

# **ОТЧЁТ**

**№ 01/ДС № 156/Д(У)-001-0404**

**от 06.05.2019 г.**

**об оценке объекта недвижимости,  
расположенного по адресу:  
Хабаровский край, Солнечный район,  
РП Солнечный, ул. Ленина, д.27  
в соответствии с требованиями  
стандартов международной финансовой  
отчетности МСФО (IFRS)**

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика	
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №156 от 15 апреля 2019 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества»	
Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>Административное здание (комбинатоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27</li> <li>Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012,90 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27 Кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49</li> </ul>	
Оцениваемые имущественные права	Административное здание (комбинатоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27	Общая долевая собственность (право собственности)
	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012,90 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27 Кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49	Аренда
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»	
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений и составления отчетности лавового инвестиционного фонда	
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования	
Дата оценки	06.05.2019 г.	
Дата составления отчета об оценке	06.05.2019 г.	
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС № 156/Д(У)-001-0404 от 06.05.2019 г.	

### РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ

При определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки был применен затратный, сравнительный и доходный подход.

В результате применения подходов к оценке, получены следующие величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки (стоимость оцениваемых активов определяется Оценщиком без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении, или реализации указанных активов).

Таблица 2. Данные по трём подходам оценки (дата оценки 06.05.2019 г.)

Подходы	Расчетная величина в рамках подходов без учета НДС, руб.
Затратный подход	98 362 724
Сравнительный подход	75 198 910
Доходный подход	82 332 804

### ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки на дату оценки (06.05.2019г.) округленно составляет:

Таблица 3. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки (округленно), руб., без учета НДС
1	Административное здание (комбинатууправление)	80 369 000
В том числе:		
2	Административное здание (комбинатууправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27	75 624 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012,90 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27 Кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49	4 745 000
<b>Итого</b>		<b>80 369 000</b>

Генеральный директор  
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Попков Алексей Владимирович

Оценщик

Рябенюк Жанна Николаевна



**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>	<b>2</b>
<b>ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</b>	<b>2</b>
<b>РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ</b>	<b>2</b>
<b>СОДЕРЖАНИЕ</b>	<b>2</b>
<b>ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА</b>	<b>5</b>
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	6
1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
1.4. Вид определяемой стоимости	8
1.5. Обоснование применяемых стандартов оценки объекта оценки	10
1.6. Перечень данных использованных при проведении оценки	12
1.7. Заявление о соответствии	12
<b>ГЛАВА 2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике</b>	<b>13</b>
2.1. Сведения о Заказчике оценки	13
2.2. Сведения об Оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	14
2.3. Сведения об Оценщике	15
<b>ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>17</b>
3.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	17
3.2. Местоположение объекта оценки	17
3.3. Идентификация объекта	19
3.4. Анализ прав на оцениваемый объект	20
3.5. Фотографии Объекта оценки	22
<b>ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА</b>	<b>24</b>
4.1. Обзор рынка макроэкономических показателей	24
4.2. Рынок недвижимости, его структура и объекты	35
4.3. Россия: коммерческая недвижимость итоги 2018 Г. и прогнозы на 2019 Г.	36
4.4. Цены на коммерческую недвижимость в Хабаровском крае в 2018г. - начале 2019г.	45
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	49
4.6. Анализ ликвидности оцениваемого объекта	63
4.7. Анализ наиболее эффективного использования	65
<b>ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ</b>	<b>69</b>
5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки	69
5.2. Применение подходов к оценке Объекта	69
5.3. Описание и выбор методологических подходов к оценке Объекта оценки	70
5.3.1. Доходный подход	70
5.3.2. Затратный подход	72
5.3.3. Сравнительный подход	73
5.3.4. Согласование результатов	74
<b>ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>75</b>
6.1. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами затратного подхода	75
6.1.1. Выбор метода расчета справедливой (рыночной) стоимости земельного участка	75
6.1.2. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка	84
6.1.3. Расчет величины затрат на замещение улучшений земельного участка	97
6.2. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода	106
6.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами доходного подхода	140
6.3.1. Определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода	141
6.4. Согласование результатов	150
<b>ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА</b>	<b>154</b>
<b>ГЛАВА 8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ</b>	<b>155</b>
Приложение 1	159
Приложение 2	167

# ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

## 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Содержание задания на оценку представлено в соответствии с п. 21 ФСО № 1, и соответствует заданию на оценку, приведенному Дополнительное соглашение № 156 от 15 апреля 2019 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества», заключенному ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» с другой стороны, на основании, которого проводилась оценка.

Основные положения технического задания на оценку:

Таблица 4. Задание на оценку

Положение	Значение	
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №156 от 15 апреля 2019 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества»	
Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Административное здание (комбинатоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, РПСолнечный, ул.Ленина д.27</li> <li>• Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012,90 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, РПСолнечный, ул.Ленина д.27 Кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49</li> </ul>	
Имущественные права на объект оценки (оцениваемое право)	Административное здание (комбинатоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, РПСолнечный, ул.Ленина д.27	Общая долевая собственность (право собственности)
	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012,90 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, РПСолнечный, ул.Ленина д.27 Кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49	Аренда
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление, аренда	
Собственник (Правообладатель) Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»	
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»	
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда	

2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
4. В процессе подготовки отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по Объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком.
5. Оценщик не несет ответственности за экспертизу юридических прав оцениваемой собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.
6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иных нормативных актов, за исключением случаев, если настоящим Отчетом об оценке установлено иное.
7. Объект оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, а также без признаков экологического загрязнения, если иное не оговорено специально.
8. Мнение Оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на Объекте оценки и таким образом повлиять на его стоимость.
9. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.
10. Принимая во внимание цели оценки определение справедливой стоимости для целей определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов с соответствию с указанием Центробанка РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. При этом Оценщик считает, что понятие «справедливая» стоимость, изложенное в МСФО, и понятие «рыночная» стоимости, изложенное в МСО 2011 сопоставимыми и не противоречат положениям Федеральных стандартов оценки (ФСО).
11. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
12. Данный Отчет содержит обоснованное мнение профессионального Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете об оценке стоимости.
13. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
14. От Оценщика не требуется присутствия в суде или дачи свидетельских показаний по поводу произведенной Оценки, иначе как по официальному вызову суда и при наличии дополнительных договоренностей с заказчиком.
15. В расчетных таблицах и формулах, приведенных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.
16. Оценка объекта оценки проводится без корректировки на сдачу объекта оценки в аренду (Договор аренды нежилого здания №Д(А)-005-310516 от 31.05.2016г.), вследствие наличия в договоре аренды пункта 4.2., согласно которому договор может быть расторгнут или изменен в любой момент по взаимному соглашению сторон, оформленному в виде Дополнительного соглашения.

### 1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки производилась на основании и в соответствии с действующими нормативными документами в области оценочной деятельности:

- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандарты саморегулируемой организации МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.: СТ/4-ССПОД. ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки», СТ/1-ССПОД. ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности», СТ/2-ССПОД. ОПЭО «Кодекс профессиональной этики». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 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 N 40940).

Оценщик также руководствовался следующими документами:

- IAS 16 (Международный стандарт бухгалтерского учета) "Основные средства";
- IAS 17 (Международный стандарт бухгалтерского учета) "Аренда";
- IAS 36 (Международный стандарт бухгалтерского учета) "Обесценение активов";
- IAS 40 (Международный стандарт бухгалтерского учета) "Инвестиционное имущество";
- Принципы МСО 2011;
- МСО 103 2011 (Международный стандарт оценки 103) "Составление отчета";
- МСО 230 2011 (Международный стандарт оценки 230) "Права на недвижимое имущество";
- МСО 300 2011 (Международный стандарт оценки 300) "Оценка для финансовой отчетности".

### 1.4. Вид определяемой стоимости

На основании Дополнительного соглашения № 156 от 15.04.2019 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества», определяется справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» дает определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

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.

Участники рынка:

Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:

- (а) Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки справедливой стоимости, если у предприятия есть доказательства того, что операция проводилась на рыночных условиях.
- (б) Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки.
- (с) Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством.
- (д) Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.

Таким образом, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Комитет по стандартам оценки считает, что определения справедливой стоимости, содержащиеся в МСФО, в целом соответствуют Рыночной стоимости<sup>1</sup>.

Согласно определению МСО Рыночная стоимость (Marketvalue) – расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при котором каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

В п. 42 «Принципы МСО» указано, что Справедливая стоимость (FairValue) представляет собой более широкое понятие, чем Рыночная стоимость (MarketValue), и в стандартах IVS<sup>2</sup> и IFRS могут не являться равнозначными понятиями.

В IVS определены 3 базовых подхода к оценке рыночной стоимости:

- доходный подход;
- затратный подход;
- сравнительный подход.

В соответствии с МСО каждый из подходов, основанный на рыночной информации, является сравнительным подходом.

МСФО не определяет подходов к оценке справедливой стоимости, а раскрывает только критерии выбора методов оценки.

Их суть состоит в следовании ниже приведенной иерархии методов определения справедливой стоимости активов и обязательств (IAS13, п.72-90):

Их суть состоит в следовании ниже приведенной иерархии методов определения справедливой стоимости активов и обязательств (IAS13, п.72-90):

**1 уровень:** используются котируемые цены (quoted prices) (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки (нет необходимости вносить какие-либо поправки);

**2 уровень:** используются исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1

<sup>1</sup>МСО 2011, Принципы МСО, п.30

<sup>2</sup>IVS (МСО) – International Valuation Standards (Международные стандарты оценки) (2011)



Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства, т.е. другими словами это котированные цены (quoted prices) на похожие объекты на активном рынке; котированные цены на идентичные активы на неактивном рынке; рыночные данные, которые не являются непосредственно ценами на объекты; данные, полученные на основе корреляционно-регрессионного анализа имеющихся рыночных данных;

**3 уровень:** это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства, т.е. эти данные отражают допущения и прогнозы менеджмента организации; они, по возможности, должны быть основаны на информации, максимально отражающей рыночную конъюнктуру.

В соответствии с IAS 1 «Представление финансовой отчетности» (п. 25) Финансовая отчетность должна составляться на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать предприятие, прекратить его торговую деятельность либо вынуждено действовать подобным образом в силу отсутствия реальных альтернатив.

В п.39-43 «Принципы МСО» указано, что при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание и учитывать в расчетах, что оценка объекта в соответствии с критерием наиболее эффективного использования может не учитывать расходов на перепрофилирование объекта в соответствии с НЭИ, а также прекращения и закрытия бизнеса вследствие данного перепрофилирования.

Таким образом, в соответствии с IVA и с IAS при выборе подходов и методов к оценке справедливой стоимости необходимо следовать двум базовым критериям:

- наличия рыночных данных, необходимых для расчета (market evidence);
- допущения о непрерывности деятельности компании.
- В соответствии с IAS 16 «Основные средства» организация обязана устанавливать срок полезного использования основных средств, который всегда является ограниченным.
- В соответствии с п.6 IAS 16, срок полезного использования – это:
- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием
- либо количество единиц производства или аналогичных единиц, которое организация ожидает получить от использования актива.

В соответствии с IAS 16, допускается пересмотр оставшегося срока полезного использования основных средств.

## 1.5. Обоснование применяемых стандартов оценки объекта оценки

При оценке справедливой стоимости используется Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России 28.12.2015 N 217н) (ред. от 27.06.2016).

В виду того, что в настоящем отчете определяется справедливая стоимость, первоначально определяется рыночная стоимость по ФСО РФ, а затем производится корректировка по МСФО 13 для получения справедливой стоимости.

При оценке на территории РФ определяется рыночная стоимость по ФСО.

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной и иных видов стоимости (ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 – далее Закон).

Ниже приводятся анализ стандартов оценки с комментариями и обоснованием стандартов стоимости при проведении оценки справедливой стоимости имущества.

Имущество является юридическим понятием, которое вместе с тем широко используется и для обозначения недвижимости и/или движимости, это понятие в стандартах используется в широком смысле. Оно может относиться как к праву собственности, так и к самому физическому объекту, находящемуся в собственности. Понимая это можно проводить различие между имуществом в общем контексте процесса оценки и имуществом, понимаемым как активы – в рамках бухгалтерских

соглашений.

В терминологии бухгалтерского учета активы представляет собой ресурсы, находящиеся в чьей-либо собственности или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую выгоду. Сама по себе собственность на актив неосязема. Однако находящийся в собственности актив может быть как осязаемым, так и неосязаемым.

В стандартах бухгалтерского учета проводится различие между осязаемыми, неосязаемыми и инвестиционными активами. Особое значение имеют следующие термины и понятия:

Текущие активы – это активы, которые не предполагается использовать в деятельности предприятия на постоянной основе – например, запасы, счета дебиторов, краткосрочные инвестиции, денежные средства в банке и в кассе предприятия. В некоторых случаях недвижимость, обычно рассматриваемую как фиксированные активы (определение которых дается ниже), также можно отнести к текущим активам. Примерами служат земельные участки или объекты недвижимости с улучшениями, выступающие в качестве запасов, предназначенных для продажи.

Фиксированные активы – это осязаемые и неосязаемые активы, которые разделяются на две широкие категории:

- Основные активы (основные средства), т.е. активы, которые предполагается использовать в деятельности предприятия на постоянной основе – в том числе земельные участки, здания, машины и оборудование, накопленная амортизация и другие виды активов, определение которых позволяет отнести их к данной категории.
- Прочие долгосрочные активы, т.е. активы, которые не предполагается использовать в деятельности предприятия на постоянной основе, но которые, как ожидается, будут находиться в собственности в течение длительного срока – в том числе долгосрочные инвестиции и долгосрочная дебиторская задолженность, гудвилл, расходы будущих периодов, патенты, товарные знаки и другие аналогичные активы.

Стоимость в использовании – это тип стоимости, основанный на вкладе, вносимом данным имуществом в стоимость того предприятия, частью которого оно является, безотносительно к наиболее эффективному использованию этого имущества или к величине денежной суммы, которая могла бы быть получена от его продажи. Таким образом, речь идет о стоимости конкретного имущества для конкретного пользователя при конкретном варианте использования, а потому – не связанной с рынком.

Стоимость активов при их существующем использовании основывается на предположении о том, что такое использование будет продолжаться. Справедливая стоимость при существующем использовании – это особый случай применения определения справедливой стоимости. Справедливая стоимость излишних или инвестиционных активов основывается на их наиболее эффективном использовании, вне зависимости от того, является ли таковым существующее или какое-либо альтернативное использование.

Стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

**Выводы:** учитывая цели оценки - определение справедливой стоимости для целей определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в соответствии с указанием Центробанка РФ № 3758-У от 25.08.2015 г., под справедливой стоимостью будем понимать рыночную стоимость, определенную в рамках МСО.

## 1.6. Перечень данных использованных при проведении оценки

Таблица 5. Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование, вид документа	Копия документа	Реквизиты документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права № 103837	Копия документа	от 13.05.2016г.
2	Договор купли-продажи недвижимого имущества №Д(КП)-014-110416	Копия документа	от 11.04.2016г.
3	Акт приема-передачи недвижимого имущества к Договору №Д(КП)-014-110416 купли-продажи недвижимого имущества	Копия документа	-
4	Технический паспорт на нежилое помещение, инвентарный номер 192	Копия документа	от 31.08.2005г.
5	Договор аренды земельного участка №107	Копия документа	от 08.08.2016г.
6	Выписка из ЕГРП №99/2019/258728300	Копия документа	от 24.04.2019г.
7	Договор аренды нежилого здания №Д(А)-005-310516	Копия документа	от 31.05.2016г.
8	Дополнительное соглашение №1 к договору аренды нежилого здания №Д(А)-005-310516 от 31.05.2016г.	Копия документа	от 24.06.2016г.
9	Дополнительное соглашение №2 к договору аренды нежилого здания №Д(А)-005-310516 от 31.05.2016г.	Копия документа	от 15.09.2016г.
10	Дополнительное соглашение №3 к договору аренды нежилого здания №Д(А)-005-310516 от 31.05.2016г.	Копия документа	от 01.11.2016г.

Источник информации: ООО УК «РФЦ-Капитал»

## 1.7. Заявление о соответствии

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Оценка была проведена в полном соответствии с нормативными актами, регламентирующими оценочную деятельность в Российской Федерации.
2. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
3. Содержащиеся в Отчете анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями, допущениями и ограничениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.
4. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
5. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости Объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
8. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.
9. Имя и профессиональная квалификация оценщика представлена в разделе 2.3 Главы 2 настоящего Отчета об оценке.

## ГЛАВА 2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

### 2.1. Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике оценки представлены в нижеследующей таблице.

**Таблица 6. Сведения о Заказчике оценки**

Реализит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Место нахождения, почтовый адрес:	455008, Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса, д. 212, пом. 1
Телефон, факс:	(3519) 256-025
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7444036805
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027402052347
Дата присвоения ОГРН	08.10.2002г. ИМНС РФ по Ленинскому району г. Магнитогорска Челябинской обл.
Банковские реквизиты:	Расчетный счет 40701810300001000568 в ОАО «Куб» г. Магнитогорск корсчет 30101810700000000949 БИК 047516949

Источник информации: ООО УК «РФЦ-Капитал»

## 2.2. Сведения об Оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 7. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «АНАЛИТИЧЕСКИЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» (ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»)
Место нахождения:	125057, г.Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
Почтовый адрес:	125057, г.Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
Телефон, факс:	+7(495)775-28-18
Электронная почта:	info@dpo.ru
Сайт в сети Интернет	http://www.dpo.ru/
Номер и дата регистрации МРП	001.401.163 от 26 февраля 1998 года
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7710277867
КПП	774301001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027739644800
Дата присвоения ОГРН	28.11.2002 г.
Сведения о страховом полисе оценочной организации:	Договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № V51277-0000292 от 04.12.2018г., страховщик ООО СК «ВТБ Страхование», срок действия с 01.01.2019г. по 31.12.2019г., страховая сумма (лимит возмещения) 550 000 000 (пятьсот пятьдесят миллионов) руб., в т.ч. по одному страховому случаю 550 000 000 (пятьсот пятьдесят миллионов) руб.
Банковские реквизиты:	Р/счет: № 40702810601990000336 Банк АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва, Корр. счет № 30101810200000000593 БИК № 044525593
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Источник информации: ООО «Аналитический консультационный центр «Департамент профессиональной оценки»

Исполнитель полностью соответствует требованиям ст. 15.1. Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах:

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета никакие сторонние организации и специалисты (в том числе Оценщик) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемых только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

### 2.3. Сведения об Оценщике

Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора с юридическим лицом (оценочной организацией – Исполнителем), представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 8. Сведения об оценщике

Реквизит	Значение
ФИО оценщика	Рябченко Жанна Николаевна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессионального знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 438623 выдан 25 апреля 2002 г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов РЭА им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации: выдано Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов РЭА им. Г.В. Плеханова, рег. № 650-8Д от 30 июля 2008 г.; Свидетельство о повышении квалификации: выдано НОУ ВПО Московская академия предпринимательства при Правительстве Москвы, рег. № 775 от 19 октября 2012 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщика	Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Эксперт-оценщик, и место нахождения этой организации: Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», зарегистрировано в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций за № 0007 от 27.12.2007 г., 125167, г. Москва, 4-я ул. В Марта, дом 6А (регистрационный номер в реестре членов НП «ОПЭО» № 1064.77 от 10.02.2011 г.).
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 000114-1 от 18.09.2017 года по направлению «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 18.09.2017 г. № 8, срок действия до 18.09.2020 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования гражданской ответственности оценщика: ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-003156/19 от 20.02.2019 г., срок действия с 19.04.2019 г. по 18.04.2020 г. страховая сумма: 3 000 000 (три миллиона) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	15 лет
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Источник информации: ООО «Аналитический консультационный центр «Департамент профессиональной оценки»

## ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Описание Объекта оценки составлено на основании визуального осмотра Объекта оценки и документов, предоставленных Заказчиком. Полученные данные об Объекте оценки были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму.

