулково" и ветки Московской железной дороги	Высокая загрузка транспортных магистралей. Высокая конкуренция со стороны рядом стоящих СК.	5 400-7 200	https://spb.roomfi.ru/sklady/52800-logisticheskiy-tsentr-megalogix-sankt-peterburg-megalodzhiks-sankt-peterburg/
4	Санкт-Петербург, Пушкинский район, поселок Шушары, Московское шоссе, д. 161, к. 10Ш		Складской комплекс "Nordway" класса "А". Общая площадь 102 700 кв. м, высота потолков 12 м, бетон с антипылевым покрытием, нагрузка на пол - 7 т/ кв. м, шаг колон 18*24 м. Круглосуточная охрана, автономное отопление, парковка (для грузового транспорта - 50 машиномест, для легкового транспорта - 50 машиномест). Площадь застраиваемой территории - 20,5 га.	Близость к основным транспортным магистралям: объект находится недалеко от трассы М10 (Е105) Санкт-Петербург – Москва, недалеко от КАД, аэропорта "Пулково" и ветки Московской железной дороги	Высокая загрузка транспортных магистралей. Высокая конкуренция со стороны рядом стоящих СК.	4 800-6 000	https://spb.roomfi.ru/sklady/52788-skladskoy-kompleks-nordway/

№ п/п	Местоположение	Изображение объекта	Характеристика	Преимущества	Недостатки	Арендные ставки, руб./кв. м/год с НДС	Источник
5	Санкт-Петербург, Колпино, Финляндская улица, д. 35		Логистический центр "А Плюс Парк Колпино" класса "В". Общая площадь 100 000 кв. м, высота потолков 12 м, бетон с антипылевым покрытием, нагрузка на пол - 6 т/ кв. м. Ж/д ветка, 1 кран-балка, 1 грузовой лифт, круглосуточная охрана, центральное отопление, ответственное хранение, таможня.	Близость к Московскому шоссе, таможня, ж/д ветка, кран-балка, невысокая ставка аренды.	Высокая загрузка транспортных магистралей. Дата ввода в эксплуатацию: 2005 г. Высокая конкуренция со стороны рядом стоящих СК.	3 000-3 600	https://spb.roomfi.ru/sklady/52798-logisticheskiy-tsentr-a-plyus-park-kolpino/
6	Санкт-Петербург, Колпино, Финляндская улица, д. 35		Складской комплекс "Завод Балтимор" класса "В". Общая площадь 50 000 кв. м, бетон с антипылевым покрытием. Ж/д ветка, круглосуточная охрана, парковка. Производственные и складские площади. Площадь застраиваемой территории - 15 га.	Близость к Московскому шоссе, ж/д ветка, наличие производственных площадей.	Высокая загрузка транспортных магистралей. Высокая конкуренция со стороны рядом стоящих СК.	4 500	https://spb4rent.com/catalogs/skladskie-kompleksy/zavod-baltimor/
7	Санкт-Петербург, Пушкин, Тиньков переулок, д. 7		Производственно-складской комплекс "А Плюс Парк Пушкин" класса "В". Общая площадь 40 000 кв. м, высота потолков 12 м, бетон с антипылевым покрытием. Ж/д ветка, круглосуточная охрана.	Хорошая транспортная доступность, въезд на территорию осуществляется с дорог общего пользования (Киевское, Пулковское и Московское шоссе). Наличие ж/д ветки.	Высокая загрузка транспортных магистралей. Удаленность от КАД, дата ввода в эксплуатацию: 2003 г. Высокая конкуренция со стороны рядом стоящих СК.	н/д	https://spb.roomfi.ru/sklady/52789-proizvodstvenno-skladskoy-kompleks-a-plyus-park-pushkin/
8	Санкт-Петербург, Пушкинский, Московское шоссе 179 корпус 2		Производственно-складской комплекс "А Плюс Парк Шушары" класса "А". Общая площадь 38 000 кв. м, высота потолков 14,3 м, бетон с антипылевым покрытием, нагрузка на пол - 7,5 т/ кв. м, стеллажная система фронтального типа (7-8 ярусов). Круглосуточная охрана, возможно ответственное хранение.	Комплекс находится в 5 км. от КАД, на первой линии по Московскому шоссе, в пешей доступности от остановки общественного транспорта.	Высокая загрузка транспортных магистралей	5 000	https://spb4rent.com/catalogs/skladskie-kompleksy/a-plyus-park-shushary/

№ п/п	Местоположение	Изображение объекта	Характеристика	Преимущества	Недостатки	Арендные ставки, руб./кв. м/год с НДС	Источник
9	Санкт-Петербург, Московское шоссе, д. 52		Складской комплекс "Армада-Парк" класса "А". Общая площадь 76 340 кв. м, высота потолков 12 м. Круглосуточная охран, парковка	Объект расположен непосредственно на Московском шоссе и обладает хорошей транспортной доступностью, обусловленной близостью КАД, Киевского шоссе, железнодорожной станции "Шушары", в пешей доступности от остановки общественного транспорта. Возможность двусторонней разгрузки, что привлекает компании с интенсивным грузооборотом.	Высокая загрузка транспортных магистралей. Высокая конкуренция со стороны рядом стоящих СК.	6 600	https://spb.roomfi.ru/sklady/52784-skladskoy-kompleks-armada-park/
10	Санкт-Петербург, Кубинская улица, д. 75		Логистический центр "Интертерминал - Предпортовый" класса "А". Общая площадь 100 000 кв. м, высота потолков 13 м. Рефрижераторный склад, сухой склад, контейнерный терминал, ж/д ветка. Круглосуточная охрана, ответственное хранение, таможня, транспортные услуги.	Близость к основным транспортным магистралям: ж/д станция "Предпортовая", КАД, ЗСД 1 км, Пулковское шоссе 1 км, Московское шоссе 4 км, Морской порт 4 км, Аэропорт Пулково 3 км. Расположение внутри КАД. Наличие ж/д ветки, разнотемпературные склады, таможня.	Высокая загрузка транспортных магистралей	5 040-10 800	https://spb.roomfi.ru/sklady/52796-logisticheskiy-tsentr-interterminal-predportovyy/
11	Санкт-Петербург, Кубинская улица, д. 82		Складской комплекс "КДС Лоджистик" класса "А". Общая площадь 18 000 кв. м, бетон с антипылевым покрытием, высота потолков 14,5 м. Круглосуточная охрана, паркинг.	Близость к основным транспортным магистралям: ж/д станция "Предпортовая", КАД, ЗСД 1 км, Пулковское шоссе 1 км, Московское шоссе 4 км, Морской порт 4 км, Аэропорт Пулково 3 км. Расположение внутри КАД.	Высокая загрузка транспортных магистралей	6 000	https://spb4rent.com/catalogs/skladskie-kompleksy/kds-lodzhistik/
12	Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, д. 112, к. 2Б		Складской комплекс "МЛП Уткина Заводь" класса "А". Общая площадь 209 255 кв. м, высота потолков 12 м, бетон с антипылевым покрытием, нагрузка на пол - 6 т/ кв. м. Ж/д ветка, транспортные услуги, ответственное хранение, таможня. Наземная охраняемая парковка, гостевая парковка, парковка для грузового авто.	Расположение внутри КАД, недалеко от Октябрьской наб. Полный комплекс логистических услуг, обработка грузов, наличие ж/д ветки, таможня.	Высокая загрузка транспортных магистралей	от 4 500	https://spb.roomfi.ru/sklady/52815-skladskoy-kompleks-mlp-utkina-zavod/

№ п/п	Местоположение	Изображение объекта	Характеристика	Преимущества	Недостатки	Арендные ставки, руб./кв. м/год с НДС	Источник
13	Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, д. 56, к. 4		Складской комплекс "Пулково" класса "А". Общая площадь 36 625 кв. м, высота потолков 10 м, бетон с антипылевым покрытием, нагрузка на пол - 7 т/ кв. м, шаг колон 12*18 м. Круглосуточная охрана, парковка (для грузового и легкового транспорта). Площадь застраиваемой территории - 15,1 га.	Близость к основным транспортным магистралям: 200 м от Пулковского шоссе Е95, которое является частью транспортного коридора "Финляндия – Россия – Украина", в непосредственной близости от КАД и в 2 км от международного аэропорта Пулково.	Высокая загрузка транспортных магистралей	от 3 500	https://spb.roomfi.ru/sklady/52801-skladskoy-kompleks-pulkovo/
14	Санкт-Петербург, Пулковское шоссе		Складской комплекс "Пулково-Эстейт" класса "А". Общая площадь 69 000 кв. м, высота потолков 10 м, бетон с антипылевым покрытием, нагрузка на пол - 5 т/ кв. м. Круглосуточная охрана, автономное отопление.	Близость к основным транспортным магистралям: на Пулковском шоссе, в 2 км от аэропорта "Пулково".	Высокая загрузка транспортных магистралей	н/д	https://spb.roomfi.ru/sklady/52802-ofisno-skladskoy-kompleks-pulkovo-esteyt/
15	Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, д. 295АС		Логистический парк "Троицкий" класса "А". Общая площадь 98 800 кв. м, высота потолков 14,5 м, бетон с антипылевым покрытием, нагрузка на пол - 7 т/ кв. м. Круглосуточная охрана. Две параллельные ветки железнодорожных путей. Территория оснащена парковками для легковых и грузовых автомобилей.	Близость к основным транспортным магистралям: расположен на пересечении КАД и железнодорожных путей московского направления, в 200 метрах от ж/д станции "Обухово".	Высокая загрузка транспортных магистралей	н/д	https://spb.roomfi.ru/sklady/52808-logopark-troitskiy/
16	Санкт-Петербург, Пушкинский район, поселок Шушары, Московское шоссе, д. 70, к. 4		Складской комплекс "Шушары" класса "А". Общая площадь 147 752 кв. м, высота потолков 12 м, бетон с антипылевым покрытием, нагрузка на пол - 7 т/ кв. м. Круглосуточная охрана. Парковочные места для грузового и легкового автотранспорта.	Близость к основным транспортным магистралям: находится в непосредственной близости от трассы Е105 (М10) Санкт-Петербург – Москва, в 7 км от КАД, недалеко от международного аэропорта "Пулково" и ветки Московской железной дороги.	Высокая загрузка транспортных магистралей. Высокая конкуренция со стороны рядом стоящих СК.	от 3 500	https://spb.roomfi.ru/sklady/52832-skladskoy-kompleks-shushary/

№ п/п	Местоположение	Изображение объекта	Характеристика	Преимущества	Недостатки	Арендные ставки, руб./кв. м/год с НДС	Источник
17	Санкт-Петербург, Пушкинский, Московское шоссе 139		Складской комплекс "Логопарк М10" класса "А". Общая площадь 32 000 кв. м, бетон с антипылевым покрытием. Круглосуточная охрана. Парковочные места для грузового и легкового автотранспорта арендаторов	Близость к основным транспортным магистралям: находится недалеко от трассы Е105 (М10) Санкт-Петербург – Москва, в 6 км от КАД, недалеко от международного аэропорта "Пулково".	Высокая загрузка транспортных магистралей. Высокая конкуренция со стороны рядом стоящих СК.	5 100	https://spb4rent.com/catalogs/skladskie-kompleksy/logopark-m10/
18	Санкт-Петербург, Пушкинский, Московское шоссе, д. 19, к. 2		Складской комплекс "ПНК-2" класса "А". Общая площадь 41 000 кв. м, бетон с антипылевым покрытием, высота 12,5 м, нагрузка на пол - 6 т/ кв. м. Круглосуточная охрана. Парковочные места для грузового и легкового автотранспорта арендаторов	Расположен вблизи развязки Московского шоссе и КАД Санкт-Петербурга, в пешей доступности от остановки общественного транспорта.	Высокая загрузка транспортных магистралей. Высокая конкуренция со стороны рядом стоящих СК.	4 980	https://spb4rent.com/catalogs/skladskie-kompleksy/pnk-2-skladskoy-kompleks/
19	Санкт-Петербург, Московский р-н, 5-й предпротовый проезд 22		Складской комплекс "Предпортовый СК" класса "А". Общая площадь 11 000 кв. м, бетон с антипылевым покрытием, высота 12 м. Ж/д ветка, ж/д-пандус, круглосуточная охрана. Парковочные места для грузового и легкового автотранспорта арендаторов	Близость к основным транспортным магистралям: КАД, ЗСД, Пулковское шоссе. Расположение внутри КАД. Наличие ж/д ветки, ж/д пандуса.	Высокая загрузка транспортных магистралей	4 800	https://spb4rent.com/catalogs/skladskie-kompleksy/predportovyy-sk/
20	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, Московское шоссе, д. 177		Складской комплекс "АКМ-2" класса "А". Общая площадь 30 000 кв. м, бетон с антипылевым покрытием, высота 11,2 м, нагрузка на пол - 6 т/ кв. м. Круглосуточная охрана. Парковочные места для грузового и легкового автотранспорта арендаторов. Сухой отапливаемый склад, морозильный склад, холодильный склад.	Близость к основным транспортным магистралям: находится недалеко от трассы Е105 (М10) Санкт-Петербург – Москва, в 6 км от КАД. Мультитемпературный склад.	Высокая загрузка транспортных магистралей	5 400-11 400	https://spb4rent.com/catalogs/skladskie-kompleksy/akm-2/

№ п/п	Местоположение	Изображение объекта	Характеристика	Преимущества	Недостатки	Арендные ставки, руб./кв. м/год с НДС	Источник
21	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, Поселковая ул.		Складской комплекс "Модуль-Южный" класса "А". Общая площадь 30 000 кв. м, сухой склад, контейнерная площадка. Круглосуточная охрана. Парковочные места для грузового и легкового автотранспорта арендаторов. Ж/д ветка, развозка от метро.	Расположен вблизи развязки Московского шоссе и КАД Санкт-Петербурга, на первой линии КАД. Наличие ж/д ветки, контейнерной площадки.	Высокая загрузка транспортных магистралей. Высокая конкуренция со стороны рядом стоящих СК.	4 800	https://spb4rent.com/catalogs/skladskie-kompleksy/modul-uzhnyi/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Выводы

В результате проведенного анализа потенциальных конкурентов, а также анализа рынка высококлассной складской недвижимости г. Санкт-Петербурга Исполнителем был сделан вывод, что основными конкурентами объекта оценки являются складские и логистические комплексы, представленные в таблице выше.

По мнению Исполнителя объект оценки имеет недостатки по сравнению с имеющимися предложениями на рынке высококлассной складской недвижимости г. Санкт-Петербурга:

- расположен не на первой линии крупной транспортной магистрали;
- расположен в удалении от остановок общественного транспорта.

Объект оценки имеет конкурентные преимущества, по сравнению с имеющимися предложениями на рынке высококлассной складской недвижимости г. Санкт-Петербурга:

- является наиболее близким к КАД складским комплексом, расположенным на Софийской улице;
- комплекс оснащен собственной газопоршневой электростанцией;
- недалеко (менее 2 км) строится станция метрополитена "Шушары" (дата открытия 2019 г.).

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, сложившейся на рынке высококлассной складской недвижимости г. Санкт-Петербурга, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемых объектов недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого земельного участка является его текущее использование, а именно для размещения складских объектов. Наиболее эффективным использованием оцениваемых зданий является также их текущее использование в качестве складского комплекса.

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

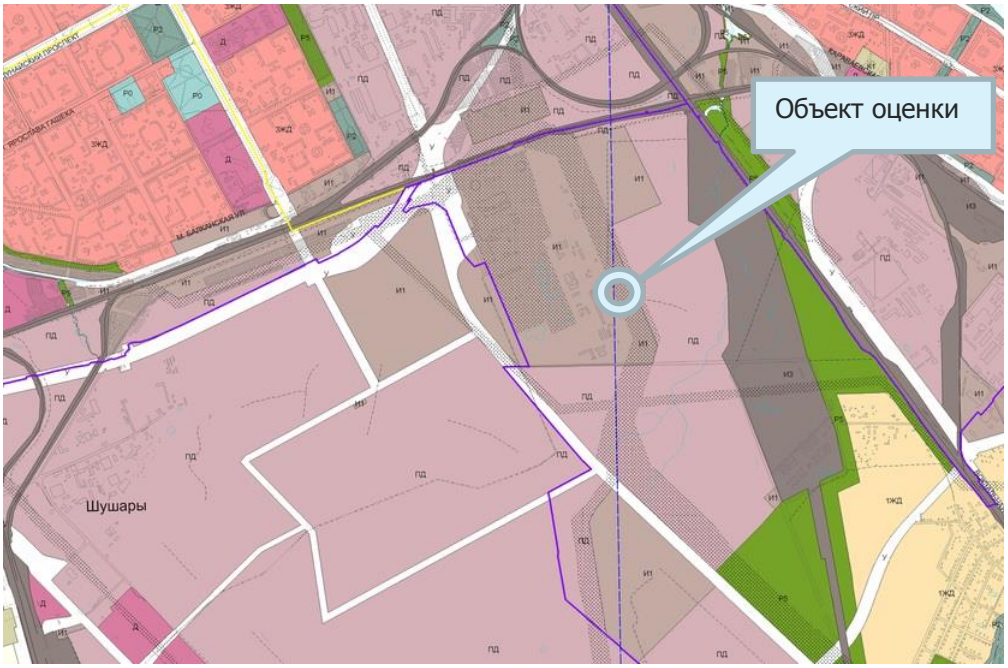
- Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ (ред. от 23.06.2014) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 21.07.2014);
- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 21.07.2014).

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. 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. Согласно Генеральному плану г. Санкт-Петербурга, территория оцениваемого участка отнесена к производственной зоне. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана г. Санкт-Петербурга приведено на рис. 4.1. С точки зрения юридической правомочности данный участок возможно использовать для размещения объектов производственно-складского назначения.
Физическая возможность	Рельеф участка ровный, форма 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 объектов производственно-складского назначения.
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Земельный участок расположен в производственной зоне г. Санкт-Петербурга. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данный участок необходимо использовать для размещения объектов производственно-складского назначения.
Вывод	**Наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение на нем объектов складского назначения**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 4.1. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана г. Санкт-Петербурга



ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

ПД — зона объектов производственного, транпортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР И ОБЪЕКТОВ ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА

У — зона городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения, магистралей городского значения и основных магистралей районного значения с включением объектов инженерной инфраструктуры

И1 — зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки с включением складских и производственных объектов

И2 — зона объектов воздушного транспорта с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры связанных с обслуживанием данной зоны

И3 — зона объектов железнодорожного транспорта с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны

И4 — зона объектов водного транспорта с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны

Источник: https://portal.kgainfo.spb.ru/kgamap

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 оцениваемых зданий. В данном случае снос расположенных на участке строений и их обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемые объекты недвижимости отвечают всем современным требованиям.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе[17]

- По оценке Росстата, физический объем ВВП России за II кв. 2019 г. увеличился на 1,1% по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. и составил 19 661 млрд руб. Наибольший вклад в ВВП за II кв. 2019 г. был внесен такими отраслями экономики, как оптовая и розничная торговля (14,8% суммарного ВВП), обрабатывающее производство (13,6%), добыча полезных ископаемых (10,3%), а также деятельность по операциям с недвижимым имуществом (10,3%).
- В соответствии с данными Минэкономразвития, в августе 2019 г. ВВП России увеличился на 1,6% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года. За 8 мес. 2019 г. рост ВВП составил 1,1% г/г. Промышленное производство в августе, как и в июле, является ключевым драйвером ускорения экономического роста — вклад сектора в динамику ВВП составил 0,6 п.п. В отличие от промышленного производства, в таких "базовых" отраслях, как строительство, транспортная отрасль и розничная торговля не было зафиксировано улучшение динамики выпуска в августе.
- В августе 2019 г. промышленное производство увеличилось на 2,9% г/г после 2,8% г/г в июле и 3,0% г/г во II кв. 2019 г. В августе 2019 г. наблюдалось незначительное увеличение темпов роста добычи полезных ископаемых с 3,0% г/г в июле до 3,1% г/г. Динамика объемов добычи различных видов сырья была разнонаправленной: рост на 1,0% г/г добычи сырой нефти и нефтяного газа (в июле — сокращение на 0,9% г/г), увеличение на 54,2% г/г производства сжиженного природного газа (в июле — 86,3% г/г), сокращение на 1,0% г/г добычи угля (в июле — снижение на 1,5% г/г). В августе 2019 г., как и ранее, объем выпуска в добыче полезных ископаемых был поддержан ростом на 14,2% г/г (16,7% г/г — в июле) предоставления услуг в добыче полезных ископаемых. Обрабатывающая промышленность в августе 2019 г. продемонстрировала увеличение на 2,7% (в июле — рост на 2,8% г/г), что обусловлено влиянием календарного фактора: в августе 2019 г. было на 1 рабочий день меньше, чем в августе предыдущего года.
- По данным Росстата, потребительские цены в России в августе 2019 г. снизились на 0,24%. В марте, апреле, мае, июне и июле данный показатель увеличился на 0,32%, 0,29%, 0,34%, 0,04% и 0,20% соответственно, в феврале — 0,44%, в январе — 1,01%. По итогам 8 мес. 2019 г. инфляция составила 2,42%.
- По данным ФТС, объем экспорта товаров из России за 8 мес. 2019 г. составил 275,1 млрд долл. США (снижение на 4,2% по отношению к аналогичному периоду 2018 г.). Импорт товаров за 8 мес. 2019 г. составил 157,8 млрд долл. США (сокращение на 0,3% по отношению к аналогичному периоду 2018 г.). Положительное сальдо торгового баланса за 8 мес. 2019 г. составило 117,3 млрд долл. США, снизившись относительно аналогичного периода прошлого года на 11,7 млрд долл. США.
- По состоянию на 01.10.2019 г. официальный курс доллара США к рублю сократился на 6,9% по сравнению с началом 2019 г. до 64,6407 руб. за доллар США. Курс евро к рублю уменьшился на 11,0% до 71,8179 руб. за евро. Стоимость бивалютной корзины за 9 мес. 2019 г. снизилась на 8,9% до 67,3750 руб.
- Средний курс доллара и евро за 9 мес. 2019 г. составила 64,9112 руб. за долл. США и 72,9211 руб. за евро соответственно.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена нефти марки Urals за 9 мес. 2019 г. составила 64,15 долл. США за баррель, что на 9,14 ниже уровня средней цены за аналогичный период 2018 г., составившей 70,61 долл. США за баррель.

[17] http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215/181212_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215

- В 2015–2018 гг. с учетом смещения баланса рисков в сторону охлаждения экономики Совет директоров Банка России принимал следующие решения о снижении ключевой ставки: с 02.02.2015 г. — до 15% годовых, с 16.03.2015 г. — до 14% годовых, с 05.05.2015 г. — до 12,5% годовых, с 16.06.2015 г. — до 11,5% годовых, с 03.08.2015 г. — до 11% годовых, с 14.06.2016 г. — до 10,5% годовых, с 19.09.2016 г. — до 10% годовых, с 27.03.2017 г. — до 9,75% годовых, с 02.05.2017 г. — до 9,25% годовых; с 19.06.2017 г. — до 9% годовых, с 18.09.2017 г. — до 8,50%, с 30.10.2017 г. — до 8,25%, с 18.12.2017 г. — до 7,75%, с 12.02.2018 г. — до 7,50%, с 26.03.2018 — до 7,25%. 15.06.2018 г. Совет директоров Банка России принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,25% годовых. 17.09.2018 г. Совет директоров ЦБ РФ повысил ключевую ставку на 0,25 п. п. до 7,5%. 17.12.2018 г. ЦБ РФ второй раз за год повысил ключевую ставку на 0,25% до 7,75%. 17.06.2019 г. ключевая ставка была снижена на 0,25 п. п. до 7,5%, 29.07.2019 г. — до 7,25%. 09.09.2019 г. ЦБ РФ в третий раз за год снизил ключевую ставку на 0,25 п.п. до 7,00%, 28.10.2019 г. на 0,5 п.п. до 6,50%.
- В декабре 2015 г. Совет директоров Банка России принял решение приравнять с 1 января 2016 г. значение ставки рефинансирования к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. В дальнейшем одновременно с изменением ключевой ставки будет происходить изменение ставки рефинансирования на ту же величину.

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2019 г.[18]

5.2.1. Основные положения

Согласно исследованию JLL, за 9 мес. 2019 г. объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 2,5 млрд долл. США, а показатель в III кв. 2019 г. оказался рекордно высоким за последние три года.

За 9 мес. 2019 г. объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 2,5 млрд долл. США, что на 36% превышает результат аналогичного периода предыдущего года (1,9 млрд долл. США), по данным исследования компании JLL. Показатель III кв. 2019 г. оказался рекордным за последние три года, превысив на 60% объем соответствующего периода 2018 г.: 873 млн долл. США против 547 млн долл. США соответственно.

Снижение ключевой ставки на 75 б.п. с начала года находит отражение в стоимости финансирования под залог активов и доходностях объектов. Минимальные ставки капитализации в офисной, торговой и складской недвижимости снизились на 25 б.п. в III кв. 2019 г. На рынке ожидается сохранения данного тренда, при этом позитивная разница между ставками капитализации и стоимостью банковского финансирования в рублях будет способствовать росту интереса инвесторов к российскому рынку.

Ориентиром для рынка аналитики JLL считают ставки капитализации в Москве в диапазонах 8,5—10,0% для офисов и торговых центров, 10,5—12,0% для складов; в Санкт-Петербурге — 9,0—11,0% для офисов и торговых центров, 10,75—12,5% для складов. На фоне снижения Банком России ключевой ставки стоимость банковского финансирования продолжит уменьшаться в ближайшей перспективе.

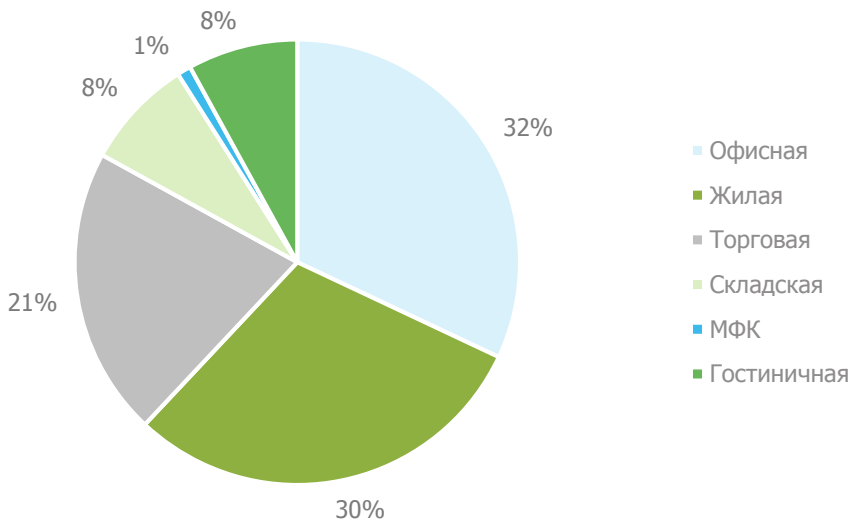
Сектор офисной недвижимости, доля которого составляет 32% от всего объема сделок, стал лидером по объему привлеченных инвестиций в период с начала года. Крупнейшей сделкой III кв. 2019 г. стало соглашение Райффайзенбанка с Группой "Эталон" о строительстве офисного центра на территории бизнес-парка Nagatino i-Land, консультантом которой выступила компания JLL.

Сектор жилой недвижимости занял второе место с долей 30%, куда вошли сделки по приобретению участков под строительство, а также апартаментов в инвестиционных целях. Самой крупной сделкой в сегменте стало приобретение компанией Seven Suns Development части жилого проекта "Южная Долина" у RDI Group.

[18] Составлено с использованием ресурсов: https://www.cre.ru/analytics/78094

Сектор торговой недвижимости с долей 21% оказался на третьем месте. Покупка АО "Сбербанк Управление Активами" московского ТЦ "Речной" в III кв. 2019 г. стала второй крупнейшей сделкой с торговыми активами в 2019 г., после покупки компанией PPF Real Estate Russia торгового центра "Невский Центр" в Санкт-Петербурге.

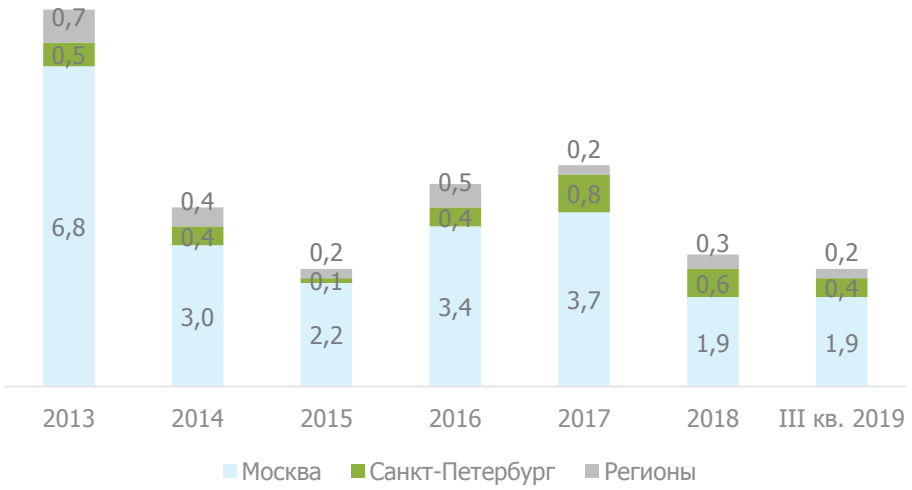
Рисунок 5.1. Структура инвестиционных сделок на рынке недвижимости России по секторам



Источник: https://www.cre.ru/analytics/78094

Доля Москвы в страновом объеме инвестиций увеличилась с 63% за 9 месяцев 2018 г. до 73% по итогам того же периода 2019 г. Доля Санкт-Петербурга снизилась с 28% до 18%. Сделки с региональными активами (вне Москвы и Санкт-Петербурга) по результатам первых девяти месяцев 2019 г. составили 9%, на уровне показателя за тот же период 2018 г.

Рисунок 5.2. Динамика объема инвестиционных сделок по городам, млрд долл. США



Источник: https://www.cre.ru/analytics/78094

Доля зарубежных инвесторов в общем объеме транзакций за январь—сентябрь 2019 г. снизилась до 13% по сравнению с 26% за аналогичный период предыдущего года.

Объем сделок, закрытых в III кв. 2019 г., несмотря на два летних месяца, позволяет ожидать увеличения активности инвесторов. Позитивная динамика фундаментальных показателей рынка недвижимости, отсутствие внешних негативных факторов, а также смягчение монетарной политики Банка России положительно отражаются на настроениях участников рынка. В этих условиях

в текущем году ожидается 3,5 млрд долл. США инвестиционных транзакций на российском рынке недвижимости, а при сохранении текущих темпов результат может превзойти прогноз.

Таблица 5.1. Ставки капитализации по секторам недвижимости для г. Санкт-Петербурга

Сегмент	III квартал 2019 г.
Офисная недвижимость	9,0–11,0%
Торговая недвижимость	9,0–11,0%
Складская недвижимость	10,75%-12,0%

Источник: https://cre.ru/analytics/78094

5.2.2. Выводы

- За 9 мес. 2019 г. объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 2,5 млрд долл. США, что на 36% превышает результат аналогичного периода предыдущего года (1,9 млрд долл. США).
- Ставки капитализации в Санкт-Петербурге находятся в диапазонах – 9,0-11,0% для офисов и торговых центров, 10,75-12,5% для складов.
- Доля Москвы в страновом объеме инвестиций увеличилась с 63% за 9 месяцев 2018 г. До 73% по итогам того же периода 2019 г. Доля Санкт-Петербурга снизилась с 28% до 18%. Сделки с региональными активами (вне Москвы и Санкт-Петербурга) по результатам первых девяти месяцев 2019 г. составили 9%, на уровне показателя за тот же период 2018 г.
- Доля зарубежных инвесторов в общем объеме транзакций за январь—сентябрь 2019 г. снизилась до 13% по сравнению с 26% за аналогичный период предыдущего года.

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.[19]

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:[20]

- 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;

[19] https://cyberpedia.su/8x91a.html

[20] https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

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 промышленной недвижимости – склады, складские помещения (складские здания и земельный участок для эксплуатации складских зданий).

5.4. Анализ рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга по итогам III квартала 2019 г.[21]

5.4.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость складской недвижимости

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

На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость складских объектов зависит от класса, общей площади, а также определяется местоположением.

Основные ценообразующие факторы для складской недвижимости приведены в таблице ниже.

Таблица 5.3. Основные ценообразующие факторы для складских объектов

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Интервалы значений, %	Источник информации
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-15,90%/-7,00%	Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А.
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, ближайшая станция метрополитена, кадастровый квартал	-1,80%/13,37%	Распоряжение Департамента городского имущества города Москвы № 40628 от 29 ноября 2018 г. Анализ АО "НЭО Центр"
7	Линия домов	1-я линия/2-я линия	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
8	Класс объекта недвижимости	A/B/C/D	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
9	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Площадь объекта	-13,50%/3,83%	Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А.

[21] https://spb.arendator.ru/articles/167694-tendencii_rynka_v_sankt-peterburge_3_kvartal_2019/; https://content.knightfrank.com/research/605/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-sankt-peterburg-iii-kvartal-2019-goda-6697.pdf; file:///D:/%D0%B7%D0%B0%D0%B3%D1%80%D1%83%D0%B7%D0%BA%D0%B8/Warehouse%20Market%20OverviewSt%20PetersburgQ3%202019RUS.pdf

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Интервалы значений, %	Источник информации
10	Функциональное назначение помещений объекта недвижимости	Доля производственно-складских помещений/ доля офисных помещений	-49,33%/97,37%	Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А.
11	Транспортная доступность	Хорошая /неудовлетворительная	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
12	Инфраструктура	Наличие/отсутствие развитой инфраструктуры	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
13	Физическое состояние здания	Хорошее / удовлетворительное / неудовлетворительное	-43,00%/75,00%	Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А.
14	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.2. Классификация складской недвижимости

Классификация складских площадей является инструментом для определения типа здания складского назначения в зависимости от качества реализации проекта по следующим категориям: конструктивные особенности, технические и инженерные системы, территория, управление объектом и услуги для арендаторов.

Существует несколько классификаций складских комплексов. К складской недвижимости относятся складские и товарораспределительные здания. В таблице ниже представлена классификация, разработанная компанией Knight Frank Research.

Согласно классификации, разработанной компанией Knight Frank, все складские помещения подразделяются на следующие классы:

1. качественные складские площади:
   - склады класса А+;
   - склады класса А;
   - склады класса В;
2. прочие объекты:
   - склады класса С – объекты складского назначения, которые не могут быть классифицированы как класс А+, А или В.

Классификация складских помещений, с одной стороны, определяет минимальные требования арендаторов и покупателей к качественным складским объектам. С другой стороны, данный документ задает вектор развития для новых логистических проектов, появляющихся на территории страны.

Данный документ описывает основные требования к стандартным зданиям, возводимым для открытого рынка (т.е. в условиях, когда будущий резидент комплекса не известен на этапе строительства, и учесть его требования к зданию невозможно), позволяющих обеспечить максимально безопасное, гибкое и эффективное использование помещений на протяжении всего срока их эксплуатации.

В классификации отражены преимущественно технические характеристики зданий/комплекса зданий без учета их месторасположения. Таким образом, данная классификация может быть использована на всей территории страны.

Классификация складских помещений может быть использована всеми участниками рынка складской недвижимости: арендаторами и конечными покупателями складских площадей, аналитиками, консультантами, брокерами, девелоперами и инвесторами.

Согласно классификации складских объектов, представленной в таблице ниже (Таблица 5.4), объект оценки отнесен к классу "А".

Таблица 5.4. Классификация складских помещений

Наименование характеристика	Класс A+	Класс A	Класс B+	Класс B	Класс C	Класс D
Местоположение	Расположение вблизи центральных магистралей	Расположение вблизи центральных магистралей	Расположение вблизи центральных магистралей	Нет требований	Нет требований	Нет требований
Тип здания	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы, без колонн или с шагом колонн не менее 12 м и с расстоянием между пролетами не менее 24 м	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы, без колонн или с шагом колонн не менее 9 м и с расстоянием между пролетами не менее 24 м	Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное	Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. В случае двухэтажного строения — наличие достаточного количества грузовых лифтов/ подъемников	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар. В случае многоэтажного строения — наличие грузовых лифтов/подъемников желательно	Подвальные помещения или объекты ГО, неотапливаемые производственные помещения или ангары
Площадь застройки	40–45%	40–45%	45–55%	Нет требований	Нет требований	Нет требований
Полы	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли	Пол — асфальт или бетон без покрытия	Пол — асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия	Нет требований
Потолки	Высокие потолки не менее 13 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования	Высокие потолки не менее 10 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования	Высота потолков от 8 м	Высота потолков от 6 м	Высота потолков от 4 м	Нет требований
Температурный режим	Регулируемый температурный режим	Регулируемый температурный режим	Регулируемый температурный режим	Система отопления	Система отопления — желательно	Система отопления — желательно
Пожарная безопасность здания	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Пожарная сигнализации и система пожаротушения	Пожарная сигнализации и система пожаротушения — желательно	Пожарная сигнализации и система пожаротушения — желательно
Вентиляция	Наличие системы вентиляции	Наличие системы вентиляции	Наличие системы вентиляции	Система вентиляции — желательно	Система вентиляции — желательно	Система вентиляции — желательно

Наименование характеристика	Класс A+	Класс A	Класс B+	Класс B	Класс C	Класс D
Охрана здания	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения	Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения	Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения	Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения	Нет требований	Нет требований
Автономные инженерные системы	Автономная электроподстанция и тепловой узел	Автономная электроподстанция и тепловой узел — желательно	Автономная электроподстанция и тепловой узел — желательно	Автономная электроподстанция и тепловой узел — желательно	Нет требований	Нет требований
Въезды	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты не менее 1 на 500 кв. м	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты не менее 1 на 700 кв. м	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты не менее 1 на 1 000 кв. м. Пандус для разгрузки автотранспорта	Пандус для разгрузки автотранспорта	Ворота на нулевой отметке — желательно. Пандус для разгрузки автотранспорта — желательно	Нет требований
Парковка	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей, наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей, наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей — желательно	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей — желательно
Наличие офисных помещений	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе — желательно	Наличие при складе — желательно	Наличие при складе — желательно
Наличие вспомогательных помещений	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе — желательно	Нет требований
Контроль доступа в помещения	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников, огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников — желательно	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников — желательно	Охрана по периметру территории. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников — желательно	Охрана по периметру территории — желательно	Охрана по периметру территории — желательно

Наименование характеристика	Класс A+	Класс A	Класс B+	Класс B	Класс C	Класс D
Системы связи	Оптико-волоконные телекоммуникации	Оптико-волоконные телекоммуникации	Оптико-волоконные телекоммуникации	Телекоммуникации	Телекоммуникации — желательно	Телекоммуникации — желательно
Управление и эксплуатация здания	Профессиональная система управления зданием, опытный девелопер	Профессиональная система управления зданием, опытный девелопер	Профессиональная система управления, опытный девелопер — желательно	Нет требований	Нет требований	Нет требований
Наличие ж/д ветки	Желательно	Желательно	Желательно	Желательно	Желательно	Желательно

Источник информации: данные Knight Frank Research

5.4.3. Общая ситуация

По итогам III квартала 2019 средний уровень вакансии на рынке складской недвижимости увеличился незначительно (+0,4 п.п.) относительно аналогичного показателя на декабрь 2018. В абсолютном выражении свободно около 96 000 кв. м, или 3,2% от общего объема предложения на рынке.

Основной объем спроса формировали предприятия торговли.

В первом полугодии на рынке сохранялась тенденция некоторого увеличения запрашиваемых ставок аренды в складских объектах высокого качества с удачным расположением. Рост спекулятивного предложения на рынке наряду с сохранением положительной динамики вакансии будет оказывать сдерживающее влияние на ставки аренды в четвертом квартале.

В текущем году наблюдается рекордный за последние три года результат по объему сделок аренды и покупки складских площадей в Санкт-Петербурге, сформированный в основном сделками built-to-suit.

До конца года в Санкт-Петербурге к вводу в эксплуатацию ожидается еще около 65 тыс. кв. м складских площадей. Данные проекты находятся на завершающей стадии строительства и ожидают получения разрешительной документации.

В связи с тем, что новые спекулятивные объекты к моменту ввода в эксплуатацию зачастую находят своих арендаторов, уровень вакансии на конец 2019 г. не превысит 3%.

5.4.4. Предложение

В январе – сентябре 2019 г. в эксплуатацию было введено пять складских объектов площадью 89 тыс. кв. м. Два из них, суммарной площадью 18,3 тыс. кв. м, были построены компаниями для собственных нужд, три других – в спекулятивных целях.

В III квартале 2019 г. был введен в эксплуатацию один склад площадью 15 тыс. кв. м, построенный для собственных нужд логистической компании "ПЭК".

В текущем году был анонсирован ряд проектов, которые могут сформировать качественное предложение в ближайшие несколько лет. Одни из крупнейших – складской комплекс "Белые ночи" компании "Русич" площадью около 50 тыс. кв. м на Московском шоссе, а также склад в "PNK Парк Софийская КАД" для компании "Марвел-Логистика". Все купленные площади "Марвел-Логистика" планирует сдавать в аренду.

До конца 2019 г. заявлено к вводу в эксплуатацию 108,9 тыс. кв. м качественных складских площадей, 51% из них предназначен для аренды.

В I полугодии 2019 г. было заявлено о строительстве сразу нескольких крупных складских комплексов: мультитемпературного распределительного центра для сети гипермаркетов "Лента" площадью около 70 тыс. кв. м, производственно-складского комплекса для компании Maersk площадью 23,7 тыс. кв. м, мультиформатного комплекса площадью 38 тыс. кв. м для федерального поставщика промопродукции и подарков компании "Проект 111", мультитемпературного объекта ГК RAUM общей площадью 15 тыс. кв. м. Все заявленные объекты – высокотехнологичные комплексы класса А, которые планируются к вводу в эксплуатацию не позднее 2021 г.