**Таблица 9. Количественные характеристики Объекта оценки**

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Административное нежилое здание (комбинатууправление)
Год постройки	1985
Группа капитальности	4
Этажность объекта без подземных этажей	5 (пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	27%
Износ здания, определенный Оценщиком по конструктивным элементам (экспертно согласно таблицам ВСН 53-86 (Р)) (пп.6.1.3), %	51,32%
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Нежилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – смешанная. Фасад здания в хорошем состоянии, без видимых повреждений.
Вход в нежилое здание	С улицы
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется

Источник информации: Заказчик

### 3.2. Местоположение объекта оценки

Административный центр – рабочий поселок Солнечный находится в 394 километрах от города Хабаровска и в 38 км от города Комсомольска - на - Амуре.

#### Краткая история

Солнечный район образован 23 марта 1977 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР "Об образовании Солнечного района с центром в поселке городского типа Солнечном", расположенным в Центральной части Хабаровского края и граничащим на севере с районом имени Полины Осипенко, на северо-востоке с районами Ульчским, Комсомольским, на юге с Амурским, Хабаровским, на северо-западе с Верхне-Буреинским районом.

28 июня 1977 года решением 1-й сессии 16 созыва от 28.06.77 создан исполнительный комитет Солнечного районного Совета депутатов трудящихся, а с октября 1977 года – исполком Солнечного районного Совета народных депутатов, который прекратил свою деятельность 29 ноября 1991 года на основании постановления главы администрации района от 29.11.91 № 3/1 "О прекращении полномочий исполнительного комитета Солнечного районного Совета народных депутатов и его отделов". С 30 ноября 1991 года образована администрация Солнечного района".

#### Общая информация

На его территории - 20 населенных пунктов, объединенных в 11 муниципальных образований. Из них одно национальное село Кондон. Два поселка Амгунь и Джамку возникли в 70-е годы при строительстве БАМа. Десять населенных пунктов обеспечены централизованным электроснабжением, ведутся работы по газификации. 19 октября 1998 года было завершено строительство первой очереди пускового комплекса газопровода Комсомольск – на – Амуре – Солнечный.

Медицинскую помощь населению оказывают Центральная районная и одна участковая больница, две



амбулаторных и шесть фельдшерско-акушерских пунктов.<sup>3</sup>

**Таблица 10. Характеристика местоположения Объекта оценки**

Наименование	Характеристика
Адрес местоположения	Ул. Ленина, д.27
Край	Хабаровский
Район	Солнечный
Рабочий посёлок	Солнечный
Улица	Ленина
Окружающая застройка	Жилые, административные здания
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Парковая
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины

**Резюме:** В целом местоположение Объектов оценки оценивается как хорошее, коммерческая привлекательность умеренная.

<sup>3</sup><http://xn--80aseicflf.xn--p1ai/city/index.php>

## 3.3. Идентификация объекта

Таблица 11. Описание земельного участка

Адрес (идентификация объекта)	Значение
Адрес	Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27
Окружающая застройка	Жилые дома
Удобство подъездных путей, балл	4
Кадастровый номер участка	27:14:0010104:49
Инвентарный номер	-
Площадь земельного участка, кв. м	9 012,90
Права на земельный участок	Права аренды с 08.08.2016 г. по 08.08.2021 г.
Балансовая стоимость, руб.	-
Категория земельного участка	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории
Кадастровая стоимость, руб. (по данным сайта www.rosreestr.ru)	11 201 863,02
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м	1 243
Правоустанавливающие документы	Договор аренды земельного участка №107 от 08.08.2016 г.

Таблица 12. Идентификация объекта недвижимости

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27
Первичный объект недвижимости	5-ти этажное нежилое здание
Объект оценки	Административное нежилое здание (комбинатоправление)
Кадастровый номер	27:14:0010104:2457
Общая площадь здания, кв.м	8 849,4
Площадь земельного участка, кв.м	9 012,9
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Парковая
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Рабочее состояние
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность (право собственности)
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Доверительное управление, аренда

Таблица 13. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (административное нежилое здание)

Наименование	Характеристика
Стены наружные	Ж/бетонные панели
Перегородки	Ж/бетонные панели, деревянные
Перекрытия	Ж/бетонные плиты
Фундамент	Ж/бетонные блоки
Окна	Пластиковые, 2 створные деревянные
Вентиляция	Естественная вентиляция
Отопление	Центральное от ТЭЦ
Водопровод	Холодная и горячая вода от городских сетей
Канализация	В городской коллектор
Электроснабжение	От городских сетей 220V

Наименование	Характеристика
Телефон	Есть
Интернет	Есть
Лифт	Нет
Мусоропровод	Нет
Охрана, дополнительные системы безопасности	Есть

Таблица 14. Характеристики объекта оценки (административное нежилое здание)<sup>4</sup>

Наименование	Характеристика
Общая площадь, кв.м	8 849,4
Напольное покрытие	Керамогранит, линолеум, бетон
Настенное покрытие	Обои, кафельная плитка, покраска
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые, деревянные
Состояние отделки	Рабочее состояние
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Соответствие планировочных решений объекта оценки указанным решениям в технической документации	Соответствует

Рисунок 1. Расположение на карте Объекта оценки



### 3.4. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 15. Анализ прав на Объект оценки

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ

<sup>4</sup>Таблица составлена на основании техн. паспорта инвентарный номер 192 от 31.08.2005г.

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Административное здание (комбинатоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27	Общая долевая собственность № 27-27/002-27/041/200/2016-1051/2 от 12.05.2016г.	Выписка из ЕГРП №99/2018/214460246 от 29.10.2018г.
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012,90 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27 Кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49	Аренда	Договор аренды земельного участка №107 от 08.08.2016 г.
Субъект права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев.		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Наличие обременений	Административное здание (комбинатоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27	Доверительное управление, аренда	
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012.90 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27 Кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49	Доверительное управление	

### 3.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 16. Фотографии объекта оценки

**Фото 1. Внешний вид здания**



**Фото 2. Вид здания с обратной стороны**



**Фото 3. Центральный вход**



**Фото 4. Адрес здания**



**Фото 5. Лестничный марш**



**Фото 6. Коридор**



**Фото 7. Фойе**



**Фото 8. Приемная**



**Фото 9. Кабинет**



**Фото 10. Кабинет**



**Фото 11. Кабинет**



**Фото 12. Кабинет**



**Фото 13. Туалетная комната**



**Фото 14. Туалетная комната**



## ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА

### 4.1. ОБЗОР РЫНКА МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Таблица 17. Основные макроэкономические показатели

Показатель	2018 (ден. к ден.)	Январь-мар. 2018	Январь-мар. 2019	Мар. 2018	Мар. 2019
Рост потребительских цен, %	4,3	0,8	1,8	0,3	0,3
Рост цен производителей, %	11,7	1,2 <sup>1</sup>	-1,9 <sup>1</sup>	0,9 <sup>1</sup>	0,1 <sup>1</sup>
Рост денежной базы, % <sup>2</sup>	8,0	-3,2	-5,1	1,2	-0,4
Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, %	-10,8	2,3	4,0	-0,3	1,0
Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-7,0	-0,7	3,6	0,0	1,0

Показатель	2018	Январь-мар. 2018	Январь-мар. 2019	Мар. 2018	Мар. 2019
ВВП, млрд. руб.	103 876	22 239 <sup>3</sup>	24 763 <sup>3</sup>	8 515 <sup>3</sup>	9 248 <sup>3</sup>
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	70,0	65,2	63,2	63,7	66,0
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	62,5	56,9	66,1	57,0	65,1

Показатель	Янв.-фев. 2019 в % к янв.-фев. 2018	Фев. 2019 в % к фев. 2018	Фев. 2019 в % к янв. 2019
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	101,2	102,1	100,7
Индекс промышленного производства	102,6	104,1	100,4

Исполнение федерального бюджета	Ед. измерения	2018	Закон о бюджете 2019	Янв.-мар. 2019	Фев. 2019	Мар. 2019
Доходы	Млрд. руб.	19455	19969	4589	1358	1745
	% ВВП	18,7	18,9	18,5	17,5	18,9
в т.ч. нефтегазовые доходы	Млрд. руб.	9018	8298	1993	687	626
	% ВВП	8,7	7,8	8,0	8,8	6,8
Расходы	Млрд. руб.	16713	18037	4044	1346	1578
	% ВВП	16,1	17,0	16,3	17,3	17,1
в т.ч. обслуживание долга	Млрд. руб.	806	852	159	64	47
	% ВВП	0,8	0,8	0,6	0,8	0,5
Профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	2742	1932	546	12	167
	% ВВП	2,6	1,8	2,2	0,2	1,8
Первичный профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	3548	2784	704	76	214
	% ВВП	3,4	2,6	2,8	1,0	2,3
Нефтегазовый профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	-6276	-6366	-1448	-675	-459
	% ВВП	-6,0	-6,0	-5,8	-8,7	-5,0

<sup>1</sup> Данные на первое число месяца, т.е. за январь-февраль и февраль соответствующего года.

<sup>2</sup> В узком определении

<sup>3</sup> Оценка

<sup>4</sup> Предварительные данные

**Бюджетная политика**

**9 апреля.** Минфин опубликовал Бюджетный прогноз Российской Федерации на период до 2036 года. Бюджетный прогноз основан на базовом варианте макроэкономического прогноза Министерства экономики от 22 ноября 2018 года. Основные параметры макроэкономического и бюджетного прогнозов представлены в таблицах ниже.

**Таблица 18. Основные параметры базового сценария социально-экономического развития до 2036 года (средние за период значения)**

Показатель	2018	2019-2024	2025-2030	2031-2036
Цены на нефть «Юралс» (мировые), долл. США/баррель	70,0	57,7	52,2	55,5
Курс доллара, рублей за доллар	62,5	65,1	70,7	74,1
Индекс потребительских цен, темп роста % г/г	4,3	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, темп роста % г/г	2,3	2,7	3,2	3,0
Производительность труда, темп роста % г/г	1,4	2,5	2,9	2,7
Инвестиции в основной капитал, темп роста % г/г	2,9	6,1	4,0	3,0
Доля инвестиций в основной капитал, % ВВП	20,7	24,2	26,4	26,8
Реальные располагаемые доходы населения, темп роста % г/г	3,4	2,0	2,5	2,6
Реальная заработная плата, темп роста % г/г	6,8	2,4	2,7	2,6
Уровень безработицы, % к рабочей силе	4,8	4,7	4,4	4,4

Источник информации: Минфин России

**Внешнеэкономическая деятельность**

**15 апреля.** Экспортная пошлина на нефть в РФ с 1 мая 2019 года повысится на 7,2 доллара и составит 104,6 долл./т. Пошлина на высоковязкую нефть составит 10,4 долл./т. Льготная ставка пошлины на нефть для ряда месторождений Восточной Сибири, каспийских месторождений и Приразломного месторождения сохранится на нулевом уровне. Пошлина на светлые нефтепродукты и масла составит 31,3 долл./т., на темные – 104,6 долл./т., на товарный бензин - 31,3 долл./т., прямогонный бензин (нафта) – 57,5 долл./т. Пошлина на сжиженный газ останется на нулевом уровне.

**Прогнозы**

**28 марта.** Citibank обновил прогноз развития экономики России на 2019-2023 гг., приведенный в таблице ниже.

**Таблица 19. Прогноз показателей экономики России на 2019-2023 гг. от Citibank**

Показатель	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Темп прироста ВВП, % г/г	2,3	1,7	2,5	2,5	2,5	2,5
Инфляция ИПЦ, % среднегодовая	2,9	4,9	3,9	4,0	4,0	4,0
Ключевая ставка ЦБ, % среднегодовая	7,42	7,65	7,04	7,00	7,00	7,00
Сальдо счета текущих операций, % ВВП	7,4	5,7	4,5	3,6	3,3	1,8
Баланс федерального бюджета, % ВВП	2,7	1,9	1,1	0,8	0,8	0,8
Государственный долг, % ВВП на конец года	17	18	18	19	20	21

Источник информации: Morgan Stanley

**29 марта.** Morgan Stanley оставил без изменения прогноз развития экономики России на 2019-2020 гг., приведенный в таблице ниже.



**Таблица 20. Прогноз показателей экономики России на 2019-2020 гг. от Morgan Stanley**

Показатель	2018	2019	2020
Темп прироста ВВП, % г/г	2,3	1,5	1,6
Потребление домохозяйств, % г/г	2,2	2,0	2,2
Валовое накопление основного капитала, % г/г	2,3	2,6	3,0
Экспорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	6,3	2,9	2,6
Импорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	3,8	6,0	6,5
Сальдо счета текущих операций, % ВВП	7,3	5,7	4,5
Инфляция ИПЦ, % дек/дек	4,3	4,8	4,0
Баланс федерального бюджета, % ВВП	2,7	2,5	1,9
Государственный долг, % ВВП на конец года	13,6	14,5	15,1

Источник: Morgan Stanley

2 апреля. Опубликован очередной выпуск издания МВФ «Перспективы мировой экономики» (World Economic Outlook). Прогноз роста мирового ГВП на 2019 г. был пересмотрен в сторону понижения на 0,2 п.п. по сравнению с январским прогнозом, до 3,3%. Фонд связывает это с уменьшением эффектов бюджетного стимулирования в США, торможением европейской экономики (на фоне ослабления динамики внешнего спроса, неопределенности относительно выхода Великобритании из ЕС и бюджетной политики в Италии, сложностей адаптации немецких автопроизводителей к новым экологическим стандартам), продолжением рецессий в Аргентине и Турции, ростом напряженности на Ближнем Востоке. Среди ключевых экономик, в сторону повышения на 2019 г. были пересмотрены проектировки роста лишь для Китая – на фоне принимаемых мер по поддержке внутреннего спроса за счет снижения налогов и повышения инвестиций в инфраструктуру. В 2020 г. эксперты Фонда ожидают повышения темпов роста до 3,6% (что соответствует показателю 2018 г.); Аргентина и Турция должны перейти в фазу восстановительного роста, а для стран с формирующимися рынками в целом положительный эффект должен иметь анонсированный ФРС отказ от дальнейшего быстрого ужесточения денежно-кредитной политики США (благодаря соответствующему увеличению притока портфельных инвестиций). Среди основных рисков для мировой экономики МВФ выделяет: - Нарастание внешнеторговых ограничений. Несмотря на прогресс переговоров в формате «США-Китай», окончательного соглашения пока не достигнуто, и не исключено, что администрация Д. Трампа поднимет пошлины на китайский импорт в объеме 200 млрд. долл. с 10% до 25%. Кроме того, США анонсировали возможное введение новых пошлин на автомобили и самолеты из ЕС. Эскалация торговых войн окажет негативное влияние на объемы не только внешней торговли, но и инвестиций по всему миру. - Одновременное замедление экономик Китая, ЕС и США, вызванное: в первом случае – возможными новыми пошлинами; во втором – политической неопределенностью на фоне выборов в Европарламент и продолжения переговоров по выходу Великобритании из ЕС; в третьем – нарастанием рисков в американской финансовой системе. В отношении России, прогноз роста ВВП от МВФ был оставлен без изменений по сравнению с январем (1,6% на 2018 г., 1,7% на 2019 г.). Эксперты Фонда высказывают опасения, что смягчение бюджетного правила (за счет дополнительных заимствований на цели инвестирования в инфраструктуру) подорвет доверие к нему, и высказываются в пользу дальнейшей бюджетной консолидации. При этом отмечается, что имеется потенциал поддержки роста путем смягчения денежно-кредитной политики. Кроме того, приводятся рекомендации о необходимости совершенствования защиты прав собственности, повышения качества госуправления, реформ рынка труда.

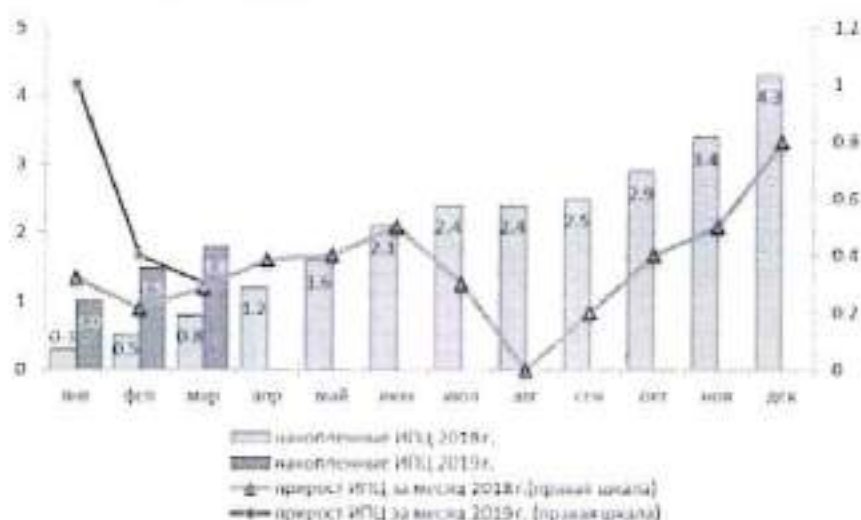
Таблица 21. Основные показатели и предположения обновленного прогноза МВФ (в скобках – изменение прогноза по сравнению с июлем 2018 г.)

Рост ВВП, %	2018 г.	2018 г.	2019 г.
Весь мир	3,6	3,3(-0,2)	3,6(-0,0)
Развитые страны	2,2	1,8(-0,2)	1,7(0,0)
Еврозона	1,8	1,3(-0,3)	1,5(-0,2)
США	2,9	2,3(-0,2)	1,9(+0,1)
Япония	0,8	1,0(-0,1)	0,5(0,0)
Формирующиеся рынки	4,5	4,4(-0,1)	4,8(-0,1)
Бразилия	1,1	2,1(-0,4)	2,5(+0,3)
Индия	7,1	7,3(-0,2)	7,5(-0,2)
Китай	6,6	6,3(+0,1)	6,1(-0,1)
Россия	2,3	1,6(0,0)	1,7(0,0)
Рост объемов мировой торговли, %	3,8	3,4(-0,6)	3,9(-0,1)
Цены на нефть (Brent), долл./барр.	71	62(-8)	62(-8)

Источник информации: Citibank

## Инфляция

Рисунок 2. Динамика индекса потребительских цен (%)



В марте 2019 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,3% по сравнению с прошлым месяцем (против 1,0% в январе и 0,4% в феврале), а за период с начала года прирост потребительских цен составил 1,8% (0,8% за аналогичный период годом ранее). Инфляция в годовом выражении выросла до 5,3% (против 5,2% месяцем ранее), достигнув, по нашим оценкам, локального максимума.

Продовольственные товары подорожали за отчетный месяц на 0,5%, тогда как за последние 12 месяцев продукты питания выросли в цене в среднем на 5,9%. Прирост цен на непродовольственные товары в марте составил 0,3% м./м., 4,7% в годовом выражении. Цены на платные услуги в среднем за месяц выросли на 0,1% м./м. и на 5,1% г./г.

Рисунок 3. Динамика подиндексов потребительских цен (% г./г.)

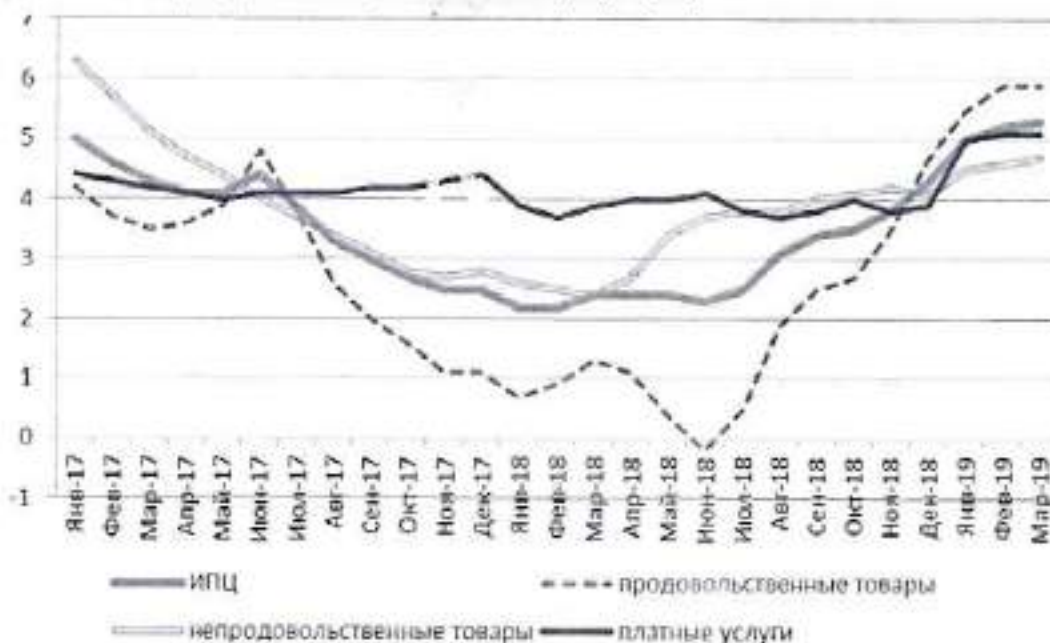
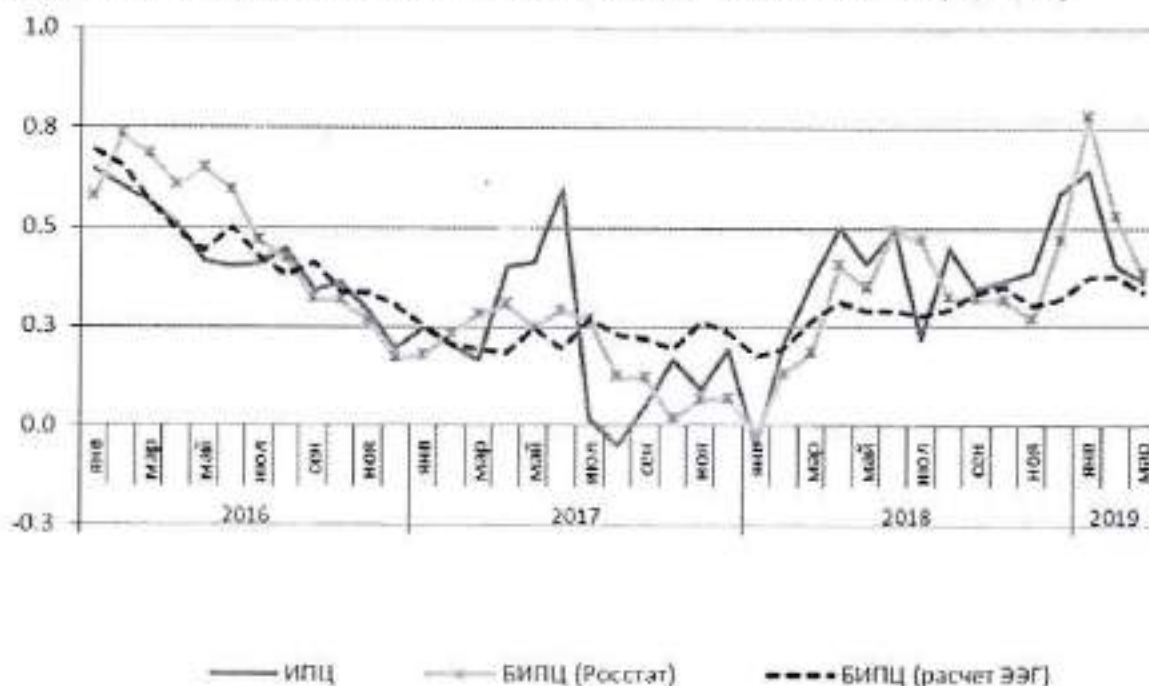


Рисунок 4. Динамика индекса потребительских цен, очищенного от сезонности (м./м., %)



Анализ показателей инфляции, очищенных от влияния сезонных факторов, позволяет сделать вывод об ослаблении инфляционного давления, обусловленного как шоками предложения на продовольственных рынках, так и повышением НДС. Отметим, что влияние повышения НДС на потребительские цены оказалось слабовыраженным и краткосрочным. Сравнение БИПЦ, рассчитываемого Росстатом, и базовой инфляции без учета динамики цен на продукты питания, показывает, что всплеск инфляции в конце прошлого – начале текущего года был вызван преимущественно удорожанием продовольственных товаров, тогда как прирост цен на непродовольственные товары и платные услуги был краткосрочным и незначительным. По всей видимости, слабый потребительский спрос не позволяет в значительной мере перенести издержки на потребителей и вынуждает компании искать внутренние резервы для компенсации роста налогов.

Инфляционные ожидания экономических агентов снизились в марте. По итогам 2019 года мы ожидаем инфляцию на уровне 4,6-4,8%.

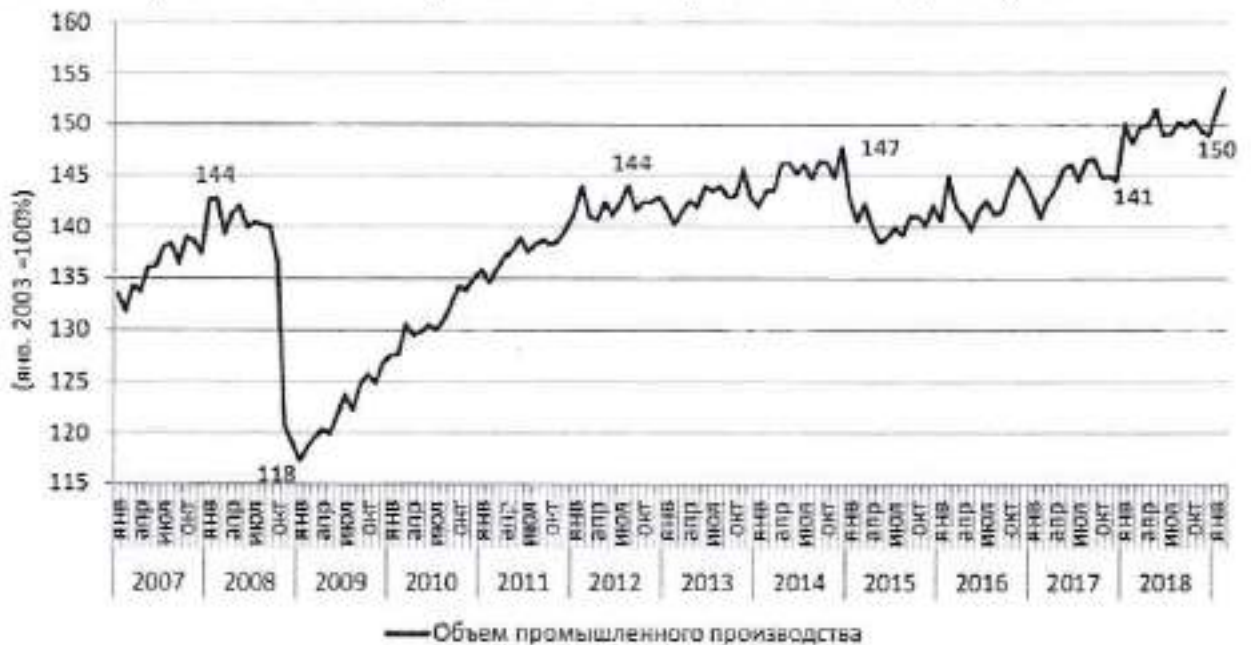
*Валовой внутренний продукт*

Валовой внутренний продукт Согласно оценке Росстата, прирост ВВП ускорился с 1,6% в 2017 г. до 2,3% в 2018 г., что является максимальным темпом роста с 2012 г. При этом одновременно Росстат пересмотрел данные по приросту реального ВВП за 2012-2017 гг. в сторону увеличения вследствие внедрения положений СНС 2008 г. по учету результатов научных исследований и разработок и систем вооружения. Темп экономического роста в 2018 г. превзошёл не только рыночные ожидания, но и официальный прогноз Минэкономразвития. Однако данное явление практически полностью объясняется кардинальным пересмотром динамики объема строительных работ за 2018 г., произведенным Росстатом в январе текущего года: оценка прироста объема строительных работ за 11 месяцев 2018 г. была увеличена более чем в 10 раз: с +0,5% до +5,7%. В структуре по видам экономической деятельности ускорение роста ВВП в 2018 г. обеспечили главным образом добывающая промышленность (прирост валовой добавленной стоимости на 3,8%), транспортировка и хранение (+2,9%), строительство (+4,7%), а также финансовая и страховая деятельность (+5,3%). Отрицательный вклад в динамику ВВП в прошлом году внесло сельское хозяйство (сокращение добавленной стоимости на 2,0%) вследствие падения урожая основных культур, в первую очередь зерновых. В структуре ВВП по компонентам использования ускорение роста происходило в основном за счёт внешнего сектора. Прирост экспорта товаров и услуг в 2018 г. увеличился до 6,3% по сравнению с 5,0% годом ранее в основном за счет роста экспорта газа, а также экспорта услуг в связи с ЧМ мира по футболу. При этом рост импорта значительно замедлился: до 3,8% по сравнению с 17,4% годом ранее, главным образом за счёт существенного ослабления рубля. Темпы роста внутреннего спроса в 2018 г. по сравнению с 2017 г. замедлились: в потреблении домашних хозяйств – с 3,2% до 2,2%, в валовом накоплении основного капитала – с 5,5% до 2,3%. Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1%. При этом существенный вклад в прирост выпуска в данном секторе внесло увеличение добычи нефти после корректировки параметров сделки ОПЕК+ в июне. Выпуск в обрабатывающей промышленности в 2018 г. увеличился на 2,6%. Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха выросло на 1,6%, а водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов – на 2,0%. Минэкономразвития пока не опубликовало оценку темпа роста ВВП в январе-феврале текущего года. Исходя из относительно низкого прироста выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе-феврале (1,2% в годовом сопоставлении) можно предположить, что темп роста экономики в первые два месяца текущего года существенно замедлился, поскольку в IV кв. прошлого года он составил 2,7%. В то же время период январь-февраль традиционно является недостаточно информативным в силу значительного календарного фактора. Темп роста промышленного производства в январе-феврале составил 2,6%, что несколько ниже показателя за 2018 г. в целом (2,9%). Добыча полезных ископаемых увеличилась на 4,9% относительно января-февраля прошлого года, что объясняется главным образом эффектом низкой базы. В обрабатывающих отраслях в январе-феврале прирост выпуска снизился до 1,8% по сравнению с 4,5% в январе-феврале прошлого года и 2,6% в 2018 г. в целом. Замедление в обрабатывающем секторе объясняется в основном значительным падением выпуска в машиностроении. Обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха в январе-феврале выросло на 0,1%, а водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов сократилось на 0,5%.

**Рисунок 5. Очищенный от сезонности физический объем ВВП и индекс выпуска базовых отраслей ОКВЭД**



**Рисунок 6. Очищенный от сезонности физический объем промышленного производства**



**Потребление, инвестиции**

Темп роста оборота розничной торговли в 2018 г. увеличился до 2,6% по сравнению с 1,3% в 2017 г., а объем платных услуг населению показал прирост на 2,5% по сравнению с 0,2% годом ранее. Однако, по данным Минэкономразвития, прочие компоненты потребительского спроса, в частности, покупки в зарубежных Интернет магазинах, показали значительное замедление темпов роста, что объясняет замедление роста совокупного потребления домохозяйств в составе ВВП по использованию. В январе-феврале текущего года темпы роста в розничной торговле снизились до 1,8% (2,6% в 2018 г.), а в предоставлении платных услуг населению – до 1,6% (2,5% в 2018 г.). В 2018 г. наблюдался относительно высокий спрос на инвестиционные товары. По данным Росстата, прирост объема инвестиций в 2018 г. составил 4,3%. После устранения Росстатом расхождения в статистике по строительству пересмотренный динамический ряд объема строительных работ в 2018 г. полностью согласуется с динамикой инвестиций в основной капитал. Таким образом, динамика инвестиций в 2018 г. в целом примерно соответствовала

темпам роста 2017 г. (4,8%). При этом в составе ВВП по использованию в 2018 г. отмечено замедление роста валового накопления основного капитала по сравнению с 2017 г. Минэкономразвития, со ссылкой на Росстат, объясняет это тем, что в составе валового накопления основного капитала сократилось приобретение продуктов интеллектуальной собственности и других активов, не включаемых в инвестиции в основной капитал. В январе-феврале текущего года динамика инвестиций в основной капитал, скорее всего, значительно замедлилась в силу низких темпов роста объема строительных работ (0,2%).