На территории индустриального парка "Орион" состоялось открытие завода финской компании Vilakone Oy по производству коммунальной техники марки Wille.

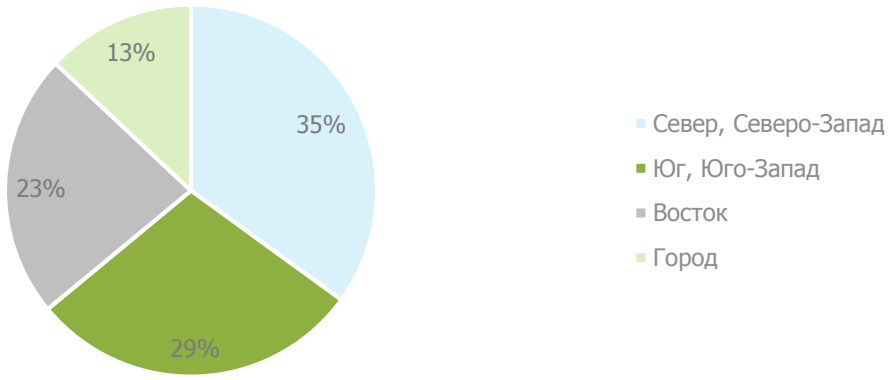
Приказом ФТС РФ от 27.03.2019 г. № 515 утверждены требования к обустройству мест нахождения склада временного хранения, оборудованного автоматизированной ячеечной системой хранения товаров.

Министерство финансов РФ утвердило новые требования к складским помещениям и техническим условиям в области хранения при осуществлении деятельности по производству и обороту алкогольной и спиртосодержащей продукции, расфасованной в потребительскую тару.

Высокий уровень спроса и незначительное пополнение рынка новыми спекулятивными площадями привели к снижению уровня вакантного предложения. Суммарная площадь вакантного предложения составила 104 тыс. кв. м складских площадей, что на 25% меньше, чем в конце 2018 г. Доля вакантных площадей в классе А снизилась на 0,1 п. п. в сравнении с итоговым показателем 2018 г. и составила 2,9%. В классе В отмечено более значительное снижение показателя – на 2,9 п. п., в результате чего доля вакантного предложения составила 3,4%. К концу полугодия возможности для аренды помещений значительной площади остались в ограниченном количестве в связи с практически полным вымыванием с рынка значительного объема свободных помещений большой площади (от 10 тыс. кв. м и выше), расположенных в одном складском комплексе.

В 2019 году продолжится строительство новых корпусов в комплексах "Осиновая роща", "Raum Бугры", "Октавиан", "Логопарк М10", а также планируется возвести 2 очереди компактных объектов площадью 2 000-3 000 кв. м в Красногвардейском районе. Суммарно девелоперами заявлено к вводу около 160 000 кв. м качественных складских площадей. В качестве примера одной из локаций, где ведется активное строительство новых комплексов можно привести Шушары: в 2018 году разрешение на осуществление строительных работ было выдано разным застройщикам на несколько участков. Также выдано разрешение на строительство автоматизированного складского комплекса компании Nokian Tyres во Всеволожске.

Рисунок 5.3. Распределение строящихся и заявленных к вводу в 2019 году складов в г. Сакнт-Петербурге и Ленинградской области



Источник: https://zdanie.info/2393/2421/news/13135

5.4.5. Спрос

Совокупный объем сделок по итогам 9 месяцев 2019 г. составил 211 тыс. кв. м, что в 2,2 раза превышает показатель аналогичного периода прошлого года. Стоит отметить, что объем спроса первых трех кварталов 2019 г. превысил годовые показатели 2017 и 2018 гг. – 191 тыс. кв. м и 184 тыс. кв. м соответственно.

Более половины объема сделок за девять месяцев 2019 г. (53%) сформировано сделками, закрытыми по схеме built-to-suit.

Наибольшую долю в структуре спроса по итогам III квартала 2019 г. сформировали торговые и дистрибуционные компании.

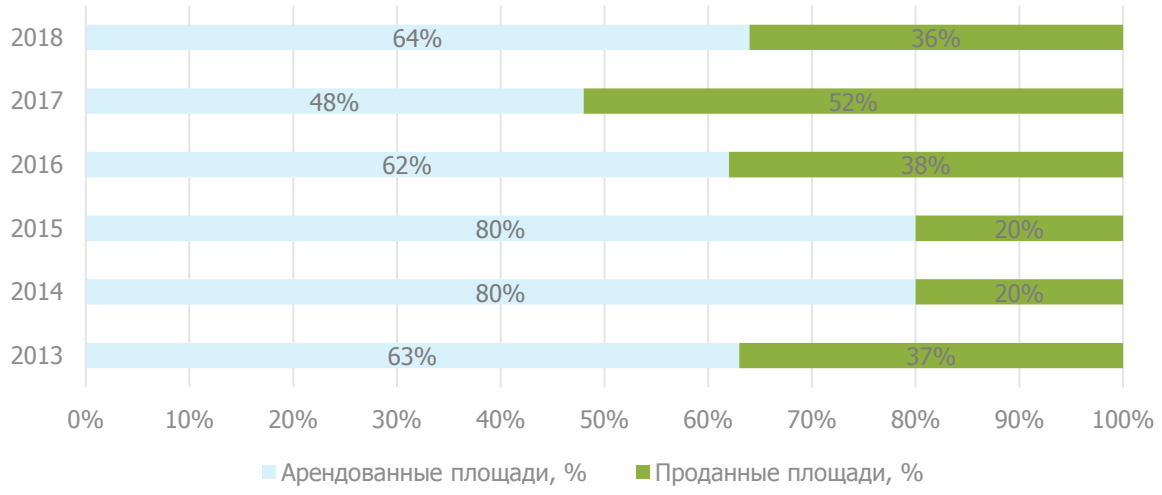
Подобное лидерство обусловлено крупнейшей сделкой за 9 месяцев, составляющей треть общего объема спроса, – строительство ГК "Ориентир" склада площадью 69,1 тыс. кв. м для компании "Лента".

Таблица 5.5. Ключевые сделки аренды, заключенные в III квартале 2019 г.

Арендатор/профиль арендатора	Объект	Профиль арендатора	Площадь, кв. м
ВкусВилл	СК УК "Грандо"	Торговля и дистрибуция	11 000
Конфиденциально	СК "Интертерминал ПроЛоджис"	Торговля и дистрибуция	8 500
Конфиденциально	Московское шоссе, 177А	Логистика	6 600
Pony Express	Логопарк "Троицкий"	Логистика	4 000
Конфиденциально	СК УК "Ленинец"	Производство	3 800

Источник: file:///D:/%D0%B7%D0%B0%D0%B3%D1%80%D1%83%D0%B7%D0%BA%D0%B8/Warehouse%20Market%20OverviewSt%20PetersburgQ3%202019RUS.pdf

Рисунок 5.4. Динамика соотношения сделок аренды и продажи складов в Петербурге и области



Источник: https://zdanie.info/2393/2421/news/13135

Ввиду ограниченного количества складских помещений большого объема спрос на built-to-suit стабильно высок.

5.4.6. Финансовые условия

Коммерческие условия в качественных складских комплексах в III квартале 2019 г. показали положительную динамику относительно показателей аналогичного периода 2018 г.

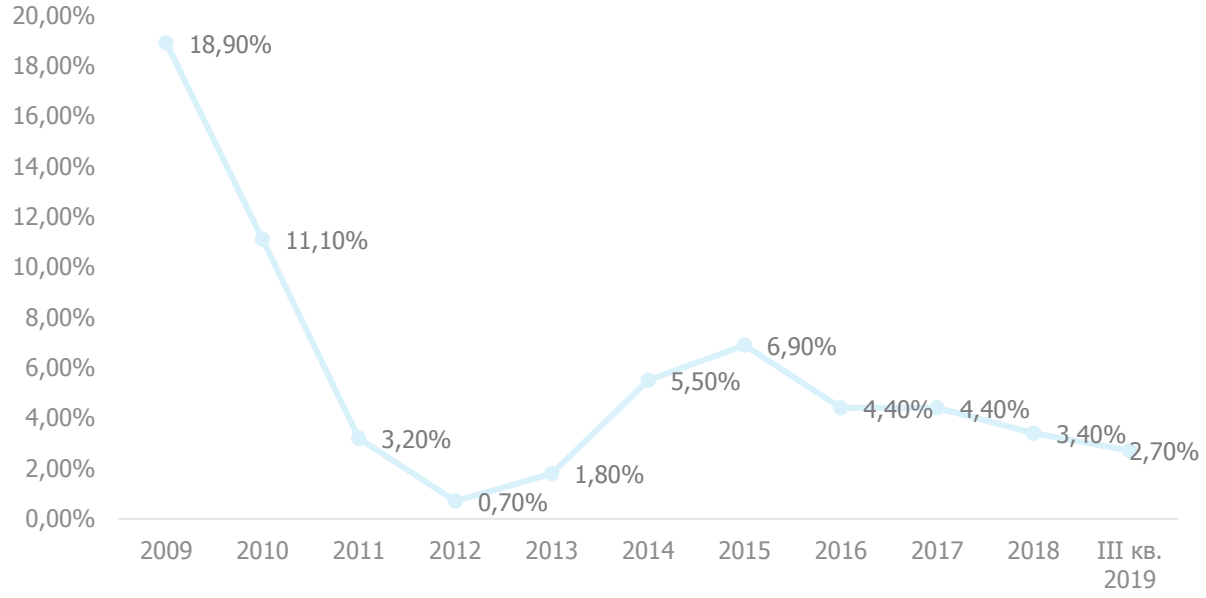
В классе "А" за 12 месяцев ставки выросли на 10%, составив 4 360 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов.

В классе "В" рост составил 5%, в абсолютном выражении ставка в сегменте возросла до 3 540 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов.

Причиной повышения запрашиваемых ставок является изменение в структуре свободного предложения, а также значительное сокращение доступных к аренде площадей в качественных складских объектах.

На конец сентября 2019 г. объем вакантных площадей в качественных складских объектах составляет порядка 81,1 тыс. кв. м, или 2,7% от объема рынка. Данный показатель является минимальным с 2013 г.

Рисунок 5.5. Динамика доли вакантных помещений, %



Источник: file:///D:/%D0%B7%D0%B0%D0%B3%D1%80%D1%83%D0%B7%D0%BA%D0%B8/Warehouse%20Market%20OverviewSt%20PetersburgQ3%202019RUS.pdf

Ставки капитализации для качественных складских объектов находятся на уровне 10,75%-12,5%[22].

В процессе анализа рынка недвижимости, Исполнителем были выявлены предложения о продаже складов класса "А", расположенных в локации объекта оценки.

Таблица 5.6. Предложения продажи складов в локации объекта оценки

№	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сот.	Источник
1	Санкт-Петербург, Московское шоссе, д. 177	40 000,0	1 680 000 000	42 000	https://www.beboss.ru/kn/spb/1945658
2	Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, ул. Софийская	12 000,0	500 000 000	41 667	https://spb.move.ru/objects/sankt-peterburg_2273077635/
3	Санкт-Петербург, Колпинский район, ул. Финляндская, д. 35	29 000,0	1 160 000 000	40 000	https://realty.yandex.ru/offer/3099382700791110912/
4	Санкт-Петербург, Волхонское шоссе	60 000,0	2 520 000 000	42 000	https://www.beboss.ru/kn/spb/2613811
5	Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 295 Б	6 122,0	255 500 000	41 735	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_6122_m_ryadom_s_metro_rybatskoe_1353758009
6	Санкт-Петербург, Московское шоссе, д. 177, корп. 2	5 000,0	200 000 000	40 000	https://realty.yandex.ru/offer/7286091970161386496/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м складского помещения в г. Санкт-Петербурге в локации объекта оценки варьируется в диапазоне от 40 000 до 42 000 руб. Разброс цен обусловлен общей площадью, местоположением, инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

В процессе анализа рынка недвижимости, Исполнителем были выявлены предложения об аренде складов, расположенных в локации объекта оценки.

[22] https://cre.ru/analytics/78094

Таблица 5.7. Предложения аренды складов в локации объекта оценки

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./мес.	Ставка аренды, руб./кв. м в год	Источник
1	Санкт-Петербург, Московское ш., 139	2 000,0	1 000 000	6 000	https://spb.cian.ru/rent/commercial/205021904/
2	Санкт-Петербург, Московское ш., 177А	2 500,0	1 250 000	6 000	https://spb.cian.ru/rent/commercial/167501057/
3	Санкт-Петербург, просп. Обуховской обороны, 295БД	2 160,0	1 404 000	7 800	https://spb.cian.ru/rent/commercial/167450471/
4	Санкт-Петербург, Московское ш., 179 к 2	5 150,0	2 147 550	5 004	https://spb4rent.com/sklad/arenda-sklada/3892/
5	Санкт-Петербург, ул. Поселковая, 12В	3 800,0	2 090 000	6 600	https://spb.cian.ru/rent/commercial/205017403/
6	Санкт-Петербург, мкр. Петро-Славянка	10 000,0	7 870 000	9 444	https://spb.cian.ru/rent/commercial/206205352/
7	Санкт-Петербург, Московское ш., 161	2 600,0	1 105 000	5 100	https://spb4rent.com/sklad/arenda-sklada/230/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения аренды складского помещения в г. Санкт-Петербурге в локации объекта оценки варьируется в диапазоне от 5 000 до 10 000 руб./кв. м/год включая НДС и операционные расходы. Разброс цен обусловлен общей площадью, местоположением, инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.4.7. Выводы

На основании проведенного анализа рынка производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга можно сделать следующие выводы:

- В январе – сентябре 2019 г. в эксплуатацию было введено пять складских объектов площадью 89 тыс. кв. м. В III квартале 2019 г. был введен в эксплуатацию один склад площадью 15 тыс. кв. м, построенный для собственных нужд логистической компании "ПЭК".
- Тенденция к увеличению спекулятивного ввода в I квартале 2019 г. продолжилась: 85% новых площадей было предназначено для рынка аренды.
- До конца 2019 г. заявлено к вводу в эксплуатацию 108,9 тыс. кв. м качественных складских площадей, 51% из них предназначен для аренды.
- На конец сентября 2019 г. объем вакантных площадей в качественных складских объектах составляет порядка 81,1 тыс. кв. м, или 2,7% от объема рынка. Данный показатель является минимальным с 2013 г..
- Совокупный объем сделок по итогам 9 месяцев 2019 г. составил 211 тыс. кв. м, что в 2,2 раза превышает показатель аналогичного периода прошлого года.
- По количеству запросов лидировали производители (25%) и компании из сферы деятельности оптовой и розничной торговли (43%), основной бюджет заявок находился в диапазоне 400-500 руб. за кв. м в месяц.
- Ввиду ограниченного количества складских помещений большого объема спрос на built-to-suit стабильно высок.
- Коммерческие условия в качественных складских комплексах в III квартале 2019 г. показали положительную динамику относительно показателей аналогичного периода 2018 г.
- В классе "А" за 12 месяцев ставки выросли на 10%, составив 4 360 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов. В классе "В" рост составил 5%, в абсолютном выражении ставка в сегменте возросла до 3 540 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов.

- Ставки капитализации для качественных складских объектов находятся на уровне 10,75%-12,5%.
- Цена предложения 1 кв. м складского помещения в г. Санкт-Петербурге в локации объекта оценки варьируется в диапазоне от 40 000 до 42 000 руб. Разброс цен обусловлен общей площадью, местоположением, инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.
- Цена предложения аренды складского помещения в г. Санкт-Петербурге в локации объекта оценки варьируется в диапазоне от 5 000 до 10 000 руб./кв. м/год включая НДС и операционные расходы. Разброс цен обусловлен общей площадью, местоположением, инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.5. Анализ рынка земельных участков г. Санкт-Петербурга по итогам III квартала 2019 г.[23]

5.5.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

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

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

Основные ценообразующие факторы для земельных участков приведены в таблице ниже.

Таблица 5.8. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	Источник информации
1	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности/право аренды	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Возможность снижения цены в процессе переговоров (торг)	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки (анализа)	Дата предложения	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
6	Местоположение объекта недвижимости	Район, ближайшая станция метрополитена	-2,92%/4,41%	Анализ АО "НЭО Центр"
7	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком/ от 5 до 9 мин. пешком/ от 10 до 14 мин. пешком/ от 15 до 19 мин. пешком/ от 20 мин. пешком	-14,36%/16,77%	Аналитический портал "Оценщики и Эксперты"
8	Линия домов	1-я линия, 2-я линия	-26,00%/35,14%	Аналитический портал Statrielt
9	Категория земельного участка	Категория земельного участка	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах

[23] Подготовлено с использованием: http://www.ruslandsp.com/analytics/84/; https://www.rbc.ru/spb_sz/04/01/2018/5a437b509a79473be5b9007b; https://www.rbc.ru/spb_sz/18/02/2019/5c6aad749a79470bd291096a; https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2019/1Q/land_1_2019.pdf; https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2018/4Q/land_4_2018.pdf

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	Источник информации
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Разрешенный вид использования земельного участка	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
11	Общая площадь земельного участка	Площадь земельного участка	-16,87%/ -14,33%	Аналитический портал "Оценщики и Эксперты"
12	Рельеф	Равнинный/гористый	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
13	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная /плохая	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
14	Инфраструктура	Наличие развитой инфраструктуры	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электро-, газо-, водоснабжение, канализация, отопление	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.2. Сегментирование рынка земельных участков

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

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

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

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

По мнению аналитиков, на земельном рынке г. Санкт-Петербурга стоимость земельных участков зависит от следующих факторов:

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

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

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

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

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

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

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

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

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

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

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

5.5.3. Общая ситуация на рынке

Согласно принятым Законодательным собранием в первом чтении поправкам в генплан Санкт-Петербурга, около 1 840 га сельхозземель на территории города приобретут статус функциональных зон жилой застройки только после 2021 года. Действующий генплан предполагает изменение функционального зонирования этих участков уже после 2018 года. Перенос был осуществлен исходя из соображений уменьшения нагрузки на бюджет, а также отказа от массового вовлечения сельскохозяйственных земель в оборот под жилищное строительство. Таким образом, в ближайший год резкого увеличения предложения участков под жилье, как ожидалось ранее, не произойдет.

Государственная Дума приняла в первом чтении закон о видах разрешенного использования (ВРИ) участков. Он предполагает появления новой главы Земельного кодекса об установлении, определении и изменении ВРИ. Теперь ВРИ может быть установлено не только градрегламентом, но и документами по планировке территории.

В начале 2018 года в Петербурге жилищные девелоперы приобрели на 15% больше земельных участков, чем за аналогичный период прошлого года. Специалисты отмечают, что скорость принятия решения о покупке увеличилась примерно на 30%, цены на участки с разрешением на строительство достигли максимальной рыночной планки, а на один и тот же участок могли претендовать одновременно до 7 компаний. Все эти процессы обусловлены поправками к 214-ФЗ, которые вступили в силу 1 июля 2018 г.

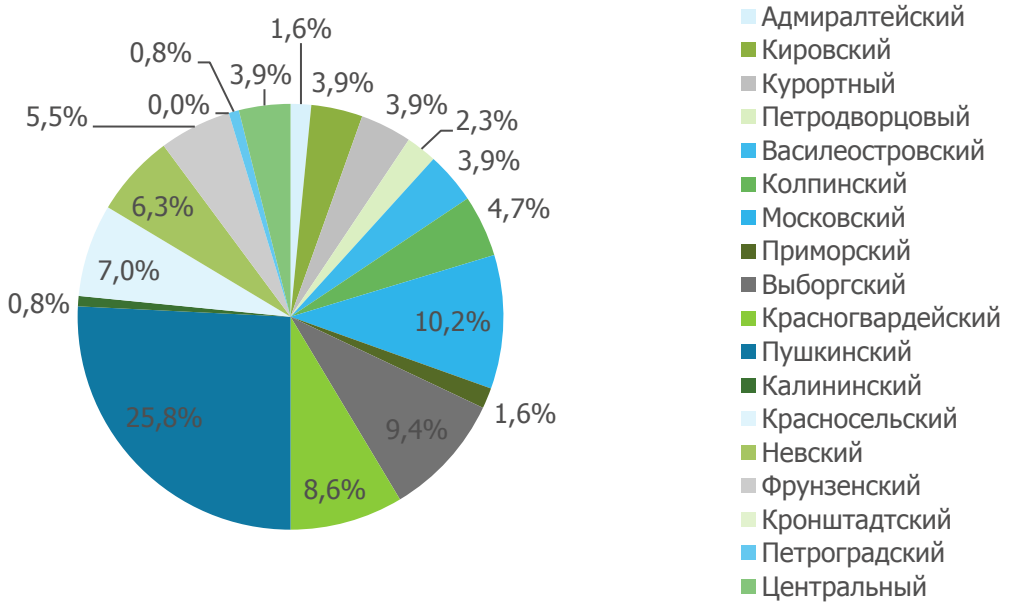
Количественно сделок с землей по-прежнему преобладает среди других видов инвестиций в недвижимость. Однако средняя цена и размер приобретаемых участков значительно снизились. Хотя больше всего предложений на земельном рынке приходится на сектор промышленных земельных участков, спрос на них очень незначителен.

5.5.4. Предложение

В рамках настоящего Отчета исполнитель проанализировал предложения продажи земельных участков на рынке г. Санкт-Петербурга с помощью информационного портала "ЦИАН".

Местоположение является важным ценообразующим фактором на рынке коммерческих земельных участков. На рисунке ниже представлена структура земельных участков Петербурга, выставленных на продажу, в зависимости от района города.

Рисунок 5.6. Структура предложений земельных участков г. Санкт-Петербурга в зависимости от местоположения



Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Как видно из диаграммы выше, больше всего на продажу выставлено земельных участков на территории Пушкинского района.

Говоря об инвестициях в земельные участки, аналитики также отмечает стремление девелоперов осваивать внутригородские территории. Аналитики отмечают, что наращивание земельного банка не стоит отождествлять с развитием исключительно новых участков. В центре города на данный момент реализуется много объектов редевелопмента и реновации.

Исследования аналитиков показывают, что в "сером поясе" Петербурга можно построить 14 млн кв. м — цифра сопоставима с объемом стройки в районе КАД (15 млн кв. м). Наибольшим

коммерческим потенциалом, по мнению аналитиков рынка, обладают пять зон редевелопмента: Новоизмайловская, Октябрьская, Полюстрово, Черная речка и Петровский остров.

5.5.5. Спрос

Участков с высоким потенциалом — инженерно-обеспеченных и с хорошим местоположением, на рынке мало. Наиболее востребованными остаются участки: для промышленной функции — расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к городской черте территорий Ленинградской области. Для общественно-деловой функции — расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города. Под жилую застройку — участки на территория комплексного освоения, в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой.

Также интерес сохраняется к тем участкам, для которых возможно осуществление реновации под более доходную функцию.

Ускоряется процесс реновации земель "серого пояса". В настоящий момент суммарно реновации подвергнуты 870 га бывших промышленных территория, причем больше четверти из них были включены в процесс за последние полтора года. Однако, поскольку процесс реновации промышленных зон достаточно сложен (помимо финансовых барьеров, существует множество административных), рост числа проектов реноваций не приводит к заметному подъему уровня цен на такие земельные участки.

Кроме того, после многих лет попыток вывести промышленные предприятия за городскую черту, в конце июня Правительство Санкт-Петербурга заявило о смене курса на поддержание тех предприятий, что остаются работать в пределах города.

В первом полугодии застройщики Санкт-Петербурга активно приобретали участки, в основном под жилищное строительство. С первого января 2018 года в земельные участки инвестировали 240 млн долларов, что на 17% больше по сравнению с первым полугодием 2017 года.

Активность девелоперов объясняется изменениями в законодательстве и вступлением в силу поправок в 214-ФЗ с 1 июля. До этой даты застройщики старались получить разрешения на строительство своих объектов, чтобы реализовать их по старой схеме, с использованием ДДУ. До конца июня на 60% участков были получены согласования на строительство. Эксперты подсчитали, что на приобретенных землях можно возвести 1,46 млн кв. метров жилья.

С начала года на торгах Фонда имущества число предлагаемых участков было незначительным, все выставленные на торги в первом квартале участки предлагались к продаже уже неоднократно. В настоящий момент они находятся в пуле предложения, но торги по ним не состоялись, а новые пока не назначены. Состоялась всего одна сделка: по небольшому участку под торговую застройку на Парашютной ул. - величина превышения конечной цены над начальной составила 125%.

В III квартале 2019 г. на вторичном рынке земельных участков крупных сделок не было.

5.5.6. Финансовые условия

Падение цен на землю продолжается, но в основном касается участков под промышленную функцию: за исключением наиболее привлекательных участков, средние цены предложений на промышленные участки по-прежнему снижаются, хотя и малыми темпами. Во многом это объясняется тем, что привлекательные и более дорогие участки постепенно находят покупателя, и на рынке остаются более дешевые, понижая средний уровень цен. Некоторые из таких участков находятся в листингах предложений не один год.

Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки по-прежнему высок. Для промышленных земельных участков он может составлять от 12% до 23%, для участков общественно-делового назначения — до 18%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка.

Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть; также средняя стоимость земли снижается по мере удаления от городской черты и увеличении площади земельного участка.

Стоимость земли на вторичном рынке на конец III кв. 2019 г. составляет в среднем для инженерно-обеспеченных, расположенных в черте города участков площадью 10 000-50 000 кв. м: 1 550- 1 950 руб./кв. м для промышленной и 10 130-14 130 руб./кв. м для общественно-деловой функций. Для участков под жилую функцию стоимость может колебаться значительно, в зависимости от градостроительных ограничений, и масштаба возможного(-ых) к строительству объекта(-ов).

В процессе анализа рынка недвижимости, Исполнителем были выявлены предложения о продаже коммерческих земельных участков, расположенных в г. Санкт-Петербурге.

Таблица 5.9. Предложения продажи земельных участков коммерческого назначения в локации объекта оценки

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Ст-ть, руб.	Ст-ть, руб./кв. м	Источник
1	п. Шушары, ул. Ленина	100	12 000 000	120 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1166701605
2	Санкт-Петербург, Пушкинский район, поселок Шушары, территория Бадаевское Отделение	638	127 936 176	200 527	https://spb.cian.ru/sale/commercial/195669407/
3	Санкт-Петербург, Пушкинский район, поселок Шушары	170	41 300 000	242 941	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_pushkin/zemelnye_uchastki/uchastok_1.7_ga_promnaznacheniya_97078012
4	Санкт-Петербург, Пушкинский район, поселок Шушары, территория Бадаевское Отделение	230	42 000 000	182 609	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_pushkin/zemelnye_uchastki/uchastok_2.3_ga_promnaznacheniya_1030002868
5	Санкт-Петербург, Пушкинский район, поселок Шушары	1511	151 000 000	99 934	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_pushkin/zemelnye_uchastki/uchastok_15.11_ga_promnaznacheniya_1615400710
6	Санкт-Петербург, Пушкинский район, поселок Шушары	592	150 000 000	253 378	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_pushkin/zemelnye_uchastki/uchastok_5.92_ga_promnaznacheniya_634877885
7	Санкт-Петербург, поселок Шушары, Бадаевское отд., уч.188	500	105 000 000	210 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_pushkin/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_891498870
8	Санкт-Петербург, Пушкинский район, поселок Шушары	500	45 000 000	90 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_pushkin/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_1488684426
9	Санкт-Петербург, Пушкинский район, поселок Шушары, отд. Бадаевское, участок 272	736	150 000 000	203 804	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_kolpino/zemelnye_uchastki/uchastok_7.36_ga_promnaznacheniya_595633445
10	Санкт-Петербург, Пушкинский район, поселок Шушары	200	30 000 000	150 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_pushkin/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_izhs_1634830900
11	Санкт-Петербург, Пушкинский район, поселок Шушары	500	75 000 000	150 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_pushkin/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_1668185334
12	Софийской ул. Колпинского шоссе	999	220 000 000	220 220	https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/uchastok/363697
13	Санкт-Петербург адм.ц., Московский, витебский 121	630	126 000 000	200 000	https://www.emls.ru/fullinfo/5/700205527.html

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 сот. земельного участка коммерческого назначения в г Санкт-Петербурге в локации объекта оценки варьируется в диапазоне от 90 000 до 255 000 руб./сот. Разброс цен обусловлен общей площадью, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.5.7. Выводы

На основании проведенного анализа рынка земельных участков г. Санкт-Петербурга можно сделать следующие выводы:

- Согласно принятым Законодательным собранием в первом чтении поправкам в генплан Санкт-Петербурга, около 1 840 га сельхозземель на территории города приобретут статус функциональных зон жилой застройки только после 2021 года.
- Государственная Дума приняла в первом чтении закон о видах разрешенного использования (ВРИ) участков: теперь ВРИ может быть установлено не только градрегламентом, но и документами по планировке территории.
- Количественно сделок с землей по-прежнему преобладает среди других видов инвестиций в недвижимость.
- Больше всего предложений на земельном рынке приходится на сектор промышленных земельных участков, спрос на них очень незначителен.
- Больше всего на продажу выставлено земельных участков на территории Пушкинского района.
- Наибольшим коммерческим потенциалом, по мнению аналитиков, обладают пять зон редевелопмента: Новоизмайловская, Октябрьская, Полюстрово, Черная речка и Петровский остров.
- Интерес сохраняется в основном к тем участкам, для которых возможно осуществление реновации под более доходную функцию.
- Ускоряется процесс реновации земель "серого пояса". В настоящий момент суммарно реновации подвергнуты 870 га бывших промышленных территория.
- В первом полугодии застройщики Санкт-Петербурга активно приобретали участки, в основном под жилищное строительство.
- В III квартале 2019 г. на вторичном рынке земельных участков крупных сделок не было.
- Стоимость земли на вторичном рынке на конец I кв. 2019 г. составляет в среднем для инженерно-обеспеченных, расположенных в черте города участков площадью 10 000-50 000 кв. м: 1 550- 1 950 руб./кв. м для промышленной и 10 130-14 130 руб./кв. м для общественно-деловой функций.
- Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки по-прежнему высок. Для промышленных земельных участков он может составлять от 12% до 23%, для участков общественно-делового назначения — до 18%.
- Цена предложения 1 сот. земельного участка коммерческого назначения в г Санкт-Петербурге в локации объекта оценки варьируется в диапазоне от 90 000 до 255 000 руб./сот. Разброс цен обусловлен общей площадью, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

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)[24].

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 цен[25].

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

[24] IFRS 1, п. 3.

[25] IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды[26].

Основные средства[27] 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 услуги[28].

Балансовая стоимость[29] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[30] — 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 актива[31].

Инвестиционное имущество[32] – 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

[26] IAS 38, п. 8.

[27] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[28] Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. N91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

[29] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[30] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[31] IAS 16 "Основные средства", п. 6

[32] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[33].

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами[34].

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 стоимости[35].

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 принуждения[36].

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.[37]

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.[38]

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.[39]

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.

[33] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

[34] IAS 1, п. 7.

[35] П. 10.1 МСО 2017

[36] П. 30.1 МСО 2017

[37] П. 50.1 МСО 2017

[38] П. 50.2 МСО 2017

[39] П. 50.3 МСО 2017

6.2. Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование[40].

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 актив[41].

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.

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.

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

Классификация аренды, принятая в стандарте IFRS 16, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором.

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как

[40] IAS 16 "Основные средства", п. 37.

[41] IAS 16 "Основные средства", п. 36.

операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом[42].

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:[43]

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на базовый актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет опцион на покупку базового актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату исполнения этого опциона, что на дату начала арендных отношений можно с достаточной уверенностью ожидать исполнения этого опциона;
- срок аренды составляет значительную часть срока экономического использования базового актива, даже если права собственности не передаются;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости базового актива; и
- базовый актив имеет такой специализированный характер, что только арендатор может использовать его без значительной модификации.

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой[44]:

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

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

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 учета.

Если аренда включает земельные участки и здания как элементы арендуемого актива, арендодатель должен по отдельности определить классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды в соответствии с пунктами 62 - 66 и B53 - B54 стандарта IFRS 16 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земельный участок" объектом финансовой или

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

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

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

операционной аренды, важно учитывать, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономического использования.

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 активами[45].

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 актива[46].

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

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

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

[45] IAS 16 "Основные средства", п. 57.

[46] 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"[47].

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)[48].

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости[49].

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 таковых[50].

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 условиях[51].

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 обязательства[52].

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

[47] Фонд МСФО.

[48] IFRS 13, п. 2.

[49] IFRS 13, п. 3.

[50] IFRS 13, п. 11.

[51] IFRS 13, п. 15.

[52] IFRS 13, п. 16.

использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[53].

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 обязательства[54].

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 долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).[55]

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 дохода[56].

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

[53] IFRS 13, п. 27.

[54] IFRS 13, п. 32.

[55] IFRS 13, п. 38.

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

организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны[57].

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 подходов[58].

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов[59].

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 устареваний[60].

[57] МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

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

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

[60] Там же, п. 18.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки[61].

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 целей[62].

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 последовательности[63]:

- 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;

[61] Там же, п. 19.

[62] Там же, п. 20.

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

- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

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

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

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки[64].

6.6.1.1 Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ[65].

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

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

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод[66] 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-аналогами[67]. 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 предложений[68].

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.[69]

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[70]:

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

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

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

[68] Там же, п. 13.

[69] Там же, п. 14.

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

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

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

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

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

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

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки[71].

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы[72].

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

[72] Там же, п. 16.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода[73].

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения[74]:

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки проводится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- 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;

[73] Там же, п. 17.

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

- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов 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 капитализации дохода.

Расчет справедливой стоимости прав общей долевой собственности на земельный участок на дату оценки производился сравнительным подходом. В рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнительного анализа продаж

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов[75].

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 ниже по тексту Отчета представлено обоснование применения используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке (Таблица 6.1).

Сравнительный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов[76], что подтверждается ссылками на источники информации.

Доходный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы[77], что подтверждается ссылками на источники информации.

Затратный подход не использовался ввиду того, что 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.

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"

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

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

[77] Там же, п. 16.

Методы определения справедливой стоимости имущественных прав на земельный участок представлены в Методических рекомендациях по определению справедливой стоимости земельных участков Минимущества РФ[78]. Описание методов приведено в приложении 2 к Отчету.

Таблица 6.2. Обоснование применения метода оценки земельного участка

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

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

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

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

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

Примечание:

1. Ввиду того, что оцениваемые здания формируют единый складской объект Исполнителем, было принято решение рассчитывать их справедливую стоимость в рамках сравнительного подхода в составе комплекса. Таким образом, общая площадь оцениваемых объектов капитального строительства при расчете составила 23 351,4 кв. м.
2. Площадь офисных площадей была принята в размере 1 244,60 кв. м в соответствии с данными Заказчика[79].

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 ее статистической зависимости 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.

[79] Сумма площадей офисных помещений складского комплекса по БТИ и здания КПП.

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. Санкт-Петербурга[80], к которому принадлежит объект оценки, за октябрь – ноябрь 2019 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 7.2 - Таблица 7.3). В качестве объектов-аналогов признаются:

- высококлассные складские комплексы;
- земельные участки, предназначенные под строительство складской недвижимости.

Допущение. В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, во избежание двойного счета стоимость земельного участка определялась как условно свободного от улучшений (коммуникаций и здания). Обеспеченность объекта оценки коммуникациями учтена в стоимости зданий (улучшений).

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для оцениваемых объектов, равную 1 кв. м общей площади складских зданий, а для земельного участка — 1 сот. общей площади участка, т. к. это стандартные меры площади, принятые на российском рынке недвижимости.

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

Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Элементы сравнения
Для земельного участка Исполнителем выделены следующие элементы сравнения:	
1	• состав передаваемых прав на земельный участок; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики месторасположения земельного участка; • категория земельного участка; • разрешенный вид использования земельного участка; • общая площадь земельного участка; • линия земельного участка; • рельеф; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) ж/д ветки; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке.
Для складского комплекса Исполнителем выделены следующие элементы сравнения:	
2	• состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения);

[80] Информационные интернет-порталы www.irr.ru, www.avito.ru, www.cian.ru, www.beboss.ru, www.domofond.ru, www.nazarov-partners.com, novosibirsk.skladoiskatel.ru и др.

№ п/п	Элементы сравнения
	• различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики месторасположения объекта недвижимости; • избыточная/недостающая площадь земельного участка; • общая площадь объекта недвижимости; • распределение помещений по функциональному назначению; • класс объекта недвижимости; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние/уровень отделки.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

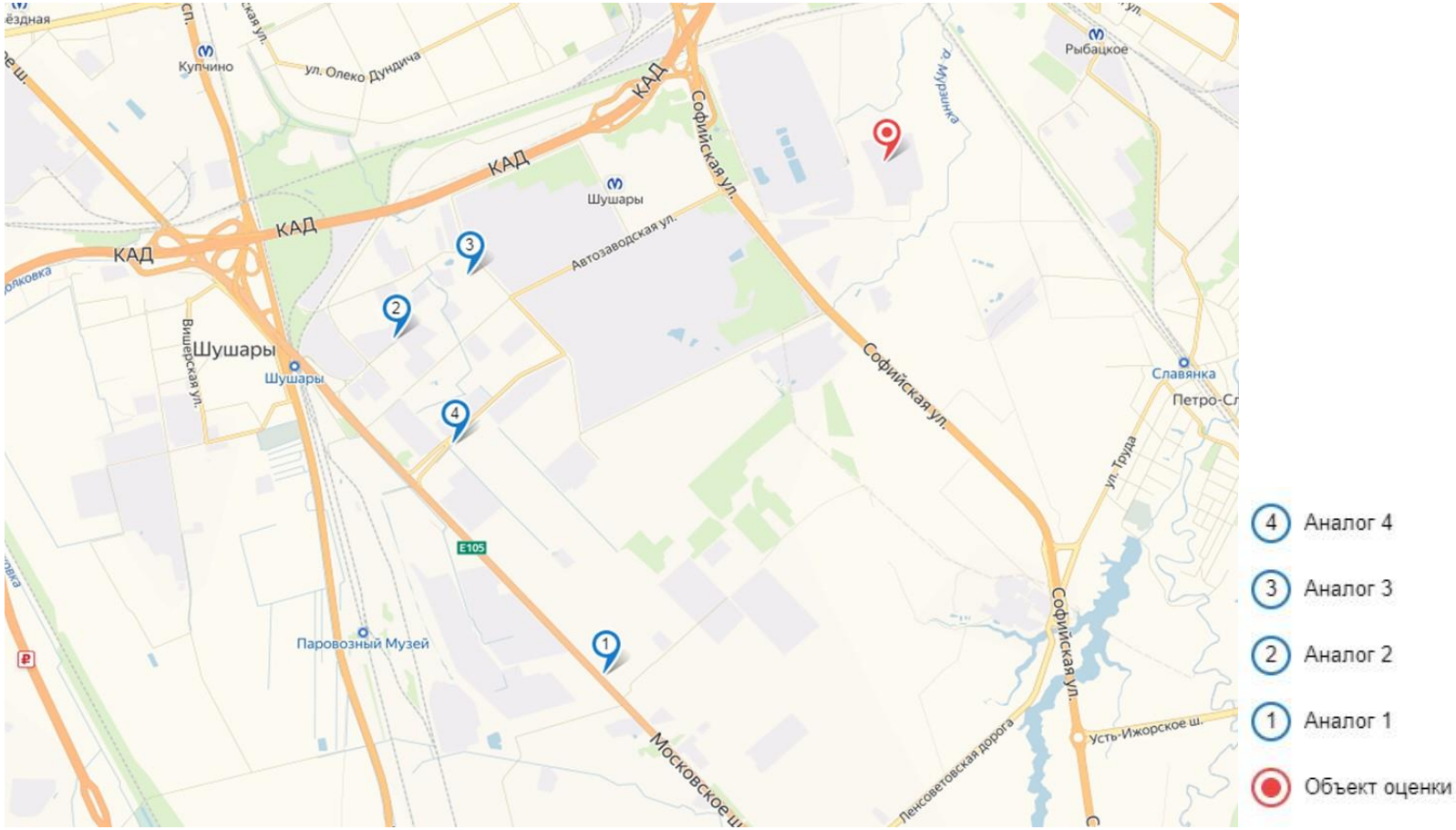
Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости земельного участка, относящегося к объекту оценки

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Краткое описание земельного участка	Земельный участок, предназначенный для эксплуатации складского комплекса, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность	Земельный участок, предназначенный для строительства объектов складского назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, асфальтированная дорога, на участке трансформаторная подстанция, остальные коммуникации по границе, стоимость предложения составляет 90,02 млн руб.	Земельный участок, предназначенный для строительства объектов складского назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, асфальтированная дорога, коммуникации по границе, стоимость предложения составляет 105,0 млн руб.	Земельный участок, предназначенный для строительства объектов складского назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, асфальтированная дорога, на участке электроснабжение и водоснабжение, остальные коммуникации по границе, стоимость предложения составляет 55,0 млн руб.	Земельный участок, предназначенный для строительства объектов складского назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, асфальтированная дорога, на участке электроснабжение и водоснабжение, остальные коммуникации по границе, стоимость предложения составляет 82,0 млн руб.
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
7	Характеристики месторасположения земельного участка	г. Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, территория предприятия "Ленсоветское", участок 113	г. Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, оселок Шушары, по Московскому шоссе 5 км до КАД	г. Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр-н Шувары, Бадаевское Отделение территория	г. Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Бадаевское Отделение территория	г. Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр-н Шувары, проезд 3-й Бадаевский, 2 км до КАД
8	Категория земельного участка	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
9	Разрешенный вид использования земельного участка	Для размещения складских помещений	Под строительства объектов складского назначения	Под строительство складов, производственных помещений	Под строительство складов, производственных помещений	Под строительства объектов складского назначения
10	Площадь земельного участка, соток	384,64	353,0	600,0	260,0	400,0
11	Линия домов	2-я линия	1-я линия	2-я линия	2-я линия	1-я линия
12	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Наличие (отсутствие) железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутсвует	Отсутсвует	Отсутсвует	Отсутсвует
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Элетричесво на участке, остальные коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе	Элетричесво и водоснабжение на участке, остальные коммуникации по границе участка	Элетричесво и водоснабжение на участке, остальные коммуникации по границе участка
17	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	130 145 665	105 000 000	55 000 000	82 000 000

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
18	Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
19	Затраты на снос ветхих зданий на участке, руб. с НДС	-	0	0	0	0
20	Цена предложения земельного участка с учетом затратов на снос, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	90 015 000	105 000 000	55 000 000	82 000 000
21	Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	255 000	175 000	211 538	205 000
22	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан",https://spb.cian.ru/sale/commercial/218912730/, т. 8-911-010-00-13	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/sankt-peterburg_pushkin/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnazn acheniya_1804460868, т. 8-996-792-52-45	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/commercial/219611277/, т. +7 981 870-69-53	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/commercial/220430303/, т. +7 981 820-64-75

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.1. Местоположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов на карте г. Санкт-Петербурга



Источник: http://maps.yandex.ru

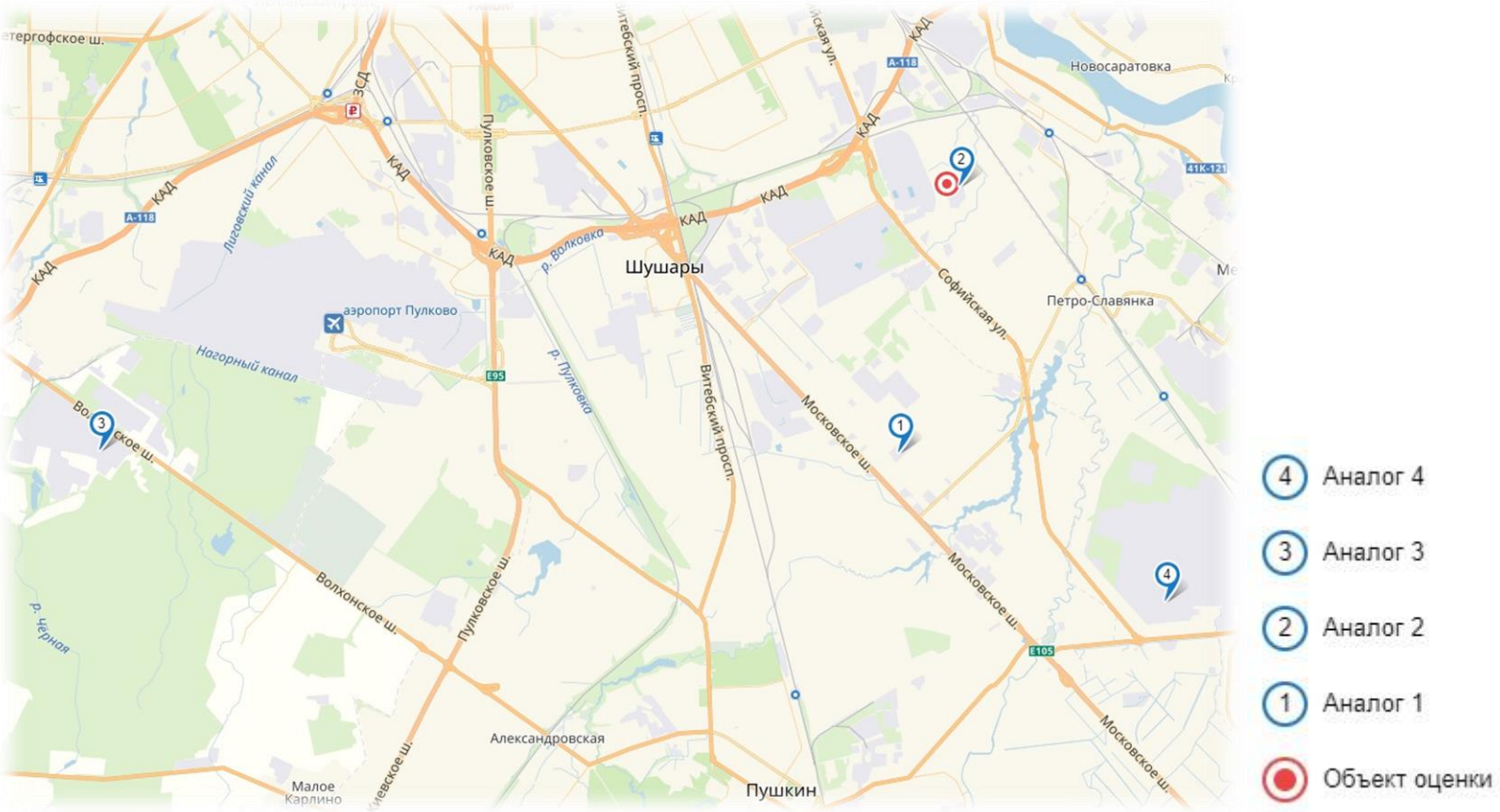
Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого складского комплекса

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Логистический складской комплекс	Логистический складской комплекс	Логистический складской комплекс	Логистический складской комплекс	Логистический складской комплекс
2	Краткое описание объекта недвижимости	Складской комплекс состоящий из трех помещений, общей площадью 23 305,00 кв. м на земельный участок оформлено право общей долевой собственности.	Складской комплекс общей площадью 40 000,0 кв. м, на земельный участок оформлено право собственности. Стоимость предложения составляет 1 680 млн руб. с учетом НДС (20%)	Складской комплекс общей площадью 12 000 кв. м, на земельный участок оформлено право собственности. Стоимость предложения составляет 500 млн руб. с учетом НДС (20%)	Складской комплекс общей площадью 60 000 кв. м, на земельный участок оформлено право собственности. Стоимость предложения составляет 2 520 млн руб. с учетом НДС (20%)	Складской комплекс общей площадью 29 000 кв. м, на земельный участок оформлено право собственности. Стоимость предложения составляет 1 160 млн руб. с учетом НДС (20%)
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, ул. Софийская, д. 96, корп. 2, литера Г	г. Санкт-Петербург, ш. Московское, д. 177	г. Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, ул. Софийская	г. Санкт-Петербург, Волхонское шоссе	г. Санкт-Петербург, ул. Финляндская, д. 35
9	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
10	Общая площадь земельного участка, относящегося к объекту недвижимости, соток	384,64	297,16	200,00	350,00	400,00
11	Категория земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
12	Разрешенный вид использования земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Для размещения складских помещений	Для эксплуатации зданий складского назначения	Для эксплуатации зданий складского назначения	Для эксплуатации зданий складского назначения	Для эксплуатации зданий складского назначения
13	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	23 351,40	40 000,00	11 531,50	60 000,00	29 000,00
14	Площадь отапливаемых складских помещений, кв. м	22 106,80	34 900,00	9 531,50	56 000,00	25 500,00
	Доля отапливаемых складских помещений, %	94,67%	87,25%	82,66%	93,33%	87,93%
	Площадь холодных складских помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Доля холодных складских помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Площадь административных помещений, кв. м	1 244,60	5 100,00	2 000,00	4 000,00	3 500,00
	Доля административных помещений, %	5,33%	12,75%	17,34%	6,67%	12,07%
15	Класс объекта недвижимости	"А"	"А"	"А"	"А"	"В"
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
17	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
18	Цена предложения (с учетом НДС), руб.		1 680 000 000	500 000 000	2 520 000 000	1 160 000 000
19	Цена предложения (с учетом НДС), руб./кв. м	-	42 000	43 359	42 000	40 000
20	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	"Информационный портал ""Бибосс"", https://www.beboss.ru/kn/spb/1945658,	Информационный портал "ResaleExpert", http://re-exp.ru/doska/messages/14504-Prodayu-skladskoi-kompleks-12000-kv.-m.html, т. +7 (930) 173-00-83	"Информационный портал ""Бибосс"", https://www.beboss.ru/kn/spb/2613811,	Информационный портал "ResaleExpert", http://re-exp.ru/doska/messages/14504-Prodayu-skladskoi-kompleks-12000-kv.-m.html, т. +7 (930) 173-00-83

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.2. Местоположение оцениваемого складского комплекса и объектов-аналогов на карте г. Санкт-Петербурга



Источник: http://maps.yandex.ru

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

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

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

№ п/п	Элементы сравнения
Для земельного участка:	
1	• состав передаваемых прав на земельный участок; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики местоположения земельного участка; • категория земельного участка; • разрешенный вид использования земельного участка; • рельеф; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) ж/д ветки; • наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке.
Для складского комплекса:	
2	• состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики местоположения объекта недвижимости; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние/уровень отделки.

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Номер таблицы, в которой отражено применение данной корректировки
Для земельного участка:			
1	• различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • общая площадь земельного участка; • линия домов земельного участка; • наличие (отсутствие) коммуникаций	• корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на общую площадь земельного участка; • корректировка на линию домов земельного участка; • корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций	Таблица 7.18
Для складского комплекса:			

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Номер таблицы, в которой отражено применение данной корректировки
2	• различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • избыточная/недостающая площадь земельного участка; • общая площадь объекта недвижимости; • распределение помещений по функциональному назначению; • класс объекта недвижимости.	• корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на избыточную/ недостающую площадь земельного участка; • корректировка на общую площадь земельного участка; • корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением; • корректировка на класс объекта.	Таблица 7.19

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости земельного участка, в рамках сравнительного подхода

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

Рынок земельных участков имеет ряд специфичных 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 оценщика недвижимости-2018 "Земельные участки. Часть 2", Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А. и принимается равной среднему значению корректировки для активного рынка -11,9%.

Корректировка на общую площадь земельного участка

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 земельного участка была рассчитана на основании данных, представленных на портале "Оценщики и эксперты".

Величина корректировки на площадь представлена в таблицах ниже. Далее на основании определенных диапазонов площади был построен график эмпирической зависимости.

Таблица 7.6. Величина корректировки на площадь (для земельного участка до 5 000 кв. м)

№ п/п	Диапазон площади	Значение корректировки относительно 5 000 кв. м	Источник информации
1	до 5 000 кв. м	0	-
2	от 5 000 до 10 000 кв. м	-7,52%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/89-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-5-000-do-10-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
3	от 10 000 до 50 000 кв. м	-13,64%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/90-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-10-000-do-50-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
4	от 50 000 до 100 000 кв. м	-25,35%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/91-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-50-000-do-100-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
5	от 100 000 до 250 000 кв. м	-26,14%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/92-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-000-do-250-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1

№ п/п	Диапазон площади	Значение корректировки относительно 5 000 кв. м	Источник информации
6	от 250 000 до 500 000 кв. м	-31,28%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/93-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-250-000-do-500-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
7	от 500 000 до 1 000 000 кв. м	-43,00%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/94-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-500-000-do-1-000-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
8	более 1 000 000 кв. м	-49,50%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/95-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-bolee-1-000-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

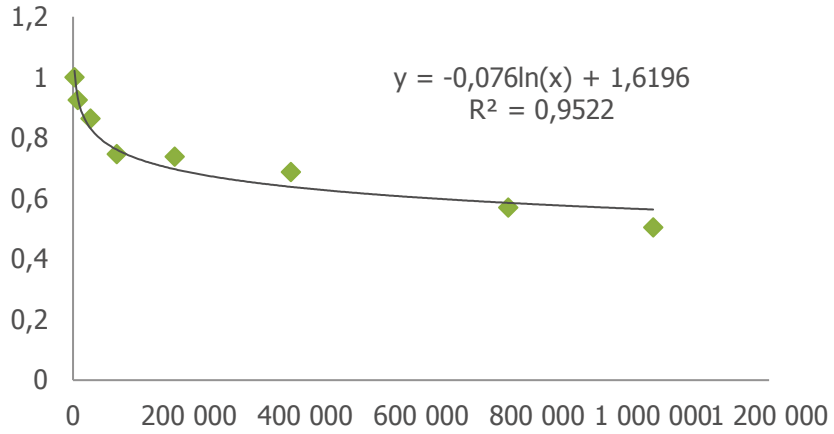
Таблица 7.7. Расчетная таблица диапазонов площади для построения графика эмпирической зависимости

Показатель								Значения
Площадь, кв. м	2 500	7 500	30 000	75 000	175 000	375 000	750 000	1 000 000
Значение коэффициента относительно 2500 кв. м	1	0,9248	0,8636	0,7465	0,7386	0,6872	0,5700	0,5050

Источник: анализ и расчеты 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.

Рисунок 7.3. Зависимость стоимости 1 кв. м недвижимости от площади объекта



Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Как видно из графика выше по тексту можно получить функциональную зависимость стоимости от площади объекта. В рассматриваемом случае зависимость для земельных участков может быть описана следующей функцией:

$$Y = -0{,}076 \times \ln(X) + 1{,}6196$$

где:

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

ln(X) – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта недвижимого имущества.

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

$$K_{пл} = [(-0{,}076 \times \ln(S_{оц}) + 1{,}6196) / (-0{,}076 \times \ln(S_{ан}) + 1{,}6196) - 1] * 100\%,$$

где:

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

$\ln(S_{оц})$ – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта оценки;

$\ln(S_{ан})$ – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта-аналога.

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

Таблица 7.8. Расчет корректировки на площадь для земельного участка

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая	кв. м	38 464,00	35 300,00	60 000,00	26 000,00	40 000,00
y=f(x)	-	0,8172	0,8238	0,7834	0,8470	0,8143
Корректировка	**%**	**-**	**-0,79%**	**4,31%**	**-3,51%**	**0,37%**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

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

Корректировка на линию домов принята на основании аналитического портала Statrielt. На основании данного источника корректирующий коэффициент для земель населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные здания в среднем равен 0,75[81]. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.9. Величина корректировки на линию домов для земель производственного назначения

№ п/п	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка (объект оценки на второй линии), %	Корректировка (объект оценки на красной линии), %
1	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,83	0,98	0,9	-10,00%	11,11%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

[81] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1991-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2019-goda

Таблица 7.10. Расчет корректировки на линию домов для объектов- аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Линия домов	2-я линия	1-я линия	2-я линия	2-я линия	1-я линия
Корректировка на линию земельного участка (%)	-	**-10,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**-10,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций

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

В рамках данного Отчета скидка на наличие/отсутствие коммуникаций была определена на основании аналитического портала Statrielt[82]. К расчету принималось среднее значение.

Таблица 7.11. Расчет корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций

№ п/п	Земельные участки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка (объект оценки обеспечен коммуникацией), %	Корректировка (объект оценки не обеспечен коммуникацией), %
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1	-	-
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (три фазы)	1,06	1,16	1,10	10,00%	-9,09%
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (одна фаза)	1,03	1,10	1,06	6,00%	-5,66%
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07	7,00%	-6,54%
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06	6,00%	-5,66%
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,26	1,15	15,00%	-13,04%
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,14	1,09	9,00%	-8,26%

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1993-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2019-goda, расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций. Расчет корректировки приведен в таблице ниже.

Таблица 7.12. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Элетричесво на участке, остальные коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе	Элетричесво и водоснабжение на участке, остальные	Элетричесво и водоснабжение на участке, остальные

[82] Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1993-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2019-goda

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
				коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		**-9,09%**	**0,00%**	**-15,63%**	**-15,63%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, применяемых при расчете справедливой стоимости складского комплекса в рамках сравнительного подхода

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

Рынок складской недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании справочника оценщика недвижимости - 2018 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2018 г. и принимается равной среднему значению корректировки для активного рынка -10,8%.

Корректировка на избыточную/недостающую площадь земельного участка

При расчете единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода Исполнитель вводил корректировку на плотность застройки. Необходимость внесения данной корректировки обусловлена тем, что соотношение между площадью земельных участков, приходящихся на оцениваемые здания (улучшения), и площадью зданий (улучшений) у объектов-аналогов и оцениваемых объектов различно. Поскольку площадь земельного участка в составе объекта недвижимости является важным ценообразующим фактором, то данное соотношение должно учитываться при определении стоимости недвижимого имущества.

Расчет данной корректировки производился по следующему алгоритму:

Определение отношения площади земельного участка к общей площади здания у оцениваемого объекта и у объектов-аналогов ($К_{у/з}$).

Определение разницы между Ку/з оцениваемого объекта и i-го объекта-аналога.

Определение стоимости избыточного/недостающего земельного участка у объектов-аналогов по формуле:

$$К_{пл.\ застр} = (К_{у/з\ Оо} - К_{у/з\ Оаi}) \times С_{1кв.\ м},$$

где:

$К_{пл.\ застр}$ — корректировка на плотность застройки;

$К_{у/з\ Оо}$ — отношение площади земельного участка к общей площади здания у оцениваемого объекта (плотность застройки оцениваемого недвижимого имущества);

$К_{у/з\ Оаi}$ — отношение площади земельного участка к общей площади здания у i-го объекта-аналога (плотность застройки объекта-аналога);

$С_{1кв.\ м}$ — стоимость 1 кв. м земельного участка.

Величина корректировки на избыточную/недостающую площадь земельного участка для подобранных объектов-аналогов составила:

- для объекта-аналога №1 – 1 441;
- для объекта-аналога №2 – -139;
- для объекта-аналога №3 – 1 695;
- для объекта-аналога №4 – 427.

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Корректировка на общую площадь вносится, если площадь объекта оценки значительно отклоняется от площади аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от величины самих объектов, то есть для складов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших складов, ниже, чем меньших по площади складов. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на площадь.

Данная корректировка была определена на основании данных, приведенных на сайте "Оценщики и эксперты".

Таблица 7.13. Величина корректировки на площадь производственно-складских помещений (для базового помещения до 100 кв. м)

№ п/п	Диапазон площади	Значение корректировки относительно 100 кв. м	Источник информации
1	до 100 кв. м	0	-
2	от 100 до 500 кв. м	-5,50%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/64-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-proizvodstvenno-skladskoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-do-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1
3	от 500 до 2500 кв. м	-10,96%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/65-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-proizvodstvenno-skladskoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-500-do-2-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1
4	от 2 500 до 5 000 кв. м	-16,04%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/66-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-proizvodstvenno-skladskoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-2-500-do-5-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1
5	от 5 000 до 20 000 кв. м	-22,33%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/67-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-proizvodstvenno-skladskoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-5-000-do-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1
6	более 20 000 кв. м	-24,99%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/68-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-proizvodstvenno-skladskoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-bolee-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1

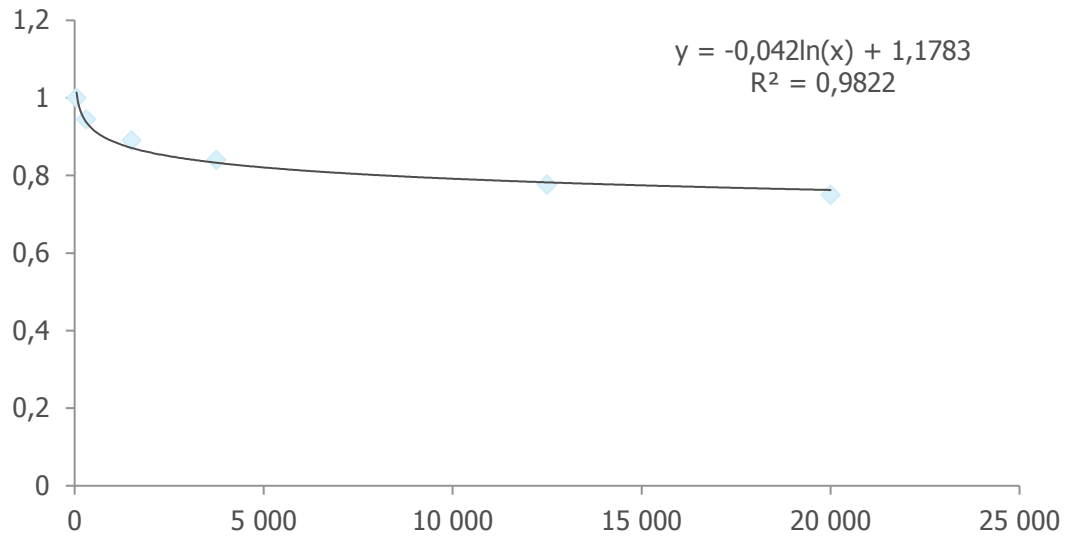
Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.14. Расчетная таблица для корректировки на площадь производственно-складских помещений

Показатель						Значения
Площадь, кв. м	50	300	1 500	3 750	12 500	20 000
Значение коэффициента относительно 50 кв. м	1	0,945	0,8904	0,8396	0,7767	0,7501

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.4. График зависимости



Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Функциональная зависимость стоимости от площади объекта, согласно приведенным данным, может быть описана следующей функцией:

$$Y= -0,042 \times \ln(X) + 1,1783,$$

где:

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

X — площадь объекта недвижимого имущества.

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

$$K_{пл} = (-0,042 \times \ln(S_{оц}) + 1,1783)/(-0,042 \times \ln(S_{ан}) + 1,1783)-1,$$

где:

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

$S_{оц}$ — общая площадь объекта оценки;

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

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов оцениваемого комплекса были внесены следующие корректировки.

Таблица 7.15. Расчет корректировки на площадь

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая	кв. м	23 351,40	40 000,00	11 531,50	60 000,00	29 000,00
y=f(x)	-	0,7558	0,7332	0,7855	0,7162	0,7467
Корректировка	**%**	**-**	**3,08%**	**-3,77%**	**5,53%**	**1,22%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением

Помещения, имеющие разные функциональное назначение, имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. На основании вышеизложенного, в рамках Отчета применялась корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным

назначением. Величина корректировки на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением ($К_{наз}$) определялась по формуле:

$$К_{наз} = (Д_{офОО} \times N_{оф} + Д_{пр.-скл.})/ (Д_{офАН} \times N_{оф} + Д_{пр.-скл.}) - 1,$$

где:

$К_{наз}$ - корректировки на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением;

$Д_{офОО}$, $Д_{офАН}$ - доля помещений офисного назначения объекта оценки и объекта-аналога, соответственно;

$N_{оф}$ - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости офисных и производственно-складских помещений.

Величина коэффициентов, учитывающих разницу в стоимости помещений, в зависимости от функционального назначения, определялась на основании справочника оценщика недвижимости - 2018 г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Л. А. Лейфера, 2018 г.

Таблица 7.16. Корректирующие коэффициенты для складского комплекса

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Функциональное назначение			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2018 г.

Величина корректировки на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением для подобранных объектов-аналогов составила:

- для объекта-аналога №1 – (-3,49%);
- для объекта-аналога №2 – (-5,53%);
- для объекта-аналога №3 – (-0,65%);
- для объекта-аналога №4 – (-3,188%).

Корректировка на класс объекта недвижимости

Согласно классификации складской недвижимости (Таблица 5.4), у оцениваемого складского комплекса и объектов-аналогов имеется отличие в классе складов. У Объекта оценки складские площади класса "А", аналог №4 - класса "В". Следовательно, необходимо рассчитать корректировку на данный параметр.

Корректировка на класс качества здания была принята на основании Ассоциация "СтатРиелт" по данным анализа рынка складской и производственной недвижимости на 01.10.2019 г.

Таблица 7.17. Корректировка на класс объекта недвижимости

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Класс	"А"	"А"	"А"	"А"	"В"
Коэффициент	1,72	1,72	1,72	1,72	1,38
Корректировка	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**24,64%**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1978-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-10-019-goda

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 провел расчет величины справедливой стоимости.

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

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

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов в виде последовательного внесения корректировок и расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже (Таблица 7.18 — Таблица 7.19).

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

772 703 000 (Семьсот семьдесят два миллиона семьсот три тысячи) руб.

Таблица 7.18. Расчет справедливой стоимости оцениваемых прав общей долевой собственности на земельный участок, в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Цена предложения земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб.		255 000	175 000	211 538	205 000
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		255 000	175 000	211 538	205 000
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		255 000	175 000	211 538	205 000
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		255 000	175 000	211 538	205 000
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-11,90%	-11,90%	-11,90%	-11,90%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		224 655	154 175	186 365	180 605
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		224 655	154 175	186 365	180 605
8	Характеристики месторасположения земельного участка	г. Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, территория предприятия "Ленсоветское", участок 113	г. Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, оселок Шушары, по Московскому шоссе 5 км до КАД	г. Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр-н Шувары, Бадаевское Отделение территория	г. Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Бадаевское Отделение территория	г. Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр-н Шувары, проезд 3-й Бадаевский, 2 км до КАД
	Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		224 655	154 175	186 365	180 605

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
9	Категория земельного участка	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка	-	224 655	154 175	186 365	180 605
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Для размещения складских помещений	Под строительства объектов складского назначения	Под строительство складов, производственных помещений	Под строительство складов, производственных помещений	Под строительства объектов складского назначения
	Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		224 655	154 175	186 365	180 605
11	Общая площадь земельного участка, сотка	384,64	353,00	600,00	260,00	400,00
	Корректировка на размер общей площади, %		-0,79%	4,31%	-3,51%	0,37%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		222 876	160 825	179 816	181 265
12	Линия домов	2-я линия	1-я линия	2-я линия	2-я линия	1-я линия
	Корректировка на красную линию, %		-10,00%	0,00%	0,00%	-10,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		200 588	160 825	179 816	163 139
13	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		200 588	160 825	179 816	163 139
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		200 588	160 825	179 816	163 139
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		200 588	160 825	179 816	163 139
16	Наличие (отсутствие) железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутсвует	Отсутсвует	Отсутсвует	Отсутсвует
	Корректировка на наличие (отсутствие) железнодорожной ветки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		200 588	160 825	179 816	163 139
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Элетричесво на участке, остальные коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе	Элетричесво и водоснабжение на участке, остальные	Элетричесво и водоснабжение на участке, остальные

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
					коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		-9,09%	0,00%	-15,63%	-15,63%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		182 353	160 825	151 706	137 635
18	Сумма абсолютных величин корректировок		31,78%	16,21%	31,05%	37,90%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		3,15	6,17	3,22	2,64
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		20,74%	40,65%	21,23%	17,39%
21	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на земельный участок (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка					159 321
Стоимость прав на земельный участок, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка						159 321
Общая площадь земельного участка, относящегося к объекту оценки, сотка						384,64
Стоимость прав на земельный участок, относящегося к объекту оценки, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), округленно, руб.						**61 281 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.19. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Логистический складской комплекс	Логистический складской комплекс	Логистический складской комплекс	Логистический складской комплекс	Логистический складской комплекс
2	Цена предложения объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		42 000	43 359	42 000	40 000
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		42 000	43 359	42 000	40 000
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		42 000	43 359	42 000	40 000
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		42 000	43 359	42 000	40 000
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		37 464	38 677	37 464	35 680
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		37 464	38 677	37 464	35 680
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, ул. Софийская, д. 96, корп. 2, литера Г	г. Санкт-Петербург, ш. Московское, д. 177	г. Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, ул. Софийская	г. Санкт-Петербург, Волхонское шоссе	г. Санкт-Петербург, ул. Финляндская, д. 35
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		37 464	38 677	37 464	35 680
9	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Общая площадь земельного участка, относящегося к объекту недвижимости, кв. м	38 464	29 716	20 000	35 000	40 000
	Площадь земельного участка, приходящегося на 1 кв. м здания, кв. м	1,65	0,74	1,73	0,58	1,38
	Избыточная/недостающая площадь земельного участка, приходящегося на 1 кв. м здания, кв. м		0,90	-0,09	1,06	0,27

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на избыточную/недостающую площадь земельного участка, кв. м		1 441	-139	1 695	427
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		38 905	38 538	39 159	36 107
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	23 351,40	40 000,00	11 531,50	60 000,00	29 000,00
	Корректировка на размер общей площади, (%)		3,08%	-3,77%	5,53%	1,22%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		40 104	37 084	41 326	36 547
11	Доля отапливаемых складских помещений, %	94,7%	87,25%	82,66%	93,33%	87,93%
	Доля холодных помещений, (%)	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля административных помещений, (%)	5,3%	12,75%	17,34%	6,67%	12,07%
	Корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением, (%)		-3,49%	-5,53%	-0,65%	-3,18%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		38 705	35 034	41 059	35 385
12	Класс обекта недвижимости	"А"	"А"	"А"	"А"	"В"
	Корректировка на класс объекта недвижимости, (%)		0,00%	0,00%	0,00%	24,64%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		38 705	35 034	41 059	44 103
13	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		38 705	35 034	41 059	44 103
14	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		38 705	35 034	41 059	44 103
15	Сумма абсолютных величин корректировок		17,37%	20,10%	16,98%	39,83%
16	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		5,76	4,98	5,89	2,51
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		30,09%	26,00%	30,78%	13,12%
18	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права собственности на объект недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м					39 183
Стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб./кв. м						39 183
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м						23 351,4
Стоимость права собственности на объект недвижимости с учетом стоимости прав на земельный участок, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), округленно, руб.						**914 987 000**
Стоимость прав на земельный участок, относящегося к объекту оценки, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), округленно, руб.						**61 281 000**
Стоимость права собственности на объект недвижимости с учетом стоимости прав на земельный участок, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), округленно, руб.						**772 703 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

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

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

При расчете стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода.

Этап 2. Определение величины действительного валового дохода.

Этап 3. Определение величины операционных расходов.

Этап 4. Определение величины чистого операционного дохода.

Этап 5. Определение коэффициента капитализации.

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

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

Примечание:

1. Ввиду того, что оцениваемые здания формируют единый складской объект Исполнителем, было принято решение рассчитывать их справедливую стоимость в рамках доходного подхода в составе комплекса.
2. Площадь офисных площадей была принята в размере 1 298,30 кв. м по фактически сданным площадям в аренду по ВОМА.

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 текущем назначении, то есть в качестве складского комплекса.

По состоянию на дату оценки большая часть оцениваемых зданий сдана в аренду по долгосрочным договорам аренды. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты являются по своему характеру конфиденциальной информацией, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. По итогам анализа рынка недвижимости Исполнитель пришел к выводу, что арендные ставки по договорам аренды соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных.

Также собственник объекта получает доход от парковки наземного транспорта на 30 мест (грузового и легкового). Заказчиком была предоставлена информацию о доходах от парковки. Ввиду того что в открытых источниках информация отсутствует данные о доходе от парковки в производственно-складских объектах, данные показатели принимались на основании фактических данных, предоставленных Заказчиком, и составили:

- доход от парковки грузового автотранспорта — 1 714 216 руб./год без НДС;

- доход от парковки легкового автотранспорта — 612 220 руб./год без НДС.

Определение величины арендной платы на основании рыночных данных

На основании анализа сегмента рынка[83], к которому принадлежит объект оценки, за октябрь – ноябрь 2019 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом.

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

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

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%:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- класс объекта недвижимости;
- общая площадь объекта недвижимости;
- наличие (отсутствие) парковки;
- транспортная доступность;
- инфраструктура;
- наличие (отсутствие) коммуникаций;
- состояние/уровень отделки.

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

Таблица 8.1. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Комментарий
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Применение данной корректировки отражено в таблице ниже (Таблица 8.3)

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Примечание: в рамках расчета арендной ставки корректировка на площадь не вводилась, так как Исполнителем принято допущение о сопоставимости сдаваемых в аренду площадей блоками от 1 500 кв. м.

[83] Информационные интернет-порталы www.irr.ru, www.avito.ru, www.cian.ru, www.beboss.ru, www.domofond.ru, www.nazarov-partners.com, novosibirsk.skladoiskatel.ru и др.

Описание корректировок, используемых при расчете арендной ставки для объекта оценки в рамках доходного подхода

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

Рынок складской недвижимости имеет ряд специфичных 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 арендных ставок вводилась на основании справочника оценщика недвижимости - 2018 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2018 г. и принимается равной минимальному значению корректировки из расширенного интервала для активного рынка -3,9% в связи с повышенной востребованностью, низкой вакантностью и повышенным спросом на высококлассные складские комплексы.

Характеристика объектов-аналогов в рамках доходного подхода приведена в таблице ниже (Таблица 8.2), расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Санкт-Петербурга — на рис. 8.1, расчет величины рыночной арендной ставки для оцениваемого – Таблица 8.3.

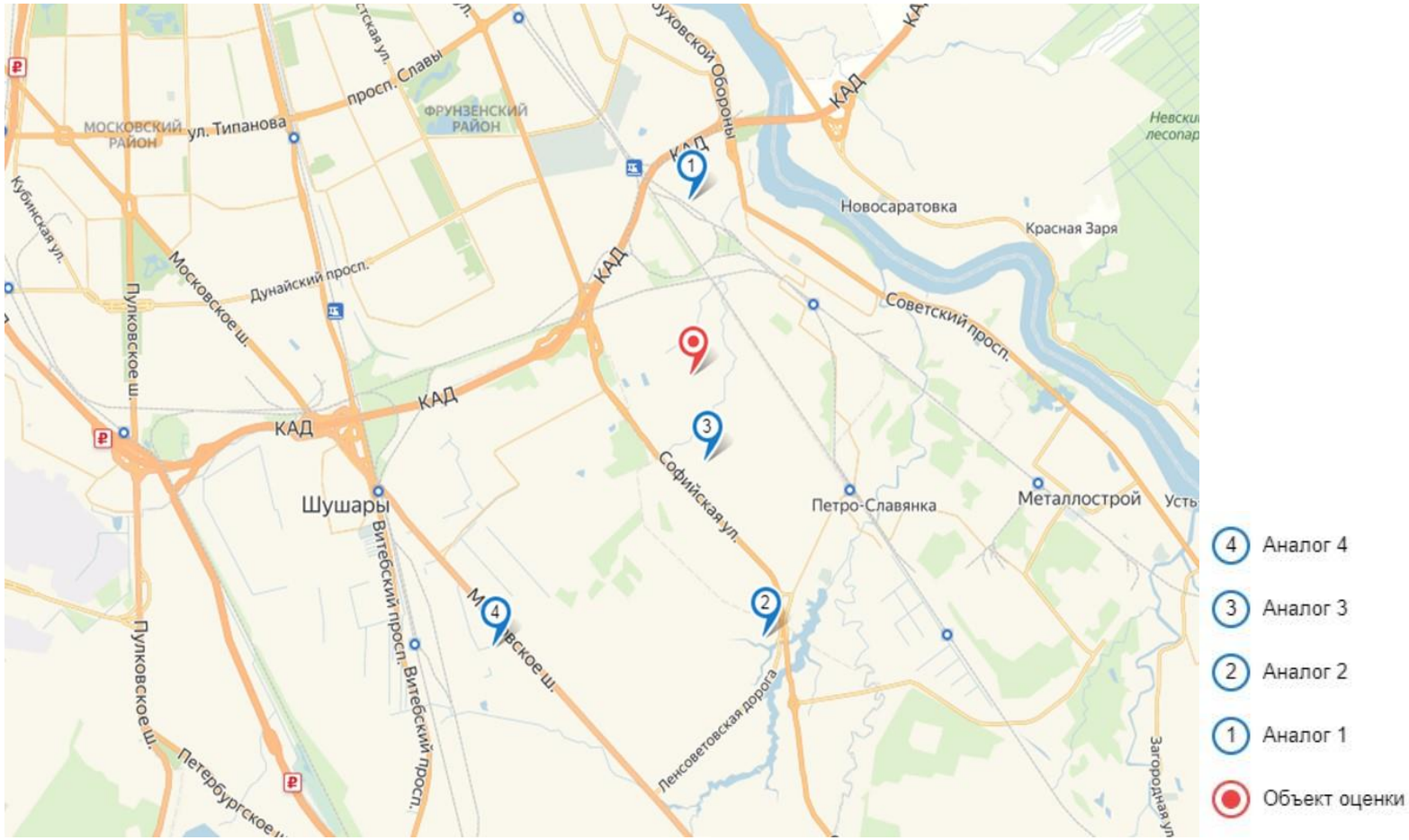
Таблица 8.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для определения арендной ставки оцениваемого складского комплекса в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Логистический складской комплекс	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Складской комплекс состоящий из трех помещений, общей площадью 23 305,00 кв. м на земельный участок оформлено право общей долевой собственности.	Нежилые помещения складского назначения, общей площадью 1 600 кв.м. Величина ставки аренды составляеи 7 800 руб./кв.м./год с учетом НДС, с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных расходов	Нежилые помещения складского назначения, общая площадь 1 200 кв. м. Величина ставки аренды составляет 7 200 руб./кв. м/год с учетом НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов	Нежилые помещения складского назначения, общая площадь 4 641 кв. м. Величина ставки аренды составляет 6 720 руб./кв. м/год с учетом НДС, без учета эксплутационных и коммунальных расходов	Нежилые помещения складского назначения, общая площадь 3 054 кв. м. Величина ставки аренды составляет 6 600 руб./кв. м/год с учетом НДС, без учета коммунальных и операционных расходов
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, ул. Софийская, д. 96, корп. 2, литера Г	г. Санкт-Петербург, р-н Невский, Рыбацкое, просп. Обуховской обороны, д. 295 БД	г. Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Московское ш., д. 201а	г. Санкт-Петербург, мкр. Петро-Славянка, ул. Софийская, д. 118, корп. 2	г. Санкт-Петербург, мкр. Шушары, Московское ш., 52
8	Класс объекта недвижимости	"А"	"А"	"А"	"А"	"А"
9	Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	Блоки более 1 500 кв. м	1 600,00	1 200,00	4 641,00	3 054,00
10	Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
11	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
12	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
13	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
14	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
15	Ставка аренды объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-	7 800	7 200	6 720	6 600
16	Эксплуатационные расходы, руб./кв. м	-	Включены	Не включены	Не включены	Не включены
17	Коммунальные расходы, руб./кв. м	-	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
18	Ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС) с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м	-	5 203	6 000	5 600	5 500

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
19	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационно-аналитический портал "Циан", https://spb.cian.ru/rent/commercial/167451134/, +7 (812) 309-82-11	Информационно-аналитический портал "Циан", https://spb.cian.ru/rent/commercial/216652036/, +7 911 260-20-31	Информационно-аналитический портал "Циан", https://spb.cian.ru/rent/commercial/216702177/, т. +7 911 150-70-54	Информационно-аналитический портал "Циан", https://spb.cian.ru/rent/commercial/184738539/, +7 812 309-82-11

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: http://maps.yandex.ru

Таблица 8.3. Расчет величины рыночной арендной ставки для оцениваемого складского комплекса в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Логистический складской комплекс	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения
2	Ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		5 203	6 000	5 600	5 500
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		5 203	6 000	5 600	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	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		5 203	6 000	5 600	5 500
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		5 203	6 000	5 600	5 500
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-3,90%	-3,90%	-3,90%	-3,90%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		5 000	5 766	5 382	5 286
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		5 000	5 766	5 382	5 286
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, ул. Софийская, д. 96, корп. 2, литера Г	г. Санкт-Петербург, р-н Невский, Рыбацкое, просп. Обуховской обороны, д. 295 БД	г. Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Московское ш., д. 201а	г. Санкт-Петербург, мкр. Петро-Славянка, ул. Софийская, д. 118, корп. 2	г. Санкт-Петербург, мкр. Шушары, Московское ш., 52
	Корректировка на направление, шоссе (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		5 000	5 766	5 382	5 286
9	Класс объекта недвижимости	"А"	"А"	"А"	"А"	"А"
	Корректировка на класс объекта недвижимости, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (с учетом НДС), руб./кв. м		5 000	5 766	5 382	5 286
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Блоки более 1 500 кв. м	1 600,00	1 200,00	4 641,00	3 054,00
	Корректировка на размер общей площади, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		5 000	5 766	5 382	5 286
11	Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на наличие/отсутствие парковки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		5 000	5 766	5 382	5 286
12	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		5 000	5 766	5 382	5 286
13	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		5 000	5 766	5 382	5 286
14	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		5 000	5 766	5 382	5 286
15	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		0	0	0	0
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		5 000	5 766	5 382	5 286
16	Сумма абсолютных величин корректировок		3,90%	3,90%	3,90%	3,90%
17	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		25,64	25,64	25,64	25,64
18	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
19	**Средневзвешенная величина рыночной стоимости арендной ставки складских помещений (без учета НДС), руб./кв. м**					**5 360**
20	**Корректировка на различие в стоимости офисных и складских помещений, (%)**					**51%**
21	**Средневзвешенная величина рыночной стоимости арендной ставки офисных помещений (без учета НДС), руб./кв. м**					**8 090**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Определение арендуемой площади

Учитывая тот факт, что оцениваемое здание соответствует классу А складских зданий, арендопригодные площади рассчитываются согласно Американским национальным стандартам измерения общей площади промышленных и складских зданий ANSI/BOMA[84]. Исполнитель проанализировал данные, предоставленные Заказчиком. Таким образом, общая арендопригодная площадь помещений объекта оценки составляет:

- арендопригодная площадь офисных помещений составляет 1 298,30 кв. м;
- арендопригодная площадь складских помещений составляет 19 306,33 кв. м;
- площадь помещений в антресоли составляет 2 339,44 кв. м;
- арендопригодная площадь технических помещений (ж/д рампа) составляет 153,15 кв. м;
- общее количество парковочных мест на наземной парковке 30 м/м, в том числе:
  - для парковки грузовых автомобилей – 15 м/м;
  - для парковки легковых автомобилей – 15 м/м.

По состоянию на дату оценки все помещения объекта оценки сданы в долгосрочную аренду.

Таблица 8.4. Распределение помещений в соответствии с заключенным договором аренды

Наименование	Арендопригодная площадь по BOMA[85], кв. м
Офисные помещения	1 298,30
Складские помещения	19 306,33
Антресоль	2 339,44
Технические помещения (ж/д рампа)	153,15
ИТОГО	**23 097,22**
офисные помещения	1 298,30
складские и технические помещения	21 798,92

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Таким образом, при определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась арендопригодная площадь, равная 23 097,22 кв. м, в том числе площадь складских и технических помещений – 21 798,92 кв. м, площадь офисных помещений – 1 298,30 кв. м.

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 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%.

Т. к. оцениваемый логистический комплекс по состоянию на дату оценки сдан в аренду полностью, вакантные площади отсутствуют, а с арендаторами заключены долгосрочные договоры аренды,

[84] Расчет арендопригодной площади складски помещений по Американским национальным стандартам измерения общей площади промышленных и складских зданий ANSI/BOMA предоставлен Заказчиком.