**Таблица 22. Темпы роста выпуска по видам деятельности (% к соответствующему периоду предыдущего года)**

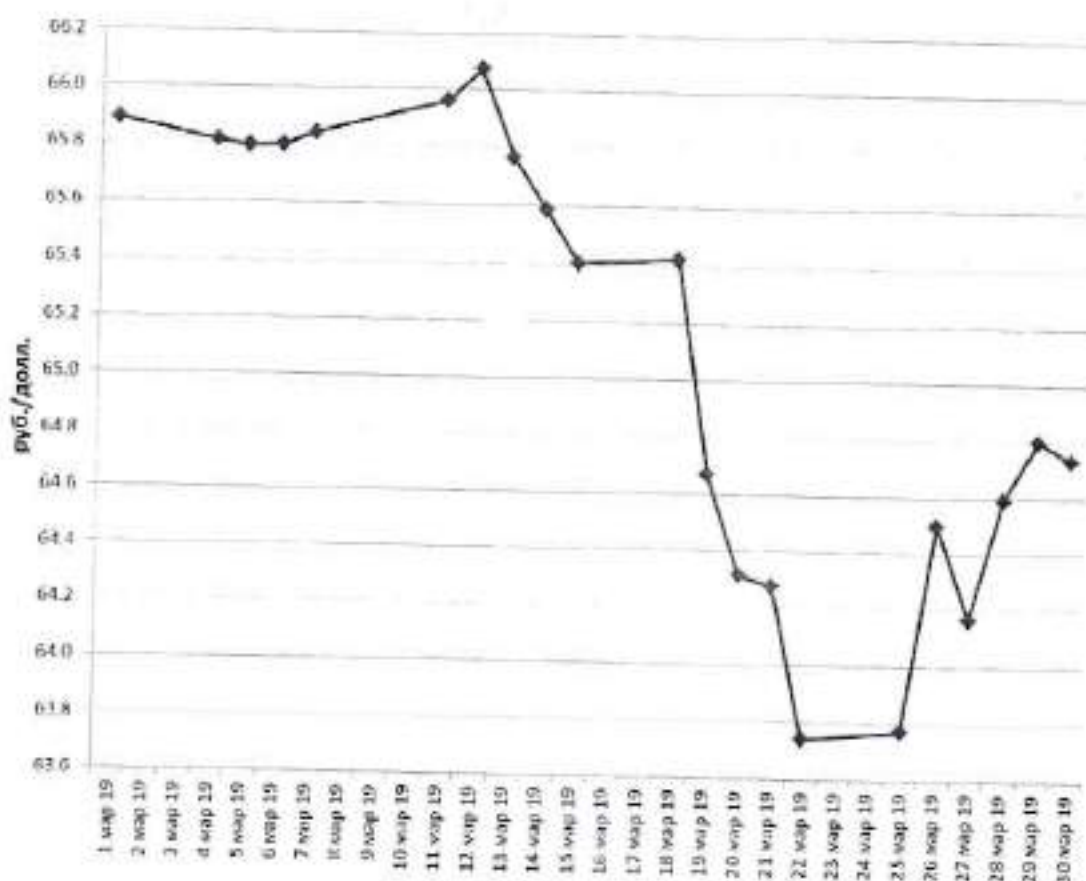
	Янв.-фев. 2019	2018	2017
<b>ВВП</b>	-	2,3	1,6
<b>Базовые отрасли ОКВЭД</b>	1,2	2,9	2,4
Сельское хозяйство	0,9	-0,6	2,4
<b>Промышленность, всего</b>	2,6	2,9	1,0
Добыча полезных ископаемых	4,9	4,1	2,0
<b>Обрабатывающие производства</b>	1,8	2,6	0,2
производство пищевых продуктов	5,2	4,9	5,6
производство текстильных изделий	-0,6	3,6	7,1
производство одежды	-1,3	4,1	3,8
производство кожи и изделий из кожи	-3,8	-3,7	4,3
обработка древесины и производство изделий из дерева	9,9	10,6	2,2
производство бумаги и бумажных изделий	10,2	12,6	4,7
производство кокса и нефтепродуктов	3,2	1,8	0,6
производство химических веществ и продуктов	0,9	2,7	4,3
производство резиновых и пластмассовых изделий	3,2	2,4	3,9
производство прочих неметаллической минеральной продукции	8,5	4,4	2,5
производство металлургическое	6,3	1,7	-3,6
производство машин и оборудования	-2,4	-0,6	2,5
производство автотранспортных средств	2,6	13,3	12,9
производство прочих транспортных средств и оборудования	-27,0	-2,2	0,6
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	0,1	1,6	0,1
Возлекарственное производство, организации сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	-0,5	2,0	-2,1
<b>Строительство</b>	0,2	5,3	-1,2
Грузооборот транспорта	2,1	2,9	3,4
Розничная торговля	1,8	2,6	1,3
Платные услуги населению	1,6	2,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	4,3	4,4

Источник информации: Росстат, Минэкономразвития

#### Валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в марте сложился на уровне 65,14 руб./долл.; номинальное укрепление по сравнению с февралем составило 1,1%. Поддержку российской валюте оказало увеличение нефтяных котировок и некоторое снижение чистого оттока капитала частного сектора (до 6,6 млрд. долл. против 8,2 млрд. долл. в феврале, согласно предварительной оценке Банка России); вместе с тем, укрепление сдерживалось увеличением объема покупок валюты в рамках бюджетного правила (см. ниже). Во внутримесячной динамике курса можно отметить период укрепления рубля в начале третьей декады месяца, связанный с публикацией пресс-релиза ФРС, где были отмечены признаки торможения экономики США (что снижает вероятность повышения ключевой ставки в 2019 г.), а также с обнародованием основных выводов т.н. «доклада Мюллера» (не были найдены признаки сговора РФ и избирательной кампании Д. Трампа в 2016 г., что несколько уменьшает риски жестких санкционных шагов со стороны Конгресса США в отношении российской экономики). По состоянию на конец месяца курс доллара составил 64,73 руб. против 65,76 руб. на конец февраля. Реальное укрепление рубля к доллару по сравнению с февралем сложилось в размере 1,0%, по сравнению с декабрем - в размере 4,0 %.

Рисунок 7. Динамика курса доллара в марте 2019г.

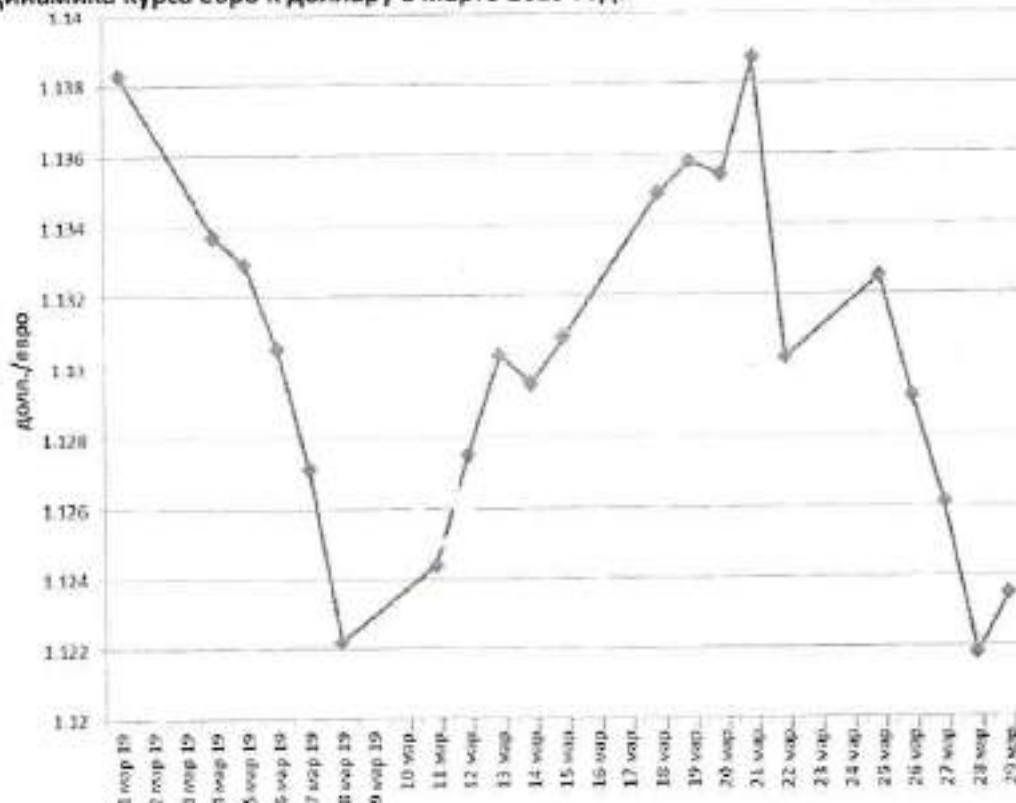


Средний курс рубля к евро в марте сложился на уровне 73,75 руб./евро (укрепление на 1,4% по отношению к февральскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 72,72 руб. против 74,82 руб. на конец февраля. Реальный курс рубля к евро в марте повысился на 1,3% по сравнению с февралем и на 5,2% - по сравнению с декабрем. В свою очередь, в реальном эффективном выражении укрепление рубля по сравнению с февралем составило 1,0%, а по сравнению с декабрем – 3,6%.

#### Мировой валютный рынок

Среднемесячный курс евро к доллару в марте составил 1,130 долл./евро; номинальное ослабление по сравнению с февралем сложилось в размере 0,4%. Курс евро снижался в первой декаде месяца на фоне выхода данных о более высоком значении опережающего индикатора экономической активности PMI в США по сравнению с Еврозоной; повышался во второй декаде, с учетом ожиданий смягчения политики ФРС по итогам заседания 19-20 марта (в итоге реализовавшихся – регулятор анонсировал уменьшение темпов сокращения своего баланса; кроме того, как указано выше, его оценка состояния экономики США уменьшает вероятность роста ключевой ставки); вновь перешел на траекторию снижения в третьей декаде, после того, как предварительная оценка индикатора PMI за март указала на спад производства в обрабатывающей промышленности Еврозоны. На конец марта курс евро составил 1,124 долл. против 1,142 долл. на конец февраля.

Рисунок 8. Динамика курса евро к доллару в марте 2019 года



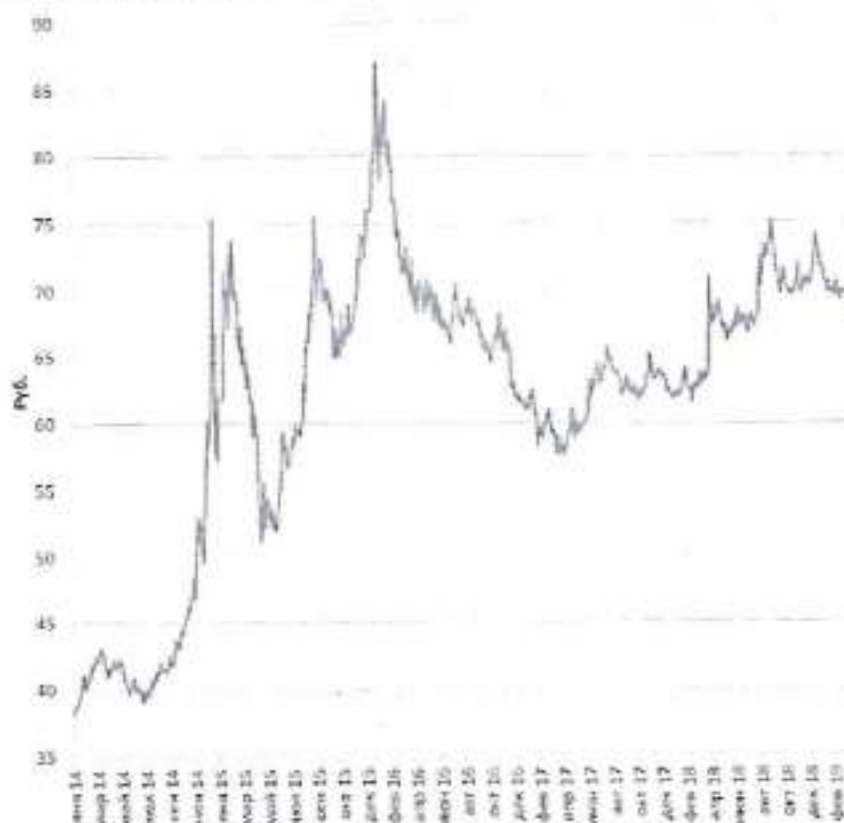
В краткосрочной перспективе, понижающее давление на курс евро будут оказывать риски общего торможения роста мировой экономики, к которым Еврозона более уязвима по сравнению с США ввиду более высокого уровня внешнеторговой открытости. Вместе с тем, несколько снизились риски выхода Великобритании из ЕС без ратификации соглашения о формате будущих отношений страны с блоком после того, как лидеры ЕС дали Великобритании отсрочку до 31 октября 2019 г. для проведения этого соглашения через парламент.

#### *Внутренний валютный рынок*

На фоне укрепления рубля по отношению к доллару и евро, стоимость бивалютной корзины в марте несколько снизилась; ее среднее значение сложилось в размере 68,95 руб., что на 87 коп. меньше, чем в феврале. На конец месяца стоимость бивалютной корзины составила 68,33 руб.



Рисунок 9. Динамика стоимости бивалютной корзины



В марте Банк России продолжил приобретение иностранной валюты на открытом рынке в интересах Министерства финансов РФ. Общий объем таких покупок, обеспечивающих предусмотренную бюджетным правилом конвертацию «избыточных» (полученных от превышения ценами на нефть заложенного в бюджетный прогноз показателя 41,6 долл./барр.) нефтегазовых доходов федерального бюджета, за март 2019 г. составил 5,18 млрд. долл. против 4,21 млрд. долл. в феврале. До 4 апреля проводились операции в объеме 15,5 млрд. руб. за рабочий день; в период с 5 апреля по 13 мая покупка составит 11,6 млрд. руб. за рабочий день. Волатильность в парах рубль-доллар и рубль-евро в марте сократилась по сравнению с февралем на 8% и 22% соответственно; волатильность стоимости бивалютной корзины – на 15%. Значение среднедневного оборота биржевых торгов долларами увеличилось в марте на 22,6% по сравнению с февралем, до 3,48 млрд. долл.; торгов евро – также на 22,6%, до 0,76 млрд. евро.<sup>5</sup>

#### Выводы:

- В марте 2019 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,3% по сравнению с прошлым месяцем (против 1,0% в январе и 0,4% в феврале), а за период с начала года прирост потребительских цен составил 1,8% (0,8% за аналогичный период годом ранее). Инфляция в годовом выражении выросла до 5,3% (против 5,2% месяцем ранее), достигнув локального максимума.
- Валовой внутренний продукт Согласно оценке Росстата, прирост ВВП ускорился с 1,6% в 2017 г. до 2,3% в 2018 г., что является максимальным темпом роста с 2012 г.
- Темп роста оборота розничной торговли в 2018 г. увеличился до 2,6% по сравнению с 1,3% в 2017 г., а объем платных услуг населению показал прирост на 2,5% по сравнению с 0,2% годом ранее.
- Средний курс рубля к доллару в марте сложился на уровне 65,14 руб./долл.; номинальное укрепление по сравнению с февралем составило 1,1%.

<sup>5</sup> Источник: [http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2019\\_04.pdf](http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2019_04.pdf)

## 4.2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектами недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

### 1. земельные участки

В соответствии с Земельным Кодексом РФ земли в Российской Федерации 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.

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.
- 2. жилье (жилые здания и помещения):**
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
  - индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);
- 3. коммерческая недвижимость:**
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
  - гостиницы, мотели, дома отдыха;
  - магазины, торговые центры;
  - рестораны, кафе и др. пункты общепита;
  - пункты бытового обслуживания, сервиса.
- промышленная недвижимость:**
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
  - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
  - паркинги, гаражи, автосервисы;
  - склады, складские помещения.
- 4. недвижимость социально-культурного назначения:**
- здания правительственных и административных учреждений;
  - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
  - религиозные объекты.

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

#### **4.3. РОССИЯ: КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ИТОГИ 2018 Г. И ПРОГНОЗЫ НА 2019 Г.**

2018 год закончился для рынка недвижимости позитивно. Объем сделок на офисном рынке Москвы за год достиг 2 млн. кв.м – абсолютный исторический рекорд. Средние взвешенные ставки на офисы по Москве за год выросли на 2,3% в реальном исчислении. При этом ставки в центре города выросли в реальном исчислении на 13%, а за пределами третьего кольца ставки упали на 3% в реальном исчислении. Разрыв между дорогой недвижимостью и дешевой усугубляется.

Жилое строительство и инфраструктурные проекты рассматриваются как локомотивы роста экономики. Рост потребительского сектора ожидается минимальный, это означает фактический конец потребительского бума. Отсутствие экономического роста в целом означает, что произойдет перераспределение масштаба вклада отраслей в экономику. В соответствии с прогнозом правительства лидерами роста будут строительство, финансовый сектор и перерабатывающие производства. Потребительский сектор, образование и медицина будут расти прежними темпами.

На рынке недвижимости сохранится тенденция к росту диспаритета между успешными объектами и объектами «второго эшелона». Лидерам все труднее будет сохранять высокий статус, а привлекательное местоположение не будет гарантировать успех в связи со значительными переменами в городской структуре, увеличением периферийной плотности населения и сменой поколений. Диспаритет будет увеличиваться не только в социальной сфере, но и в бизнесе: разрыв между лидерами и аутсайдерами даже в одной отрасли будет все больше увеличиваться. Фактически принадлежность к лидерам для бизнеса будет определяться доступом к финансированию и государственным проектам.

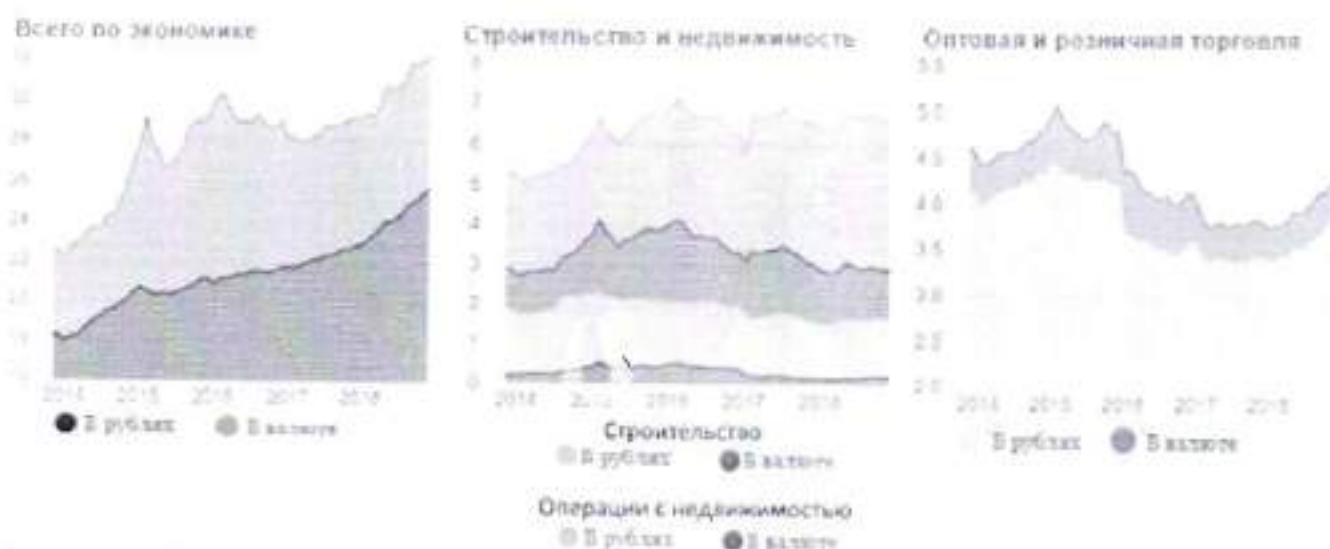
2018 год показал рекордные темпы роста задолженности домохозяйств. За 11 месяцев совокупный долг домохозяйств вырос на 21% и достиг 250 000 рублей на одно домохозяйство в среднем по России. Рост ипотечной задолженности домохозяйств составил 23%. Размер ипотечного долга домохозяйств в России – 6% от ВВП.

Несмотря на высокие темпы роста, соотношение ипотечного долга и ВВП до сих пор остается самым низким в Европе. В Восточной Европе ипотека составляет 15-20% от ВВП, а в Западной 70-100%. Высокие темпы роста ипотечного долга при высоких процентных ставках означают, что потребительские расходы будут ограничены, так как все большая доля доходов домохозяйств направляется на погашение кредитов.

В конце 2018 года сохранилась позитивная динамика роста кредитования в торговле. Это означает, что в начале года розничные продажи будут относительно стабильны. Скорее всего сжатие розницы возобновится во втором квартале 2019 года.

Долг компаний, занимающихся недвижимостью и строительством, не растет с 2015 года. Доля просроченной задолженности в этих секторах остается высокой: 23% по операциям с недвижимостью и 18% в строительстве. Однако переход жилищного строительства на проектное финансирование станет стимулом для роста кредитования строительства в 2019-2020 годах.

**Рисунок 10. Текущая кредитная задолженность (млрд. руб.)**



Источник: Cushman&Wakefield

Бегство иностранного капитала из российской недвижимости завершилось в 2018 году. Сжатие инвестиционного рынка в прошлом году будет стимулировать рост ставок капитализации. Эксперты Cushman & Wakefield ожидают, что в 2019 году инвестиционный рынок «оттолкнется от дна» за счет роста интереса со стороны российских корпораций.

Инвестиции в коммерческую недвижимость России по итогам 2018 года составили 1,6 млрд. евро. На 2019 год прогнозируется увеличение объема инвестиции в коммерческую недвижимость РФ до 2,5 млрд. евро. Восстановление объемов сделок ожидается в 2019-2020 годах.

Офисная недвижимость

На рынке офисов 2018 год стал годом рекордов: по объему сделок зафиксирован исторический максимум, а объем нового офисного строительства достиг исторического минимума за последние 15 лет. Объем нового офисного строительства в классе «А» и «В» составил 133 000 кв.м. Объем поглощения – 415 000 кв.м. Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы – 2 млн. кв.м.

Формирование новой реальности на рынке завершилось. Сформировавшаяся конъюнктура офисного рынка предполагает стабильные объемы строительства, небольшую положительную абсорбцию и умеренный рост арендной ставки на уровне индексации. В реальном исчислении ставки будут стабильны.

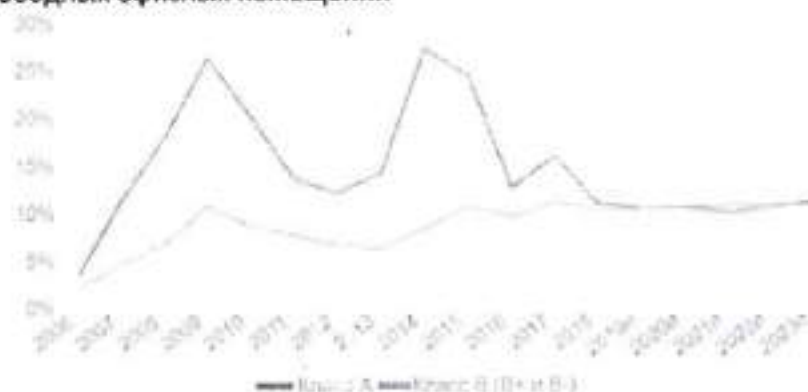
Рекорд низкого объема нового строительства превзошел ожидания. Вместо планируемых 200 000 кв.м новое строительство в 2018 году составило всего 133 000 кв.м. В IV квартале 2018 года было введено лишь одно офисное здание (БЦ «Амальтея», класс «А»).

Строительная активность была распределена по всему городу – примерно одинаковое количество квадратных метров офисов было построено в традиционных деловых субрынках в центре города и за пределами ТТК. При этом, площадь большинства новых зданий не превышает 20 000 кв.м. Исключение составили БЦ «Новион» (22 000 кв.м) и «Амальтея» (31 000 кв.м).

Несмотря на то, что в 2019 году к вводу в эксплуатацию заявлено 400 000 кв.м, по оценкам Cushman & Wakefield новое строительство будет гораздо скромнее (150-200 тысяч кв.м). Крупнейшим станет объект класса «А» – «Искра Парк», с офисной арендуемой площадью 50 000 кв.м. Объекты нового строительства будут равномерно распределены по Москве, крупнейшие из них будут построены за пределами ТТК.

В четвертом квартале объем сделок составил 640 000 кв.м. Значительный скачок роста произошел за счет увеличения спроса в классе «В», спрос на офисы класса «А» продолжает умеренный рост. Самыми активными индустриями в 2018 году по количеству сделок являются сегменты Банки и финансы (12%), ИТ и компьютеры (9%), Розничная торговля (8%). Основной спрос по закрытым сделкам пришелся на блоки менее 2 000 кв.м, и лишь 30% спроса – на блоки более 2000 кв.м. Вместе с тем на рынке наблюдается локальный дефицит крупных консолидированных офисных блоков в центре Москвы. В 2019-2020 годах ожидается снижение спроса. Тем не менее, показатель останется на естественном для рынка уровне – 1,6-1,8 млн. кв.м. В среднесрочной перспективе к 2022 году спрос снова выйдет на уровень 2017-2018 годов. На фоне рекордно высокого спроса и низкого объема нового строительства, вакансия на рынке офисов снизилась на 1,8 п.п. с конца 2017 года и составила 10,4% в IV квартале 2018 года. В ближайшие годы объем вакантных площадей будет оставаться на уровне, сравнимом с 2018 годом.

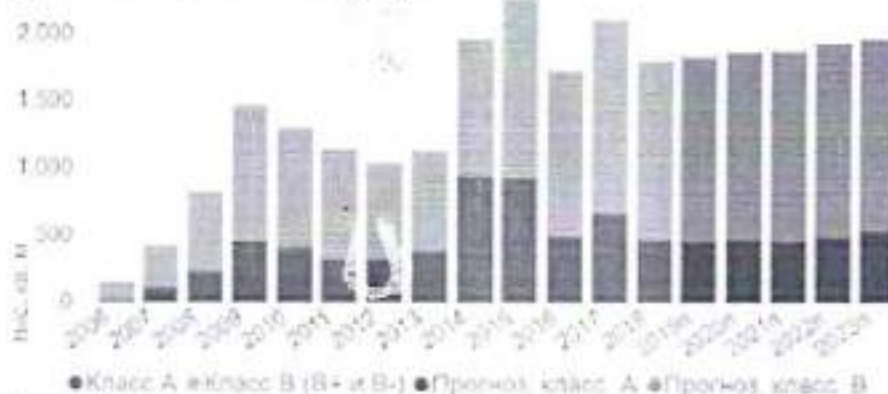
**Рисунок 11. Доля свободных офисных помещений**



Источник: Cushman&Wakefield

Тренд на снижение уровня вакансии, начавшийся в 2017 году, наблюдался весь прошлый год. По данным на конец 2018 года уровень вакансии составил 10,4%. Данное снижение вызвано главным образом уменьшением вакансии в офисных пространствах класса «А» за пределами Садового кольца столицы. В то время как в историческом центре Москвы уровень вакансии постепенно растет. Начиная с 2015 года вакансия в классе «А» постепенно уменьшается от первого квартала к последнему, в целом, снижаясь последние 4 года схожими темпами. В классе «В» уровень вакансии последние 2 года стабилен.

**Рисунок 12. Свободные помещения по классу офиса**



Источник: Cushman&Wakefield

В 2018 году Центр и Западное направление были самыми популярными при выборе офиса. Уровень вакансии в Москве снижался за счет высокого спроса на площади в таких субрынках как: Центральный Деловой, Сити, Юго-Западный и Северо-Западный. Самое заметное снижение уровня вакансии произошло в таких субрынках как: Кутузовский, Белорусский и Басманный. Ввиду недостатка предложения больших офисов в центре Москвы, арендаторы также уделяют больше внимания вариантам размещения в бизнес центрах между ТТК и МКАД.

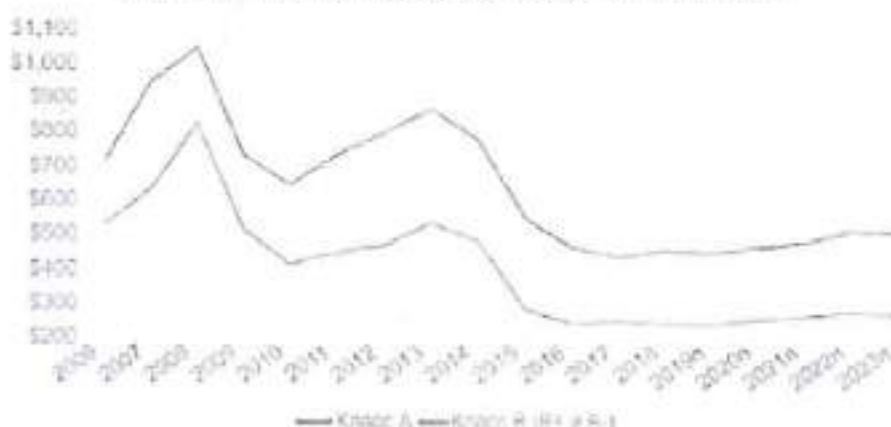
Ставки аренды на офисные площади продолжают расти. Уровень ставок аренды на офисы в Москве в 2018 году в среднем по рынку вырос на 5% относительно 2017 года. Большое влияние на рост оказало удорожание класса «А» в центре Москвы в пределах Садового кольца.

**Рисунок 13. Ставки аренды на офисы в долларовой исчислении**

Рублевые vs долларовые договоры

Класс	Валюта договора	Объем сделок (кв.м)	Ставка
«А»	USD	162 033	605 \$
	RUB	358 179	24 657 руб.
«B+» / «B-»	USD	13 730	494 \$
	RUB	1 330 579	14 647 руб.

Ставки аренды на офисы в долларовой исчислении



Источник: Cushman&Wakefield

Средневзвешенный долларовой эквивалент ставок аренды в классе «А» по состоянию на конец 2018 года составляет \$454 за кв.м в год (28 177 руб. за кв.м в год). Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды в офисном классе «B» – 15 030 руб. за кв.м в год (\$238 за кв.м в год). Средняя ставка продолжит расти на 4-6% в год в ближайшие годы.

**Рисунок 14. Ставки аренды на офисы в рублевом исчислении**



Источник: Cushman&Wakefield

### Торговая недвижимость

Возвращение потребителей в магазины в 2018 году было недолгим. Уже к концу года потребительские ожидания стали ухудшаться. И в 2019 году потребительский рынок будет оставаться слабым. В среднесрочной перспективе можно ожидать стагнации. Ввиду высокой конкуренции и ослабленного потребительского рынка сегмент торговой недвижимости чувствителен к появлению новых торговых объектов. Недавно открывшиеся и обновляемые объекты относительно быстро заполняются, в то время как устаревающие ТЦ испытывают ротацию арендаторов и в отдельных случаях рост вакансий.

Онлайн торговля является одним из основных факторов роста для розничного сегмента, особенно по некоторым категориям. Пока доля онлайн продаж в обороте розничной торговли несравнимо мала, и формат дает скорее качественное, а не количественное изменение рынку.

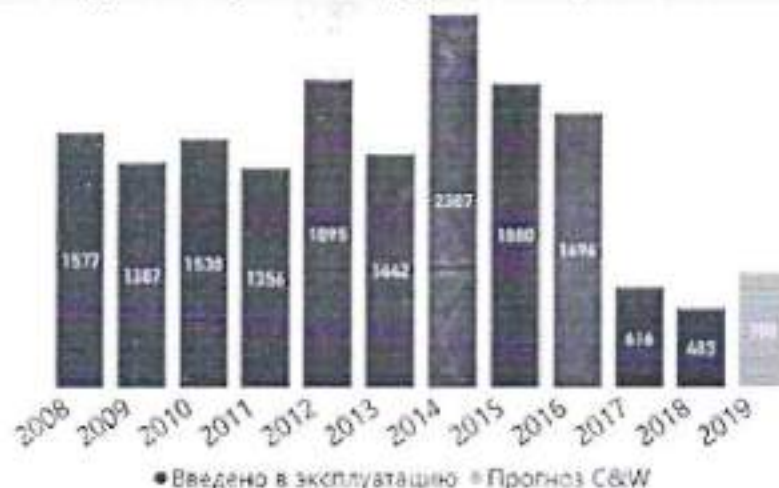
**Рисунок 15. Доля онлайн торговли в структуре оборота розничной торговли России**



Источник: Cushman&Wakefield

В условиях ограниченных ресурсов потребители выбирают наиболее выгодные предложения и посещают наиболее привлекательные объекты. Таким образом увеличивается разрыв между лидерами и аутсайдерами на рынке ритейла. В 2019 году на рынке торговой недвижимости ожидается незначительный рост строительной активности в 2019 году после рекордно низких значений прошлого года. В основном он будет обеспечен за счет ввода крупных торговых объектов в Москве и Московской области.

Рисунок 16. Ежегодный ввод новых торговых площадей в России, включая Москву (тыс.кв.м)



Источник: Cushman&Wakefield

Четвертый квартал прошлого года традиционно стал самым богатым на новые открытия, когда было запущено 10 торговых объектов общей арендуемой площадью 219 000 кв.м, что составляет почти половину от годового ввода. В 2018 году был открыт первый аутлет за пределами Москвы и Санкт-Петербурга – Brands' Stories в Екатеринбурге (GLA – 10 000 кв.м). Развитие формата аутлетов станет одной из тенденций ближайших 2-3 лет. В 2019 году анонсировано открытие еще двух проектов в Москве, и в других городах.

На регионы приходится менее половины заявленного на 2019 год ввода новых торговых площадей. Будут вводиться средние и малые торговые центры (менее 45 000 кв.м). Значительный объем площадей заявлен к вводу в Москве и Московской области. В других крупных и малых городах строительная активность распределяется почти равномерно – 52% площадей, заявленных к вводу, располагается в городах с населением менее 500 000 жителей.

В Москве после рекордно низкого объема нового строительства торговых площадей в 2018 году, в следующем году ожидается значительный рост объема ввода. Такое увеличение будет в основном обеспечено за счет открытия крупномасштабных проектов – ТЦ «Саларис» (GLA – 105 000 кв.м) и торговой части парка развлечений «Остров Мечты» (GLA – 70 000 кв.м). ТЦ «Саларис» и ТЦ «Сказка» (GLA – 18 000 кв.м) в Рассказовке станут первыми этапами реализации развития торговой функции на крупных ТПУ. Еще несколько подобных проектов запланированы на 2020-2021 годы.

Торговые центры, открытые после 2014 года с высокой долей вакансии, заметно сократили свободные площади. При этом в стабилизированных торговых центрах, выведенных на рынок несколько лет назад и ранее, заметна ротация арендаторов. Новые торговые проекты постепенно перетягивают на себя внимание. В среднем по рынку на конец 2018 года уровень вакансии составил 8,8%. Среднегодовое значение – 9,2%. В текущем году вакансия будет оставаться на уровне прошлого года, на уровне 9-9,5%, если новые крупные объекты будут выведены на рынок в заявленные сроки.

Ритейлеры в условиях ослабленного потребительского рынка в текущем году направят свои силы на укрепление существующих позиций. Можно ожидать качественных изменений, а не количественного роста. В борьбе за внимание потребителя операторы будут пробовать новые форматы, концепции, каналы коммуникации.

По итогам прошедшего года и наметившимся трендам на 2019 год, на рынке ритейла просматриваются определенные тенденции.

Расширение целевой аудитории за счет новых или гибридных форматов, привлечение дополнительного трафика. Например, в конце года онлайн ритейлер Lamoda запустил первый офлайн-магазин и открыл первую торговую точку в ТЦ «Атриум». Гибридные форматы и коллаборации часто связаны с точками общественного питания. Операторы связи МТС и Билайн объявили об открытии кофеен Costa Coffee в розничных точках с максимальным клиентским трафиком. «Магнит» провел тестирование новой для себя



концепции и открыл в магазинах кафе формата eat&go, в его планах покрыть всю географию магазинов сети.

Слияния и поглощения, укрупнение бизнеса. В прошедшем году был объявлен ряд крупных сделок по слиянию и поглощению крупными игроками локальных и федеральных сетей («М.Видео»/«Эльдорадо» и Media Markt «Евросеть» и «Связной», X5 и «По-ушка», Billa и «Я любимый», Leroy Merlin и «К-Раута» и другие). Начало этого года уже ознаменовалось объявлением сделки по слиянию трех крупных компаний – «Дикси», «Красное & Белое» и «Бристоль». В этом году можно будет увидеть и другие сделки. Гиганты рынка занимают новые ниши – например, Ozon, продает лекарства с доставкой, планирует запуск доставки еды.

Выход на новые рынки – как физические, так и виртуальные. В прошедшем году многие российские торговые компании заявили о планах экспансии на рынки СНГ, Европы, Америки и Азии (Додо Пицца, Теремок, Детский мир, Black Star Burger, Урюк). Первые российские компании начнут продавать товары на интернет платформе Tmall (Alibaba Group). Ритейлеры развивают собственные онлайн продажи, также войдут в активную фазу реализации планов по созданию российских интернет-агрегаторов, озвученные в прошлом году.

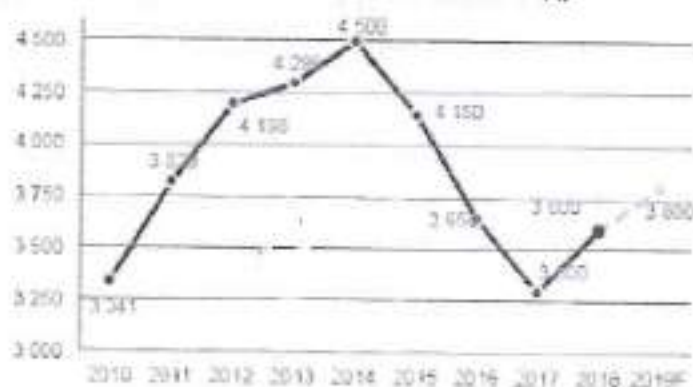
Коммерческие условия в целом по рынку торговых площадей остаются на уровне прошлого года. «Прайм» сегмент показывает умеренный рост.

Наиболее популярной структурой арендного платежа в торговых центрах остается комбинированная ставка аренды – в качестве арендной платы используется либо минимальный фиксированный платёж, либо % от оборота арендатора в зависимости от того, что выше. «Чистый» % от оборота арендатора в качестве арендной платы (без фиксированного платежа) используется редко, в основном для крупных якорных арендаторов (гипермаркеты, развлечения, кинотеатры). Практика разнится в различных объектах – в некоторых торговых центрах эти категории также имеют фиксированную ставку аренды. В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 3-7% для крупных якорных арендаторов.