[85] Американские национальные стандарты измерения общей площади в промышленных и складских зданиях.

Исполнитель в рамках настоящего Отчета принял уровень недозагрузки равным 0%, что соответствует фактической загрузки объекта.

8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[86]. 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 складской 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 отдельно от арендных платежей.

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% 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.

Таблица 8.5. Расчет величины налога на имущество

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки (стоимость, полученная в рамках доходного подхода, без учета стоимости земельных участков)	руб. без НДС	823 543 000
2	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	796 091 567
3	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	809 817 283
4	**Налог на имущество (2,2% от среднегодовой балансовой стоимости)**	**руб./год**	**(17 815 980)**

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.

[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.

В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принимается равной 0,05% от остаточной балансовой стоимости объекта.

Таблица 8.6. Расчет затрат на страхование

Наименование компании	Значение	Источник информации
Страховая группа "Макс"	0,06%	http://www.makc.ru/upload/RULES/11_imushestvo_yur_lic/Tarifi_01022016.pdf
ПАО "Европлан"	0,05%	https://europlan.ru/Content/InsuranceDocuments/tariffs-iul.pdf
Среднее значение	**0,05%**	

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

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

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции (Кув) основывался на прогнозе инфляции, при составлении были проанализированы данные прогноза МЭР РФ на период до 2036 г., информационного агентства Bloomberg, агентства IMF и центра развития НИУ ВШЭ, итоговое значение инфляции принималось на уровне среднего значения проанализированных источников. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в табл. 8.7. Расчет первоначальной стоимости СМР – в табл. 8.9. Расчет затрат на замещение объекта оценки — в табл. 8.10.

Таблица 8.7. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2019	2020	2021
Инфляция	4,72%	4,09%	4,04%
Прогнозный период	0,16	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,01	1,04	1,04
Наименование показателя	**2022**	**2023**	**2024**
Инфляция	4,09%	4,08%	4,03%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2025**	**2026**	**2027**
Инфляция	3,95%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2028**	**2029**	**2030**
Инфляция	4,02%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2031**	**2032**	**2033**
Инфляция	4,01%	4,01%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2034**	**2035**	**2036**
Инфляция	4,00%	3,99%	3,97%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2037**	**2038**	**2039**
Инфляция	3,97%	3,97%	3,97%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,84
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,03
Кув			**2,1998**

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Оцениваемые здания находятся в г. Санкт-Питербург, где уровень цен на ремонт ниже уровня цен по Москве. Для расчета себестоимости строительства объекта оценки в г. Санкт-Питербург, был рассчитан региональный коэффициент, определенный на основании справочника "Индексы цен в строительстве", апрель 2019 г., выпуск 107.

Таблица 8.8. Расчет региональных коэффициентов

Регион	Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов для материалов (Сборник КО_ИНВЕСТ № 107, стр.174 Таблица 8.1))	Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов для оплаты труда работников (Сборник КО_ИНВЕСТ № 107, стр. 175, Таблица 8.1)	Коэффициент, по стоимости основных ресурсов для материалов	Коэффициент, для оплаты труда работников	Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов Субъектов РФ относительно г. Москвы
г. Москва	0,779	1,089	1,000	1,000	1,000
г. Санкт-Питербург	0,884	0,954	1,135	0,876	1,005

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.9. Расчет себестоимости строительства объекта оценки

Наименование показателя	Единица измерения	Здания склада	Источник
Себестоимость строительства	долл. США/кв. м без НДС	595,0	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №273, декабрь 2017 г. (стр. 95)
Курс долл. США на дату публикации Источника	руб./долл. США	58,5888	http://www.cbr.ru/
Себестоимость строительства по состоянию на дату публикации Источника	руб./кв. м без НДС	34 860	Расчеты АО "НЭО Центр"
Накопленная инфляция по состоянию на дату оценки, с даты публикации источника (декабрь 2016 г.)	%	11,96%	Расчеты АО "НЭО Центр"
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	руб./кв. м без НДС	39 031	
Региональный коэффициент	-	1,005	Расчеты АО "НЭО Центр"
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки с учетом регионального коэффициента	**руб./кв. м без НДС**	**39 242**	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.10. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) объекта оценки

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	01.11.2019
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	7,06%
Площадь объекта оценки, кв. м	23 351,4
Себестоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	916 365 032
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %	50,0%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	458 182 516
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	68 727 377
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,1998
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	151 183 974
Фактор фонда возмещения	0,0242
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	**3 663 727**

Источник: 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 складских площадей в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 3% до 7% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Т. к. все площади оцениваемого объекта сданы в аренду, с арендаторами заключены долгосрочные договоры аренды, Исполнитель в рамках настоящего Отчета расходы на агентские вознаграждения не учитывал.

Плата за земельный участок

Величина земельного налога на оцениваемый земельный участок принималась на уровне 1,5% от его кадастровой стоимости и составила **1 307 650** руб./год.

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. 8.11.

8.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации был рассчитан на основании аналитических рыночных данных.

Данные приведены в таблице ниже.

Таблица 8.11. Коэффициенты капитализации для объектов коммерческой недвижимости на основе рыночных данных

Источник	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %	Ссылка на источник информации
Ipg-estate.ru	11,00%	13,00%	12,00%	https://ipg-estate.ru/uploads/news/IPG_Estate__1__2019_2.pdf
Colliers	11,50%	12,50%	12,00%	file:///D:/%D0%B7%D0%B0%D0%B3%D1%80%D1%83%D0%B7%D0%BA%D0%B8/NEWInvestment%20Market%20OverviewSt%20Petersburg%20H1%202019RUS.pdf
Стат Риэлт	11,00%	14,00%	12,50%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1984-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2019-goda
CRE	10,75%	12,50%	11,63%	https://cre.ru/analytics/78094
Среднее значение	**11,06%**	**13,00%**	**12,03%**	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, для оцениваемого объекта размер коэффициента капитализации был принят на уровне среднего значения 12,03%.

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

В рамках метода капитализации дохода 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 8.12. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости по БТИ	кв. м	23 351,40
2	Арендопригодная площадь объекта по ВОМА, в том числе:	кв. м	23 097,22
3	площадь офисных помещений	кв. м	1 298,30
4	площадь складских помещений	кв. м	21 798,92
5	Величина арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений	руб./кв. м/год без НДС	8 090
6	Величина арендной ставки за 1 кв. м складских помещений	руб./кв. м/год без НДС	5 360
7	ПВД от всех арендопригодных помещений (без эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	129 671 894
8	ПВД от офисных помещений	руб./год без НДС	10 503 247
9	ПВД от складских помещений	руб./год без НДС	116 842 211
10	ПВД от парковки, в том числе:	руб./год без НДС	2 326 436
10.1.	ПВД от парковки грузовых автомобилей	руб./год без НДС	1 714 216

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
10.2.	ПВД от парковки легковых автомобилей	руб./год без НДС	612 220
11	Уровень недозагрузки помещений и недосбор арендной платы для вакантных помещений	%	0,00%
12	Уровень недозагрузки помещений и недосбор арендной платы для парковочных мест	%	0,00%
13	ДВД от всех арендопригодных помещений (без учета эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	129 671 894
14	ДВД от офисных помещений	руб./год без НДС	10 503 247
15	ДВД от складских помещений	руб./год без НДС	116 842 211
16	ДВД от парковки, в том числе:	руб./год без НДС	2 326 436
16.1.	ДВД от парковки грузовых автомобилей	руб./год без НДС	1 714 216
16.2.	ДВД от парковки легковых автомобилей	руб./год без НДС	612 220
17	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	823 543 000
18	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	796 091 567
19	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	809 817 283
20	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	-
21	Коммунальные расходы, не возмещаемые арендаторами	руб./год без НДС	-
22	Налог на имущество (от кадастровой стоимости)	руб./год	(17 815 980)
23	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(429 203)
24	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(3 663 727)
25	Плата за пользование земельным участком (НДС не облагается)	руб./год	(1 307 650)
26	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	-
27	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(23 216 560)
28	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	106 455 334
29	Коэффициент капитализации	%	12,03%
30	**Стоимость прав на объект оценки, определенная в рамках доходного подхода**	**руб. без НДС**	**884 824 000**
31	**Стоимость прав на земельный участок, относящийся к объекту оценки**	**право собственности НДС не облагается**	**61 281 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

884 824 000 (Восемьсот восемьдесят четыре миллиона восемьсот двадцать четыре тысячи) 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 рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки. Краткая характеристика используемых подходов приведена в Приложении 3 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 3 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Таблица 9.1. Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной 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

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

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете рыночной 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:

- для логистического складского комплекса:
  - стоимость, определенная сравнительным подходом, — **50%;**
  - стоимость, определенная доходным подходом, — **50%;**
- для земельного участка:
  - стоимость, определенная сравнительным подходом, — **100%.**

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки (нежилые помещения без НДС (20%), права общей долевой собственности на земельный участок НДС не облагаются) составляет:

828 764 000 (Восемьсот двадцать восемь миллионов семьсот шестьдесят четыре тысячи) руб.

Таблица 9.2. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина рыночной стоимости объекта оценки, без учета НДС, руб
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	772 703 000	0,5	386 351 500
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	884 824 000	0,5	442 412 000
3	**Справедливая стоимость объекта оценки в том числе:**			**828 764 000**
3.1.	справедливая стоимость земельного участка	61 281 000	1,0	61 281 000
3.2.	стоимость улучшений (зданий)			767 483 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Распределение справедливой стоимости улучшений (зданий) по отдельным объектам комплекса зданий, входящих в состав объекта оценки, производилось на основании удельной стоимости 1 кв. м общей площади разного назначения, полученной в результате решения следующей системы уравнений:

$$22\,006{,}7*x + 1\,344{,}7*y = 767\,483\,000$$

$$y = 1{,}51*x,$$

где:

x — удельная стоимость 1 кв. м складских помещений;

y — удельная стоимость 1 кв. м офисных помещений.

767 483 000 — справедливая стоимость улучшений, руб. без учета НДС;

1,51 — коэффициент, равный отношению стоимости производственно-складских к стоимости офисных помещений;

В результате решения данной системы уравнений найдены следующие значения x, y:

- x = 31 929 руб./кв. м без учета НДС;
- y = 48 213 руб./кв. м без учета НДС.

Полученные значения умножались на соответствующую площадь зданий. Результат вычислений приведен в таблице ниже.

Таблица 9.3. Пообъектное распределение справедливой стоимости улучшений (зданий)

Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь объекта, кв. м	Площадь складских помещений, кв. м	Площадь офисных помещений, кв. м	Стоимость 1 кв. м складских помещений, руб. без НДС	Стоимость 1 кв. м офисных помещений, руб. без НДС	Величина рыночной стоимости объекта оценки, руб. без НДС
Нежилое помещение общей площадью 23 305 кв. м	78:37:1781904:3358	23 305,00	22 006,70	1 298,30	31 929	48 213	765 246 000
Нежилое помещение общей площадью 46,4 кв. м	78:37:1781904:3362	46,40	0,00	46,40			2 237 000
ИТОГО		**23 351,4**	**22 006,7**	**1 344,7**	**31 929**	**48 213**	**767 483 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, 298, 299, (соответственно) Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2005 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 25 декабря 2014 г.
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введены в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н.
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

Оценщик,
руководитель проектов,
Департамента оценки коммерческой недвижимости и инвестиционных проектов — **Т. А. Соломенникова**

Партнер
Департамента оценки коммерческой недвижимости и инвестиционных проектов — **А. Ф. Матвеева**

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №78/001/002/2019-29631 от 11.03.2019 г.;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №78/001/002/2019-29643 от 11.03.2019 г.;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №78/001/002/2019-29644 от 11.03.2019 г.;
- копия технической документации (технический паспорт от 21.01.2015 г.);
- информация и копии документов консультационного характера.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введены в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н;
- 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;
- Харрисон Г. С. Оценка недвижимости. М., 1994;
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995.

Порталы:

- www.moex.com;
- www.cbr.ru;

- www.irr.ru;
- www.avito.ru;
- www.cian.ru;
- www.beboss.ru;
- www.domofond.ru;
- content.knightfrank.com;

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

АО "Сбербанк Управление Активами"
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
"Сбербанк – Арендный бизнес"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015

СМАО

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»

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ №08305/776/00010/19

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № **08305/776/00010/19** (далее - Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: **Акционерное общество «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 за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования 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 непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. **3.1.2.2** Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- 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 сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Полис № 08305/776/00010/19

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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.

Безусловная франшиза не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «22» июля 2019 г. и действует до 24 часа 00 минут «21» июля 2020 г. включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____/Орлов Д. А./

на основании Доверенности №3818/19 от 01.07.2019г

Страхователь:
Акционерное общество «НЭО Центр»

_____/Плотникова В. В./

Место и дата выдачи полиса:
г.Москва
«09» июля 2019 г.

Карпов В.В.
09.07.2019

Полис № 08305/776/00010/19

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/00025/18**

Настоящий Полис выдан Страховщиком **- АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков №08305/776/00025/18 (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 за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования

Страховой случай: - события, названные в п. **3.1.2.1** Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- 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 сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

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

*Полис № **08305/776/00025/18***

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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

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

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01»января 2019г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2019г. включительно.

По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение периода страхования и/или не позднее 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 2018 г.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____ / Горин А.Э./

Страхователь:

_____ /Плотникова В.В./

Место и дата выдачи полиса:
г.Москва
«06» декабря 2018 г.

Полис №08305/776/00025/18

127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1
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: 15 октября 2019 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.

Руководитель отдела ведения реестра
Ассоциации «СМАО» Китаева Т.В.

127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1, 5-й этаж
www.smao.ru, (495) 604-41-69, 604-41-70, info@smao.ru

ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

ДОВЕРЕННОСТЬ №30/19

Двадцать седьмое февраля две тысячи девятнадцатого 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

гражданку Матвееву Арину Фаназилевну (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**

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»

ЗАО «Гознак» Москва 2015 г. «Б» Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ Т.№ 683 Тел. (495) 726-47-42 www.goznak.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008346-1 «29» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Соломенниковой Татьяне Алексеевне

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

от «29» марта 2018 г. № 57

Директор А.С. Бункин

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

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 160. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/00009/19

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № **08305/776/00009/19** (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 каждый страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 1 *8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru*

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2019 г. и действует по 24 часа 00 минут 04 июня 2020 г.

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

Случай признается страховым при условии, что:

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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____/Орлов Д. А./

Страхователь:
Соломенникова Татьяна Алексеевна

_____/ Соломенникова Т. А./

Место и дата выдачи полиса:
г.Москва
«07» мая 2019 г.

Карпов Ю.В.
20.05.2019

Полис №08305/776/00009/19

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 2 *8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru*

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

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

Выписка № 29374
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)

1) **Оценщик работает в АО "НЭО Центр" (основное место работы) в должности старшего специалиста по оценке активов, имеет общий стаж работы – с 2007 г., стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 г. (источник информации – данные Оценщика);**
2) **Документ, подтверждающий получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ПП-I № 186083 от 31.10.2007 г. выдан ФГОУ ВПО Ижевская ГСХА. Повышение квалификации было пройдено в Московском государственном университете технологий и управления имени К.Г. Разумовского в 2013 г. по программе «Оценочная деятельность», в Московском государственном университете технологий и управления в 2010 г. по программе «Оценочная деятельность» (источник информации – данные Оценщика). Так же был получен квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» (источник информации – квалификационный аттестат,**

предоставленный Оценщиком);

3) **За последние два года Оценщик подписал 268 (Двести шестьдесят восемь) отчетов:**
   - **219 отчетов об оценке недвижимости;**
   - **29 отчетов об оценке земельного участка;**
   - **14 отчетов об оценке предприятия или его части;**
   - **6 отчетов об оценке других видов оценки;**
4) **Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию не поступали;**
5) **Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;**
6) **По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2019 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;**
7) **Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют;**
8) **За 2016 – 2018 гг. на отчеты об оценке, подписанные оценщиком, Ассоциацией выдавалось 2 (два) положительных экспертных заключения.**

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 19.04.2019 г.

Дата составления выписки 19.04.2019 г.

Начальник отдела реестра Д.А. Буравцева

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

АО "Сбербанк Управление Активами"
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
"Сбербанк – Арендный бизнес"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

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

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

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

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

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

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т.к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости[88].

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 принуждения[89].

Инвестиционная стоимость представляет собой стоимость актива конкретного владельца или потенциального владельца для индивидуальных инвестиций или в операционных целях.

Инвестиционная стоимость является базой оценки, специфичной для конкретного субъекта. Хотя стоимость актива для собственника может оказаться такой же, как и сумма, которая может быть выручена от его продажи другому лицу, эта база оценки отражает выгоды, получаемые тем или иным лицом от владения активом, и, таким образом, не обязательно предполагает совершение гипотетического обмена. Инвестиционная стоимость отражает обстоятельства и финансовые цели того субъекта, для которого будет производиться оценка, и очень часто она используется для измерения эффективности инвестиций[90].

[88] П. 10.1 МСО 2017

[89] П. 30.1 МСО 2017

[90] П. 60.1, 60.2 МСО 2017

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

- обычная сделка со стандартным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным маркетинговым периодом[91].

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

Допущение — предположение, принимаемое как верное, предполагаемые факты, которые соответствуют или могут соответствовать имеющимся на дату оценки[92].

Специальное допущение — допущение, предполагающее обстоятельства, которые отличаются от имеющихся на дату оценки фактов[93].

Сравнительный (рыночный) подход — подход к определению стоимости, основанный на сравнении оцениваемого актива с идентичными или сходными активами, для которых доступна информация о цене[94].

Доходный подход — подход к оценке, основанный на преобразовании будущих денежных потоков в текущую стоимость[95].

Затратный подход — подход к оценке, основанный на экономическом принципе, согласно которому покупатель заплатит за актив сумму, не превышающую стоимость приобретения или строительства актива, аналогичного по своей полезности[96].

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

Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

[91] П. 80.1 МСО 2017

[92] П. 200.3 МСО 2017

[93] П. 200.4 МСО 2017

[94] П. 20.1 МСО 2017

[95] П. 40.1 МСО 2017

[96] П. 60.1 МСО 2017

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

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[97].

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[98].

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 дохода[99].

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 дату[100].

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 перепродаже[101].

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 риска[102].

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов[103].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки[104]

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

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

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

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

[100] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[101] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html

[102] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[103] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- МСО 101 "Составление задания на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценочных исследований и соблюдение требований";
- МСО 103 "Составление отчетов";
- МСО 104 "База оценки";
- МСО 105 "Подходы и методы к оценке";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)[105].

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 цен[106].

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

[105] IFRS 1, п. 3.

[106] IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды[107].

Основные средства[108] 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 услуги[109].

Балансовая стоимость[110] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[111] — 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 актива[112].

[107] IAS 38, п. 8.

[108] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[109] Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. N91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

[110] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[111] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[112] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Инвестиционное имущество[113] – 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 целях[114].

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами[115].

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 стоимости[116].

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 принуждения[117].

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.[118]

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.[119]

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

[113] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

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

[115] IAS 1, п. 7.

[116] П. 10.1 МСО 2017

[117] П. 30.1 МСО 2017

[118] П. 50.1 МСО 2017

[119] П. 50.2 МСО 2017

при оценке рыночной стоимости, напр., учет элементов синергетической стоимости, возникающих при объединении прав.[120]

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

Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование[121].

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 актив122.

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, принятая в стандарте IAS 17, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем

[120] П. 50.3 МСО 2017

[121] IAS 16 "Основные средства", п. 37.

[122] IAS 16 "Основные средства", п. 36.

и арендатором. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономической службы актива и доходов от повышения стоимости или реализации остаточной стоимости.

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться[123].

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды[124].

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой[125]:

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

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой[126]:

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

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда носят неоспоримый характер. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением 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 предусмотрена условная арендная плата, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений. Если в любой момент времени арендатор и арендодатель договариваются об изменениях в условиях договора аренды иначе, нежели путем заключения нового договора аренды, таким образом, что новые условия привели бы к иной классификации аренды в соответствии с критериями, изложенными в пунктах 7–

[123] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[124] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[125] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

[126] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

12 IAS 17 "Аренда", если бы измененные условия действовали на дату начала арендных отношений, то пересмотренный договор рассматривается как новый договор на протяжении всего срока его действия. Тем не менее, изменения в расчетных оценках (например, изменения в расчетной оценке срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом аренды) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

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 7-13 стандарта IAS 17 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земля" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономической службы.

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 имущества[127]:

- 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 стандарта[128]:

- 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");

[127] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

[128] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

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

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[129].

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 активами[130].

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 актива[131].

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);

[129] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

[130] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

[131] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

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

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости[132] объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

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

"**Справедливая стоимость** — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"[133].

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)[134].

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

[132] Фонд МСФО.

[133] Фонд МСФО.

[134] IFRS 13, п. 2.

образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости[135].

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 таковых[136].

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 условиях[137].

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 обязательства[138].

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 образом[139].

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 обязательства[140].

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:

[135] IFRS 13, п. 3.

[136] IFRS 13, п. 11.

[137] IFRS 13, п. 15.

[138] IFRS 13, п. 16.

[139] IFRS 13, п. 27.

[140] IFRS 13, п. 32.

- 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 долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).[141]

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 дохода[142].

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

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

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

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

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

Этапы проведения оценки

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

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

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

[141] IFRS 13, п. 38.

[142] МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

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.

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Метод выделения

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

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

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**[143] определения стоимости земли.

[143] "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-аналогами[144]. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость[145].

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 предложений[146].

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.[147]

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения[148]:

- 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

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

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

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

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

[148] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[149]:

- 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 цену[150].

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.

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

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

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

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

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

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

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

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

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

Выделяются необходимые **элементы сравнения.**

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов[151].

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;

[151] 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

- 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.

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:

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

где:

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

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

$\mathbf{П_{\%}}$ — величина процентной поправки.

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

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

где:

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

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

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

Расчет и внесение поправок

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

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

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

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

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

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

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

Метод валового рентного мультипликатора

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

Для применения метода ВРМ необходимо:

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

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

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

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки[152].

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы[153].

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода[154].

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения[155]:

- 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

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

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

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

[155] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- 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.

$$\mathbf{C} = \frac{\mathbf{ЧОД}}{\mathbf{К}},$$

где:

С — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

К — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если[156]:

- 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 расходов[157]. Расчет производится по формуле:

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

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

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

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

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

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

ДВД = ПВД х (1 – Па) х (1 – Пнд) + Дпр,

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

$П_а$ — 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 потерь[158]:

- 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 дохода[159].

Операционные расходы делятся[160]:

- 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).

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

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

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

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

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

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"[161]. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

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

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 16 апреля 2018 года N 189-39. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 31 мая 2019 года), налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;
- нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;
- объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
- жилые дома и жилые помещения, не учитываемые на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета.

Налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества в 2018 году определяется в отношении административно-деловых центров и торговых центров (комплексов), указанных в подпункте 1 пункта 1 настоящей статьи, и нежилых помещений, указанных в подпункте 2 пункта 1 настоящей статьи, при условии, что площадь указанных объектов составляет свыше 3000 кв. м.

[161] 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.

Налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества в 2019 году и последующие налоговые периоды определяется в отношении административно-деловых центров и торговых центров (комплексов), указанных в подпункте 1 пункта 1 настоящей статьи, и нежилых помещений, указанных в подпункте 2 пункта 1 настоящей статьи, при условии, что площадь указанных объектов составляет свыше 1000 кв. м.

Ставки налога на имущества для г. Санкт-Петербурга представлены в таблице ниже.

Таблица 1. Ставки налога на имущество

Год	Ставка налога на имущество для г. Сакнт-Петербурга
2019	1,00%
2020	1,25%
2021	1,50%
2022	1,75%
2023	2,00%

Источник: Закон Санкт-Петербурга от 16 апреля 2018 года N 189-39. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 31 мая 2019 года)

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

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

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

Плата за земельный участок[162]

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.

[162] http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu, https://ru.wikipedia.org

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

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

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

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

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

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

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
  - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
  - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
  - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

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

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

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

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

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

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "СК ГАЙДЕ", "АльфаСтрахование", "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,05–0,30% от страховой стоимости.

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

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

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

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 оборудования[163].

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 выше по тексту данного Приложения к Отчету).

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

[163] http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/

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"[164].

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (Таблица 3).

Таблица 3. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

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

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

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

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 средства[165].

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 проводиться[166] один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

[164] http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

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

[166] 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 ($Д_{кэ}$);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% ($Д_{кв}$);
- 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:

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Д_{кэ} \times Д_{кв},$$

где:

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

Дкэ — доля короткоживущих элементов;

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

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times Кув,$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

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

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

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 рынка[167], специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

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

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

Таблица 4. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

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

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

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

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

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

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

Расчет производится по формуле:

$$ЧОД = ДВД - ОР,$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

[167] "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".

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

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

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

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

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

К = (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 рисковые надбавки.

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

$$K = O_n + Of$$

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" (ni).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку (ki=ni x балл).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов (k=∑ki).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 5. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Систематический риск											
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
	Несистематический риск											

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

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

Определение премии за низкую ликвидность

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

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

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

Л = безрисковая ставка х 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 специализированее собственность, тем выше риск управления.

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

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

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

о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

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

Таблица 6. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

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

Источник: http://edu.dvgups.rU/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), 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 = On), 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:

$$C = \sum_{i=1}^{n} \frac{CFn}{(1+i)^{n-0.5}} + TV,$$

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, если[168]:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.

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

7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величину чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе "Метод прямой капитализации дохода" выше по тексту Приложения к данному Отчету.

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

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

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

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

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

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

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

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

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

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

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

On — 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.

$$\mathbf{C} = \frac{\mathbf{ЧОД}}{\mathbf{K}},$$

где:

С — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если[169]:

- 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.

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

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов[170].

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов[171].

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

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное[172].

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации[173].

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

[170] Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

[171] Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

[172] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

[173] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

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.

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 групп[174]:

- 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.

[174] http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
3. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
4. соответствие типу объекта и характеру его использования;
5. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
6. способность учитывать действительные намерения покупателя;
7. способность учитывать конъюнктуру рынка;
8. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
9. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

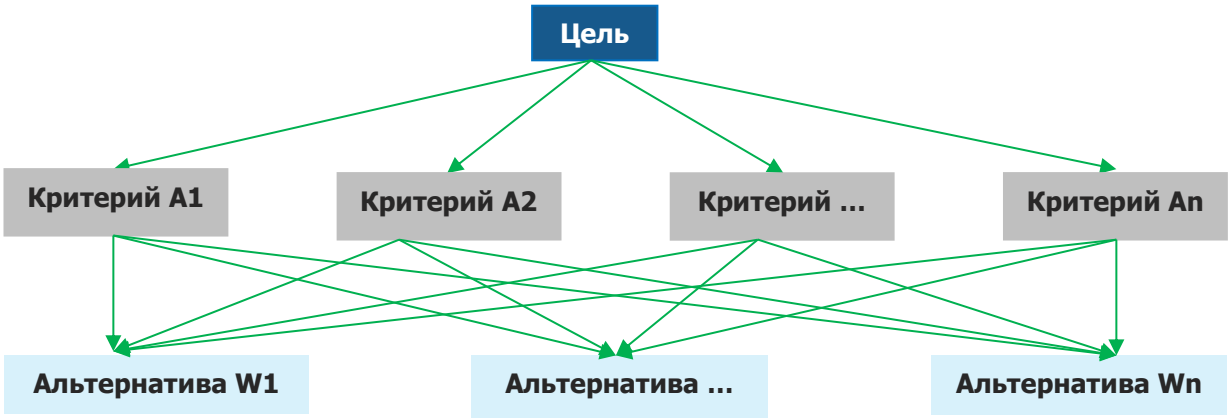
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-бальной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: http://www.appraiser.ru

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы a (1, j) является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено a (j, 1) = Ь, то при сравнении второго фактора с первым получается: a (j, 1) = 1/Ь.

Пусть A1…An — множество из n элементов, тогда W1.\Wn соотносятся следующим образом:

	A1	A2	…	An
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn
…	…	…	…	
An	Wn/W1	Wn/W2	…	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	W1/W2	…	W1/Wn	X1=(1×(W1/W2) ×…× (W1/Wn))1/n	ВЕС(A1)=X1/Сумма
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn		…
…	…	…	…			…
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1	Xn=((Wn/W1) × (Wn/W2) ×…×1)1/n	ВЕС(An)=Xn/Сумма
					Сумма	Σ = 1

Источник: http://www.appraiser.ru

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 7. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	Вес критерия An	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	… Альт. 1 .n	Вес(Альт1)=Альт.1.1×Вес(A1)+…+Альт.1.n× Вес (An)
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	… Альт.2.n	Вес(Альт2)=Альт.2.1×Вес(A1)+…+Альт.2.n× Вес (An)
…	…	…	… …	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	… Альт.k.n	Вес(Альт.k:)=Альт.k.1×Вес(A1)+… +Альт.k.n× Вес (An)
Сумма			…	1

Источник: http://www.appraiser.ru

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

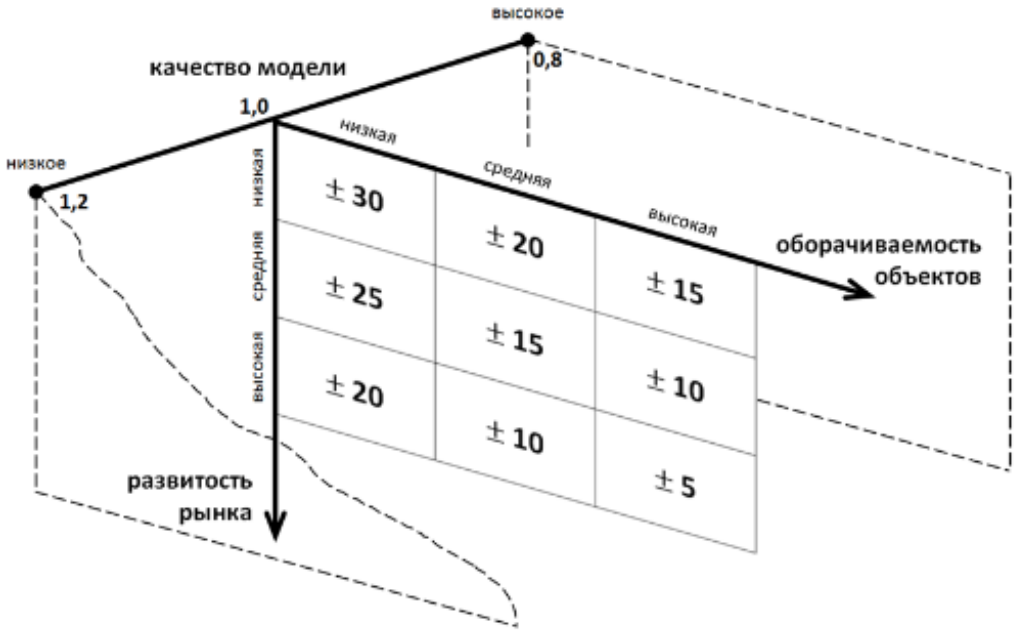
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

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"[175] и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %[176]



Источник: http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;

[175] http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

[176] Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 8. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – $d_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта Развитость рынка	Низкая	Средняя	Высокая
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Таблица 9. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - 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 моделей - 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 моделей - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценке ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} * k,$$

где:

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

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:

АО "Сбербанк Управление Активами"
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
"Сбербанк – Арендный бизнес"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

(наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.03.2019 г., поступившего на рассмотрение 07.03.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.03.2019 № 78/001/002/2019-29631			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3324	

Номер кадастрового квартала:	78:37:1781904
Дата присвоения кадастрового номера:	27.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г.Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, территория предприятия "Пенсметобазое", участок 113. Почтовый адрес ориентира: Санкт-Петербург, п Петро-Славянка, тер предприятия "Пенсметобазое", уч 113
Площадь:	38464 +/- 69кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	87779666.64
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:37:1781904:3363, 78:37:1781904:3358
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения складских объектов
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Актуальные"
Особые отметки:	При данном земельном участке обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 78:37:1781904:4:ЗУ1.
Получатель выписки:	Гриценко Сергей Геннадиевич

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шарова А.С.
(должность уполномоченного лица органа регистрации прав)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР № 2 МФЦ ФРУНЗЕНСКОГО Р-НА
УЛ. ОЛЕКО ДУНДИЧА Д25 К2
ГОРБУНОВА К.В.

12. 03. 2019
14:09

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок (условный, ранее учтенный)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.03.2019 № 78/001/002/2019-29631			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3324	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости"Сбербанк-Арендный бизнес", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 78:37:1781904:3324-78/002/2017-1 от 19.01.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Аренда. Код. № 78:37:1781904:3324/2, площадью 457 кв.м.
	дата государственной регистрации:		26.04.2018
	номер государственной регистрации:		78:37:1781904:3324-78/002/2018-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 26.04.2018 по 01.06.2049
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "А класс капитал", ИНН: 7703422263
	основание государственной регистрации:		Договор аренды земельного участка от 16.02.2018, дата регистрации 26.04.2018, №78:37:1781904:3324-78/002/2018-3
4.1.2.	вид:		Сервитут. 78:37:1781904:3324/3 площадью 2120 кв.м.
	дата государственной регистрации:		25.05.2018
	номер государственной регистрации:		78:37:1781904:3324-78/040/2018-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		бессрочно
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ПНК Девелопмент" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
	основание государственной регистрации:		Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 12.04.2018

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР (должность лица, выдавшего документ)		Шарова А.С. (инициалы, фамилия)

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР №2 МФЦ ФРУНЗЕНСКОГО Р-Н
УЛ. ОЛЕКО ДУНДИЧА Д2Б К2
ГОРБУНОВА К.В.

12. 03. 2019
14:09

Земельный участок

Лист № Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
11.03.2019 № 78/001/002/2019-29631			
Кадастровый номер:		78:37:17819043:324	

	вид:	Прочие ограничение (обременение), Охранная зона подземных линий электропередачи, площадью 1469 кв.м.
	дата государственной регистрации:	04.04.2014
	номер государственной регистрации:	78-78-72/003/2014-393
4.1.3.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка от 27.02.2014 №78/201/14-46989

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шарова А.С.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР №2 МФЦ ФРУНЗЕНСКОГО Р-Н
УЛ. ОЛЕКО ДУНДИЧА Д25 К2
ГОРБУНОВА К.В.

12. 03. 2019
14:09

Земельный участок

(особые отметки)

Лист № Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:

17.03.2019 № 78/001/002/2019-29631

Кадастровый номер:	78:37:1781904:3324

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ПИК Девелопмент" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов лицензиата инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лицевых владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Сервитут, № 78:37:1781904:3324-78/043/2018-5 от 25.05.2018
3.	Документы-основания:	3.2.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.2.1. вид:		Прочие ограничения (обременения). Охранная зона воздушных линий электропередачи, площадью 1469 кв.м.
	дата государственной регистрации:		04.04.2014
	номер государственной регистрации:		78-78-72/003/2014-391
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		не определено
	основание государственной регистрации:		Кадастровый паспорт земельного участка от 27.02.2014 №78/201/14-46989
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шарова А.С.
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР №2 МФЦ ФРУНЗЕНСКОГО Р-НА
УЛ. ОЛЕКО ДУНДИЧА Д25 К2
ГОРБУНОВА К.В.

12. 03. 2019
14:09

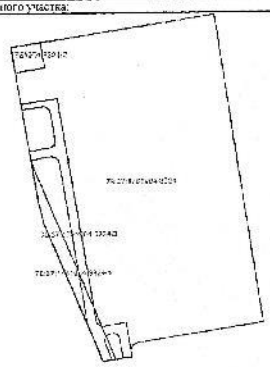
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
11.03.2019 № 78/001/002/2019-29631			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:1324	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шарова А.С.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР №2 МФЦ ФРУНЗЕНСКОГО РАЙОНА
УЛ. ОЛЕКО ДУНДИЧА Д25 К2
ГОРБУНОВА К.В.

12. 03. 2019
14:09

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

(полное наименование органа, осуществляющего ведение государственного кадастра недвижимости)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.03.2019 г., поступившего на рассмотрение 07.03.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
11.03.2019 № 78/001/002/2019-29643			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3362	

Номер кадастрового квартала:	78:37:1781904
Дата присвоения кадастрового номера:	16.01.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Д
Площадь, м²:	46,4
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Контрольно-пропускной пункт по ПЗУ №01ПП2
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2014
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1225318.66
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:37:1781904:3324
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	16.01.2014 проведен государственный кадастровый учет здания. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78-1906в-2014 от 10.12.2014 г.
Получатель выписки:	Тристин Сергей Оттович

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шарова А.С.
(должность уполномоченного лица органа)	(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР №2 МФЦ ФРУНЗЕНСКОГО РАЙОНА
УЛ. ОПЕКО ДУНДИЧА Д25 К2
ГОРБУНОВА К.В.

12. 03. 2019
13:53

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
Лист № Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
11.03.2019 № 78/001/002/2019-29643			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3362	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости"Сбербанк-Арендный бизнес" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, № 78:37:1781904:3362-78/002/2017-1 от 19.01.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шарова А.С.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР №2 МФЦ ФРУНЗЕНСКОГО Р-НА
УЛ. ОЛЕКО ДУНДИЧА Д26 К2
ГОРБУНОВА К.В.

12. 03. 2019
13:53

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

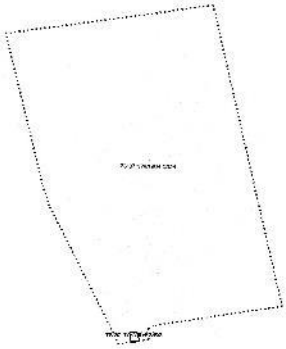
Здание

Лист № Раздела 4 | Всего листов раздела 4: | Всего разделов: | Всего листов выписки:

11.03.2019 № 78/001/002/2019-29643

Кадастровый номер: 78:37:1781904:3362

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР Пирова А.С.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР №2 МФЦ ФРУНЗЕНСКОГО Р-НА
УЛ. ОЛЕКО ДУНДИЧА Д25 К2
ГОРБУНОВА К.В.

12. 03. 2019
13:53

В настоящем документе прош
пронумеровано 3 лист
Ответственный специалист по документо
Ф.И.О. Подпись
Подпись 2019

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

(полное наименование орган регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.03.2019 г., поступившего на рассмотрение 07.03.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
11.03.2019 № 78/001/002/2019-29644			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3358	

Номер кадастрового квартала:	78:37:1781904
Дата присвоения кадастрового номера:	15.01.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют

Адрес:	Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 66, корпус 2, литера Г
Площадь, м²:	23305.0
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Складской корпус по ПЗУ № 2
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1-4
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2014
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	695555180,08
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:37:1781904:3324
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:37:1781904:3366
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	16.01.2014 проведен государственный кадастровый учет здания. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78-19366-2014 от 10.12.2014 г.
Получатель выписки:	Грислин Сергей Остович

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шарова А.С.
(должность уполномоченного лица)	(инициалы, фамилия)

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР № 2 МФЦ ФРУНЗЕНСКОГО Р-
УЛ. ОЛЕКО ДУНДИЧА Д26 К2
ГОРБУНОВА К.В.

12. 03. 2019
14:11

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Звание			
Лист № Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
11.03.2019 № 78/001/002/2019-29644			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3358	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 78:37:1781904:3358-78/002/2017-1 от 19.11.2017
3.	Документы-основания:		
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	4.1.1. вид:		Аренда, Помещения Складского корпуса по адресу: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, д.96, корп.2, лит.Г, кад.№ 78:37:1781904:3358, площадью 22 896, 80 кв.м
	дата государственной регистрации:		13.01.2016
	номер государственной регистрации:		78-78/002-78/069/016/2015-369/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 13.01.2016 по 12.01.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ОКЕЙ", ИНН: 7826087713
	основание государственной регистрации:		Долгосрочный договор аренды помещений в зданиях от 09.09.2015 №ОК/0909-15, дата регистрации 13.01.2016, №78-78/002-78/069/016/2015-369/1; Дополнительное соглашение № 1 от 10.05.2016г к Долгосрочному договору аренды № ОК/0909-15 от 09.09.2015 г. от 10.05.2016, дата регистрации 13.06.2016, №78-78/002-78/072/069/2016-1179/1. Дополнительное соглашение от 26.07.2017 №2, дата регистрации 26.10.2017, №78:37:1781904:3358-78/002/2017-3
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР

Шарова А.С.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОРА ГАФЦ ФРУНЗЕНСКОГО Р-
УЛ. ОЛЕКО ДУНДИЧА Д26 К2
ГОРБУНОВА К.В.

12. 03. 2019
14:11

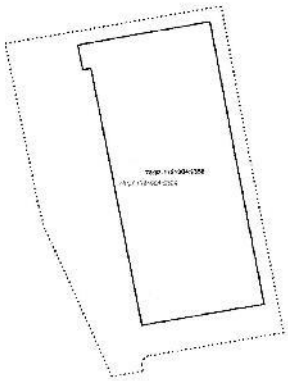
Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
11.03.2019 № 78/001/002/2019-29644			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3358	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шарова А.С.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР №2 МФЦ ФРУНЗЕНСКОГО Р-Н
УЛ. ОЛЕКО ДУНДИЧА Д25 К2
ГОРБУНОВА К.В.

12. 03. 2019
14:11

В настоящем документе
пронумеровано
Ведущий специалист
Ф.И.О.
Подпись

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

складской корпус по ПЗУ №2

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации		
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	*Г*	
Иное описание местоположения	*Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 9б, корп.2, литера Г*	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	*281:081-13517*

Технический паспорт составлен по состоянию на *21 января 2015 г.*

СОГЛАСОВАНО:	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Южный филиал Серпуховский отдел	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы №4 Серпуховского отдела Южного филиала ГУП МО "МОБТИ" **Агапова.И.А.**	

М. П.