#### Складская недвижимость

Спрос на складскую недвижимость стабилен. 2018 год показал рекордный спрос на складские помещения в Московском регионе – объем сделок достиг максимального за 10 лет уровня в 1,9 млн. кв.м. Средний размер сделки не изменился по сравнению с 2017 годом и составил 15 000 кв.м, поэтому рост произошел за счет увеличения количества сделок. Доля свободных площадей постепенно снижается, наблюдается отсутствие предложения больших блоков (более 20 000 кв.м) готовых для аренды/покупки. Однако тренда на рост спекулятивного строительства нет, основную долю объектов, планируемых к вводу в 2019 году, составляют проекты built-to-suit. В Московском регионе отмечается дефицит новых площадок для строительства складской недвижимости на наиболее востребованных направлениях (юг и север).

Рисунок 17. Ставка аренды на склады класса «А» (руб. за кв.м в год)



Источник: Cushman&Wakefield

На фоне рекордного объема сделок, на протяжении 2018 года отмечалось постепенное снижение уровня свободных площадей. В связи с ограниченным вводом спекулятивных объектов (всего 35% от нового строительства в 2019 году) и сохранением высокого спроса на складские площади аналитики Cushman & Wakefield ожидают, что данный тренд сохранится в следующем году. В 2018 году арендная ставка

выросла по сравнению с 2017 на 10% и находится на уровне 3600-3800 руб. за кв.м в год. При условии сохранения благоприятной конъюнктуры рынка – высокого спроса и уменьшения доли свободных площадей, в 2019 году возможен дальнейший рост арендной ставки.

В 2018 году предложение увеличилось на 787 000 кв.м складских площадей, что в два раза превышает показатель 2017 года. Ожидается, что в 2019 году объем ввода составит около 700 000 кв.м, в основном новое строительство будет обеспечено за счет объектов built-to-suit.

В 2018 году было арендовано и куплено 1,9 млн. кв.м качественных складских площадей, что является рекордным показателем за последние 10 лет. По прогнозам Cushman & Wakefield в 2019 году спрос снизится до естественного для рынка уровня, объем сделок составит около 1,5 млн. кв.м качественных складских площадей. Традиционно наибольшую долю в объеме сделок по продаже и аренде складских площадей занимают компании сегмента розничной торговли. В этом сегменте средний размер сделки выше чем в среднем по рынку – 24 500 кв.м.

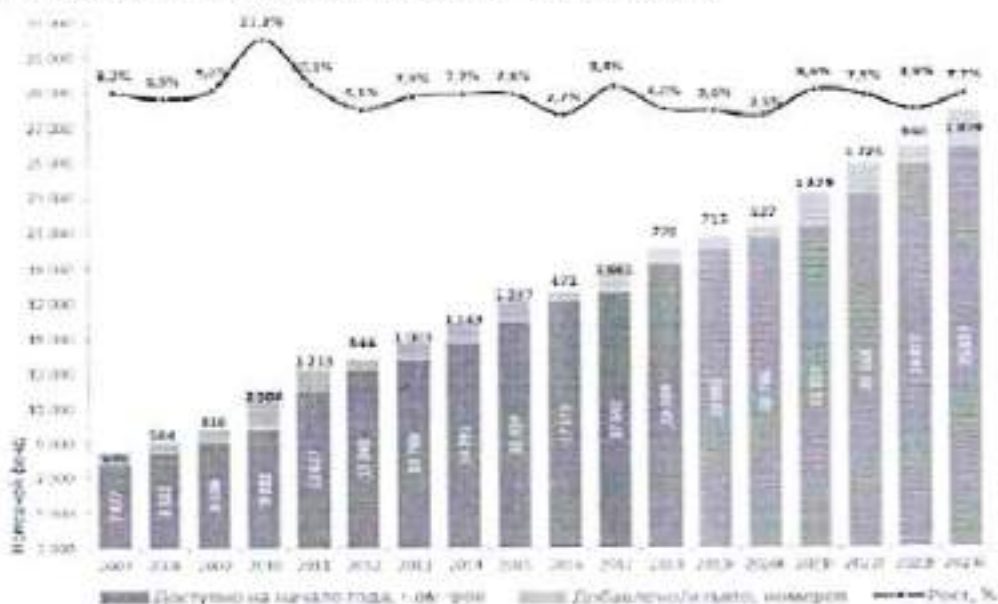
Объем ввода новых складских площадей в регионах России находится на низком уровне – в 2018 году в регионах было построено 301 000 кв.м складской недвижимости. Аналогично с Московским рынком в регионах отмечается недостаток спекулятивного строительства. В ответ на дефицит предложения в следующем году ожидается рост строительной активности в целом ряде регионов (Екатеринбург, Новосибирск, Ростов-на-Дону).

На конец года объем арендованных и купленных складов в регионах РФ составил 556 000 кв.м. При одинаковом количестве сделок по сравнению с 2017 годом, отмечается увеличение среднего размера с 7000 кв.м до 10 000 кв.м. Санкт-Петербург лидирует по объему заключенных сделок – 44% от общего объема арендованных и купленных площадей в регионах России.

#### Гостиничная недвижимость

На столичном гостиничном рынке чистый прирост предложения современного качества за 2018 год составил 778 новых номеров. Помимо этого, открылись 776 номеров в гостиницах при трех московских аэропортах (Домодедово, Шереметьево и Внуково). Операционные итоги 2018 года можно признать выдающимися (прирост средней цены на номер для рынка в целом – 38,4%, а увеличение показателя доходности на номер – 46,1%), однако к концу года «эффект ЧМ-2018» оказался практически исчерпанным. Следующий «скачок» в приросте предложения ожидается не ранее 2021 года. Объемы нового предложения в гостиничном сегменте в течение 2019-2020 годов останутся невысокими.

Рисунок 18. Динамика изменения номерного фонда – факт и прогноз



Источник: Cushman&Wakefield

После 9,4-процентного роста рынка в 2017 году (1661 номер) новое предложение 2018 года увеличило рынок всего на 4%, при этом основные открытия (Radisson Blu Olympysky и Pentahotel) произошли

фактически «под занавес» года, в четвертом квартале. Отсутствие радикальных изменений в экономике заставляет гостиничных инвесторов смещать планируемые даты запуска строительства заявленных проектов на более и более поздние сроки, в результате чего ожидаемые средние темпы роста предложения между 2019-2024 годами составят всего 5,6% в год.

Среднерыночный уровень загрузки для гостиниц современного качества в 2018 году достиг 76,6%, на 4,0 п.п. выше, чем годом ранее. «Чемпионы» по максимальной загрузке номерного фонда – гостиницы сегментов «Среднеценового» и «Выше среднего», зафиксировавшие загрузку в 80,4% в обоих случаях. Минимальный прирост в загрузке отмечен в Высоком ценовом сегменте, где изменение составило всего 1 п.п.

Ввиду «эффекта Чемпионата», под знаком которого прошел весь 2018 год, цены размещения за 2018 выросли во всех сегментах без исключения, в среднем на 38,4% (с 6428 руб. в 2017 году до 8898 руб. за тот же период в 2018), при этом максимальную прибавку обеспечили себе гостиницы Люксового сегмента (+55,0%, до 21 645 руб.). Результатом успешного использования московскими гостиницами значительного всплеска спроса на размещение в период проведения ЧМ-2018 и вокруг него стали отличные показатели прироста доходности на номер, который увеличили все категории отелей без исключения, как в рублях, так и в долларах США.

**Рисунок 19. Среднегодовая доходность на номер в 2018 году по сегментам (руб., USD)**



Источник: Cushman&Wakefield

Ожидаемого во второй половине 2018 года увеличения турпотока за счет использования зарубежными туристами оформленного «паспорта болельщика» не произошло. Более того, обсуждаемые правительством РФ сразу после завершения ЧМ-2018 реформы визового режима, способные, по оценкам специалистов, увеличить количество посетителей для традиционных «туристских столиц» страны – Москвы и Санкт-Петербурга – на 10-20% в год, также пока не получили дальнейшего развития.

В этой связи 2019 год имеет все шансы стать годом всеобщего отрезвления и даже «ценовых войн» между московскими гостиницами, так как увеличение предложения современного качества (порядка 2500 «ключей» за 2017-2018 годы) не сопровождается заметным ростом спроса, который из-за минимальных темпов роста национальной экономики и перманентной ситуации с экономическими и политическими санкциями продолжает демонстрировать чувствительность к цене.<sup>6</sup>

#### Выводы:

- 2018 год закончился для рынка недвижимости позитивно. Инвестиции в коммерческую недвижимость России по итогам 2018 года составили 1,5 млрд. евро. На 2019 год прогнозируется увеличение объема инвестиции в коммерческую недвижимость РФ до 2,5 млрд. евро. Восстановление объемов сделок ожидается в 2019-2020 годах.

- На рынке офисов 2018 год стал годом рекордов: по объему сделок зафиксирован исторический максимум, а объем нового офисного строительства достиг исторического минимума за последние 15 лет.

<sup>6</sup>Источник: <https://zdanie.info/2393/2467/news/13212#office-2018>

Объем нового офисного строительства в классе «А» и «В» составил 133 000 кв.м. Объем поглощения – 415 000 кв.м. Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы – 2 млн. кв.м.

• Возвращение потребителей в магазины в 2018 году было недолгим. Уже к концу года потребительские ожидания стали ухудшаться. И в 2019 году потребительский рынок будет оставаться слабым. В среднесрочной перспективе можно ожидать стагнации.

• Спрос на складскую недвижимость стабилен. 2018 год показал рекордный спрос на складские помещения в Московском регионе – объем сделок достиг максимального за 10 лет уровня в 1,9 млн. кв.м. Средний размер сделки не изменился по сравнению с 2017 годом и составил 15 000 кв.м, поэтому рост произошел за счет увеличения количества сделок.

• Среднерыночный уровень загрузки для гостиниц современного качества в 2018 году достиг 76,6%, на 4,0 п.п. выше, чем годом ранее. «Чемпионы» по максимальной загрузке номерного фонда – гостиницы сегментов «Среднеценового» и «Выше среднего», зафиксировавшие загрузку в 80,4% в обоих случаях. Минимальный прирост в загрузке отмечен в Высоком ценовом сегменте, где изменение составило всего 1 п.п. Объемы нового предложения в гостиничном сегменте в течение 2019-2020 годов останутся невысокими.

#### 4.4. Цены на коммерческую недвижимость в Хабаровском крае в 2018г. - начале 2019г.<sup>7</sup>

##### Коммерческая недвижимость Хабаровска

Дальневосточный рынок недвижимости сегодня находится в стадии активной динамики, особенно интенсивное движение по росту цен отметили Хабаровск агентства недвижимости и риэлтерские компании. Несмотря на устойчивую тенденцию ежегодного увеличения площадей планового строительства жилья, некоторые трудности в этой сфере деятельности все же есть. И хотя необоснованные траты на прокладку новых коммуникаций к большинству объектов все еще удерживают позиции основной статьи расходов застройщиков, скорость и масштабы строительства в Хабаровске остаются практически без изменений.

Сегодня жилье здесь востребовано как никогда, при этом основной спрос наблюдается именно на «хрущевки», жилье улучшенной планировки и на окраинные объекты, правда, несмотря на столь явные предпочтения потребителей, активность в сегменте нового жилья почти не падает.

Поступательное движение и повышение активности всех участников рынка происходит и в сегменте нежилой недвижимости региона. Основной спрос здесь наблюдается на офисы в Хабаровске и торговые площади, т.к. экономика края уверенно стабилизируется, несмотря на ожидаемую всеми инфляцию и повторную кризисную волну. Как показывает анализ тенденций этого сегмента рынка за прошлый год, арендная стоимость на эту категорию объектов колеблется, то в сторону роста, то в сторону снижения. Но даже, несмотря на кажущуюся нестабильность аренды нежилой недвижимости, спрос на нее довольно устойчив, т.к. покупка подобных объектов в современной экономической ситуации страны может оказаться губительной для многих начинающих дельцов.

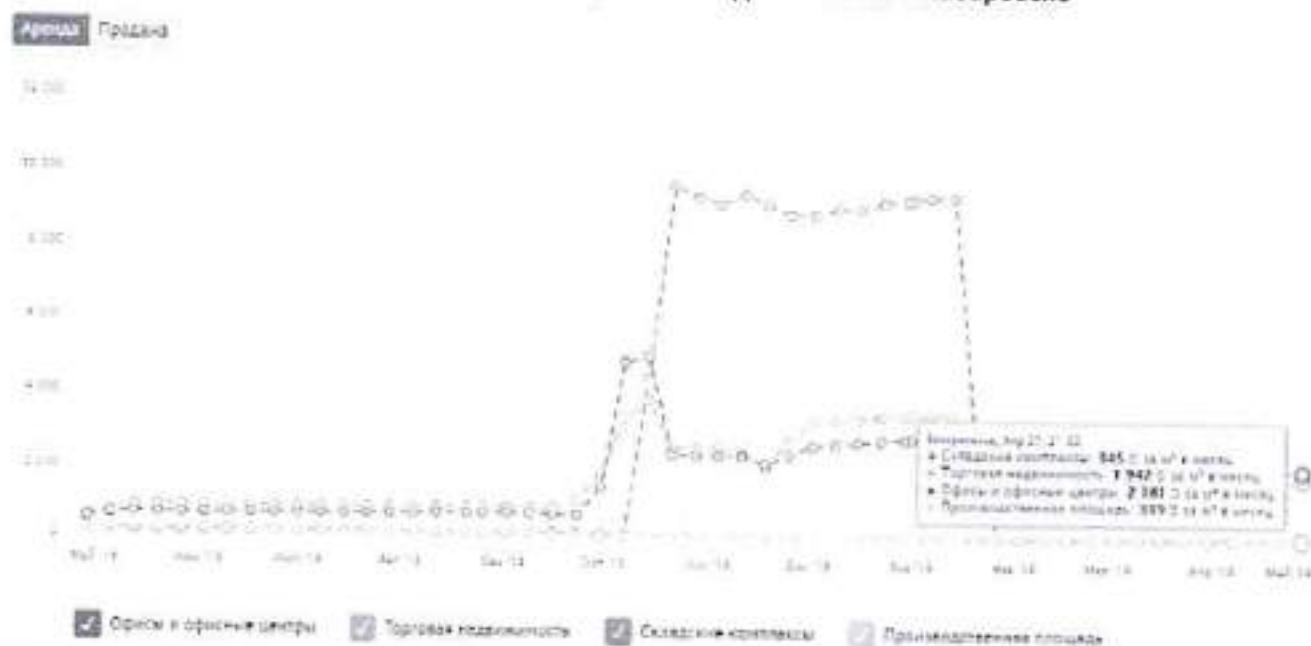
<sup>7</sup> Источник: <http://www.dvnovosti.ru/khab/2017/10/04/72637/>

**Рисунок 20. Аналитика цен при продаже коммерческой недвижимости в Хабаровске**



Источник информации: сайт [www.beboss.ru](http://www.beboss.ru)

**Рисунок 21. Аналитика цен при аренде коммерческой недвижимости в Хабаровске**



Источник информации: сайт [www.beboss.ru](http://www.beboss.ru)

В целом состояние местного рынка позволяет делать довольно позитивные прогнозы на год текущий. Стоит понимать, что коммерческая недвижимость в Хабаровском крае не потеряет свою актуальность в любой экономической ситуации.<sup>8</sup>

**Цены на недвижимость в Хабаровске и Комсомольске-на-Амуре в марте 2019 г.**

В обзор включены стоимость на Росриэлте новостроек и квартир вторичного рынка. Произведен расчет средней стоимости продажи и аренды недвиж. к-ности.<sup>9</sup>

**Таблица 23. Обзор цен на недвижимость в Хабаровске в марте 2019г.**

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2019 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
--------------------------	------	-------------------------	---------------------------------	-----------------------	-----------------------

<sup>8</sup>Источник: <https://www.beboss.ru/kn/khb>

<sup>9</sup><https://rosrealty.ru/Habarovsk/cena>

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2019 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
<b>ПРОДАЖА</b>					
Квартиры	92 298 руб. за м <sup>2</sup>	+3,84%	-2,03%	<b>+28,44%</b>	17
- Вторичка	86 249 руб. за м <sup>2</sup>	-2,32%	-7,41%	<b>+30,87%</b>	14

Источник информации: Росриэлт

**Таблица 24. Обзор цен на недвижимость в Комсомольске-на-Амуре в марте 2019 г.**

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2019 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
<b>ПРОДАЖА</b>					
Квартиры	34 451 руб. за м <sup>2</sup>	-0.17%	-1.39%	-5.92%	12
<b>АРЕНДА</b>					
Офисы	5 949 руб. за м <sup>2</sup> в год	0%	0%	0%	7

Источник информации: Росриэлт

Анализ цен предложений на офисные помещения в Комсомольске-на-Амуре в апреле-мае 2019 года

Оценщиком были исследованы объекты сопоставимые Объекту оценки по продаже, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на апрель-май 2019 года. Анализ цены предложения за 1 кв.м общей площади сходных с оцениваемыми объектами может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

**Таблица 25. Анализ цены предложений по продаже**

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м	Цена предложения с НДС, руб.	
				Общая	за 1 кв.м
1	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Ладо 112/2	<a href="http://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-ofisnoe-zdanie-s-arendatorami-41222275.html">http://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-ofisnoe-zdanie-s-arendatorami-41222275.html</a>	900	15 000 000	16 667
2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова 76/2	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-ofisnoe-zdanie-dejstvujushij-biznes-72152020.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-ofisnoe-zdanie-dejstvujushij-biznes-72152020.html</a>	4 000	60 000 000	15 000
3	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Павловского д.2	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-617-3-kv-m-ul-pavlovkogo-2-31928533.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-617-3-kv-m-ul-pavlovkogo-2-31928533.html</a>	617	18 000 000	29 159
4	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, шоссе Северное д.10/3	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/nezhiloe-administrativno-bytovoje-zdanie-404-kv-m-severnoe-sh-10-3-32313097.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/nezhiloe-administrativno-bytovoje-zdanie-404-kv-m-severnoe-sh-10-3-32313097.html</a>	404	12 900 000	31 931
5	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул.Паринской Коммуны	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/pomeshe-nie-dlja-svoego-biznesa-59887560.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/pomeshe-nie-dlja-svoego-biznesa-59887560.html</a>	749	26 000 000	34 713
6	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова д.46	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-zdanie-s-zemelnyim-uchastkom-po-adresu-severnoe-shosse-d-44-68233329.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-zdanie-s-zemelnyim-uchastkom-po-adresu-severnoe-shosse-d-44-68233329.html</a>	520	2 700 000	5 192
7	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Победы д.46 корп. 1	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/administrativnoe-zdanie-67739064.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/administrativnoe-zdanie-67739064.html</a>	738	4 900 000	6 640
8	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, шоссе Магистральное д.49/2	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/zdanie-520-kv-m-72304715.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/zdanie-520-kv-m-72304715.html</a>	520	5 500 000	10 577
9	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Шиханова, д.6/2	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/shihanova-6-58719060.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/shihanova-6-58719060.html</a>	2 132,0	29 700 000	13 931

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м	Цена предложения с НДС, руб.	
				Общая	за 1 кв.м
10	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Механическая д.34 корп. 3	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-pomeshenie-svobodnogo-naznachaniya-na-mehanicheckoj-34-3-64207084.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-pomeshenie-svobodnogo-naznachaniya-na-mehanicheckoj-34-3-64207084.html</a>	549	3 300 000	6 011
		Нижняя граница			5 192
		Верхняя граница			34 713
		Среднее значение			16 982
		Медиана			14 465

Анализ рынка показывает, что цена предложения на наиболее сопоставимые по местоположению и назначению объекту оценки нежилые здания находится в диапазоне от 5 192 руб./кв.м до 34 713 руб./кв.м.