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	*1*
2	2. Опись (состав) технического паспорта	*2*
3	3. Общие сведения	*3*
4	4. Состав объекта	*4*
5	7. Планы этажей здания М 1:200	*5-8*
6	8. Экспликация к плану этажей здания	*9-10*
7	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	*11*

3. Общие сведения о здании

Наименование *складской корпус по ПЗУ №2*

Год завершения строительства *2014*

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен *сэндвич-панели утепленные*

Количество надземных этажей *4* Количество подземных этажей

Строительный объем ***267070*** куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру ***23 305,0*** кв.м

Площадь застройки ***20060,4*** кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

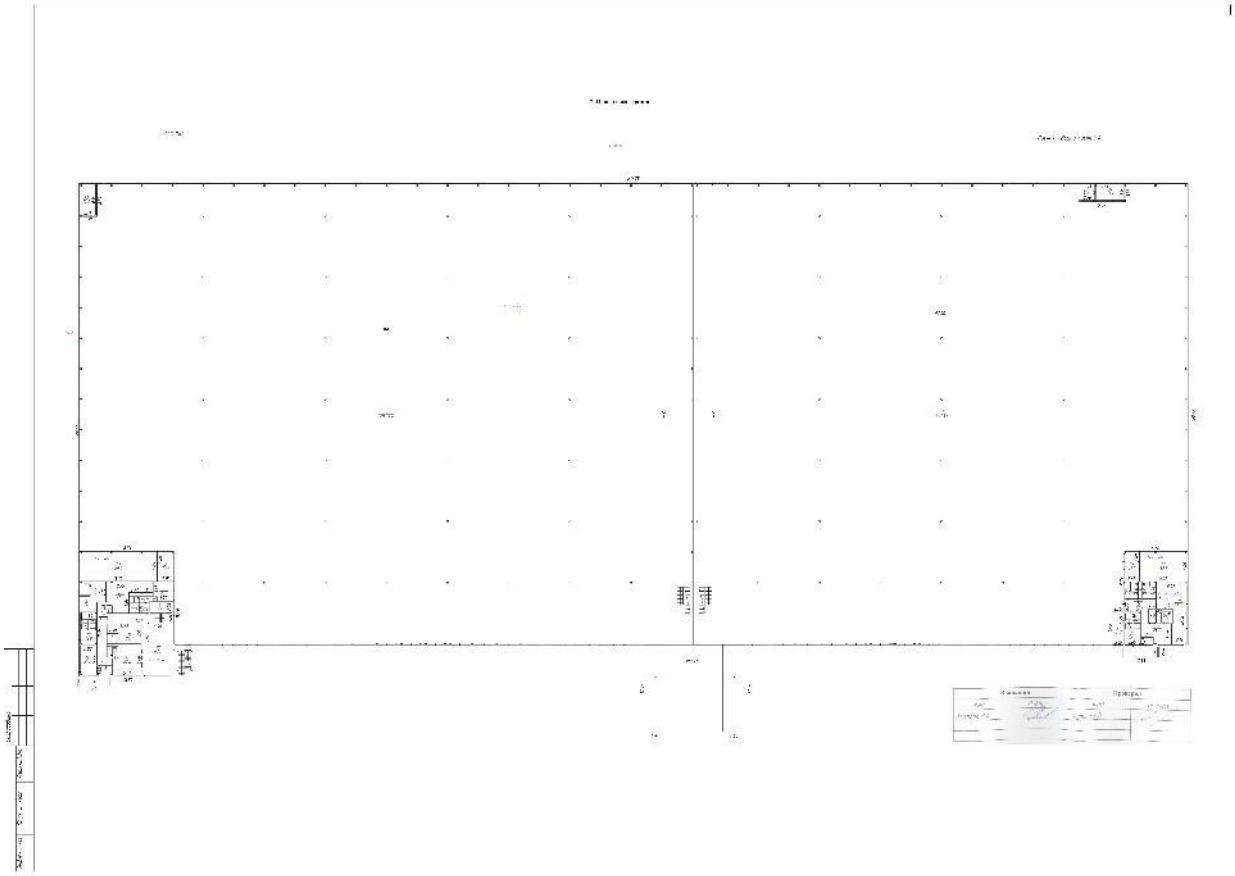
3.4. Примечание

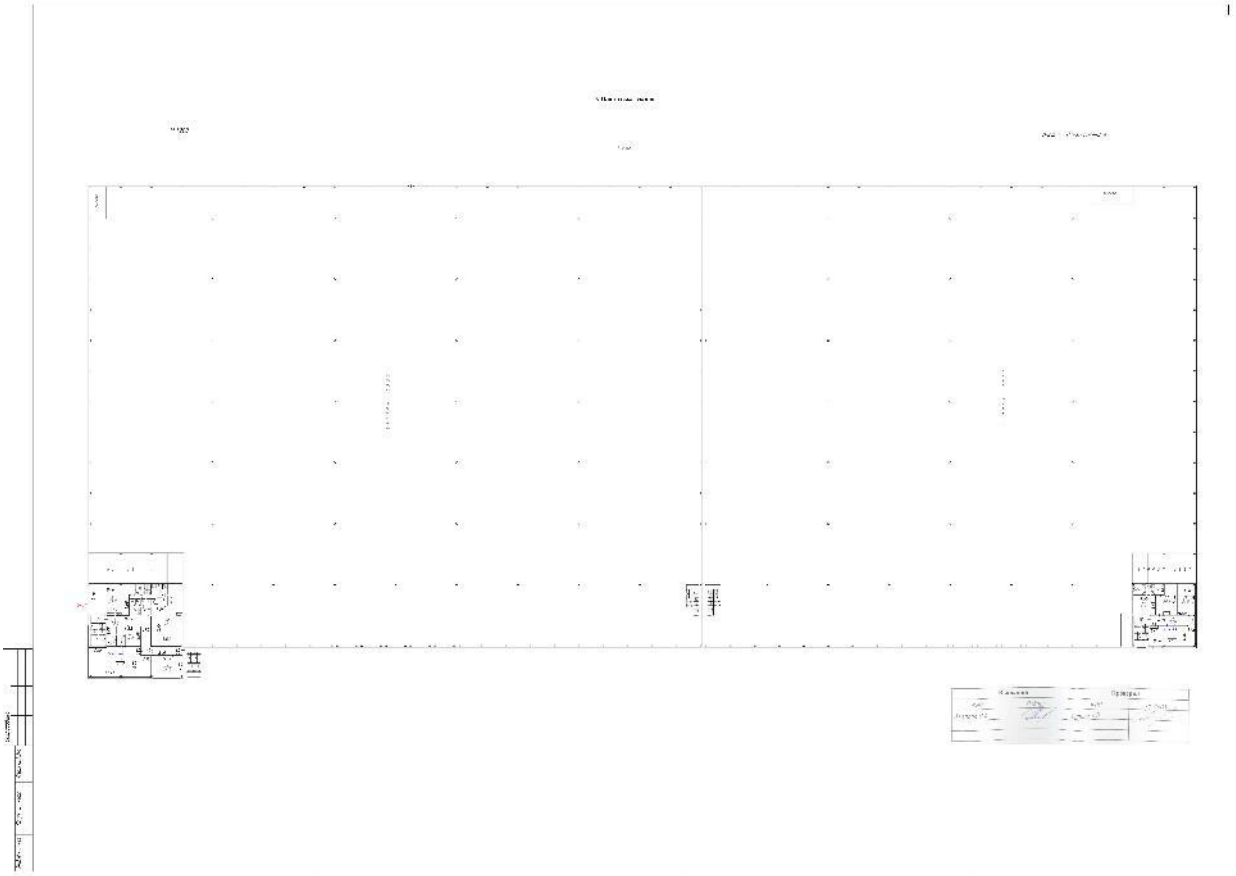
стр. 3

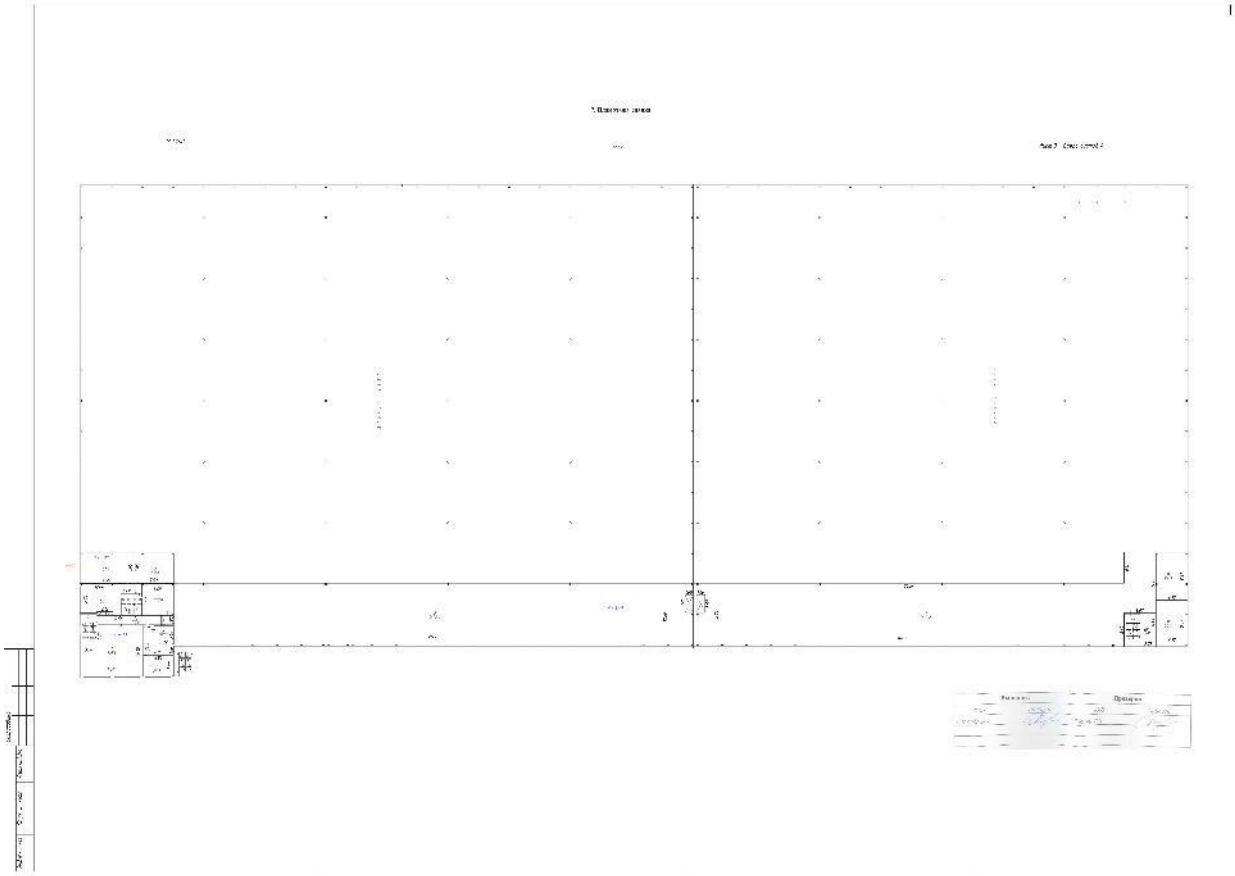
4. Состав объекта

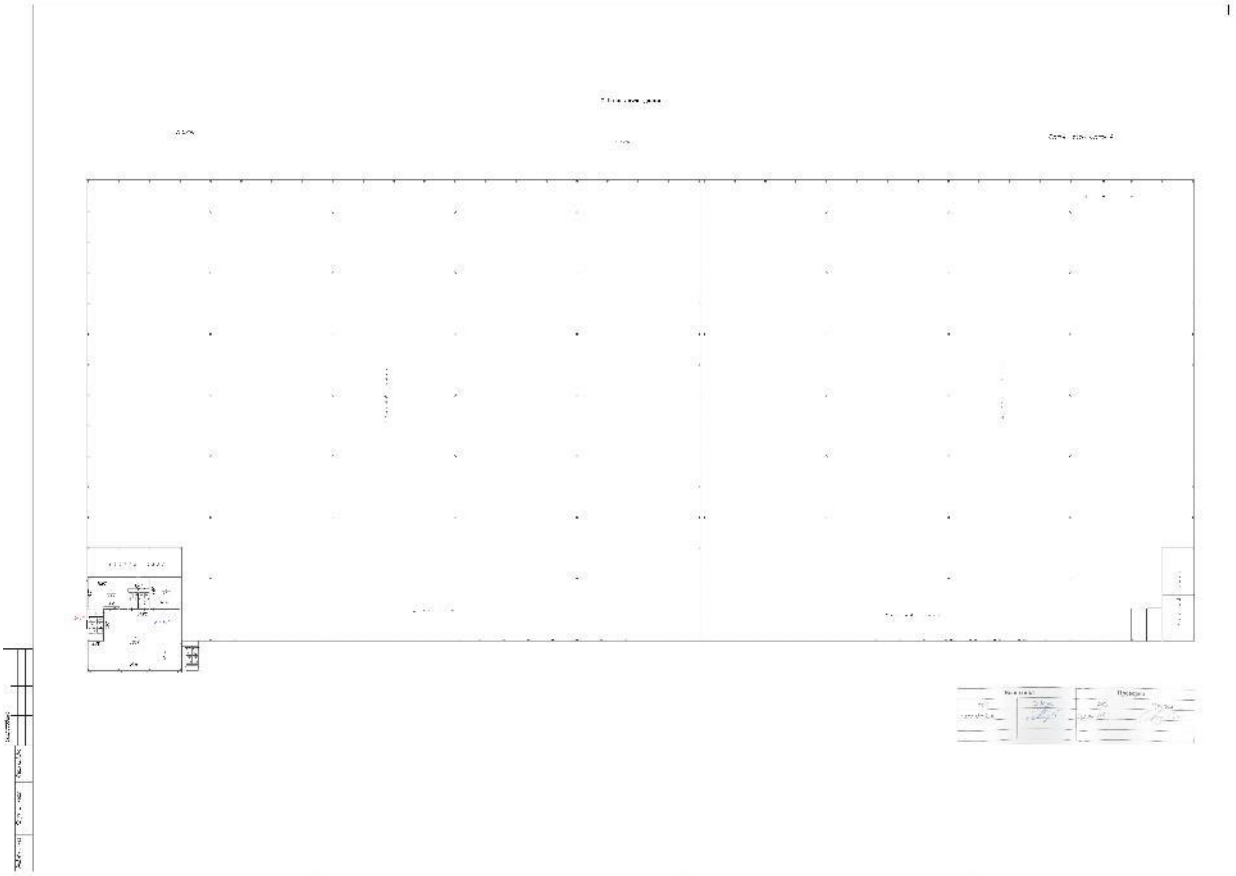
№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 07 ноября 2014 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Г	**складской корпус по ПЗУ №2**	2 014		

стр. 4









8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Г	1	1	1	складское помещение	10494,4	13,60	
Г			2	тамбур	17,5	6,40	
Г			3	помещение уборочной техники	15,0	2,80	
Г			4	помещение досмотра	33,2		
Г			5	инжинерная ниша	2,4		
Г			6	санузел	6,3		
Г			7	санузел	6,4		
Г			8	пост охраны	9,4		
Г			9	коридор	46,3		
Г			10	рабочая комната комплектовщиков	63,5		
Г			11	помещение операторов	22,1		
Г			12	санузел	4,0		
Г			13	санузел	4,3		
Г			14	помещение клиентов	32,2		
Г			15	тамбур	5,6		
Г			16	пожарный пост	19,4		
Г			17	лестничная клетка	19,8		
Г			18	узел учета воды	7,8		
Г			19	электрощитовая	17,7		
Г			20	подсобная	0,7		
Г			21	аккумуляторная	89,0	6,40	
Г			22	узел ввода воды, узел управления пожаротушением	19,2	3,40	
Г			23	помещение уборочной техники	9,3		
Г			24	узел ввода воды, узел управления пожаротушением	17,4		
Г			25	складское помещение	8473,4	13,60	
Г			26	тамбур	17,0	7,00	
Г			27	аккумуляторная	56,3		
Г			28	операторская	54,3	3,40	
Г			29	инжинерная ниша	1,0		
Г			30	санузел	6,8		
Г			31	вестибюль	24,0		
Г			32	тамбур	3,6		
Г			33	лестничная клетка	19,3		
Г			34	электрощитовая	13,7		
Г			35	коридор	12,3		
Г			36	подсобная	0,6		
Г			37	санузел	8,6		
Г			38	инжинерная ниша	1,7		
Г			39	санузел	8,6		
Г			40	комната охраны	3,3		
Г	2	1	1	коридор	21,9	3,40	
Г			2	рабочая комната	24,5		
Г			3	помещение приема пищи	70,2		
Г			4	кладовая и раздаточная спецодежды	14,2		
Г			5	кладовая уборочного инвентаря	3,4		
Г			6	коридор	22,9		
Г			7	лестничная площадка	4,1		
Г			8	женская раздевалка	47,5		
Г			9	подсобная	0,9		
Г			10	подсобная	0,6		
Г			11	санузел	6,3		
Г			12	санузел	4,6		
Г			13	санузел	2,7		
Г			14	инжинерная ниша	2,7		
Г			15	душевая	6,1		
Г			16	душевая	6,3		
Г			17	умывальная	4,5		
Г			18	мужская раздевалка	59,1		
Г			19	лестничная площадка	4,6		

1	2	3	4	5	6	7	8
Г	2	1	20	женская раздевлка	16,1	3,40	
Г			21	душевая	5,5		
Г			22	инжинерная ниша	1,1		
Г			23	душевая	5,4		
Г			24	мужская раздевалка	20,6		
Г			25	помещение приема пищи	21,9		
Г			26	коридор	16,8		
Г			27	открытый офис	37,6		
Г			28	подсобная	0,6		
Г	3	1	1	коридор	18,5	3,40	
Г			2	кабинет	25,1		
Г			3	рабочая комната	110,3		
Г			4	лестничная площадка	4,1		
Г			5	подсобная	0,9		
Г			6	подсобная	0,5		
Г			7	рабочая комната	53,7		
Г			8	венткамера	61,4	6,80	
Г			9	венткамера	45,2		
Г			10	переговорная	37,0	3,40	
Г			11	инжинерная ниша	2,2		
Г			12	санузел	6,5		
Г			13	санузел	6,5		
Г			14	коридор	27,0		
Г			15	серверная	14,5		
Г			16	комплектовочная	1242,1	6,40	
Г			17	комплектовочная	1102,2		
Г			18	венткамера	56,7		
Г			19	венткамера	56,0		
Г			20	серверная	16,6		
Г			21	лестничная площадка	4,6		
Г	4	1	1	открытый офис	201,9	3,40	
Г			2	лестничная площадка	4,1		
Г			3	подсобная	0,9		
Г			4	подсобная	0,5		
Г			5	рабочая комната	53,7		
Г			6	инжинерная ниша	2,2		
Г			7	санузел	6,5		
Г			8	санузел	6,5		
Г			9	переговорная	37,0		
				Всего:	**23305,0**		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Шевцова Т.В.		*Асапова И.А.*	

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 8 (восемь) листов.
Руководитель комплексной производственной группы №4
Южного филиала ГУП МО «МОБТИ»
Серпуховский отдел
(Агапова И.А.)

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

Заказчик:

АО "Сбербанк Управление Активами"
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
"Сбербанк – Арендный бизнес"

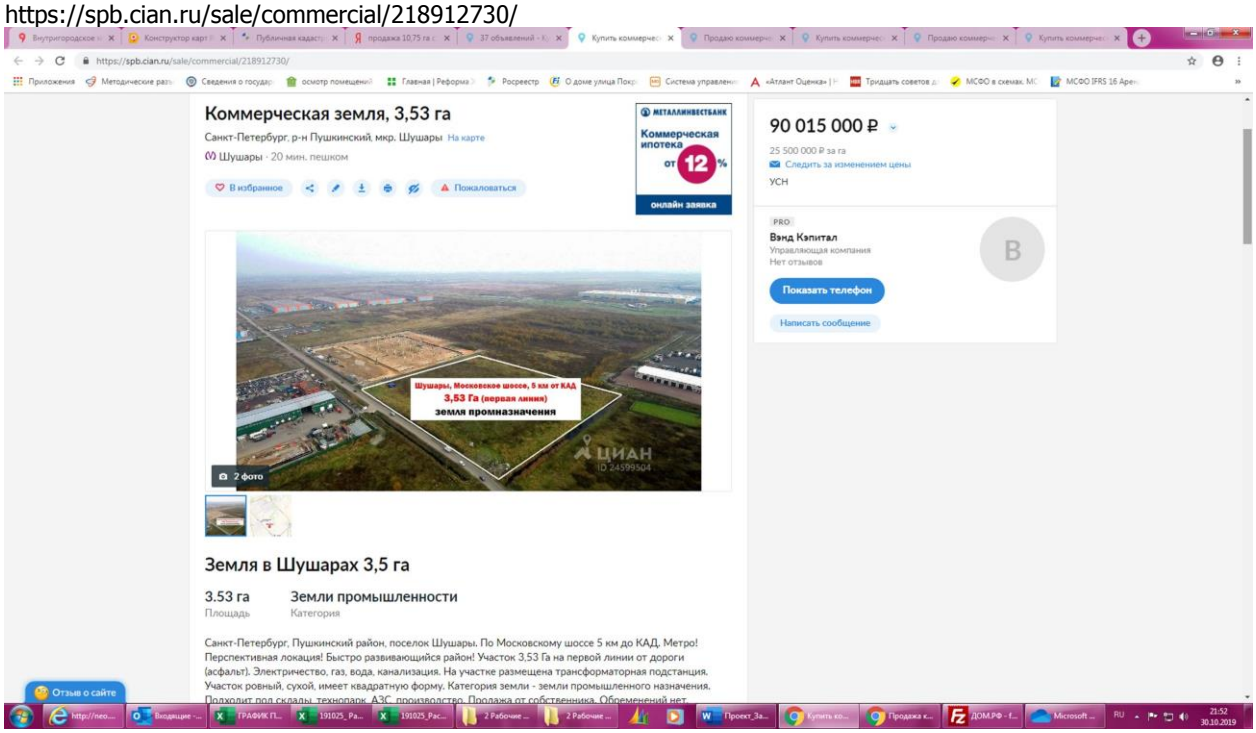
Исполнитель:

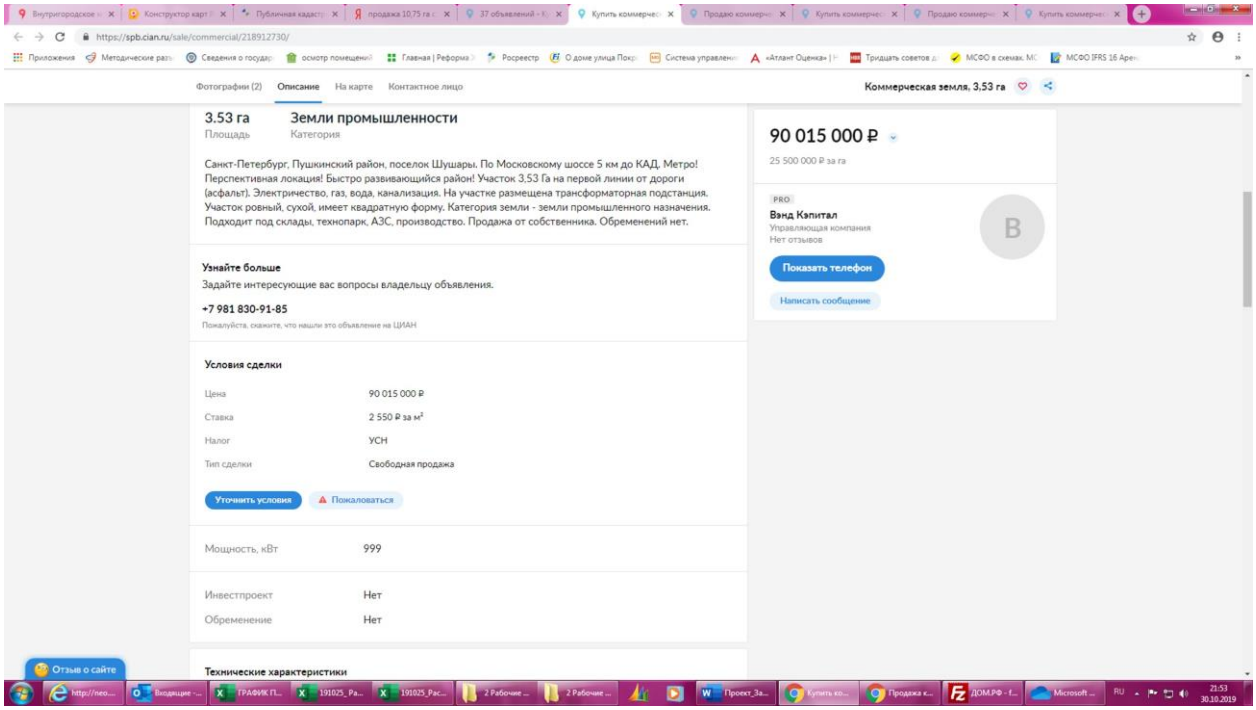
АО "НЭО Центр"

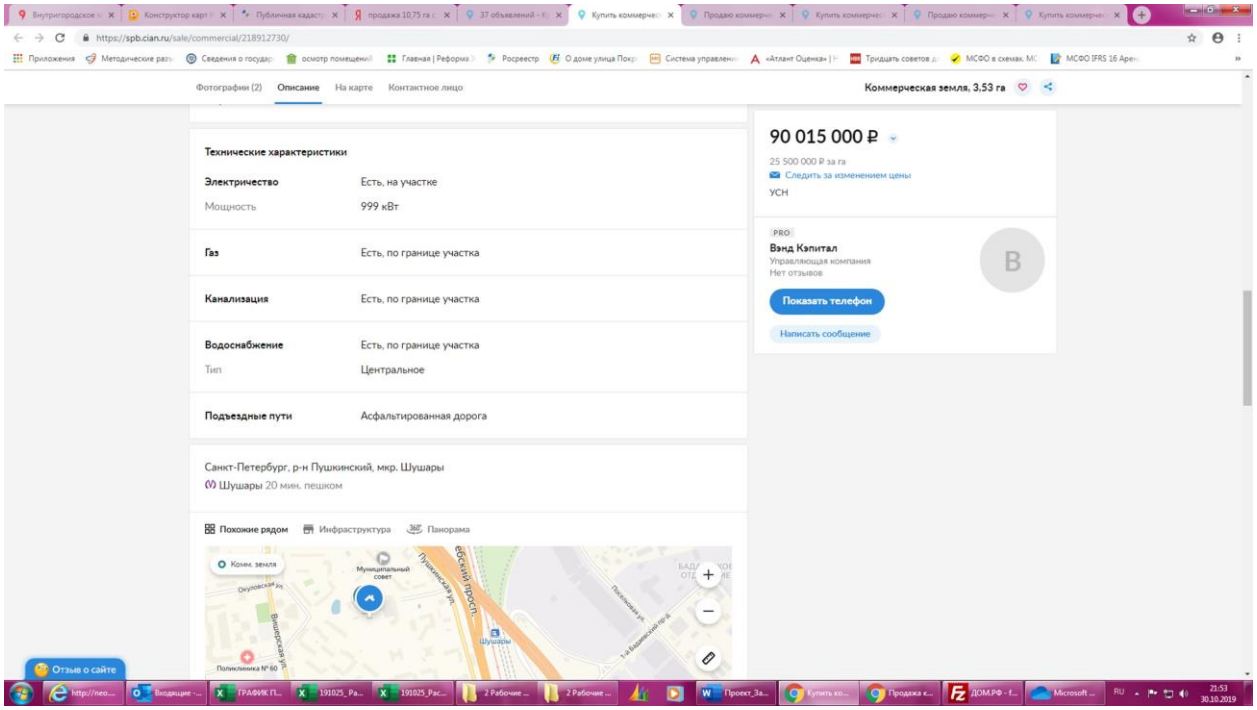
Объекты-аналоги используемые для расчета стоимости земельного участка

Аналог 1

https://spb.cian.ru/sale/commercial/218912730/

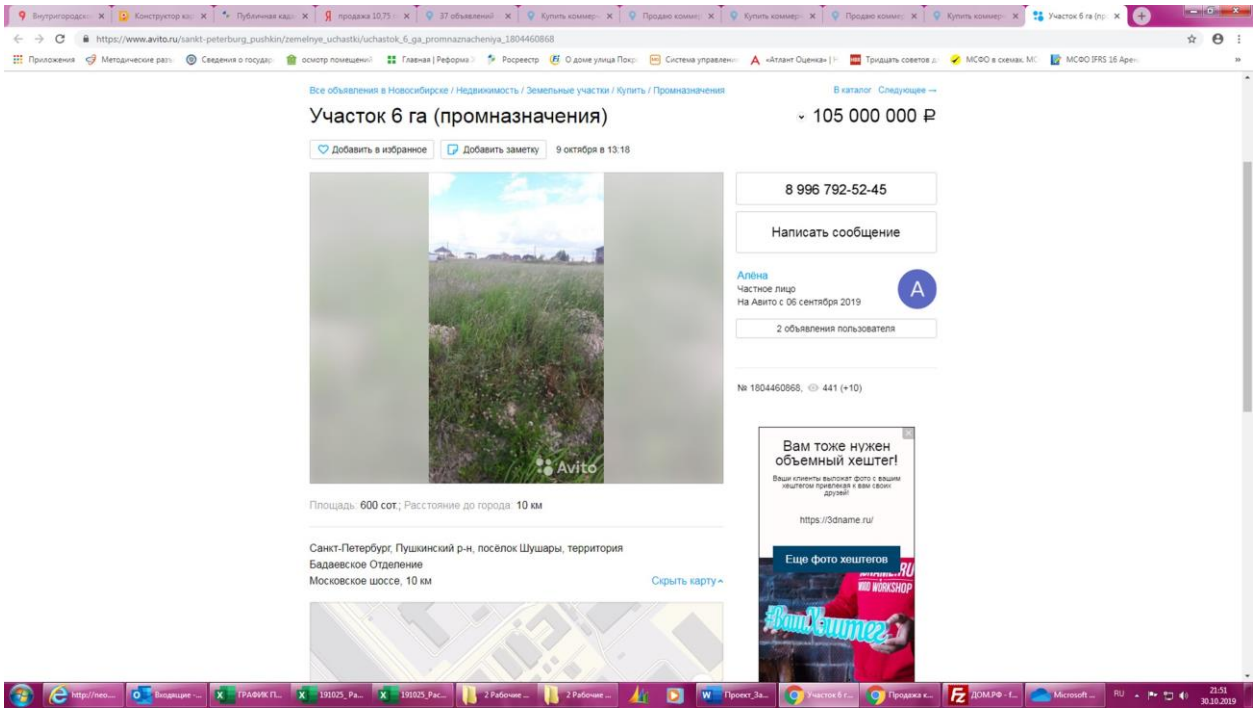


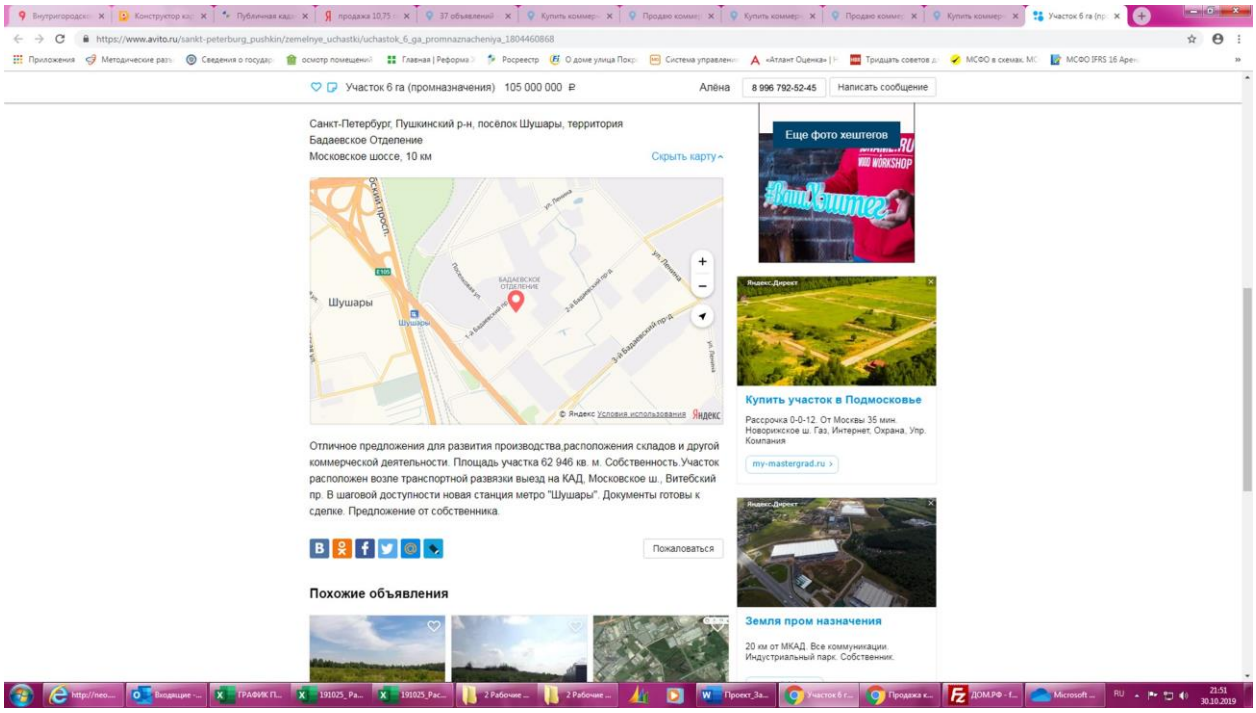



https://spb.cian.ru/sale/commercial/218912730/
Фотографии (2)
Описание
На карте
Контактное лицо
Коммерческая земля, 3,53 га
Технические характеристики
Электричество
Есть, на участке
Мощность
999 кВт
Газ
Есть, по границе участка
Канализация
Есть, по границе участка
Водоснабжение
Есть, по границе участка
Тип
Центральное
Подъездные пути
Асфальтированная дорога
Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары
Шушары 20 мин. пешком
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
90 015 000 ₽
25 500 000 ₽ за га
Следить за изменением цены
УСН
PRO
Вэнд Кэпитал
Управляющая компания
Нет отзывов
Показать телефон
Написать сообщение
Отзыв о сайте

Аналог 2

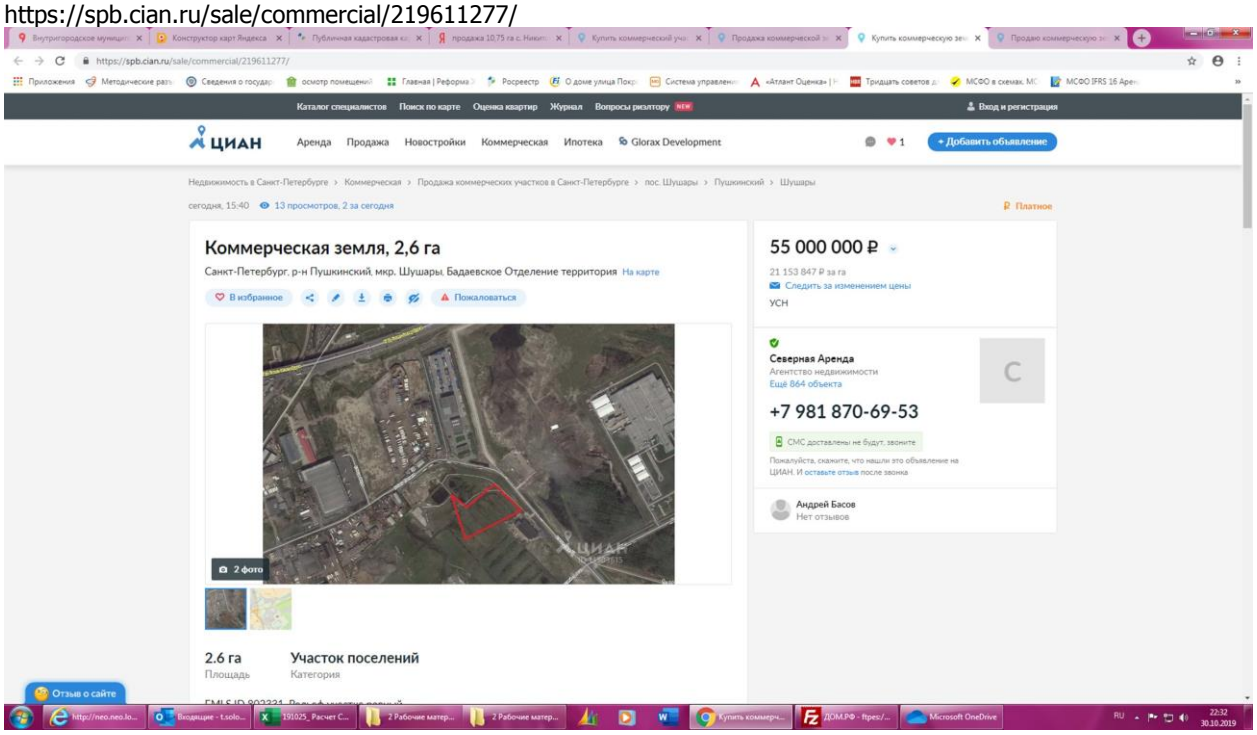
https://www.avito.ru/sankt-peterburg_pushkin/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnaznacheniya_1804460868