Анализ арендных ставок на офисные помещения в Комсомольске-на-Амуре в апреле-мае 2019 года

Оценщиком были исследованы объекты сопоставимые Объекту оценки по аренде, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на апрель-май 2019 года. Анализ цены предложения за 1 кв.м общей площади сходных с оцениваемыми объектами может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 26. Анализ арендных ставок

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м	Цена с учетом НДС, руб.
1	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, шоссе Северное д.44 корп. 2	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdaj-utsja-ofisnye-pomesheniya-ot-18-do-381-kv-m-60269150.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdaj-utsja-ofisnye-pomesheniya-ot-18-do-381-kv-m-60269150.html</a>	381	300
2	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Машинная д.28	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomesheniya-18-36-kv-m-v-biznes-prom-centre-41222718.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomesheniya-18-36-kv-m-v-biznes-prom-centre-41222718.html</a>	от 18 до 250	300
3	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, Северное шоссе д.3	<a href="https://onrealt.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/9410983">https://onrealt.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/9410983</a>	от 10 до 1800	330
4	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Дикопольцева д40/3	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/misc/sdam-v-arendu-pomesheniya-v-tch-pomeshenie-pod-salon-krasoty-massazha-70901201.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/misc/sdam-v-arendu-pomesheniya-v-tch-pomeshenie-pod-salon-krasoty-massazha-70901201.html</a>	100	320
5	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Павловского д.2/2	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomesheniya-57303607.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomesheniya-57303607.html</a>	70	300
6	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, улица Калинина 27 корп. 2	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdaj-utsja-v-arendu-pomesheniya-52419169.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdaj-utsja-v-arendu-pomesheniya-52419169.html</a>	от 10 до 320	550
7	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, аллея Труда д.58 корп. 2	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/biznes-centr-na-allee-truda-58-2-278-kv-m-53318788.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/biznes-centr-na-allee-truda-58-2-278-kv-m-53318788.html</a>	278	500
8	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, аллея Труда д.86	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-39965240.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-39965240.html</a>	238	500
9	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Машинная д.21	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/misc/sdam-nezhiloe-pomeshenie-90m2-42022581.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/misc/sdam-nezhiloe-pomeshenie-90m2-42022581.html</a>	90	444

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м	Цена с учетом НДС, руб.
10	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Лесозаводская д.6	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty-rent_business_realty/office/sdam-ofisnye-pomesheniya-64085958.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty-rent_business_realty/office/sdam-ofisnye-pomesheniya-64085958.html</a>	97	200
	Нижняя граница			200
	Верхняя граница			550
	Среднее значение			374
	Медиана			325

Анализ рынка показывает, что арендная ставка на сдаваемые офисные помещения сопоставимые с объектом оценки по местоположению и назначению находится в диапазоне от 200 руб./кв. м до 550 руб./кв.м в месяц.

#### Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

Таблица 27. Основные характеристики рынка административной недвижимости (офисы) в Хабаровском крае Солнечный район РП Солнечный (ФСО 7 п. 11)

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Цены предложения находятся в отрицательной динамике, увеличились скидки при продаже
Спрос	Сокращение спроса
Предложение	Ограниченное
Ликвидность	Очень низкая
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Присутствуют незначительные колебания
Емкость рынка	Незначительная
Диапазоны удельной аренды офисов и средней цены предложения в г.Комсомольске-на-Амуре в апреле-мае 2019 г., руб./кв.м	По расчетам Оценщика средняя цена аренды офисов, сопоставимых объекту оценки в апреле-мае 2019 г. в Комсомольске-на-Амуре составила 374 руб. за кв.м в месяц. По расчетам Оценщика средняя цена предложения по продаже офисов, сопоставимых объекту в апреле-мае 2019 г. в Комсомольске-на-Амуре составила 16 982 руб. за кв.м.

#### 4.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, показал, что объем информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности на дату оценки достаточен. Оценщиками выявлены объекты-аналоги, имеющие сходные характеристики с оцениваемым объектом недвижимого имущества.

В данном разделе оценщиками приводится обоснование значений основных ценообразующих факторов, выявленных в ходе проведенного анализа рынка и оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Цена сделки определяется составом передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.



**Условия финансирования.** Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Диапазон цен по фактору условия финансирования сделки носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий финансирования, например, отсрочки платежа, подробности платежей и т.д.

**Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки).** Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Учет данного фактора производится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на полгода и более.

Условия рынка (скидки к ценам предложений).

Фактор торга обычно выявляется при взаимодействии покупателя и продавца и выражается в процедуре уторговывания первоначальной цены предложения. Значение возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется оценщиком в соответствии с данными издания «Справочник оценщика недвижимости».

Для определения скидки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А., раздел 5 «Влияние условий продажи на цены сделок», подраздел 8.3. «Значения скидок на торг на неактивном рынке» (стр. 303, табл.188)

Данные исследования приведены в таблице ниже.

**Таблица 28. Скидка на торг неактивный рынок**

Виды объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложения объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,6%	15,3%	17,2%
2. Бизнес-классные офисы (Сфера класса А, В)	16,3%	15,2%	17,3%
3. Бизнес-классная торговля недвижимостью	15,0%	15,0%	15,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,0%	18,2%	20,3%
<b>Адекватные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	11,8%	15,0%
2. Бизнес-классные офисы (Сфера класса А, В)	14,0%	12,1%	14,0%
3. Бизнес-классная торговля недвижимостью	13,0%	13,0%	14,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	15,8%	17,3%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.303, табл. 188

На основании данного исследования, скидка торг для неактивного рынка при продаже офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости, составляет 15,8-17,2%.

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято среднее значение диапазона в размере 16,5%.

На основании данного исследования, скидка на торг скидка торг для неактивного рынка при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости, составляет 13,6-15,0%%.

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято среднее значение диапазона в размере 14,3%.

**Местоположение.** Местоположение является одним из самых существенных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Влияние данного фактора определялось по данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А., раздел 4 «Характеристики населенного пункта, в котором находится объект», подраздел 4.1. «Элемент сравнения – статус населенного пункта» стр. 82, табл. 12.

**Таблица 29. Отношение удельных цен и удельных арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру**

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,61
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

*Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.82, табл. 12*

По данным сборника отношение цен офисно-торговых объектов в райцентрах с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,71 - 0,74.

Учитывая местоположение и назначение оцениваемого объекта, для расчета принято среднее значение отношение офисно-торговых объектов в райцентрах с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,72.

Объекты аналоги расположены г. Комсомольск-на-Амуре, отношение цен офисно-торговых объектов в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного (краевого) центра по отношению к областному центру составляет 0,79-0,82, среднее значение 0,80.

По данным сборника отношение арендных ставок офисно-торговых объектов в райцентрах с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,70 - 0,73, среднее значение 0,72.

Объекты аналоги расположены г. Комсомольск-на-Амуре, отношение арендных ставок офисно-торговых объектов в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного (краевого) центра по отношению к областному центру составляет 0,78-0,81, среднее значение 0,80.

**Тип объекта.** На стоимость объектов недвижимого имущества влияет тип объекта, как правило отдельно-стоящие объекты с земельным участком с габаритах площади застройки стоят дороже встроенного

помещения.

Значение влияния фактора тип объекта определяется на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А., раздел 6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.2. «Элемент сравнения – тип объекта (встроенное помещение / отдельно стоящее здание)» стр. 206, табл.104.

**Таблица 30. Значение корректировок для офисно-торговой недвижимости, усредненные по городам России элемент сравнения – тип объекта**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удаленная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.206, табл. 104

Влияние данного фактора выражается интервалом от 0,88-0,90, в среднем - 0,89 (отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене отдельно-стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки).

**Материал стен.** На стоимость объектов недвижимого имущества влияет материал стен (кирпичные, стены из пенобетонных блоков, бревенчатые или клееный брус). Капитальные объекты (кирпичные или бетонные) традиционно ценятся на рынке несколько дороже. Значение влияния фактора материала стен определяется на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости - 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.3. «Элемент сравнения – материал стен», стр. 149, табл. 42.

**Таблица 31. Значение корректировок для офисно-торговой недвижимости, усредненные по городам России элемент сравнения – материал стен**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,66	0,71
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,85	0,85	0,87
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,74	0,77

Источник информации: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 149, табл. 42

Влияние данного фактора выражается интервалом от 0,80-0,83, в среднем - 0,81 (для объектов из сэндвич-панелей, профлиста, к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта) и 0,68 – 0,71, в среднем 0,69 (для деревянных объектов к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта).

**Площадь объекта.** Данный фактора отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

Влияние данного фактора определяется на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А., раздел 6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.1. «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)» стр. 184, табл. 95.

**Таблица 32. Корректировка на площадь при продаже объектов офисно-торгового назначения усредненные данные по России**

Площадь, кв. м		усредненные данные по России (цена)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<50	1,00	1,05	1,15	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-2000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>2000	0,59	0,62	0,70	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Источник информации: Справочник оценщика №1. Недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.184, табл. 95

Таким образом, корректировка на площадь производилась на основании приведенных данных. Размер корректировки определялся в зависимости от общей площади объекта оценки и аналога.

**Расположение встроенного помещения в здании (этаж).** Данный фактора отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости, расположенного выше 1-го этажа и ниже 1-го

этажа. Данная тенденция обуславливается тем, что офисно-торговые помещения на 1-ом этаже пользуются большим спросом, чем помещения, расположенные выше и ниже 1-го этажа.

Влияние данного фактора определяется на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А., раздел 6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.4. «Элемент сравнения – расположение встроенного помещения в здании (этаж)», стр. 217, табл. 112.

**Таблица 33. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, усредненные данные по России**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношению удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношению удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношению удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

*Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.217, табл. 112*

Влияние данного фактора выражается интервалом от 0,72-0,74, в среднем - 0,73 (отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже) и 0,79 – 0,81, в среднем 0,80 (отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже), 0,84-0,86, в среднем 0,85 (отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже).

#### **Физическое состояние объекта.**

Влияние данного фактора на стоимость недвижимости выражается в снижении ее стоимости вследствие физического износа. Значение данного фактора определяется нами на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А., раздел 6 «Физические характеристики объекта», раздел 6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.7. «Элемент сравнения – физическое состояние», стр. 234, табл. 133.

Таблица 34. Значение корректировок для офисно-торговой недвижимости, усредненные по городам России элемент сравнения – физическое состояние

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,23
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,19	1,21
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,74

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.234, табл. 133

Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии выражается интервалом: от 1,21 до 1,23, в среднем 1,22.

Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии выражается интервалом: от 1,19 до 1,21, в среднем 1,20.

**Состояние (уровень) отделки.** Наиболее привлекательными для потенциальных покупателей являются помещения имеющие качественную современную отделку, что избавляет будущего покупателя от дополнительных затрат на отделку. В случаях если отделка помещений требует проведения ремонта, для потенциального покупателя при приобретении объекта недвижимости встает вопрос о дальнейшем проведении ремонта, для приведения объекта недвижимости в соответствующее рабочее состояние. Таким образом потенциальный покупатель понесет затраты связанные с проведением ремонта.

Влияние данного фактора определяется нами в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. стр. 258, табл. 155.

Таблица 35. Матрица корректирующих коэффициентов на состояние отделки объектов офисно-торгового назначения

Тип ремонта		Валор				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2550	-3675	-6390	-10821
	Косметический	2550	0	-1125	-3840	-8271
	Эконом	3675	1125	0	-2715	-7146
	Стандарт	6390	3840	2715	0	-4431
	Премиум	10821	8271	7146	4431	0

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.258, г.р.т. 155

Таким образом, корректировка на ремонт производилась на основании приведенных данных. Размер корректировки определялся в зависимости от состояния отделки внутренних помещений.

**Состояние (уровень) отделки (при расчете арендной ставки).** Наиболее привлекательными для потенциальных арендаторов являются помещения, имеющие качественную современную отделку, что избавляет будущего арендатора от дополнительных затрат на отделку.

Влияние данного фактора определяется нами в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. (стр. 241), табл. 141.

**Таблица 36. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки объектов офисно-торгового назначения**

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,79
Отношения удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,85	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.241, табл. 141

Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с отделкой «люкс» к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии выражается интервалом 1,21 – 1,24, в среднем 1,22.

Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с отделкой требующей косметического ремонта к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии выражается интервалом 0,85-0,86, в среднем 0,86.

Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии выражается интервалом 0,77 – 0,79, в среднем 0,78.

**Расположение встроенного помещения в здании (этаж) (при расчете арендной ставки).** Данный фактора отражает тенденцию снижения удельной арендной ставки объекта недвижимости, расположенного выше 1-го этажа и ниже 1-го этажа. Данная тенденция обуславливается тем, что офисно-торговые помещения на 1-ом этаже пользуются большим спросом, чем помещения, расположенные выше и ниже 1-го этажа. Влияние данного фактора определяется на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения

оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А., раздел 6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.4. «Элемент сравнения – расположение встроенного помещения в здании (этаж)», стр. 217, табл. 112.

**Таблица 37. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, усредненные данные по России**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной, <sup>м</sup> (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.217, табл. 112

Влияние данного фактора выражается интервалом от 0,72-0,74, в среднем - 0,73 (отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже) и 0,79 – 0,81, в среднем 0,80 (отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже), 0,84 -0,86, в среднем 0,85 (отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже).

**Арендопригодная площадь.** Площадь объекта недвижимости, которая может быть сдана в аренду. Отношение арендопригодной площади к общей площади зависит от многих факторов: размера входной группы, ширины лестниц, коридоров и т.д.

Данный коэффициент определялся на основании данных представленных на портале StatRielt.<sup>10</sup> Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше. В соответствии с данным источником, Коэффициент арендопригодной площади для административных и др. общественных зданий, и встроенных помещений (построенных до 1992г.) на 01.04.2019 (дата статистических данных, ближайшая к дате оценки) диапазон составляет 0,77-0,91 среднее значение составляет – 0,84.

**Процент недозагрузки при сдаче в аренду.** Потери арендной платы имеют место за счет неполной загруженности помещений, смены арендаторов и неуплаты арендной платы.

Данный коэффициент определяется по Справочнику оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для доходного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. стр. 42, табл. 8. Согласно данного сборника диапазон расширенного интервала процента недозагрузки для офисно-торговых помещений свободного назначения для неактивного рынка составляет 18,9-20,7%.

<sup>10</sup> Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1802-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-04-2019-goda>



Учитывая местоположение и назначение объекта оценки, в расчетах принималось среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых помещений свободного назначения для неактивного рынка (19,8%).

**Таблица 38. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов на неактивном рынке, усредненное по городам России**

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,8%	18,9% - 20,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,3%	19,4% - 21,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,8%	18,9% - 20,8%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.42, табл. 8

**Операционные расходы.** Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Данный фактор может быть учтен на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для доходного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. стр. 61, табл. 21.

Данные справочника приведены в таблице ниже.

**Таблица 39. Операционные расходы (расходы на содержание объекта) в % от потенциального валового дохода для офисно-торговых объектов, усредненные по городам России**

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	18,3%	20,6%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для доходного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр. 61, табл. 21

Согласно данного сборника диапазон операционных расходов для офисно-торговых объектов свободного назначения составляет 17,0-18,8%.

Учитывая местоположение и назначение объекта оценки, для расчета принято значение среднее значение диапазона операционных расходов на уровне 17,9% от ПВД.

**Условия рынка (скидки к ценам предложений при расчете земельного участка).** Фактор торга обычно выявляется при взаимодействии покупателя и продавца и выражается в процедуре уторговывания первоначальной цены предложения. Значение возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется оценщиком в соответствии с данными издания «Справочник оценщика недвижимости».

Для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости использовались данные по предложению сопоставимых с ним объектов. Следует учитывать, тот факт, что любой продавец в цену продаваемого им объекта закладывает некую сумму, на которую он в последующем готов снизить оглашенную стоимость. Значение возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 40. Влияние фактора «скидка к ценам предложений»

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 279, табл. 139.

На основании данного исследования, скидка торг для неактивного рынка при продаже земельных участков под офисно-торговую застройку, составляет 14,8-16,6%.

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято среднее значение диапазона в размере 15,7%.

**Вид разрешенного использования.** Когда отсутствуют аналоги земельных участков по назначению объекта оценки, применяется корректировка на вид разрешенного использования.

Для определения скидки на вид разрешенного использования было использовано аналитическое исследование, приведенное в Сборник рыночных корректировок «СРК, 2019» Под редакцией кандидата техн. наук Яскевича Е.Е., Москва – 2018 (таблица 1, стр. 9).