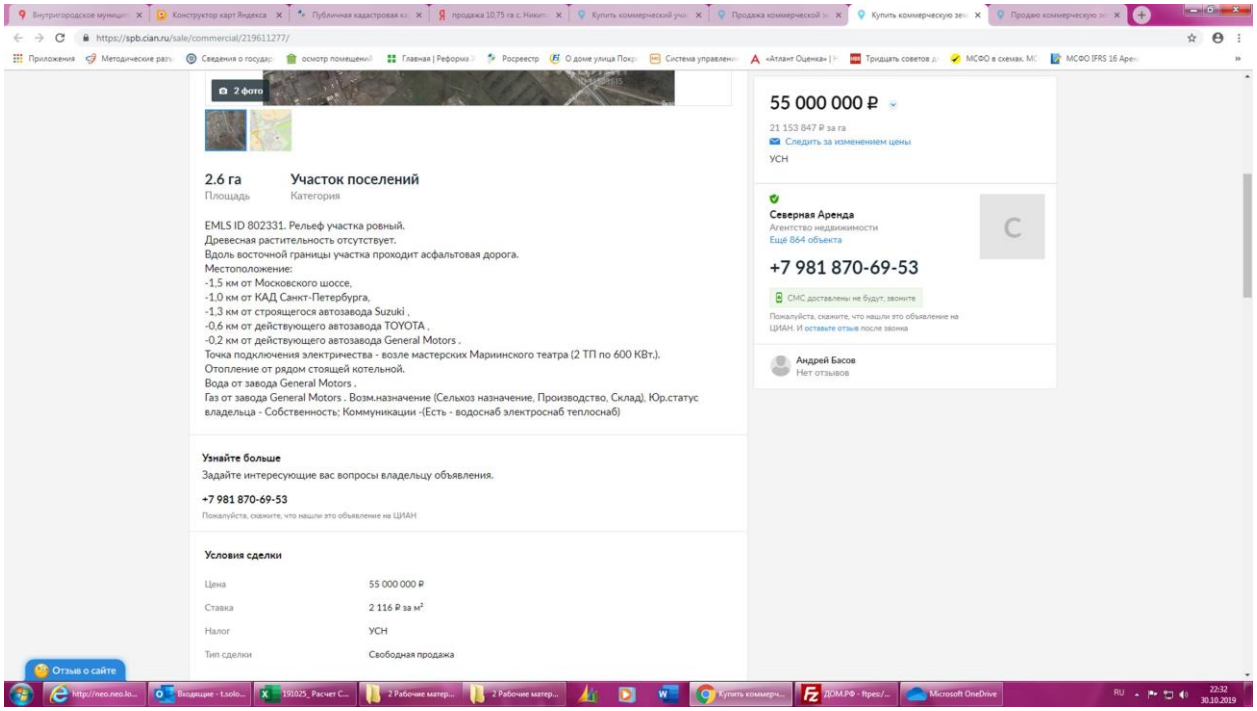


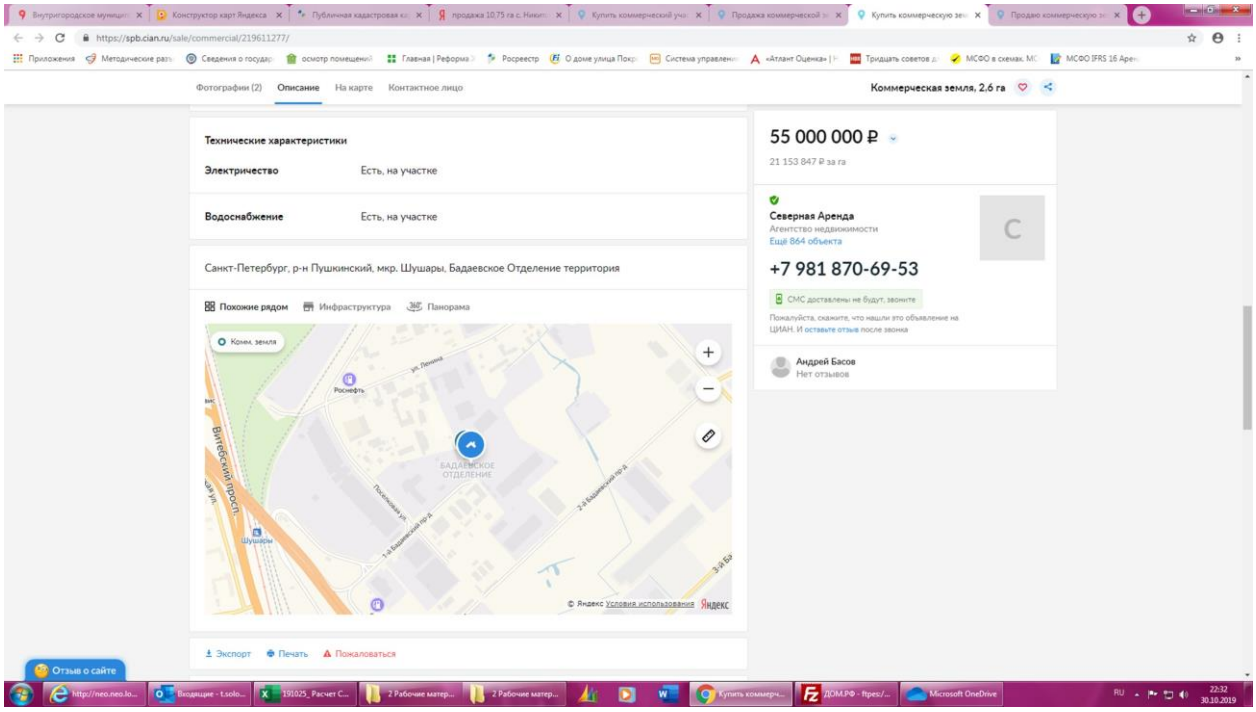


Аналог 3

https://spb.cian.ru/sale/commercial/219611277/

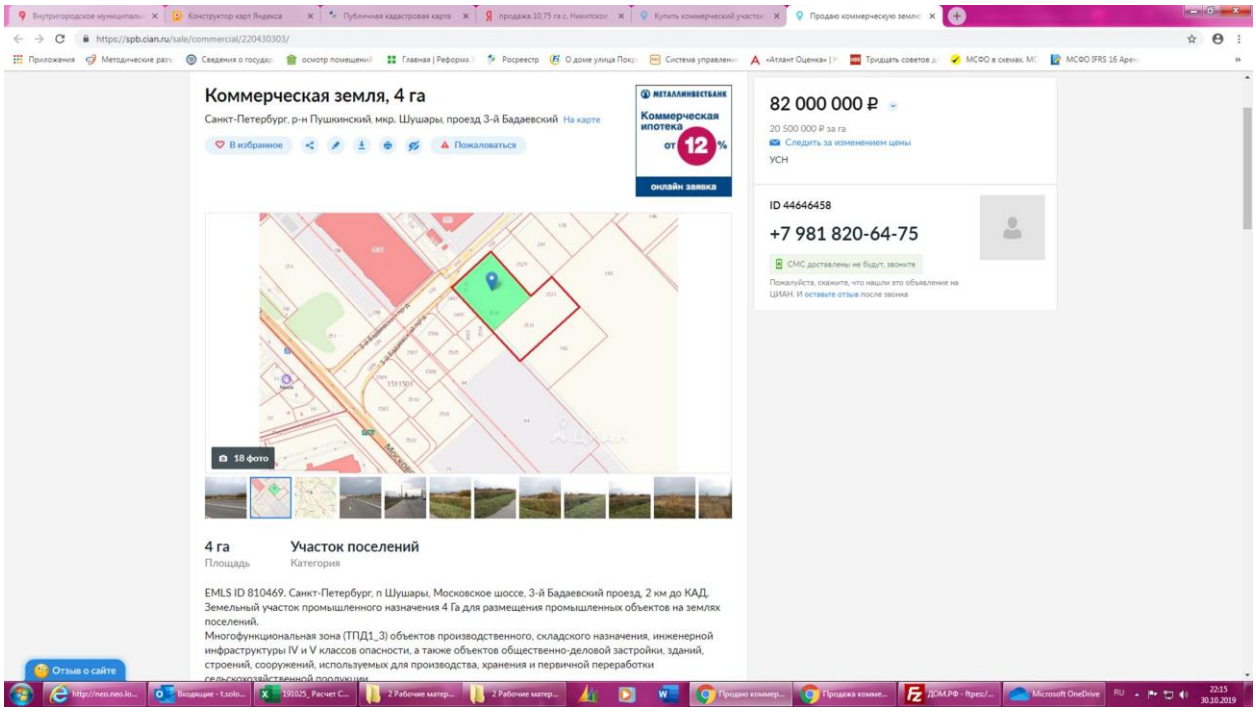


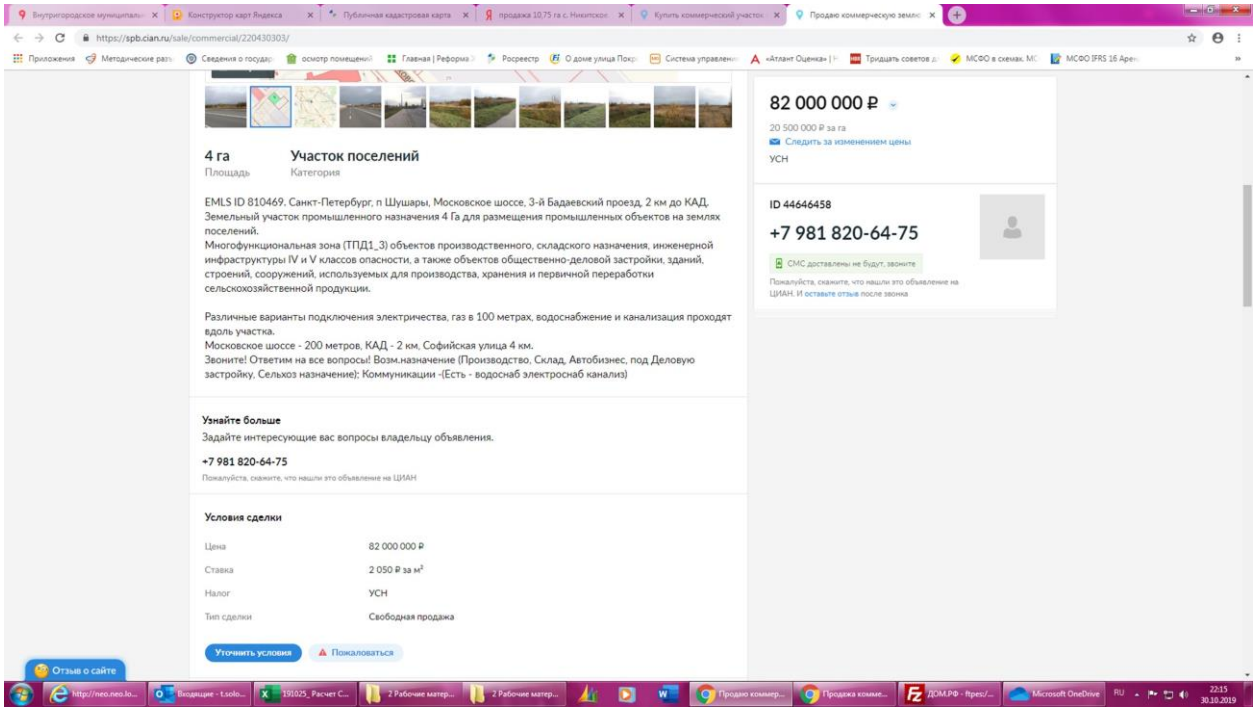




Аналог 4

https://spb.cian.ru/sale/commercial/220430303/





https://spb.cian.ru/sale/commercial/220430303/

82 000 000 ₽

20 500 000 ₽ за га

Следить за изменением цены

УСН

ID 44646458

+7 981 820-64-75

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

4 га
Площадь

Участок поселений
Категория

EMLS ID 810469. Санкт-Петербург, п Шушары, Московское шоссе, 3-й Бадаевский проезд, 2 км до КАД. Земельный участок промышленного назначения 4 Га для размещения промышленных объектов на землях поселений.
Многофункциональная зона (ТПД1_3) объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, зданий, строений, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Различные варианты подключения электричества, газ в 100 метрах, водоснабжение и канализация проходят вдоль участка.
Московское шоссе - 200 метров, КАД - 2 км, Софийская улица 4 км.
Звоните! Ответим на все вопросы! Возм.назначение (Производство, Склад, Автобизнес, под Деловую застройку, Сельхоз назначение); Коммуникации -(Есть - водоснаб электроснаб канализ)

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 981 820-64-75

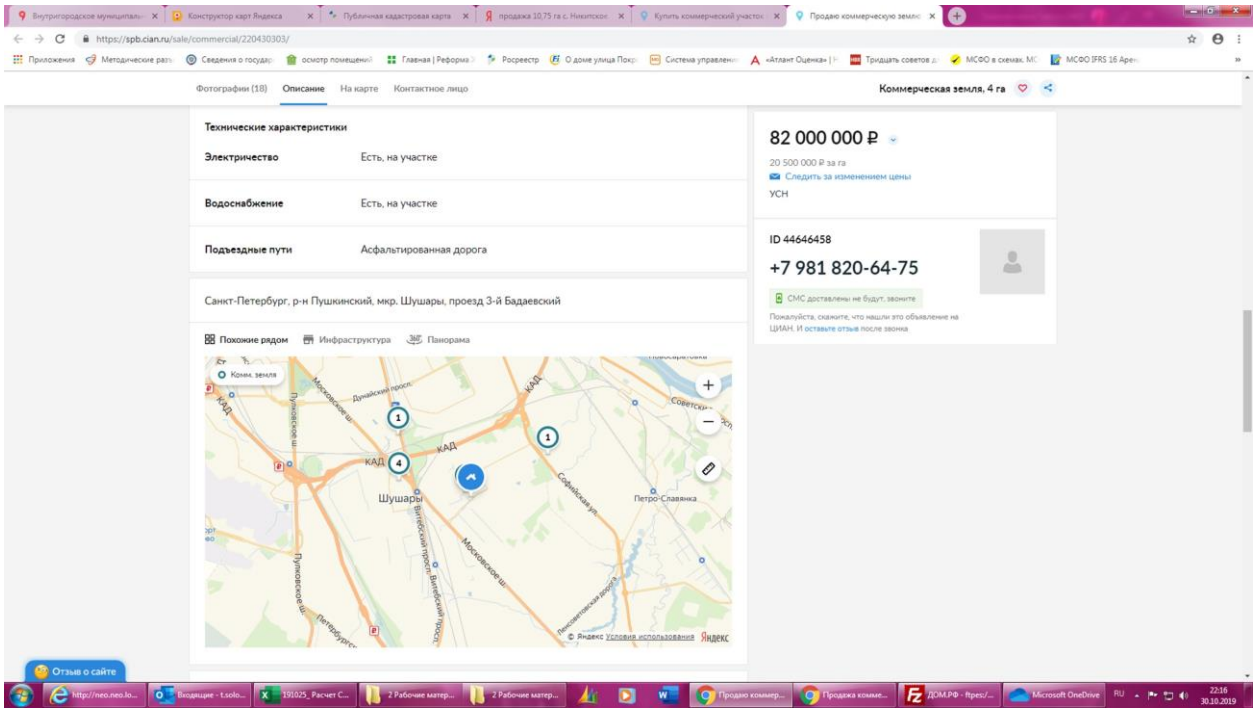
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	82 000 000 ₽
Ставка	2 050 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия | Пожаловаться

Отзыв о сайте



https://spb.cian.ru/sale/commercial/220430303/

Фотографии (18) | Описание | На карте | Контактное лицо

Коммерческая земля, 4 га

Технические характеристики

Электричество	Есть, на участке
Водоснабжение	Есть, на участке
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, проезд 3-й Бадаевский

Похожие рядом | Инфраструктура | Панорама

82 000 000 ₽

20 500 000 ₽ за га

Следить за изменением цены

УСН

ID 44646458

+7 981 820-64-75

СМС доставлены не будут, звоните

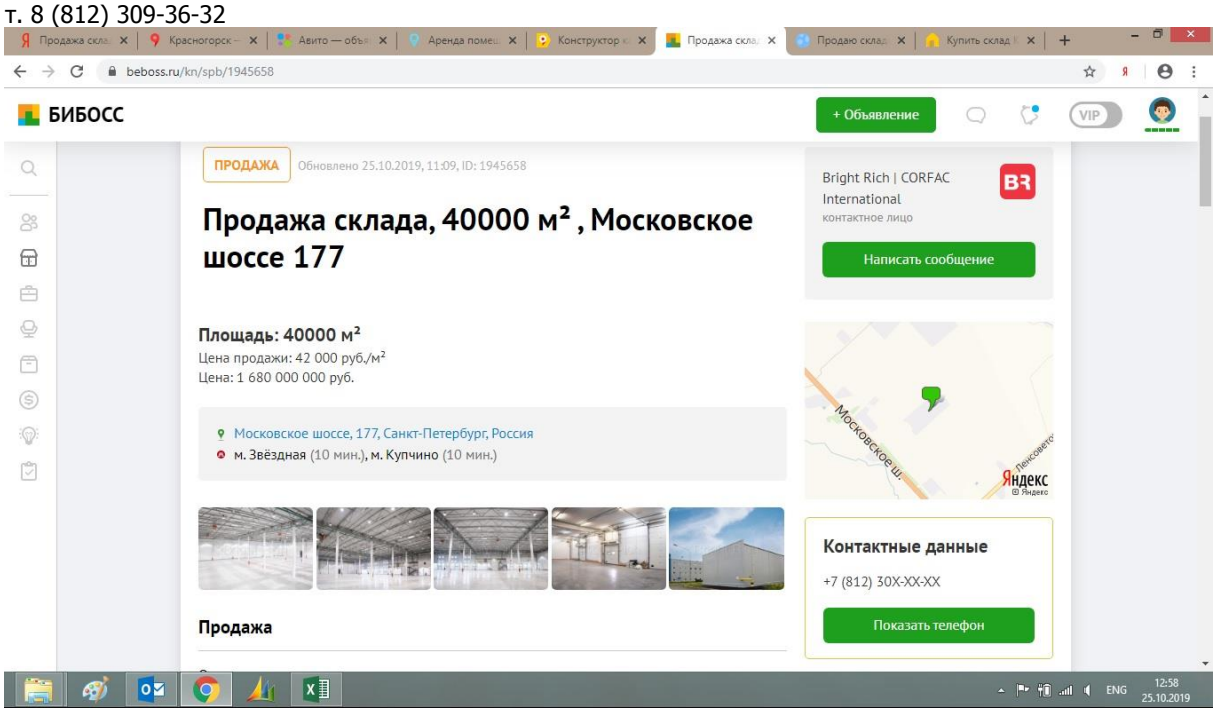
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

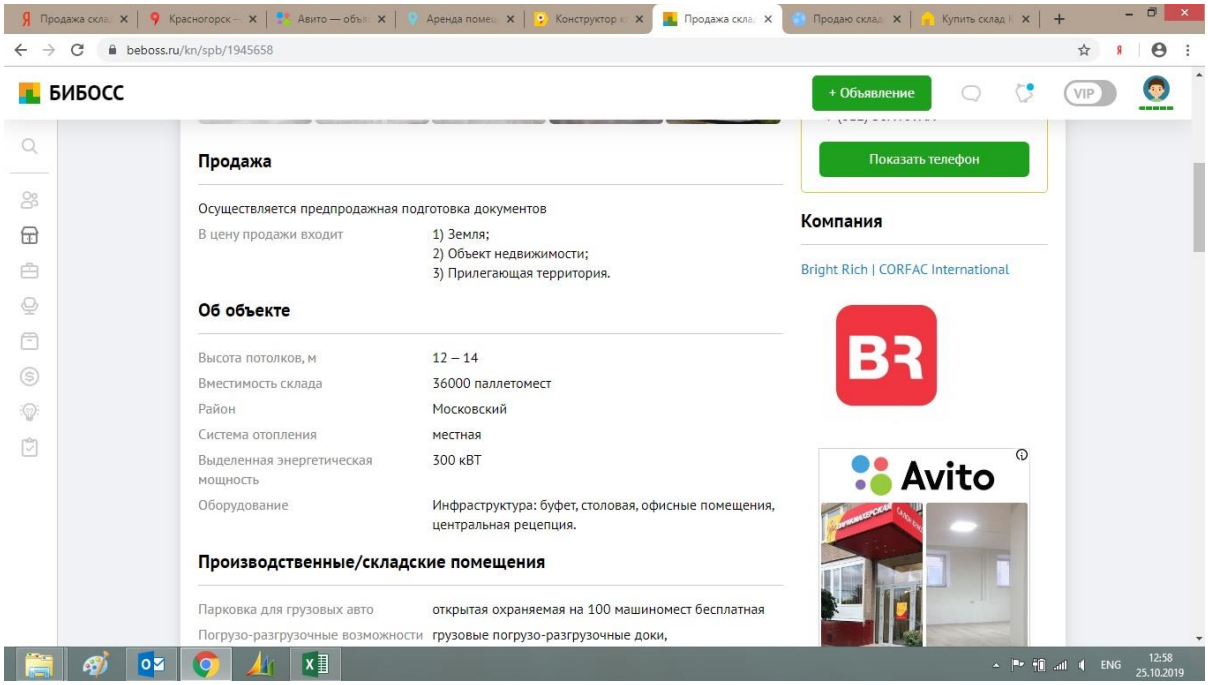
Отзыв о сайте

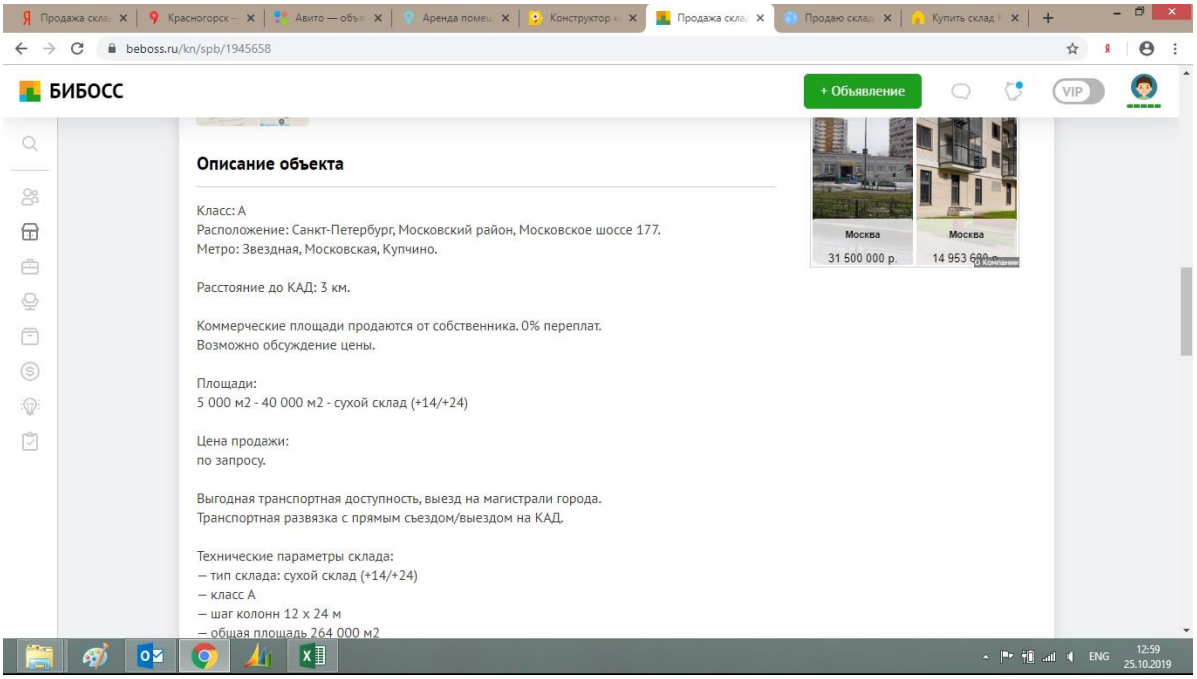
Объекты-аналоги используемые для расчета стоимости оцениваемых помещений

Аналог 1

Информационный портал "Бибосс", https://www.beboss.ru/kn/spb/1945658,
т. 8 (812) 309-36-32

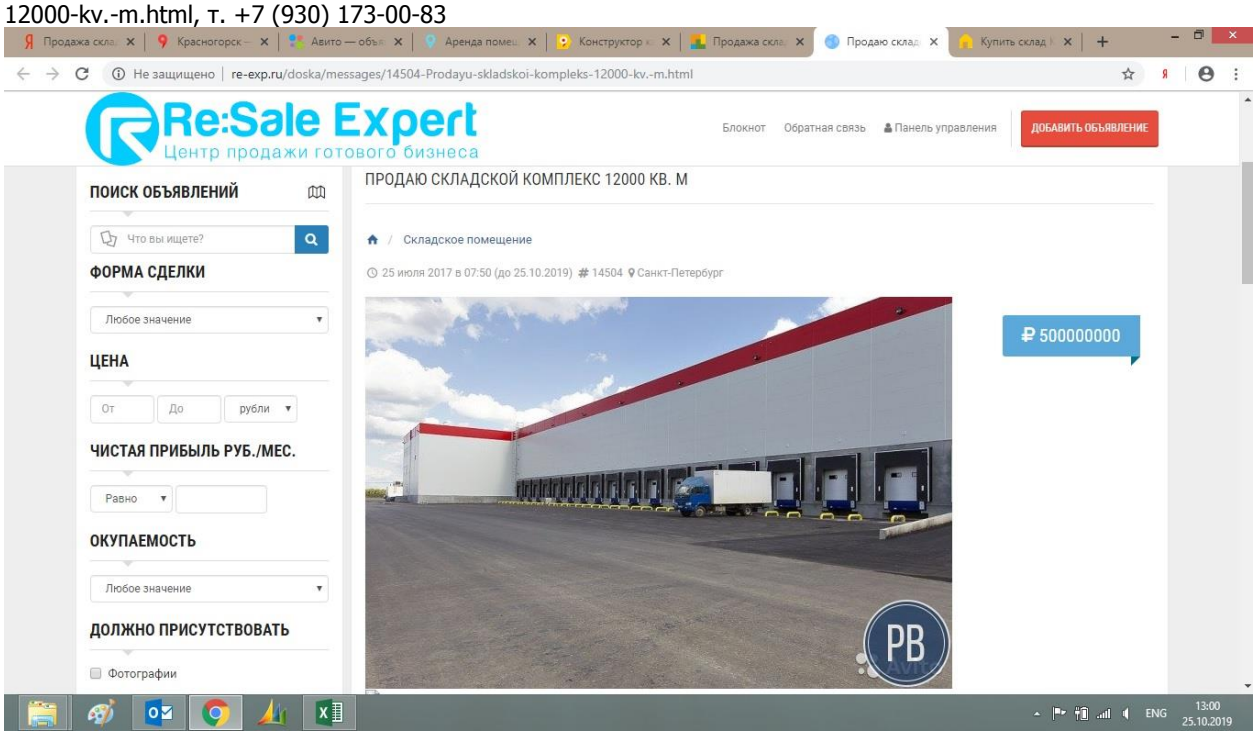


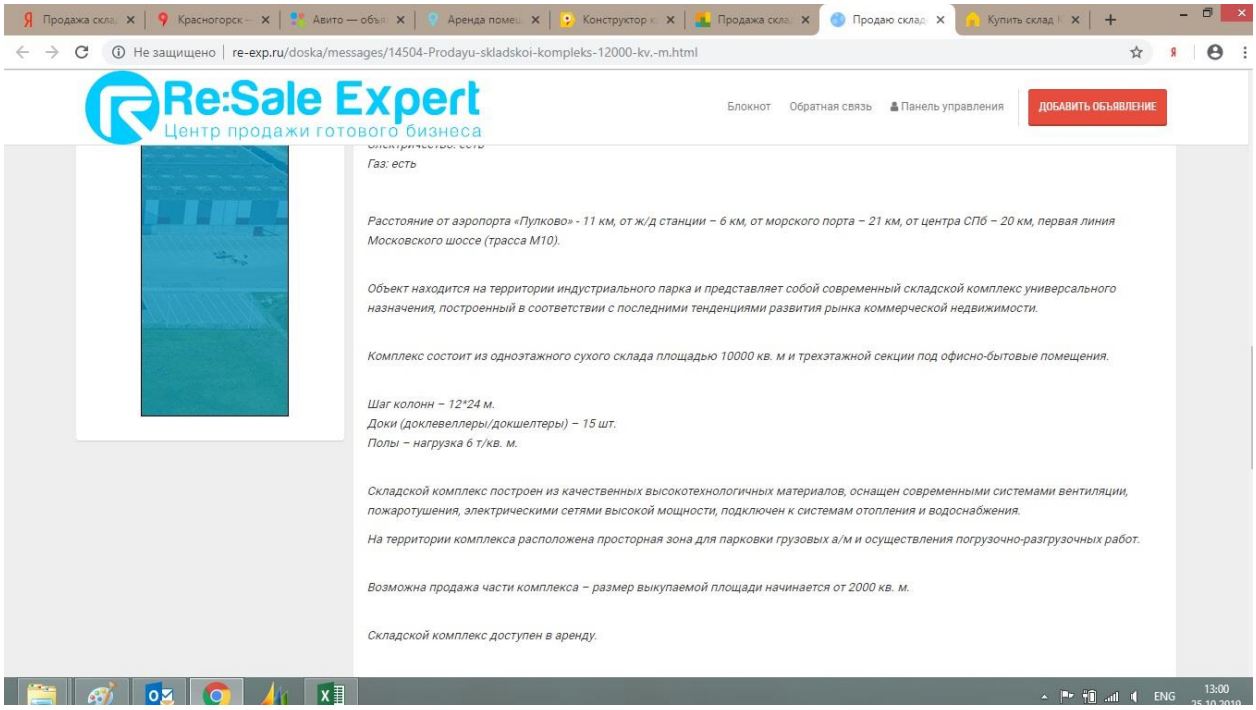




Аналог 2

Информационный портал "ResaleExpert", http://re-exp.ru/doska/messages/14504-Prodayu-skladskoi-kompleks-12000-kv.-m.html, т. +7 (930) 173-00-83





Не защищено | re-exp.ru/doska/messages/14504-Prodayu-skladskoi-kompleks-12000-kv.-m.html

Re:Sale Expert
Центр продажи готового бизнеса

Блокнот Обратная связь Панель управления ДОБАВИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

Газ: есть

Расстояние от аэропорта «Пулково» - 11 км, от ж/д станции – 6 км, от морского порта – 21 км, от центра СПб – 20 км, первая линия Московского шоссе (трасса М10).

Объект находится на территории индустриального парка и представляет собой современный складской комплекс универсального назначения, построенный в соответствии с последними тенденциями развития рынка коммерческой недвижимости.

Комплекс состоит из одноэтажного сухого склада площадью 10000 кв. м и трехэтажной секции под офисно-бытовые помещения.

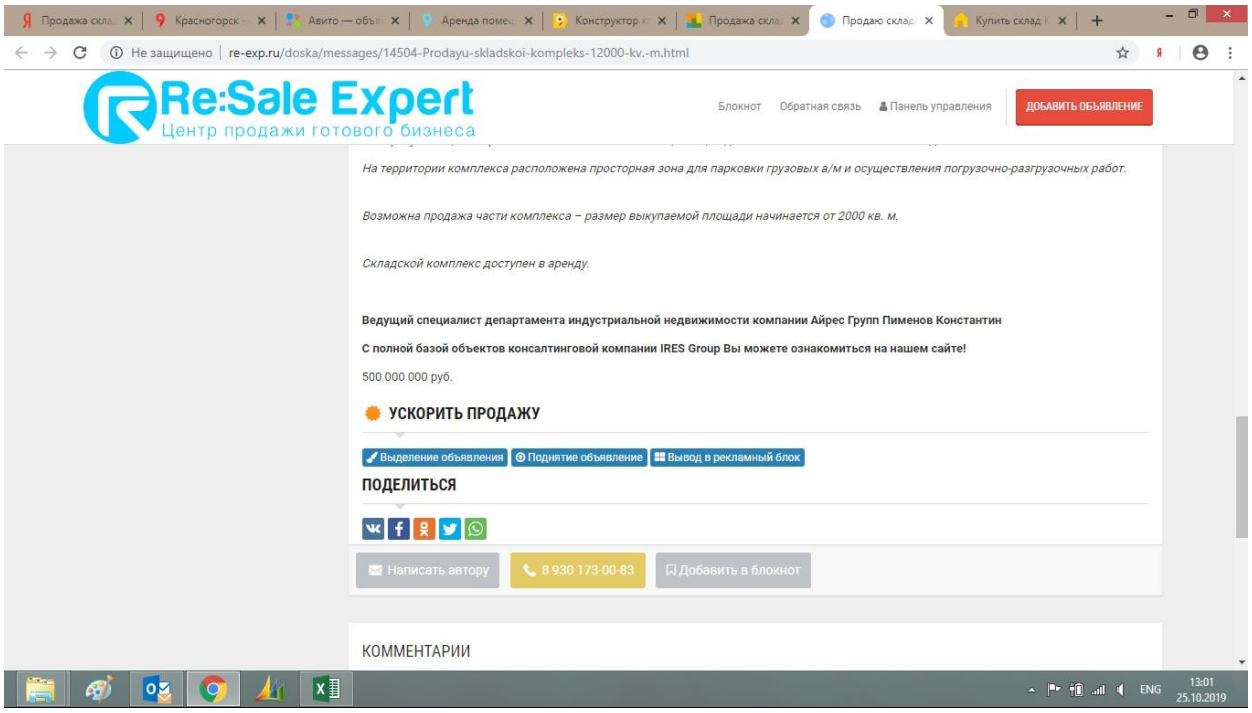
*Шаг колонн – 12*24 м.*
Доки (доклевеллеры/докшелтеры) – 15 шт.
Полы – нагрузка 6 т/кв. м.

Складской комплекс построен из качественных высокотехнологичных материалов, оснащен современными системами вентиляции, пожаротушения, электрическими сетями высокой мощности, подключен к системам отопления и водоснабжения.

На территории комплекса расположена просторная зона для парковки грузовых а/м и осуществления погрузочно-разгрузочных работ.

Возможна продажа части комплекса – размер выкупаемой площади начинается от 2000 кв. м.

Складской комплекс доступен в аренду.



Не защищено | re-exp.ru/doska/messages/14504-Prodayu-skladskoi-kompleks-12000-kv.-m.html

Re:Sale Expert
Центр продажи готового бизнеса

Блокнот Обратная связь Панель управления ДОБАВИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

На территории комплекса расположена просторная зона для парковки грузовых а/м и осуществления погрузочно-разгрузочных работ.

Возможна продажа части комплекса – размер выкупаемой площади начинается от 2000 кв. м.

Складской комплекс доступен в аренду.

Ведущий специалист департамента индустриальной недвижимости компании Айрес Групп Пименов Константин

С полной базой объектов консалтинговой компании IRES Group Вы можете ознакомиться на нашем сайте!

500 000 000 руб.

УСКОРИТЬ ПРОДАЖУ

Выделение объявления | Поднятие объявление | Вывод в рекламный блок

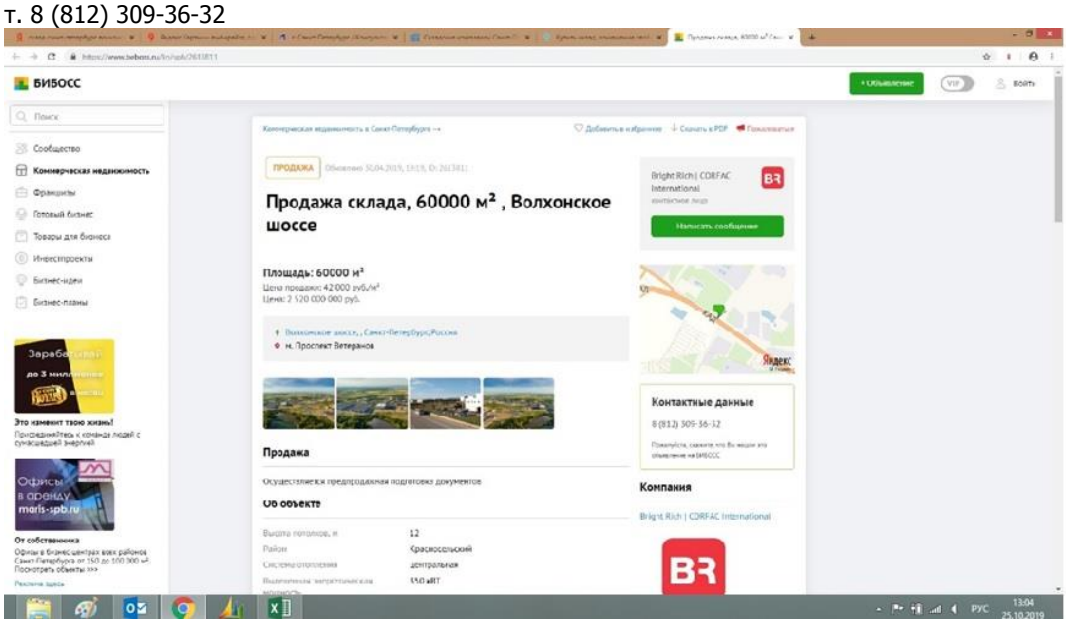
ПОДЕЛИТЬСЯ

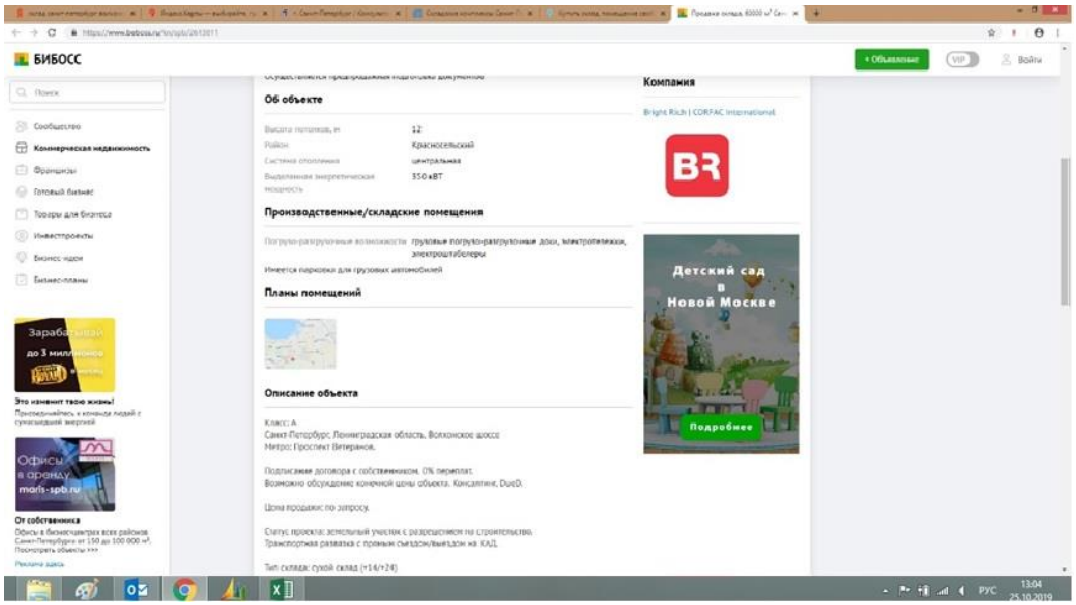
Написать автору | 8 930 173-00-83 | Добавить в блокнот

КОММЕНТАРИИ

Аналог 3

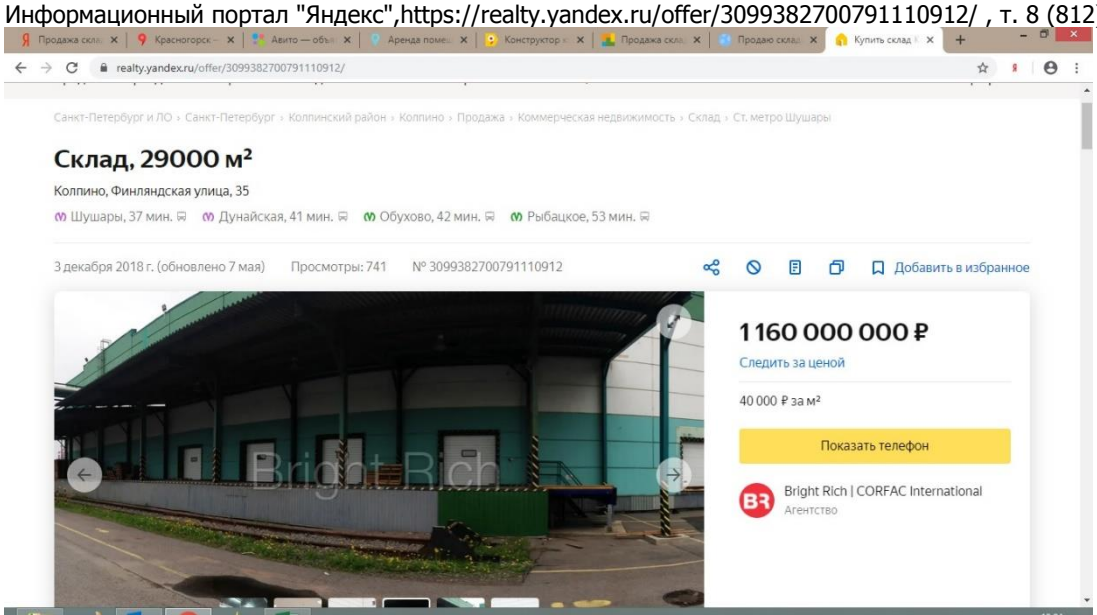
Информационный портал "Бибосс", https://www.beboss.ru/kn/spb/2613811,
т. 8 (812) 309-36-32

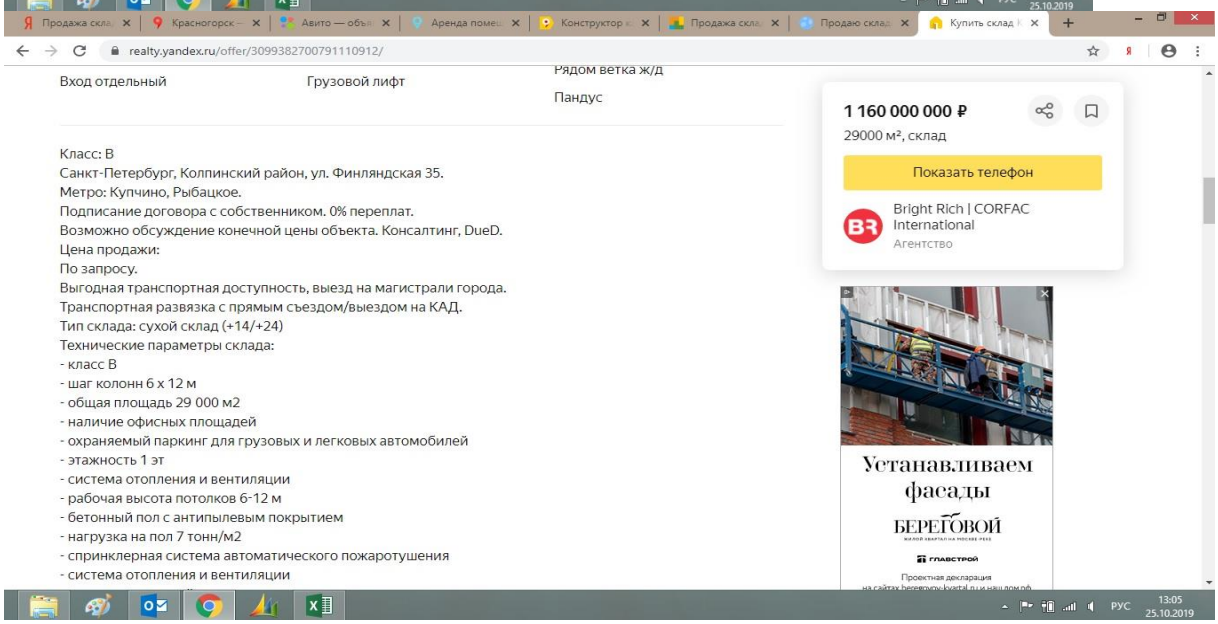


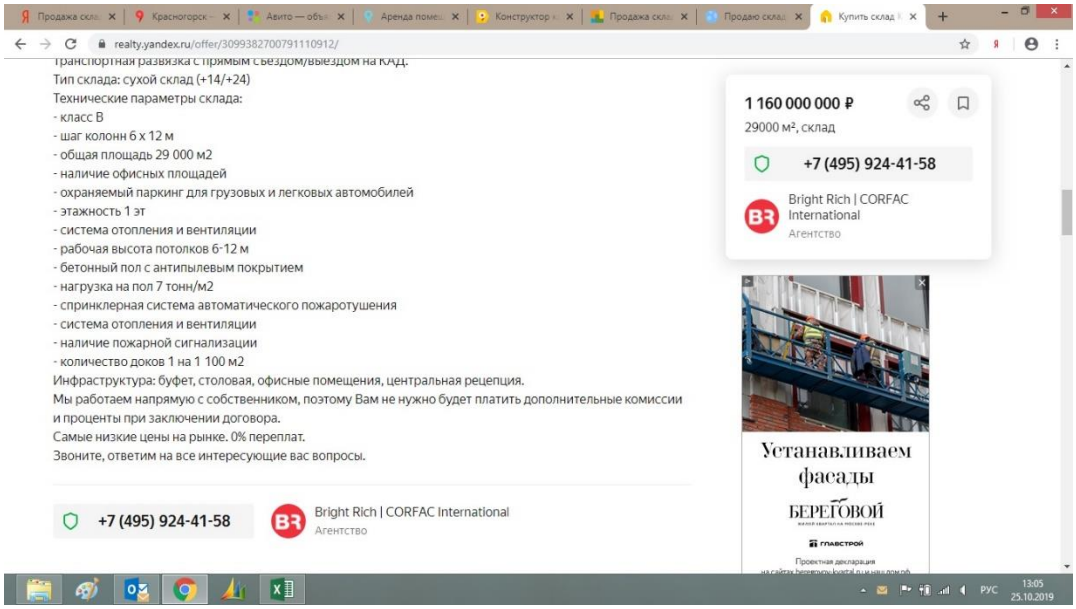


Аналог 4

Информационный портал "Яндекс",https://realty.yandex.ru/offer/3099382700791110912/ , т. 8 (812) 920-56-89



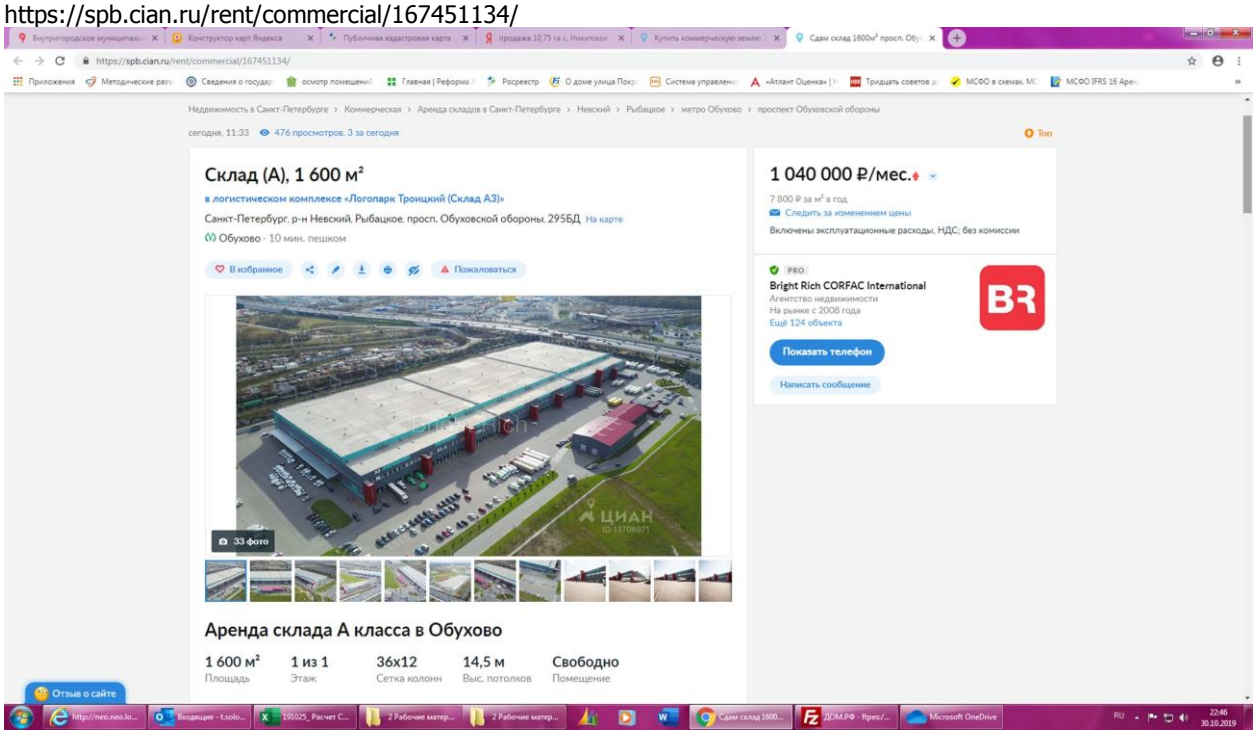


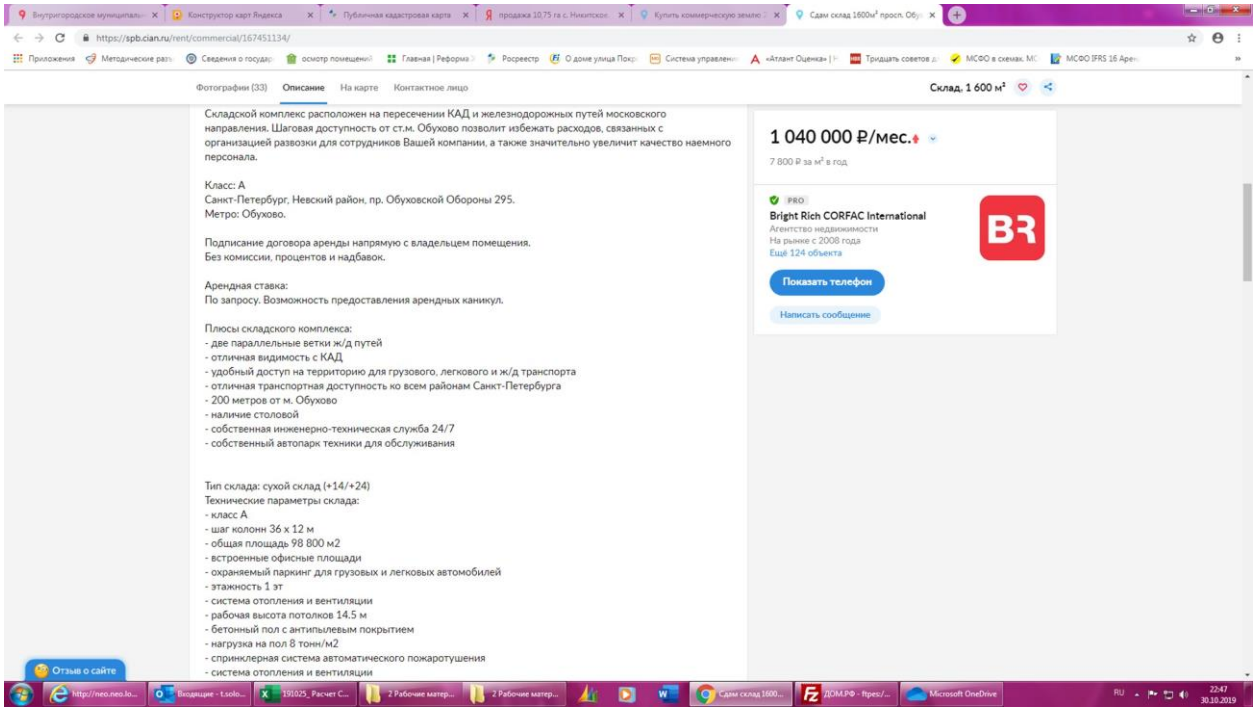


Объекты-аналоги используемые для расчета величины арендной платы на основании рыночных данных

Аналог 1

https://spb.cian.ru/rent/commercial/167451134/





https://spb.cian.ru/rent/commercial/167451134/

Фотографии (33) Описание На карте Контактное лицо

Склад, 1 600 м²

Складской комплекс расположен на пересечении КАД и железнодорожных путей московского направления. Шаговая доступность от ст.м. Обухово позволит избежать расходов, связанных с организацией развозки для сотрудников Вашей компании, а также значительно увеличит качество наемного персонала.

Класс: А
Санкт-Петербург, Невский район, пр. Обуховской Обороны 295.
Метро: Обухово.

Подписание договора аренды напрямую с владельцем помещения.
Без комиссии, процентов и надбавок.

Арендная ставка:
По запросу. Возможность предоставления арендных каникул.

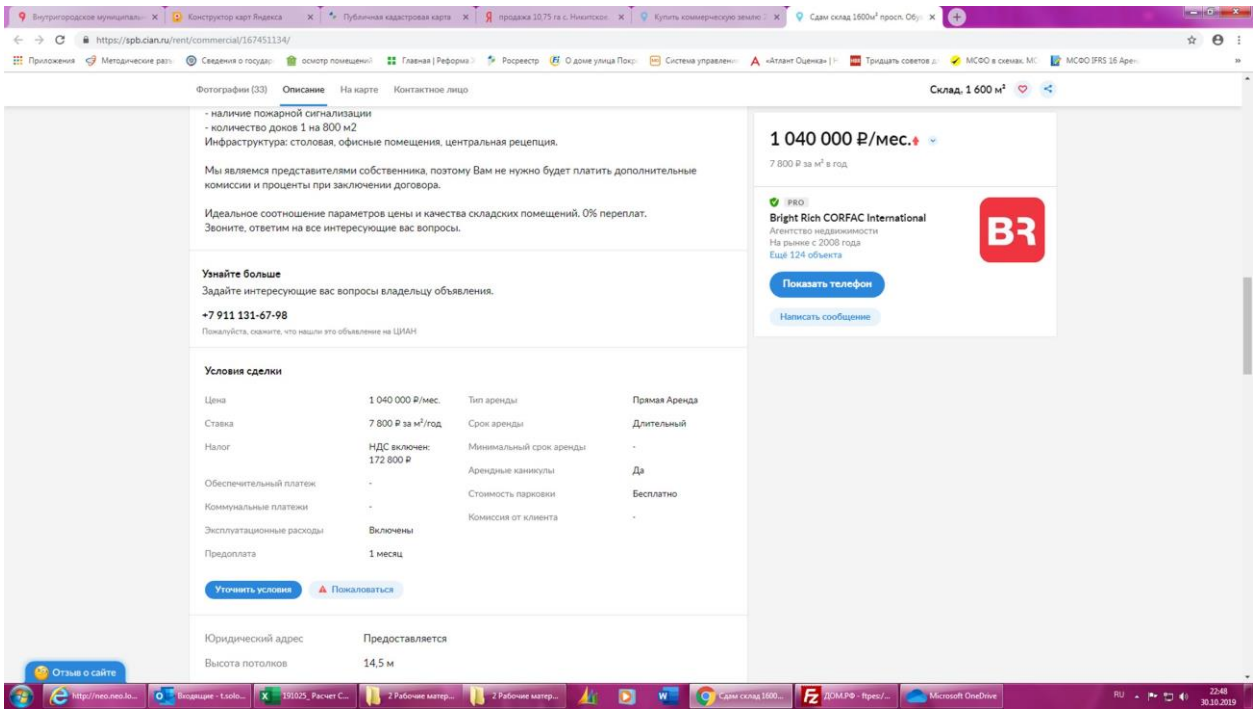
Плюсы складского комплекса:
- две параллельные ветки ж/д путей
- отличная видимость с КАД
- удобный доступ на территорию для грузового, легкового и ж/д транспорта
- отличная транспортная доступность ко всем районам Санкт-Петербурга
- 200 метров от м. Обухово
- наличие столовой
- собственная инженерно-техническая служба 24/7
- собственный автопарк техники для обслуживания

Тип склада: сухой склад (+14/+24)
Технические параметры склада:
- класс А
- шаг колонн 36 х 12 м
- общая площадь 98 800 м2
- встроенные офисные площади
- охраняемый паркинг для грузовых и легковых автомобилей
- этажность 1 эт
- система отопления и вентиляции
- рабочая высота потолков 14.5 м
- бетонный пол с антипылевым покрытием
- нагрузка на пол 8 тонн/м2
- спринклерная система автоматического пожаротушения
- система отопления и вентиляции

1 040 000 ₽/мес.
7 800 ₽ за м² в год

PRO
Bright Rich CORFAC International
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Ещё 124 объекта
Показать телефон
Написать сообщение

Отзыв о сайте



https://spb.cian.ru/rent/commercial/167451134/

Фотографии (33) Описание На карте Контактное лицо

Склад, 1 600 м²

- наличие пожарной сигнализации
- количество доков 1 на 800 м2
Инфраструктура: столовая, офисные помещения, центральная рецепция.

Мы являемся представителями собственника, поэтому Вам не нужно будет платить дополнительные комиссии и проценты при заключении договора.

Идеальное соотношение параметров цены и качества складских помещений, 0% переплат.
Звоните, ответим на все интересующие вас вопросы.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 911 131-67-98
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	1 040 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	7 800 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 172 800 ₽	Минимальный срок аренды	-
		Арендные каникулы	Да
Обеспечительный платеж	-	Стоимость парковки	Бесплатно
Коммунальные платежи	-	Комиссия от клиента	-
Эксплуатационные расходы	Включены		
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Пожаловаться

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	14,5 м

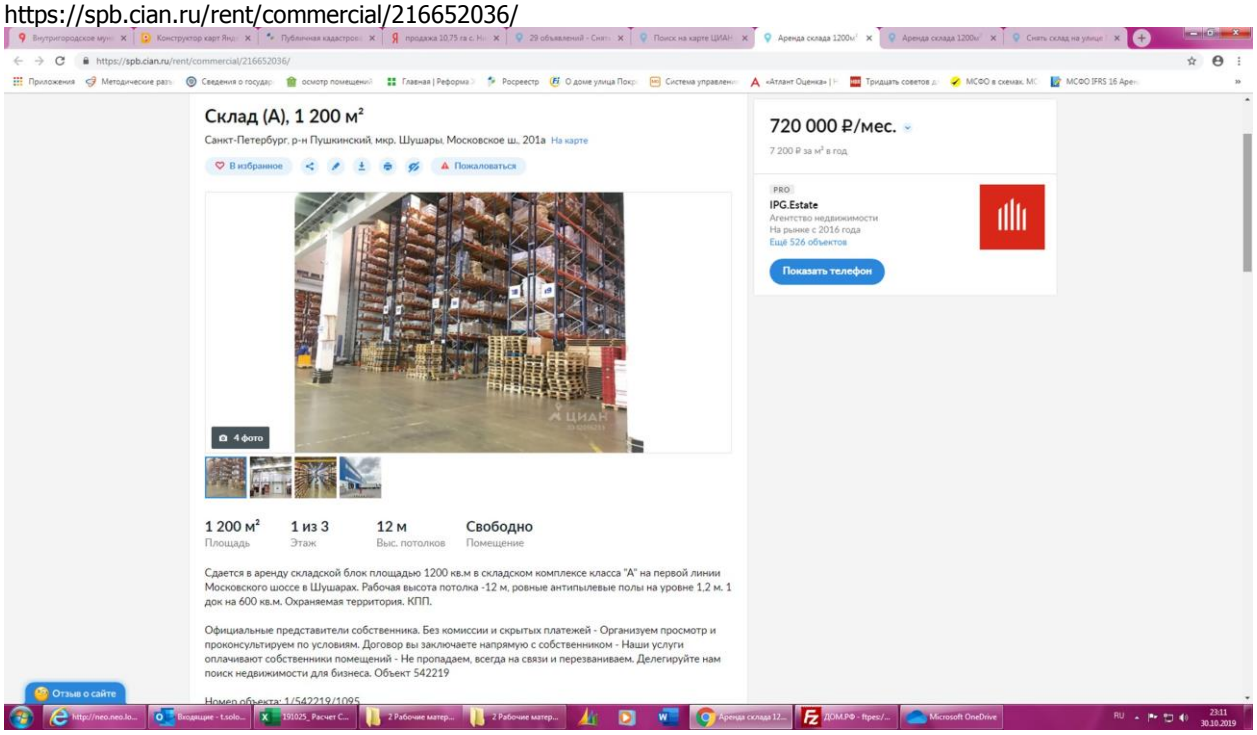
1 040 000 ₽/мес.
7 800 ₽ за м² в год

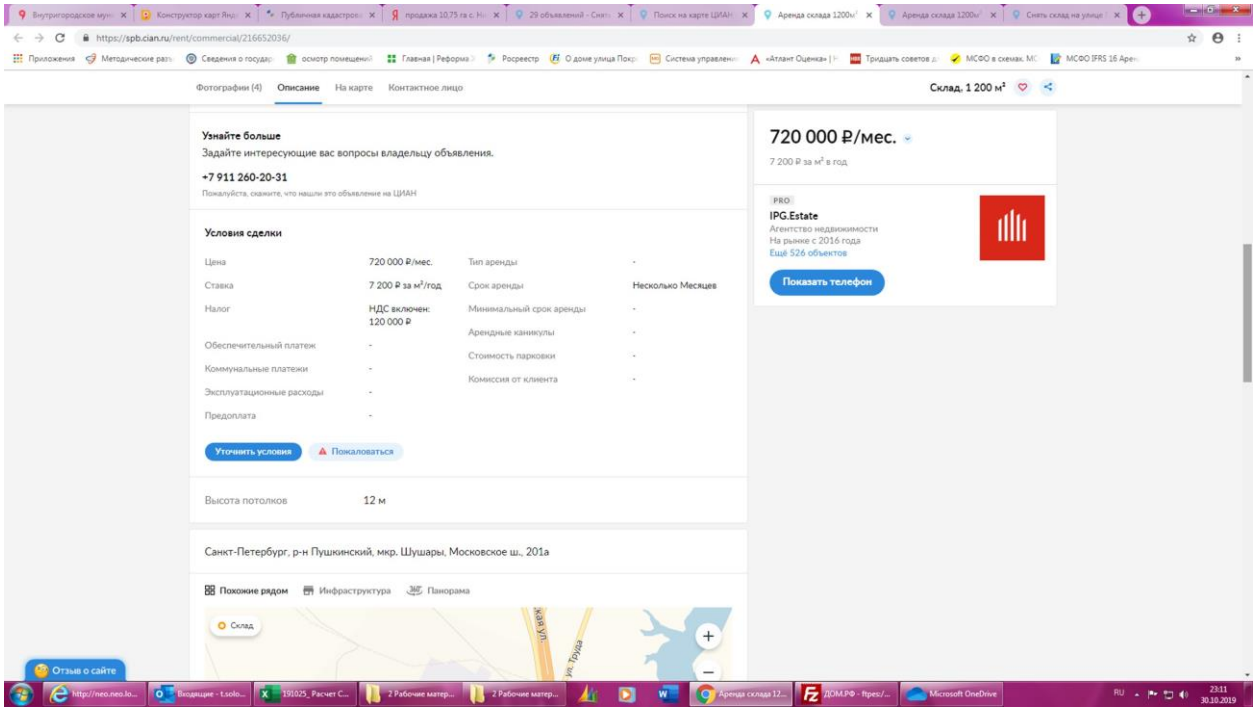
PRO
Bright Rich CORFAC International
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Ещё 124 объекта
Показать телефон
Написать сообщение

Отзыв о сайте

Аналог 2

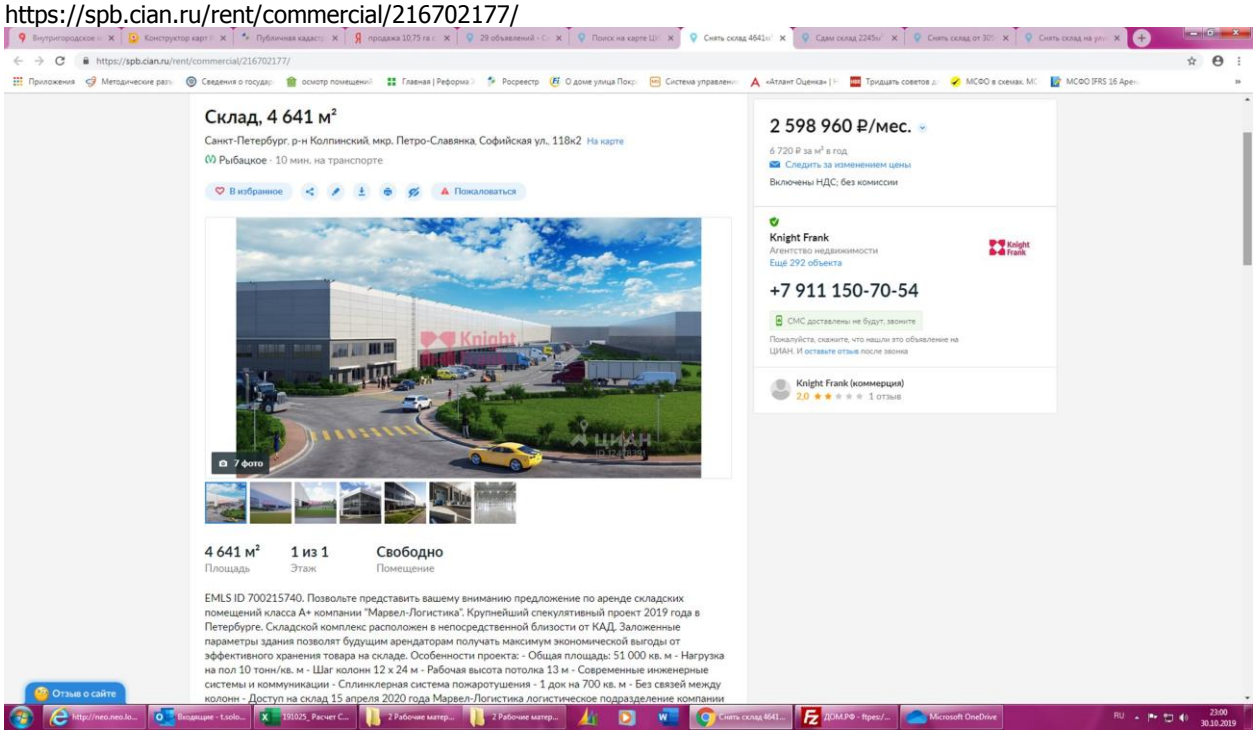
https://spb.cian.ru/rent/commercial/216652036/

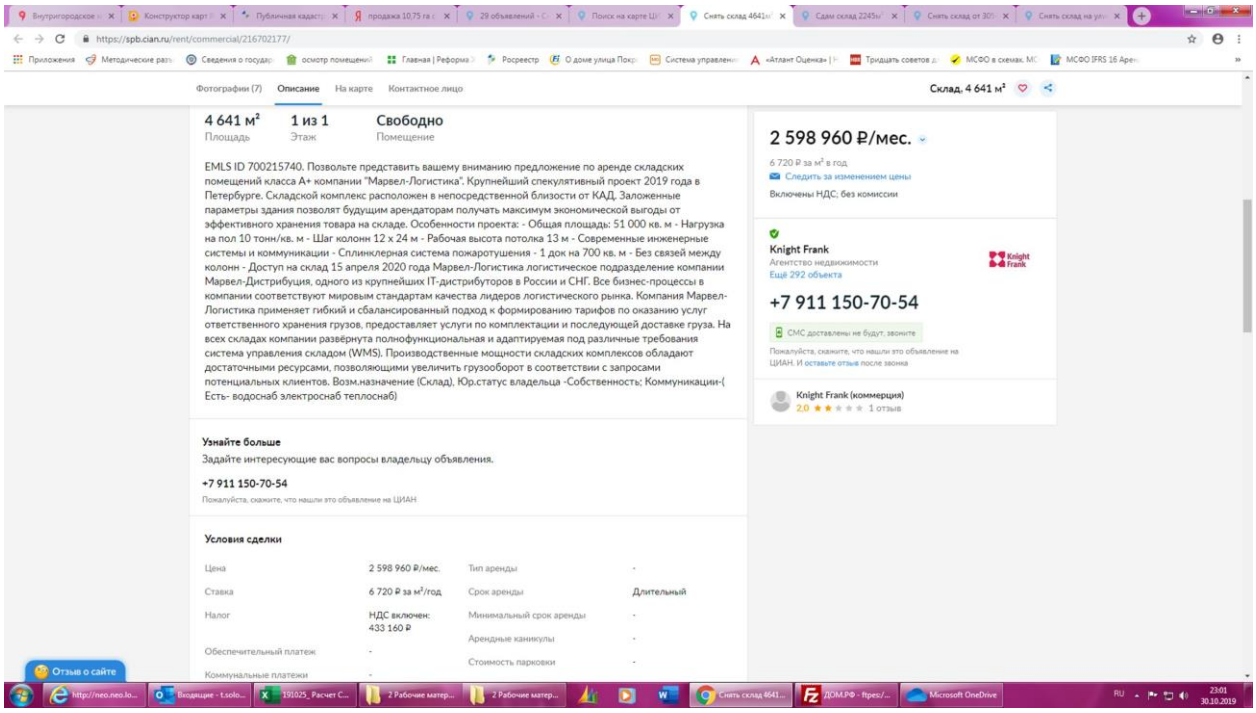


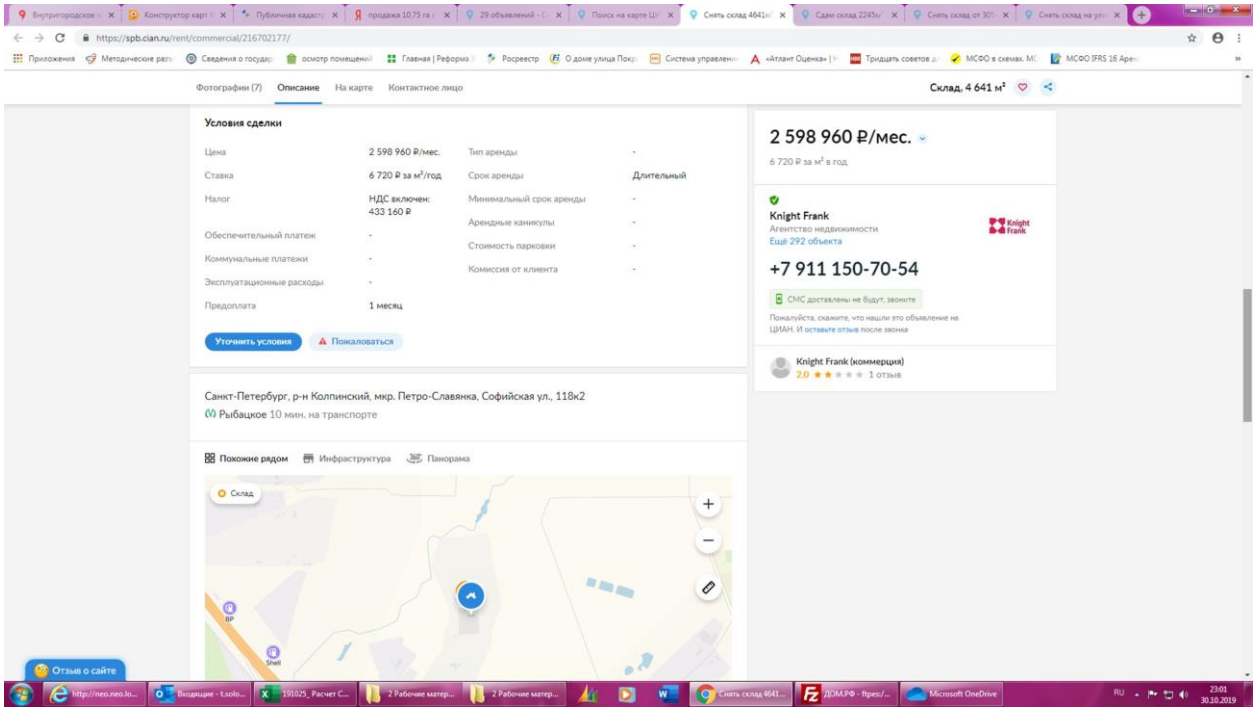


Аналог 3

https://spb.cian.ru/rent/commercial/216702177/

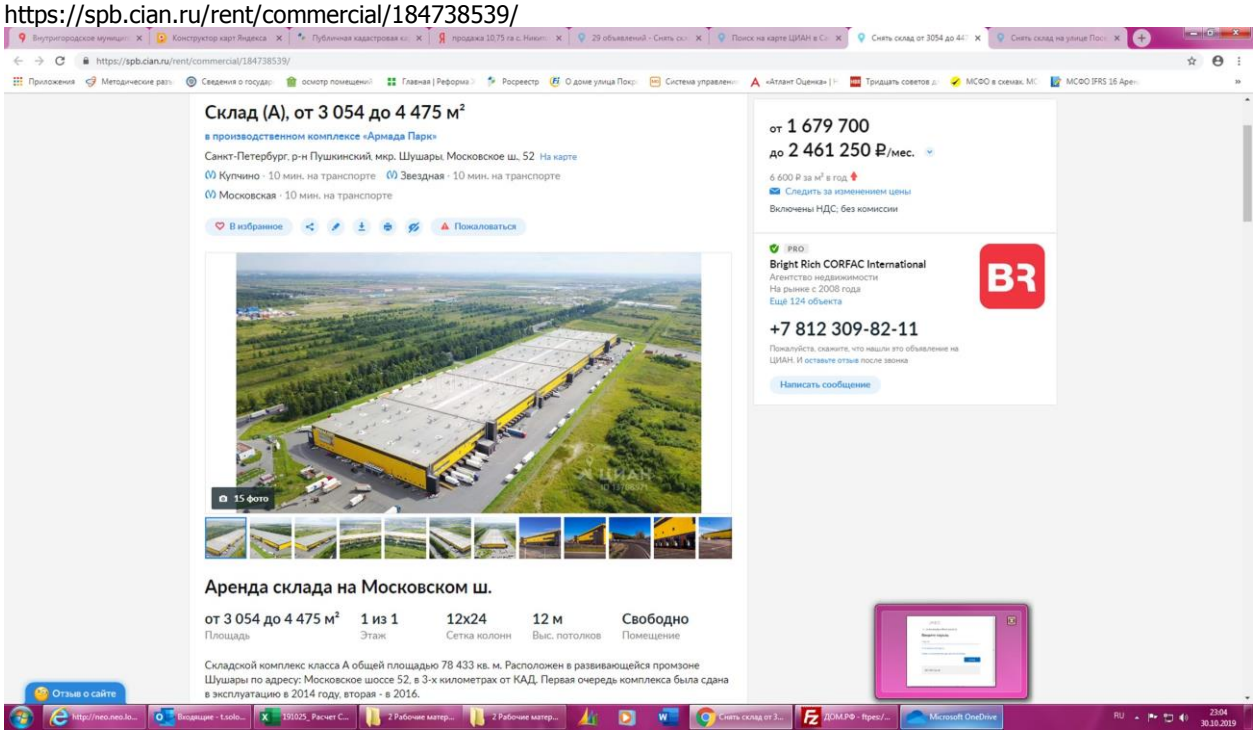


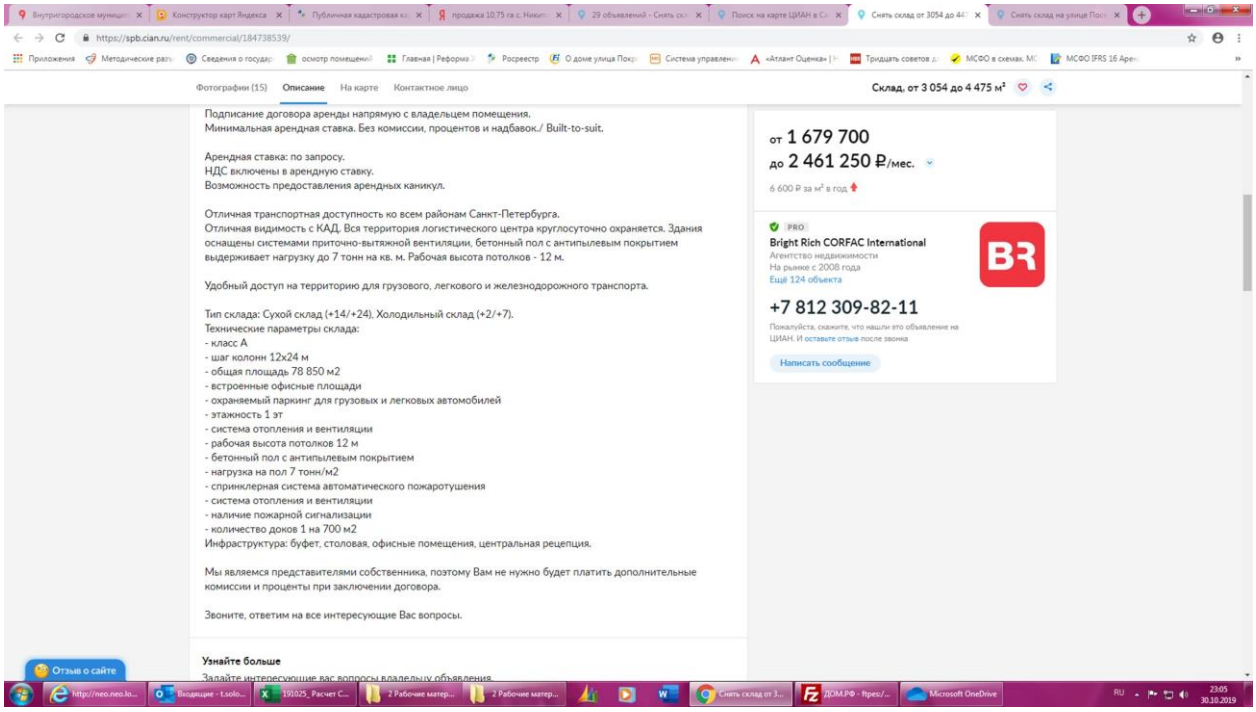




Аналог 4

https://spb.cian.ru/rent/commercial/184738539/





https://spb.cian.ru/rent/commercial/184738539/

Фотографии (15) Описание На карте Контактное лицо

Склад, от 3 054 до 4 475 м²

Подписание договора аренды напрямую с владельцем помещения.
Минимальная арендная ставка. Без комиссии, процентов и надбавок./ Built-to-suit.

Арендная ставка: по запросу.
НДС включены в арендную ставку.
Возможность предоставления арендных каникул.

Отличная транспортная доступность ко всем районам Санкт-Петербурга.
Отличная видимость с КАД. Вся территория логистического центра круглосуточно охраняется. Здания оснащены системами приточно-вытяжной вентиляции, бетонный пол с антипылевым покрытием выдерживает нагрузку до 7 тонн на кв. м. Рабочая высота потолков - 12 м.

Удобный доступ на территорию для грузового, легкового и железнодорожного транспорта.

Тип склада: Сухой склад (+14/+24). Холодильный склад (+2/+7).
Технические параметры склада:
- класс А
- шаг колонн 12х24 м
- общая площадь 78 850 м2
- встроенные офисные площади
- охраняемый паркинг для грузовых и легковых автомобилей
- этажность 1 эт
- система отопления и вентиляции
- рабочая высота потолков 12 м
- бетонный пол с антипылевым покрытием
- нагрузка на пол 7 тонн/м2
- спринклерная система автоматического пожаротушения
- система отопления и вентиляции
- наличие пожарной сигнализации
- количество доков 1 на 700 м2
Инфраструктура: буфет, столовая, офисные помещения, центральная рецепция.

Мы являемся представителями собственника, поэтому Вам не нужно будет платить дополнительные комиссии и проценты при заключении договора.

Звоните, ответим на все интересующие Вас вопросы.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

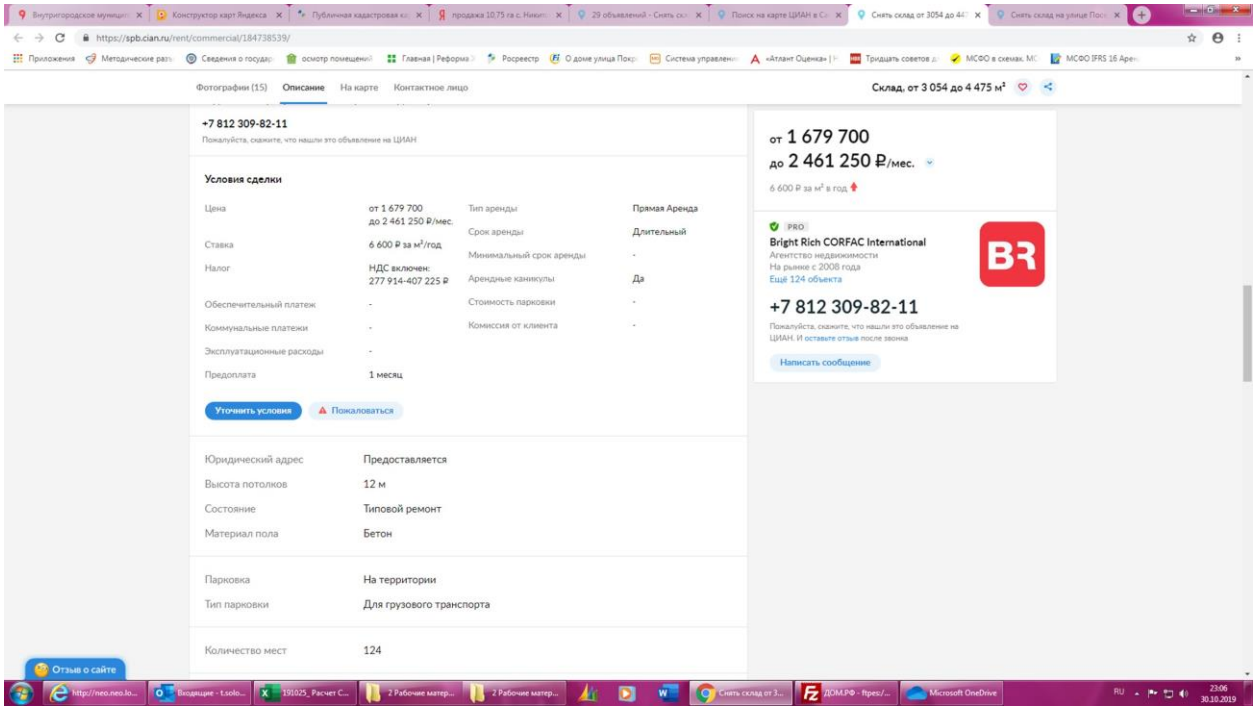
от 1 679 700
до 2 461 250 ₽/мес.
6 600 ₽ за м² в год

PRO
Bright Rich CORFAC International
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Ещё 124 объекта

+7 812 309-82-11
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Отзыв о сайте



https://spb.cian.ru/rent/commercial/184738539/

Фотографии (15) Описание На карте Контактное лицо

Склад, от 3 054 до 4 475 м²

+7 812 309-82-11
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	от 1 679 700 до 2 461 250 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	6 600 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 277 914-407 225 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Пожаловаться

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	12 м
Состояние	Типовой ремонт
Материал пола	Бетон

Парковка	На территории
Тип парковки	Для грузового транспорта

Количество мест	124

от 1 679 700
до 2 461 250 ₽/мес.
6 600 ₽ за м² в год

PRO
Bright Rich CORFAC International
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Ещё 124 объекта

+7 812 309-82-11
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Отзыв о сайте

Аналитическая информация, используемая при проведении расчетов

Значения КБД Московской биржи 29.10.2019

Срок до погашения, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Y(t), %	5.96	5.97	5.97	5.98	6.01	6.06	6.19	6.32	6.52	6.73	6.87	7.06

12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0%	15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1%	18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0%	16,6%

Корректировка на площадь земельного участка

https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/89-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-

VK Яндекс Конструктор Карты. Яндекс Google Карты 2ГИС Курс Rusbonds ЦБ РФ StatrieIt Кадастровая Росреестр Avito Realty

« Вернуться к списку

Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью от 5 000 до 10 000 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-7.52	-7 — -5	100
Последний год***(4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие***(2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения ре период		

Написать в службу поддержки jivosite

https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/90-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-

Яндекс Конструктор Карты. Яндекс Google Карты 2ГИС Курс Rusbonds ЦБ РФ StatrieIt Кадастровая Росреестр Avito Realty

нуться к списку

Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью от 10 000 до 50 000 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-13.64	-13 — -10	91
Последний год***(4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие***(2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения ре период		

ors-2/all-indicators/1?filtered=1

Написать в службу поддержки jivosite

https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/91-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-

VK Яндекс Конструктор Карты. Яндекс Google Карты 2ГИС Курс Rusbonds ЦБ РФ Statrielt Кадастровая Росреестр Avito Realty

Вернуться к списку

Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью от 50 000 до 100 000 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-25.35	-30 — -15	36
Последний год***(4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие***(2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения ре период		

Написать в службу поддержки jivosite

https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/92-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-

VK Яндекс Конструктор Карты. Яндекс Google Карты 2ГИС Курс Rusbonds ЦБ РФ Statrielt Кадастровая Росреестр Avito Realty

Вернуться к списку

Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью от 100 000 до 250 000 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-26.14	-21 — -17	69
Последний год***(4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие***(2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения ре период		

Написать в службу поддержки jivosite

https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/93-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-

К Яндекс Конструктор Карты. Яндекс Google Карты 2ГИС Курс Rusbonds ЦБ РФ Statrielt Кадастровая Росреестр Avito Realty

ернуться к списку

Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью от 250 000 до 500 000 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-31.28	-32 — -25	66
Последний год***(4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие***(2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения ре период		

Написать в службу поддержки jivosite

https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/94-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-

Яндекс Конструктор Карты. Яндекс Google Карты 2ГИС Курс Rusbonds ЦБ РФ Statrielt Кадастровая Росреестр Avito Realty

ернуться к списку

Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью от 500 000 до 1 000 000 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-43	-33 — -28	30
Последний год***(4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие***(2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения ре период		

Написать в службу поддержки jivosite

https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/95-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-

/K Яндекс Конструктор Карты. Яндекс Google Карты 2ГИС Курс Rusbonds ЦБ РФ Statrielt Кадастровая Росреестр Avito Realty

Вернуться к списку

Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью более 1 000 000 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-49.5	-37 — -32	30
Последний год***(4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие***(2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения ре период		

Написать в службу поддержки jivosite

Корректировка на линию земельного участка

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1991-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2019-goda

СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформления прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Оперативно. Качественно. Объективно !

Обращаем Ваше внимание, что При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки скидки на торг, срок ликвидности и некоторые другие корректировки могут бы

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.10.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.10.2019 г.)

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** под торговые, офисные и другие общественные здания коммерческого назначения	0,70	0,79	**0,74**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,97	1,10	**1,03**
3	**Земли промышленности**, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,83	0,98	**0,90**
4	**Сельскохозяйственного назначения** (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,75	0,92	**0,83**
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,69	0,96	**0,82**

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница значений - земельные участки с низкими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования,
- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования.

01.10.2019

Назад | Вперёд

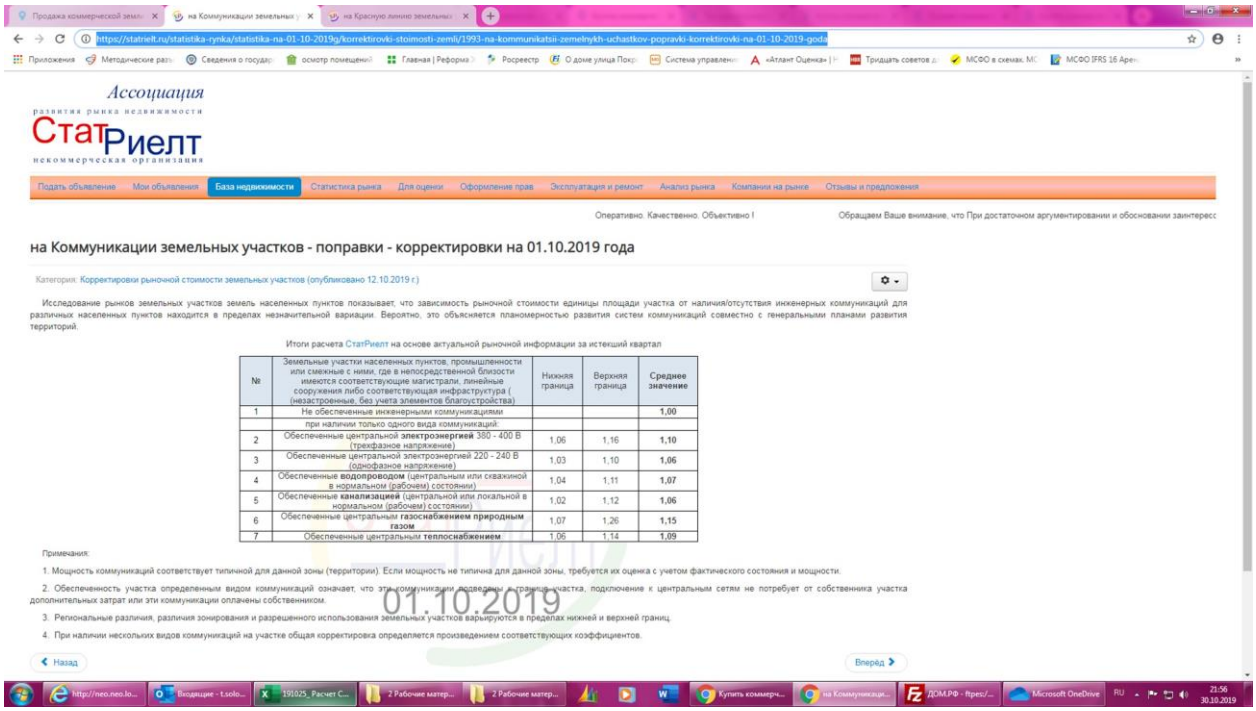
Общая информация – Контакты | Правовая информация | Авторизация / полный доступ | Оформить/продлить подписку | Сроки действия подписки

© 2013 – 2019 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Наверх

Оперативно. Качественно. Объективно !

Корректировка на инженерные коммуникации



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Оперативно. Качественно. Объективно !

Обращаем Ваше внимание, что При достаточном аргументировании и обосновании заинтересс

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.10.2019 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура ((незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,16	1,10
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,07	1,26	1,15
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,06	1,14	1,09

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.
2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации проведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

01.10.2019

Назад | Вперед

Корректировка на торг для складского комплекса

8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%

271

Таблица 163 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	8,3%	10,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	9,5%	11,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	12,2%	14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	8,9%	10,4%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 164

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	7,0%	15,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	6,6%	15,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	8,3%	17,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	10,5%	21,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	7,1%	15,7%

Корректировка на общую площадь складского комплекса

https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/64-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-proizvodstvenno-skladskoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-ob

« Вернуться к списку

Корректировка на общую площадь для производственно-складской недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 100 до 500 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-5.5	-7 — -4	47
Последний год***(4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие***(2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 полугодие 2017 года	Недостаточно данных для отображения результ		

Написать в службу поддержки jivosite

https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/65-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-proizvodstvenno-skladskoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-ob

« Вернуться к списку

Корректировка на общую площадь для производственно-складской недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 500 до 2 500 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-10.96	-12 — -9	46
Последний год***(4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие***(2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 полугодие 2017 года	Недостаточно данных для отображения результ		

Написать в службу поддержки jivosite

https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/66-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-proizvodstvenno-skladskoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obe

Яндекс Конструктор Карты. Яндекс Google Карты 2ГИС Курс Rusbonds ЦБ РФ Statrielt Кадастровая Росреестр Avito Realty

Вернуться к списку

Корректировка на общую площадь для производственно-складской недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 2 500 до 5 000 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-16.04	-16 — -13	85
Последний год***(4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие***(2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 полугодие 2017 года	Недостаточно данных для отображения результ		

Написать в службу поддержки jivosite

https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/67-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-proizvodstvenno-skladskoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obe

К Яндекс Конструктор Карты. Яндекс Google Карты 2ГИС Курс Rusbonds ЦБ РФ Statrielt Кадастровая Росреестр Avito Realty

« Вернуться к списку

Корректировка на общую площадь для производственно-складской недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 5 000 до 20 000 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-22.33	-23 — -19	59
Последний год***(4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие***(2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 полугодие 2017 года	Недостаточно данных для отображения результ		

Написать в службу поддержки jivosite

https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/68-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-proizvodstvenno-skladskoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-ob

Яндекс Конструктор Карты. Яндекс Google Карты 2ГИС Курс Rusbonds ЦБ РФ Statrielt Кадастровая Росреестр Avito Realty

Вернуться к списку

Корректировка на общую площадь для производственно-складской недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью более 20 000 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-24.99	-29 — -20	107
Последний год***(4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие***(2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 полугодие 2017 года	Недостаточно данных для отображения результ		

Написать в службу поддержки jivosite

Корректировка на функциональное назначение

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,46	1,57
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

259

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 153

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,33	1,66
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,33	1,70
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34

Корректировка на класс складских объектов

на Класс Качества складских и производственных зданий и помещений - поправки - корректировки на 01.10.019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.10.2019 г.)

- Коэффициенты, выражающие соотношения удельных рыночных цен предложений продажи складских и производственных зданий и помещений в таких зданиях в зависимости от класса качества.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, общей площади, наличии коммуникаций, техническом состоянии.

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальной рыночных данных за истекший квартал

Класс качества	Характеристика качества объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Класс А,А+	Современные одноэтажные складские и производственные здания из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, с расстоянием между пролетами не менее 24 м. и общей площадью не менее 10 тыс. кв.м. Бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от поверхности земли. Высота этажа — не менее 10 м, позволяющая установку многоуровневого стеллажного оборудования. Электроснабжение. Автоматический температурный режим. Системы автоматической пожарной сигнализации пожаротушения. Наличие системы вентиляции и кондиционирования. Система охранной сигнализации и видеонаблюдения. Аварийная электростанция и отдельная газовая котельная. Оптоволоконные телекоммуникации. Автоматические ворота с погрузочно-разгрузочными площадками. Площадь застройки участка не более 40–45%. Площадки для стоянки и разворотов большегрузных автомобилей и парковка легковых автомобилей. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Системы контроля доступа сотрудников. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория. Смежество с центральными автомагистралями	1,44	2,05	**1,72**
Класс В	Здания прямоугольной формы, вновь построенные или реконструированные. Высота потолков от 6 до 10 м. Пол – асфальт или бетон. Системы отопления, вентиляции, пожарной сигнализации и пожаротушения. Кабель связи. Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие вспомогательных помещений при складе. Площадки для временной стоянки и маневрирования большегрузных автомобилей. Охрана территории. Охранная сигнализация и видеонаблюдение	1,21	1,58	**1,38**
Класс С	Капитальные отапливаемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/ подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей			**1,00**
Класс D	Капитальные неотапливаемые складские и производственные помещения или ангары. Наличие освещения	0,52	0,74	**0,62**

Региональный коэффициент

8. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ КО-ИНВЕСТ

(отношение средней цены в регионе к средней цене по Московской области)

8.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ РЕСУРСОВ

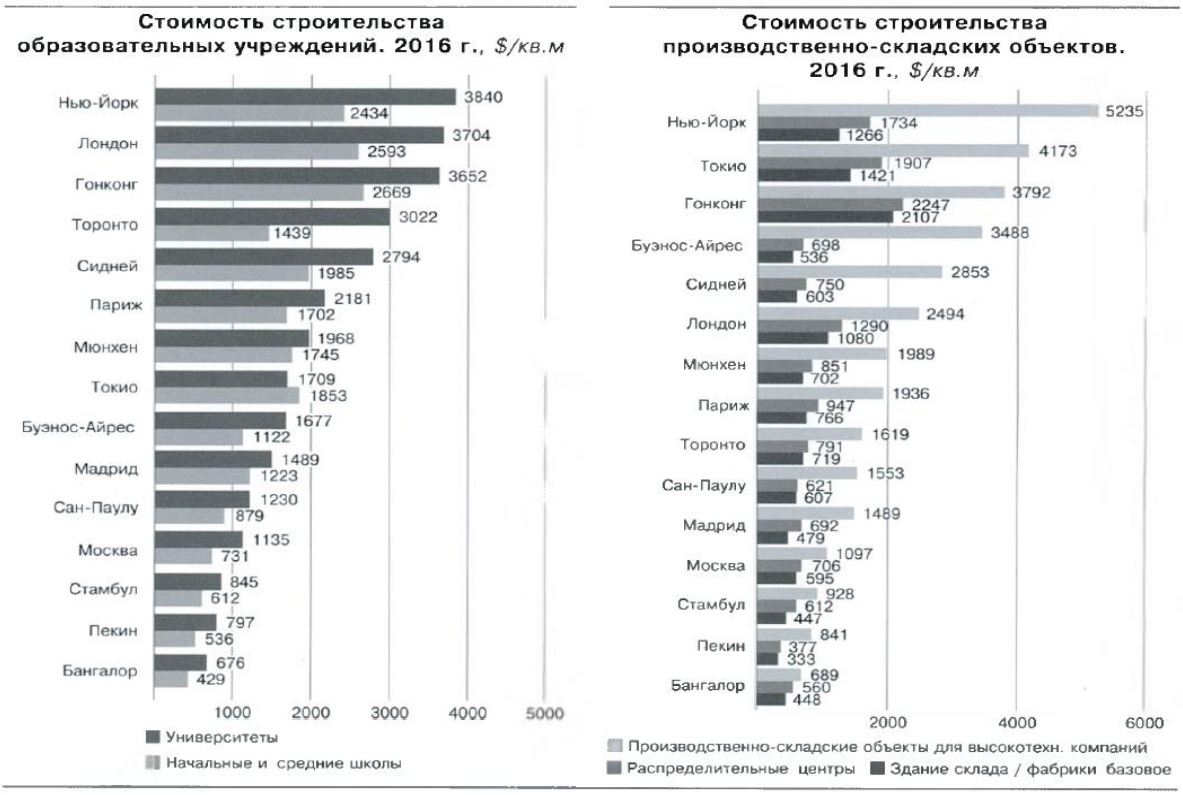
на 01.04.2019 года

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2*

Экономические районы, края, области	Группа материалов основной номенклатуры					Оплата труда работников
	Железобетонные и бетонные изделия	Бетоны, растворы	Кирпич	Стальные конструкции	Лесоматериалы	
1	2	3	4	5	6	7
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	0,894	1,143	1,050	1,037	1,039	0,650
Северный район						
Республика Карелия *	1,077	0,896	1,181	1,009	0,995	0,717
Республика Коми (южнее Полярного круга)	0,920	1,445	1,404	1,059	1,175	0,911
Республика Коми (севернее Полярного круга)	1,121	1,762	1,711	1,291	1,432	1,110
Архангельская область (южнее Полярного круга)	0,985	1,119	1,984	1,030	1,079	0,810
Архангельская область (севернее Полярного кр.)	1,199	1,361	2,415	1,254	1,313	0,986
Вологодская область	0,864	0,952	1,146	0,987	0,939	0,665
Мурманская область *	1,110	1,786	1,473	1,059	1,240	1,007
Северо-Западный район						
г. Санкт-Петербург	0,884	0,879	0,964	1,015	0,886	0,954
Ленинградская область	0,785	0,913	0,961	1,007	1,327	0,867
Новгородская область	0,817	1,145	0,860	0,989	1,375	0,566
Псковская область	0,770	0,952	0,955	0,999	1,022	0,428
Центральный район						
Брянская область	0,777	0,913	0,874	0,981	0,889	0,500
Владимирская область	0,852	1,186	1,354	0,991	0,977	0,543
Ивановская область	0,840	0,893	1,309	0,993	0,747	0,542
Калужская область	0,787	1,114	0,961	0,995	0,912	0,619
Костромская область	0,723	0,993	0,942	0,976	0,733	0,424
г. Москва	0,779	0,958	1,005	1,018	0,965	1,089
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,797	0,900	0,795	0,991	0,925	0,484
Рязанская область	0,812	1,145	0,827	0,984	0,995	0,492
Смоленская область	0,826	0,874	0,726	0,985	0,717	0,491
Тверская область	0,706	0,887	0,764	0,978	0,798	0,660
Тульская область	0,835	1,074	1,001	0,980	0,899	0,622
Ярославская область	0,912	1,162	1,003	0,988	0,810	0,571
Волго-Вятский район						
Республика Марий Эл	0,808	1,131	1,009	0,998	1,038	0,466
Республика Мордовия	0,856	1,023	1,056	1,003	0,830	0,574
Чувашская Республика	1,062	0,982	0,899	1,000	1,046	0,530
Кировская область	0,880	1,154	1,004	0,995	0,784	0,571
Нижегородская область	0,828	1,094	1,040	0,999	0,827	0,421
Центрально-Черноземный район						
Белгородская область	0,841	0,856	0,769	0,988	1,114	0,541
Воронежская область	0,844	0,862	0,732	0,988	0,748	0,637
Курская область	0,797	1,061	0,892	0,982	1,265	0,624
Липецкая область	0,809	0,851	0,935	0,988	1,042	0,545
Тамбовская область	0,838	1,073	0,932	1,009	1,079	0,424
Поволжский район						
Республика Калмыкия	0,907	0,996	1,007	0,976	1,543	0,470
Республика Татарстан	0,787	0,932	0,854	1,000	0,949	0,680
Астраханская область	0,804	1,183	0,786	0,991	1,039	0,531
Волгоградская область	0,763	0,873	0,831	1,002	1,348	0,665
Пензенская область	0,794	1,260	1,040	0,999	0,960	0,644
Самарская область	1,040	0,916	0,707	0,997	0,673	0,482
Саратовская область	0,966	0,976	0,870	1,016	1,484	0,464
Ульяновская область	0,863	1,129	0,897	1,020	1,003	0,505

© КО-ИНВЕСТ 2019

Себестоимость строительства



Операционные расходы (среднерыночные данные)

SUMMARY

Основные показатели рынков качественной коммерческой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья. IV квартал 2017 г.*

Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей на начало 2017 г., *млн кв.м*	15,5–17,2	12,3–12,7	12,0
Прирост площадей за I–IV кварталы 2017 г.[1], *тыс. кв.м*	311,2	499,5 (260)	424,4
Уровень вакансий			
класс «А»	17,8%	9,5%[2]	9,8%[3]
класс «В+»	15,4%		
класс «В»	12,3%		
Диапазоны цен предложений, *руб./кв.м (без учета НДС)*	110 000–500 000	–	30 000–47 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, *руб./кв.м/год*[4]	8000–47 500	4000–150 000	2500–5300
Операционные расходы, *руб./кв.м/год (без учета НДС)*	2700–7000	2000–10 000	900–1500
Ставки капитализации, %	10,5–12,0	–	11,5–14,0

* *Предварительные данные.*
[1] *Новое строительство.*
[2] *Действующие торговые центры.*
[3] *Высококлассные складские площади.*
[4] *Без учета НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.*

Структура операционных расходов для складских комплексов Москвы. I полугодие 2017 г.[1]

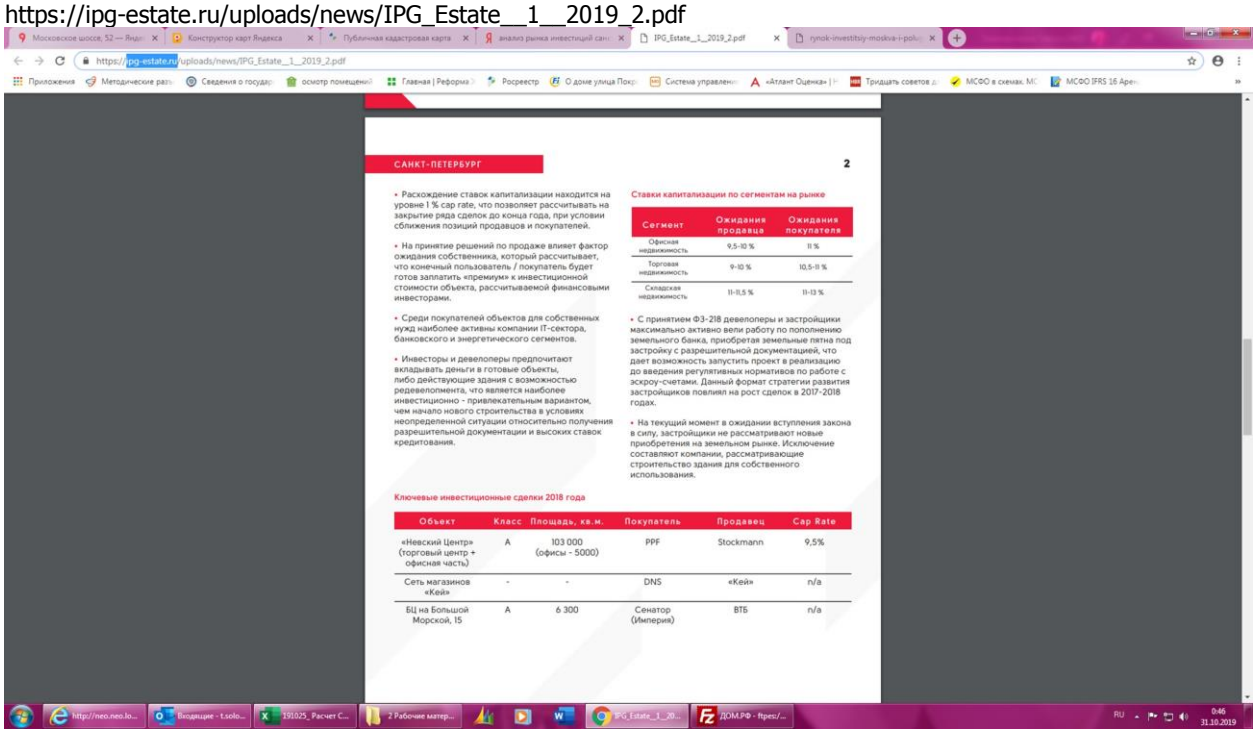
Доля статьи расходов в общей величине OPEX[2]	СК класса «А»	СК класса «В»	СК класса «С»
Расходы на содержание (без учета ФОТ), в т.ч.:	**50–52%**	**51–53%**	**52–54%**
Техническое обслуживание инженерных систем здания	8–10%	8–9%	7–9%
Обеспечение пожарной безопасности	0,5–1,5%	0,5–1,5%	0,5–1%
Текущий ремонт	28–32%	27–30%	28–32%
Уборка мест общего пользования	0,5–1,5%	0,5–1,5%	0,5–1%
Уборка прилегающей территории	1,5–3%	1,5–2,5%	1,5–2,5%
Сезонные работы (очистка кровли от снега, мытье фасадов и т.д.)	1,5–3%	1,5–2,5%	1,5–2,5%
Вывоз мусора	1%	1%	1%
Охрана / КПП	2–3%	2–3%	2–3%
Прочие расходы (например, обслуживание площадки для стоянки и маневрировани грузовиков)	3–6%	3–6%	3,5–5,5%
Расходы на содержание (FM УК)	**3–6%**	**3,5–5,5%**	**3,5–5,5%**
Коммунальные платежи	**13–15%**	**13–15%**	**14–16%**
Реклама, маркетинг (marketing fee) Юридические услуги	**1,5–2,5%**	**1,5–2%**	**0%**
ФОТ обслуживающего персонала + начисления с ФОТ, в т.ч. по статьям расходов:	**24–26%**	**25–27%**	**25–27%**
Техническое обслуживание инженерных систем здания	11–13%	11–13%	10–14%
Уборка мест общего пользовани	2–3%	2–3%	2,5–3,5%
Уборка прилегающей территории	1–2%	0,5–1,5%	1–1,5%
Прочие расходы (например, обслуживание площадки для стоянки и маневрирования грузовиков)	1–3%	1–3%	1–2%
Охрана	8–10%	8–10%	10–12%
Итого OPEX:	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

[1] В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости, расходы по обслуживанию долга и налог на прибыль.
[2] Для складских комплексов, эксплуатируемых от 3-х лет.

Источник: PRO Realty

Ставка капитализации

https://ipg-estate.ru/uploads/news/IPG_Estate__1__2019_2.pdf



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

2

• Расхождение ставок капитализации находится на уровне 1 % cap rate, что позволяет рассчитывать на закрытие ряда сделок до конца года, при условии сближения позиций продавцов и покупателей.

• На принятие решений по продаже влияет фактор ожидания собственника, который рассчитывает, что конечный пользователь / покупатель будет готов заплатить «премиум» к инвестиционной стоимости объекта, рассчитываемой финансовыми инвесторами.

• Среди покупателей объектов для собственных нужд наиболее активны компании IT-сектора, банковского и энергетического сегментов.

• Инвесторы и девелоперы предпочитают вкладывать деньги в готовые объекты, либо действующие здания с возможностью редевелопмента, что является наиболее инвестиционно - привлекательным вариантом, чем начало нового строительства в условиях неопределенной ситуации относительно получения разрешительной документации и высоких ставок кредитования.

Ставки капитализации по сегментам на рынке

Сегмент	Ожидания продавца	Ожидания покупателя
Офисная недвижимость	9,5-10 %	11 %
Торговая недвижимость	9-10 %	10,5-11 %
Складская недвижимость	11-11,5 %	11-13 %

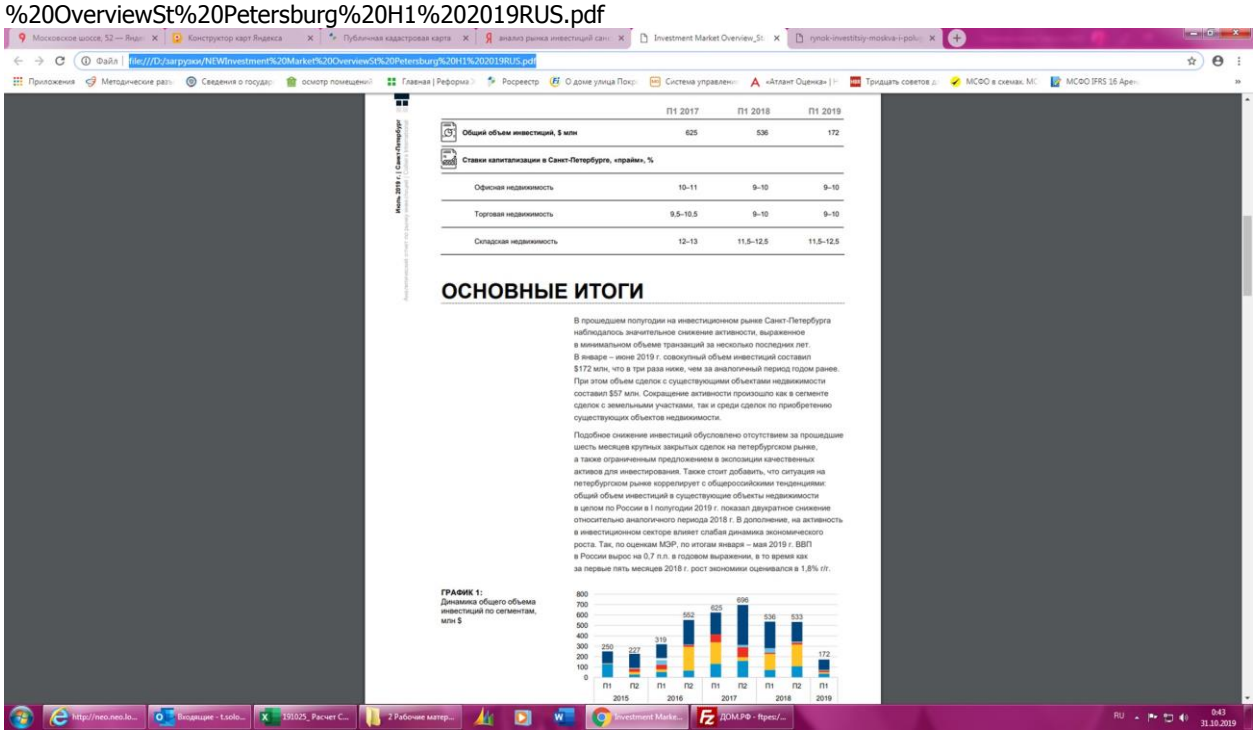
• С принятием ФЗ-218 девелоперы и застройщики максимально активно вели работу по пополнению земельного банка, приобретая земельные пятна под застройку с разрешительной документацией, что дает возможность запустить проект в реализацию до введения регулятивных нормативов по работе с эскроу-счетами. Данный формат стратегии развития застройщиков повлиял на рост сделок в 2017-2018 годах.

• На текущий момент в ожидании вступления закона в силу, застройщики не рассматривают новые приобретения на земельном рынке. Исключение составляют компании, рассматривающие строительство здания для собственного использования.

Ключевые инвестиционные сделки 2018 года

Объект	Класс	Площадь, кв.м.	Покупатель	Продавец	Cap Rate
«Невский Центр» (торговый центр + офисная часть)	A	103 000 (офисы - 5000)	PPF	Stockmann	9,5%
Сеть магазинов «Кей»	-	-	DNS	«Кей»	n/a
БЦ на Большой Морской, 15	A	6 300	Сенатор (Империя)	ВТБ	n/a

file:///D:/%D0%B7%D0%B0%D0%B3%D1%80%D1%83%D0%B7%D0%BA%D0%B8/NEWInvestment%20Market%20OverviewSt%20Petersburg%20H1%202019RUS.pdf



	П1 2017	П1 2018	П1 2019
Общий объем инвестиций, $ млн	625	536	172
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %			
Офисная недвижимость	10–11	9–10	9–10
Торговая недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–10
Складская недвижимость	12–13	11,5–12,5	11,5–12,5

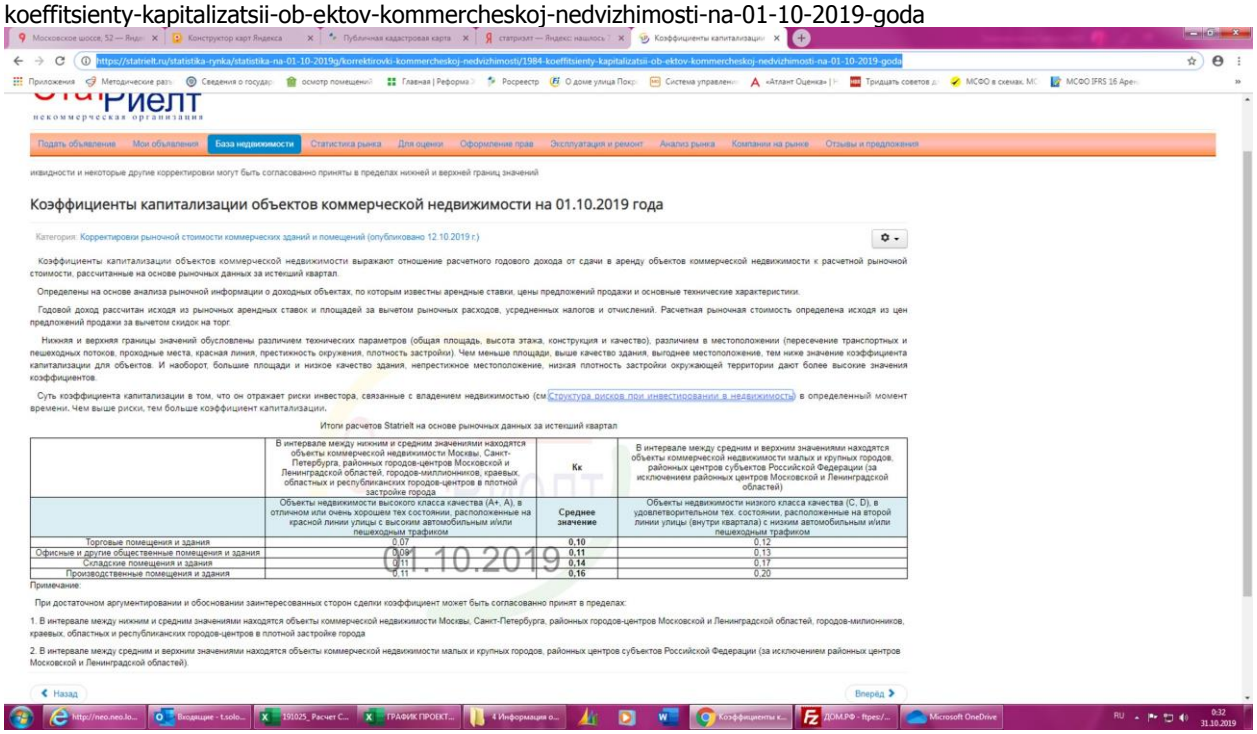
ОСНОВНЫЕ ИТОГИ

В прошедшем полугодии на инвестиционном рынке Санкт-Петербурга наблюдалось значительное снижение активности, выраженное в минимальном объеме транзакций за несколько последних лет. В январе – июне 2019 г. совокупный объем инвестиций составил $172 млн, что в три раза ниже, чем за аналогичный период годом ранее. При этом объем сделок с существующими объектами недвижимости составил $57 млн. Сокращение активности произошло как в сегменте сделок с земельными участками, так и среди сделок по приобретению существующих объектов недвижимости.

Подобное снижение инвестиций обусловлено отсутствием за прошедшие шесть месяцев крупных закрытых сделок на петербургском рынке, а также ограниченным предложением в экспозиции качественных активов для инвестирования. Также стоит добавить, что ситуация на петербургском рынке коррелирует с общероссийскими тенденциями: общий объем инвестиций в существующие объекты недвижимости в целом по России в I полугодии 2019 г. показал двукратное снижение относительно аналогичного периода 2018 г. В дополнение, на активность в инвестиционном секторе влияет слабая динамика экономического роста. Так, по оценкам МЭР, по итогам января – мая 2019 г. ВВП в России вырос на 0,7 п.п. в годовом выражении, в то время как за первые пять месяцев 2018 г. рост экономики оценивался в 1,8% г/г.

ГРАФИК 1:
Динамика общего объема инвестиций по сегментам, млн $

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1984-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2019-goda



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2019 года

Коэффициенты 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, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	В интервале между низким и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города	Кк	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)
	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех. состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,11	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

01.10.2019

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

1. В интервале между низким и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

2. 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).

https://cre.ru/analytics/78094

III квартала оказался рекордным за последние три года, превысив на 60% объем соответствующего периода 2018 года: $873 млн против $547 млн соответственно.

*«Снижение ключевой ставки на 75 б.п. с начала года находит отражение в стоимости финансирования под залог активов и доходностях объектов. По нашей оценке, минимальные ставки капитализации в офисной, торговой и складской недвижимости снизились на 25 б.п. в III квартале, – **говорит Наталия Тишендорф, член совета директоров и руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций компании JLL.** – При условии дальнейшего смягчения монетарной политики мы ожидаем сохранения данного тренда, при этом позитивная разница между ставками капитализации и стоимостью банковского финансирования в рублях будет способствовать росту интереса инвесторов к российскому рынку».*

Ориентиром для рынка аналитики JLL считают ставки капитализации в Москве в диапазонах 8,5-10,0% для офисов и торговых центров, 10,5-12,0% для складов, в Санкт-Петербурге – 9,0-11,0% для офисов и торговых центров, 10,75-12,5% для складов. На фоне снижения Банком России ключевой ставки стоимость банковского финансирования продолжит уменьшаться в ближайшей перспективе.

Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд долл.*

* Инвестиционные сделки, исключая покупку земельных участков, СП, прямую продажу жилья конечным пользователям.

Источник: JLL

1. Сектор **офисной недвижимости**, доля которого составляет 32% от всего объема сделок, стал лидером по объему привлеченных инвестиций в период с начала года. Крупнейшей сделкой III квартала стало соглашение Райффайзенбанка с Группой «Эталон» о строительстве офисного центра на территории бизнес-парка Nagatino I-Land, консультантом которой выступила компания JLL.

2. Сектор **жилой недвижимости** занял второе место с долей 30%, куда вошли сделки по приобретению участков под строительство, а также апартаментов в инвестиционных целях. Самой крупной сделкой в сегменте стало приобретение компанией Seven Suns Development части жилого проекта «Южная Долина» у RDI Group.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

АО "Сбербанк Управление Активами"
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
"Сбербанк – Арендный бизнес"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

NEO

ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"12" апреля 2019 г.

В соответствии с Заданием на оценку №3 от 26 апреля 2019 г. к Договору №ОКНИП-ТС-0790/18 от 24 октября 2018 г. на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк – Арендный бизнес" между АО "Сбербанк Управление Активами" Д.У. ЗПИФ Недвижимости "Сбербанк – Арендный бизнес" и АО "НЭО Центр"

Я, Волкова Наталья Александровна, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

Руководитель службы эксплуатации
(должность)

Прусаков Сергей Васильевич
(фамилия, инициалы)

произвели осмотр объектов недвижимого имущества:

1. Нежилое здание - складской корпус по ПЗУ № 2, кадастровый № 78:37:1781904:3358, площадь: 23 305 кв. м, количество этажей: 1-4, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Г.
2. Нежилое здание - контрольно-пропускной пункт по ПЗУ № КПП 2, кадастровый № 78:37:1781904:3362, площадь: 46,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Д.
3. Земельный участок кадастровый № 78:37:1781904:3324, категория земель: земли населенных пунктов для размещения складских объектов, площадь 38 464 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, тер. предприятия "Ленсоветовское", участок 113.

30/04/2019 15:58

Результаты осмотра представлены в Приложении 1.

Стороны:

Представитель на объекте _____ / Прусаков С.В. /

Представитель АО "НЭО Центр" _____ / Волкова Н.А. /

+7 (495) 739-59-77 | info@neocorsoft.ru
121242, Россия, Москва, Кутузовский бульвар, 31 | www.neocorsoft.ru

NEO ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

Приложение 1.

Дата проведения осмотра: "30" апреля 2019 г.

Текущее использование:

Складский комплекс

Состояние/внутренняя отделка помещений:

Окружающая застройка:

Склады, ТТК

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально):

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте):

Наличие коммуникаций в зданиях:

Наименование	Показатель
Электроснабжение	Газогенераторная э/с
Газоснабжение	Центральное
Водоснабжение	Центральное
Канализация	Стандарт. бытовая, ливневая
Лифт	–
Кондиционирование	+
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	+

Внешнее благоустройство:

Наличие парковки (организованная/стихийная): регулируемая 145 машиномест, грузовых 145 м²

Дополнительные примечания:

30/04/2019 15:58

+7 (495) 739-39-77 | info@neoconsult.ru
123242, Россия, Москва, Новинский бульвар, 31 | www.neoconsult.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

АО "Сбербанк Управление Активами"
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
"Сбербанк – Арендный бизнес"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Фото 1. Внешний вид здания.

Фото 2. Внешний вид здания.

Фото 3. Внешний вид здания.

Фото 4. Внешний вид здания.

Фото 5. Внешний вид здания.

Фото 6. Внешний вид здания.

Фото 7. Внутренний вид помещений.

Фото 8. Внутренний вид помещений.

Фото 9. Внутренний вид помещений.

Фото 10. Внутренний вид помещений.

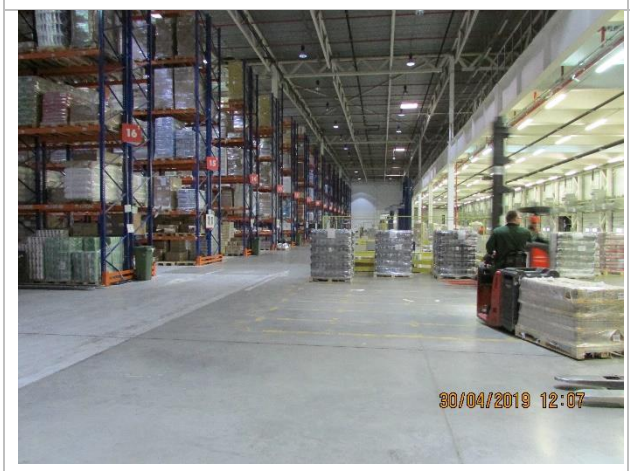


Фото 11. Внутренний вид помещений.

Фото 12. Внутренний вид помещений.

Фото 13. Внутренний вид помещений.

Фото 14. Внутренний вид помещений.

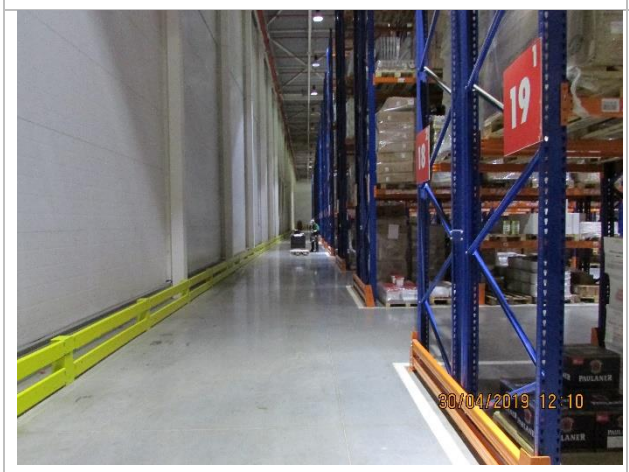


Фото 15. Внутренний вид помещений.

Фото 16. Внутренний вид помещений.

Фото 17. Внутренний вид помещений.

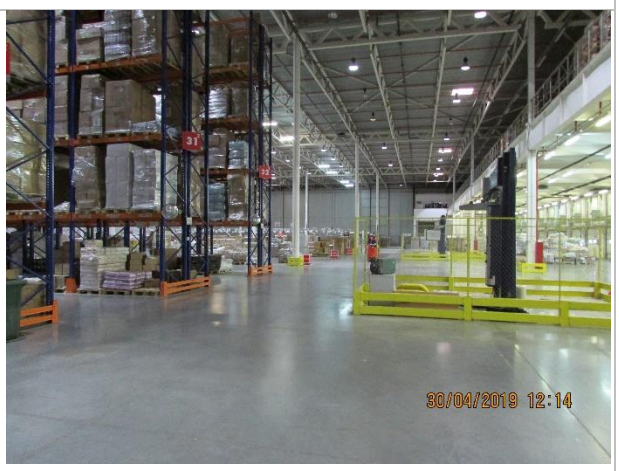


Фото 18. Внутренний вид помещений.

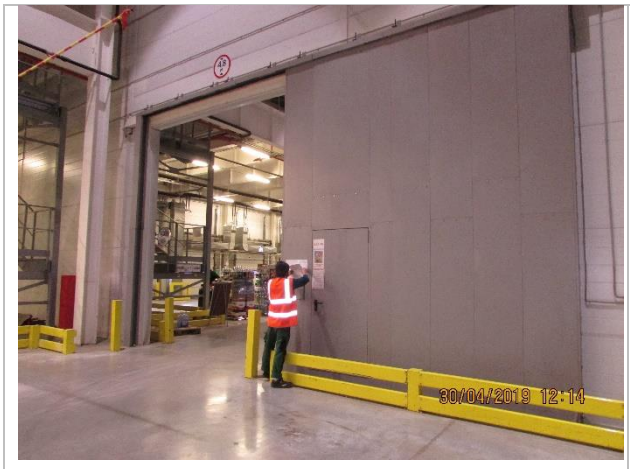


Фото 19. Внутренний вид помещений.

Фото 20. Внутренний вид помещений.

Фото 21. Внутренний вид помещений.

Фото 22. Внутренний вид помещений.

Фото 23. Внутренний вид помещений.

Фото 24. Внутренний вид помещений.

Фото 25. Внутренний вид помещений.

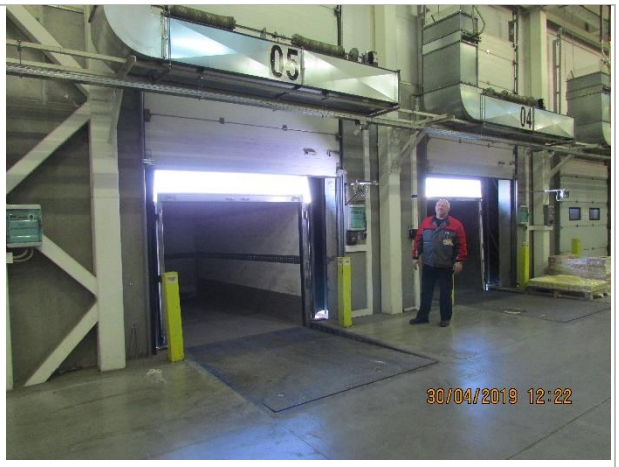


Фото 26. Внутренний вид помещений.

Фото 27. Внутренний вид помещений.

Фото 28. Внутренний вид помещений.

Фото 29. Внутренний вид помещений.

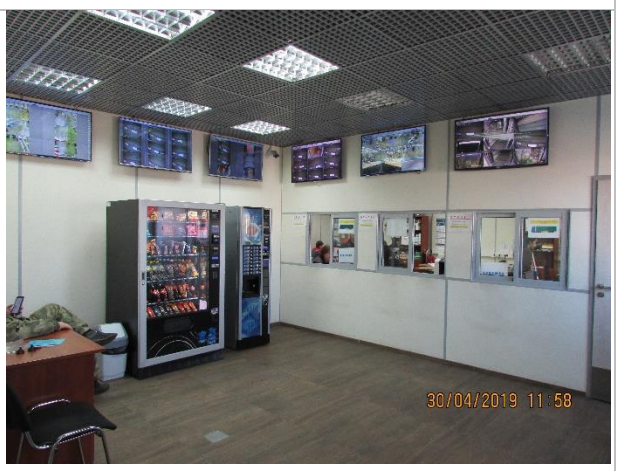


Фото 30. Внутренний вид помещений.

Фото 31. Внутренний вид помещений.

Фото 32. Внутренний вид помещений.

Фото 33. Внутренний вид помещений.

Фото 34. Внутренний вид помещений.

Фото 35. Внутренний вид помещений.

Фото 36. Внутренний вид помещений.

Фото 37. Внутренний вид помещений.

Фото 38. Внутренний вид помещений.

Фото 39. КПП.

Фото 40. Внутренний вид помещений (КПП).

Фото 41. Земельный участок.

Фото 42. Земельный участок.

Фото 43. Земельный участок.

Фото 44. Земельный участок.

Фото 45. Земельный участок.

Фото 46. Земельный участок.

Фото 47. Земельный участок.

Фото 48. Земельный участок.

Фото 49. Земельный участок.	**Фото 50. Земельный участок.**
Фото 51. Земельный участок.	**Фото 52. Земельный участок.**