Таблица 41. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на земельные участки различного назначения в городах РФ по офортам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складсн.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	*	0,988	0,976	0,254	-	0,042
2.	Волгоград	Собств.	1		0,894	0,518	0,254	0,149	0,071
3.	Вяткинбург	Собств.	1	-	0,844	0,796	0,312	0,272	0,074
4.	Краснодар	Собств.	1	0,809**	0,856	0,524	0,407	0,291	0,060
5.	Красноярск	Собств.	1	-	0,865	0,709	0,298	0,162	0,069
6.	Москва	Собств.	1	0,932**	0,735	0,582	0,276	0,172	0,070
7.	Московская область	Собств.	1	0,876**	0,709	0,562	0,343	0,209	0,082
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,870**	0,812	0,900	0,382	0,272	0,059
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,821**	0,845	0,709	0,198	0,145	0,076
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,834**	0,831	0,526	0,273	0,165	0,073
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,890	0,523	0,488	0,284	0,092
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,847	0,709	0,412	0,912	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,868	0,595	0,403	0,216	0,066
	Среднее по 2019 г.	Собств.	1	0,857**	0,847	0,696	0,381	0,221	0,070

Источник информации: Сборник рыночных корректировок «СРК, 2019» Под редакцией кандидата техн. наук Ясевича Е.Е., Москва – 2018 (таблица 1, стр. 9)

На основании данного исследования, соотношение между стоимостью прав собственности на земельные участки офисно-административного назначения в среднем по России за 2019г. к торгово-сервисному назначению составляет 0,847, соотношение между стоимостью прав собственности на жилые дома к торгово-сервисному назначению составляет 0,696.

**Имущественные права на земельный участок (при расчете земельного участка).** Анализ предложений по продажам земельных участков показал, что преимущественно на продажу выставляются земельные участки с правом собственности. Значение возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 42. Влияние фактора «передаваемые имущественные права для земельных участков под офисно-торговую застройку»

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 72, табл. 12

Отношение цен земельных участков под офисно-торговую застройку, передаваемых на правах долгосрочной аренды к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности составляет 0,84-0,86, среднее значение 0,85.

Отношение цен земельных участков под офисно-торговую застройку, передаваемых на правах краткосрочной аренды к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности составляет 0,75-0,78, среднее значение 0,77.

**Местоположение (при расчете земельного участка).** Местоположение является одним из самых существенных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Значение влияния территориального фактора, определяется оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки, часть 1» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

**Таблица 43. Территориальные коэффициенты для земельных участков под торгово-офисную застройку, расположенных в различных регионах области**

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54
<b>Под офисно-торговую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки, часть 1» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 81, табл. 14

Согласно вышеуказанного сборника отношение цен земельных участков под офисно-торговую застройку райцентры с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,70 - 0,74.

Учитывая местоположение и назначение оцениваемого объекта, для расчета принято среднее значение отношения цен земельных участков под офисно-торговую застройку райцентры с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,72.

Объекты аналоги расположены г. Комсомольск-на-Амуре, отношение цен земельных участков под офисно-торговую застройку для населенных пунктов в ближайшей окрестности краевого, областного центра к областному центру составляет 0,78 – 0,82, среднее значение 0,80.

**Площадь объектов (при расчете земельного участка).** Как правило, цена продажи 1 кв. м земельного участка с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Это связано с тем, что большие земельные участки требуют больших начальных инвестиций, что сужает круг потенциальных покупателей, и, следовательно, спрос на большие земельные участки.

Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

Значение влияния данного ценообразующего фактора, определяется оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 44. Средние значения масштабного фактора для земельных участков под офисно-торговую застройку

Площадь, кв.м		Земельные участки под офисно-торговую застройку (коммерческого назначения) в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.				
		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,35	1,73	2,27	2,53
	0,1-0,5	0,74	1,00	1,20	1,88	1,87
	0,5-1,0	0,50	0,75	1,00	1,31	1,46
	1,0-0,3	0,44	0,60	0,77	1,00	1,12
	>3	0,40	0,55	0,68	0,90	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 105, табл. 46

Таким образом, корректировка на площадь производилась на основании приведенных данных. Размер корректировки определялся в зависимости от общей площади объекта оценки и аналога.

**Коммуникации (при расчете земельного участка).** Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций. Для определения корректировки на наличие коммуникаций было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 45. Корректировки на наличие коммуникаций для земельных участков под офисно-торговую застройку

Под офисно-торговую застройку	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм	
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-13%	-1%	-10%	-24%	-21%	-21%	-32%
	Э	15%	0%	-1%	3%	-13%	-9%	-10%	-21%
	Г	16%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
	В, К, Т, Комм	11%	-3%	-4%	0%	-16%	-12%	-13%	-24%
	Э, Г	32%	15%	15%	19%	0%	4%	3%	-10%
	Э, В, К, Т, Комм	27%	10%	10%	14%	-4%	0%	-1%	-13%
	Г, В, К, Т, Комм	27%	11%	11%	15%	-3%	1%	0%	-12%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	46%	27%	27%	32%	11%	15%	14%	0%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки, часть 1» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 183, табл. 72

Отношение цен земельных участков под офисно-торговую застройку, с электроэнергией, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением, с коммуникационными связями к ценам земельных участков, на которых коммуникации отсутствуют, будут различаться в среднем на 27%.

\*Если по дополнительным факторам не отмечено различие между сопоставляемыми объектами, то в качестве корректирующего коэффициента принимается его среднее значение.

Другие факторы и характеристики, существенно влияющие, на стоимость оцениваемого объекта не установлены.

#### 4.6. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на

свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность может быть разделена на следующие градации:

**Таблица 46. Показатель ликвидности**

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	6-18

При анализе ликвидности рассматриваются следующие факторы:

назначение Объекта оценки;

окружение и расположение;

наличие и состав коммуникаций;

наличие рынка объектов оценки;

наличие и количество потенциальных покупателей недвижимости;

наличие открытой ценовой информации;

примерные сроки реализации объектов, сопоставимых по качественным и количественным характеристикам с оцениваемым объектом;

В результате обзора рынка и анализа оцениваемых объектов, Оценщиком установлены следующие значения факторов ликвидности Объектов оценки:

**Таблица 47. Анализ ликвидности**

Наименование фактора	Значение фактора
Назначение Объекта оценки	Административное нежилое здание (комбинатууправление)
Окружение и расположение	Нежилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – смешанная (жилые, административные здания). Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Парковая. В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Наличие и состав коммуникаций	Коммуникации: - отопление центральное от ТЭЦ ; - водопровод – холодная и горячая вода от городских сетей; - канализация - в городской коллектор; - электроснабжение - от городских сетей 220V
Наличие рынка объектов оценки	По информации представителей агентства недвижимости (АН "Этажи" г.Хабаровск, тел. +7 909 803-40-87, Глазунова Ирина Владимировна, АН "Купиметр" г.Комсомольск-на Амуре тел. +7 (4217) 34-90-01, Наталья Железнова), рынок аренды/продажи офисных помещений в районе расположения Объекта оценки представлен ограничен, практически отсутствует.
Наличие и количество потенциальных покупателей объектов	По данным анализа рынка сегмент офисной недвижимости, продолжает сохранять запас прочности. Сохраняется спрос на высококачественные объекты офисной недвижимости при ограниченном количестве предложений.
Наличие открытой ценовой информации	Достаточно
Примерные сроки реализации	По данным представителей агентств недвижимости АН "Этажи" г.Хабаровск, тел. +7 909 803-40-87, Глазунова Ирина Владимировна, АН "Купиметр" г.Комсомольск-на Амуре тел. +7 (4217) 34-90-01, Наталья Железнова, срок экспозиции офисных административных зданий, с учетом их площади, сопоставимых с оцениваемыми по основным техническим параметрам, в случае реализации составляет в среднем около 6 месяцев.

На основании вышеуказанных данных Оценщики предполагают, что срок реализации оцениваемого объекта, учитывая характеристики оцениваемого объекта и ситуацию на рынке недвижимости Хабаровского края, Солнечного района, РП Солнечный в месте оценки, согласно данным, может составить в среднем 6 месяцев, следовательно, объект оценки следует отнести к категории объектов со средней ликвидностью и близкой к низкой ликвидности.

#### 4.7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» 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.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

(а) Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).

(b) Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).

(с) Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие предусматривает иное использование. Однако предполагается, что текущее использование предприятием нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.

Для того, чтобы сохранить свое конкурентоспособное положение, или по другим причинам предприятие может принять решение не использовать активно приобретенный нефинансовый актив или не использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом. Например, так может обстоять дело с приобретенным нематериальным активом, который предприятие планирует использовать с определенной защитой, предотвращая его использование другими лицами. Тем не менее предприятие должно оценивать справедливую стоимость нефинансового актива, принимая допущение о его лучшем и наиболее эффективном использовании участниками рынка.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

**ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ** - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

**РЫНОЧНЫЙ СПРОС** - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

**ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ)** – характер



предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

**ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ** – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

**ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ** - рассмотреть тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

**МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)** - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

**По физическому статусу выделяют:**

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

#### **1. земельные участки**

В соответствии с Земельным Кодексом РФ земли в Российской Федерации 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.

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.

**2. жилье (жилые здания и помещения):**

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

**3. коммерческая недвижимость:**

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- промышленная недвижимость:
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи, автосервисы;
- склады, складские помещения.

**4. недвижимость социально-культурного назначения:**

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

Вывод: объект оценки относится к объектам нежилой недвижимости.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способом. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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 для этого же участка, но с существующими улучшениями.

#### Варианты использования участка, как свободного:

Под рассматриваемыми земельными участками понимаются земельные участки в границах, определенных кадастровым планом. Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7), земли должны использоваться 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.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка признается его текущее использование – для эксплуатации административного здания и прилегающей территории.

#### Варианты использования участка с существующими улучшениями:

Рассмотрим оцениваемые объекты на соответствие перечисленным выше критериям.

#### Потенциал местоположения

Объект оценки расположен на первой линии: домов к ул. Ленина и ул. Парковой. Местоположение характеризуется очень высоким транспортным и пешеходным трафиком. Имеется доступ ко всем видам общественного транспорта. Окружение объекта – жилые, торговые и административно-офисные здания. Местоположение и характеристики оцениваемого объекта позволяет использовать его под **административно-офисное и торговое** назначение.

#### Рыночный спрос

Район расположения объекта оценки обеспечен жилыми, административно-офисными, торговыми зданиями. Транспортная доступность – высокая. Таким образом, в районе расположения оцениваемых помещений существует спрос на **жилые, административно-офисные и торговые здания**.

#### Юридическая правомочность

Согласно санитарным нормам использования нежилых помещений возможно лишь под производственно-складское, административное или торговое назначение. Использование нежилых помещений в качестве жилья запрещено.

#### Физическая возможность

Учитывая архитектурную планировку помещений, следует сделать вывод о нецелесообразности использования их как жилых и складских помещений. Объект оценки обладает кабинетной планировкой, имеет отдельный вход. Таким образом, использование объекта для реализации **офисной** функции составляющей, является наиболее целесообразным.

#### Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)

Учитывая все вышеперечисленные факторы, оценщик полагает, что максимальная эффективность присуща варианту использования объектов оценки в качестве **офисной** недвижимости.

Таблица 48. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемых объектов

Факторы, критерии	Складские помещения	Жилые помещения	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	-	+	+	+
Рыночный спрос	-	+	+	+
Правовая обоснованность	+	-	+	+
Физическая возможность	-	-	+	-
Экономическая целесообразность	+	-	+	+
Максимальная эффективность	-	-	+	-
Итого:	2,0	2,0	6,0	4,0

## ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки

В соответствии с п. 23 гл. V Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

1. Заключение Договора на оказание услуг по оценке, включающего Задание на проведение оценки. На данном этапе идентифицируются Объект оценки, имеющиеся имущественные права на него, согласуется дата оценки, а также формируются цель и задача оценки.
2. Предварительный анализ, сбор и отбор информации, необходимой для проведения оценки. На данном этапе анализируется и отбирается информация, существенная для определения стоимости Объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
  - информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки;
  - информация об Объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки, информация о физических свойствах Объекта оценки, их технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к Объекту оценки, а также иная информация, существенную для определения стоимости Объекта оценки;
  - информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится Объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.
3. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки. На данном этапе рассматривается юридически возможное и физически осуществимое использование Объекта оценки
4. Применение подходов к оценке (сравнительного доходного и затратного), включая выбор методов оценки, и осуществление необходимых расчетов в рамках каждого из подходов.
5. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки. На этом этапе проводится субъективное взвешивание результатов, полученных в процессе применения трех подходов.
6. Составление Отчета об оценке. На данном этапе составляется полная письменная версия Отчета, брошюруется, нумеруется, подписывается Оценщиком, принимавшим участие в оценке, а также представителем юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, заверяется печатью Оценочной организации и передается Заказчику.

### 5.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

#### *Методы оценки рыночной стоимости*

В соответствии с российскими оценочными стандартами процедура оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта в общем случае проводится с использованием трех подходов:

- доходного;

- затратного;
- сравнительного.

Каждый из этих подходов имеет свои специфические методы и приемы. Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных арендодателей и арендаторов, доступности и качества необходимой исходной информации.

После получения результатов оценки по каждому из примененных подходов осуществляется согласование результатов, и рассчитывается итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта.

#### *Методы оценки справедливой стоимости*

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» тремя наиболее широко используемыми методами оценки справедливой стоимости являются

- рыночный подход;
- затратный подход;
- доходный подход.

**Затратный подход:** Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

**Доходный подход:** Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

**Рыночный подход:** Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

### **5.3. ОПИСАНИЕ И ВЫБОР МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКЕ**

#### **5.3.1. Доходный подход**

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки включают, например, следующее:

- (а) методы оценки по приведенной стоимости;
- (б) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертонна или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- (с) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

#### *Компоненты оценки по приведенной стоимости*

Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости

охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- (а) оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства,
- (б) ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.
- (с) временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения).
- (d) цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск).
- (е) другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах.
- (f) в отношении обязательства, риск невыполнения обязательства, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, определяет доходный подход как «совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, основывается на принципе ожидания, который гласит, что типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от его коммерческого использования. То есть, справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

Прямая капитализация используется, если доход от объекта оценки стабилен (равномерно возрастает, снижается или остается на неизменном уровне) в долгосрочном периоде. Величина стоимости определяется по методу прямой капитализации с использованием только двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Таким образом, стоимость определяется делением спрогнозированного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации, которая или выявляется на основе ретроспективной или текущей информации о продажах и арендных соглашениях, или рассчитывается на условиях компенсации изменения стоимости первоначального капитала за период владения.

Второй метод, используемый в рамках доходного подхода - метод дисконтированных денежных потоков - определяет стоимость недвижимости как сумму текущих стоимостей будущих доходов путем раздельного дисконта каждого из периодических доходов и спрогнозированной будущей стоимости недвижимости. При этих расчетах используется ставка дисконта, в качестве которой применяется соответствующая ставка дохода на капитал, иначе называемая нормой прибыли или нормой отдачи. Метод дисконтированных денежных потоков позволяет учесть неравномерные колебания доходов и расходов во времени.

Применимость доходного подхода и выбор периода оценки

Доходный подход опирается на такие принципы оценки, как принцип ожидания и принцип полезности, в

соответствии с которыми справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки отражает все будущие выгоды, получаемые собственником от владения этим объектом.

Анализ рыночной информации позволяет оценщику сделать вывод о том, что исследуемый сегмент рынка недвижимости Хабаровского края (аренда офисной недвижимости) достаточно развит. Имеется возможность отобрать для расчетов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценообразующим факторам с объектом оценки.

### 5.3.2. Затратный подход

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, определяет затратный подход как «совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний».

При оценке справедливой (рыночной) стоимости в рамках затратного подхода базовым является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

- Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет восстановительной стоимости нового здания.

В основе расчета восстановительной стоимости лежит расчет затрат на воссоздание рассматриваемого объекта, исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на определенную дату.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.
- Определение величины физического, функционального и внешнего износов объекта недвижимости.

- Определение стоимости воспроизводства / замещения объекта путем уменьшения восстановительной стоимости на величину накопленного износа.
- Суммирование полученных стоимостей воспроизводства / замещения и земельного участка для получения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

Применимость затратного подхода и выбор метода оценки

По оцениваемому объекту имеется достаточно информации о конструктивно – параметрических характеристиках, следовательно, можно применить метод сравнительной единицы в рамках затратного подхода.

### 5.3.3. Сравнительный подход

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, определяет сравнительный подход как «совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.» Объект-аналог – объект, сходный объекту 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. 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.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке самого дешевого объекта аналогичного качества и полезности.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), исходя из данных о недавно совершенных сделках купли-продажи или данных о ценах предложений (публичных оферт) с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.



Применение метода сравнения продаж предусматривает следующие последовательные шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Применимость сравнительного подхода

Анализ рыночной информации позволяет оценщику сделать вывод о том, что исследуемый сегмент рынка достаточно развит, имеется возможность отобрать для расчетов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценообразующим факторам и выполнить основную задачу, поставленную перед оценщиком: установить справедливую (рыночную) стоимость объекта оценки.

*Вывод. Целью оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости. При определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки был применен затратный, сравнительный и доходный подход.*

#### 5.3.4. Согласование результатов

Согласование результатов производится после определения справедливой стоимости.

Определение итоговой стоимости объекта оценки, при оценке стоимости которой использовались методы нескольких оценочных подходов, осуществляется путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе анализа и оценки с использованием примененных подходов.

Суть процесса математического взвешивания заключается в умножении каждого из полученных стоимостных показателей на весовой коэффициент. Весовой коэффициент - множитель, меньший или равный единице, показывающий относительную значимость каждого из примененных подходов и определяющийся обоснованным суждением Оценщика. Сумма весовых коэффициентов составляет единицу.

Для определения весовых коэффициентов анализируются преимущества и недостатки использованных методов с учетом характеристик и особенностей объекта оценки.

## ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами затратного подхода

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Расчёт стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования. Величина стоимости земельного участка в рамках данного Отчета принята на основании расчётов стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода.
- Расчёт затрат на воспроизводство/замещение нового здания без учёта совокупного износа.
- В зависимости от цели оценки и необходимой точности Расчёта существует несколько способов определения затрат на воспроизводство/замещение:
  - метод сравнительной единицы;
  - метод разбивки по компонентам;
  - метод количественного обследования.
- Определение величины совокупного износа, состоящего из физического износа, функционального и внешнего устаревания объекта недвижимости.
- Определение затрат на воспроизводство/замещение объекта с учётом совокупного износа.
- Суммирование полученных затрат на воспроизводство/замещения с учётом совокупного износа и земельного участка для получения рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

В настоящей оценке будут определены затраты на замещение методом сравнительной единицы.

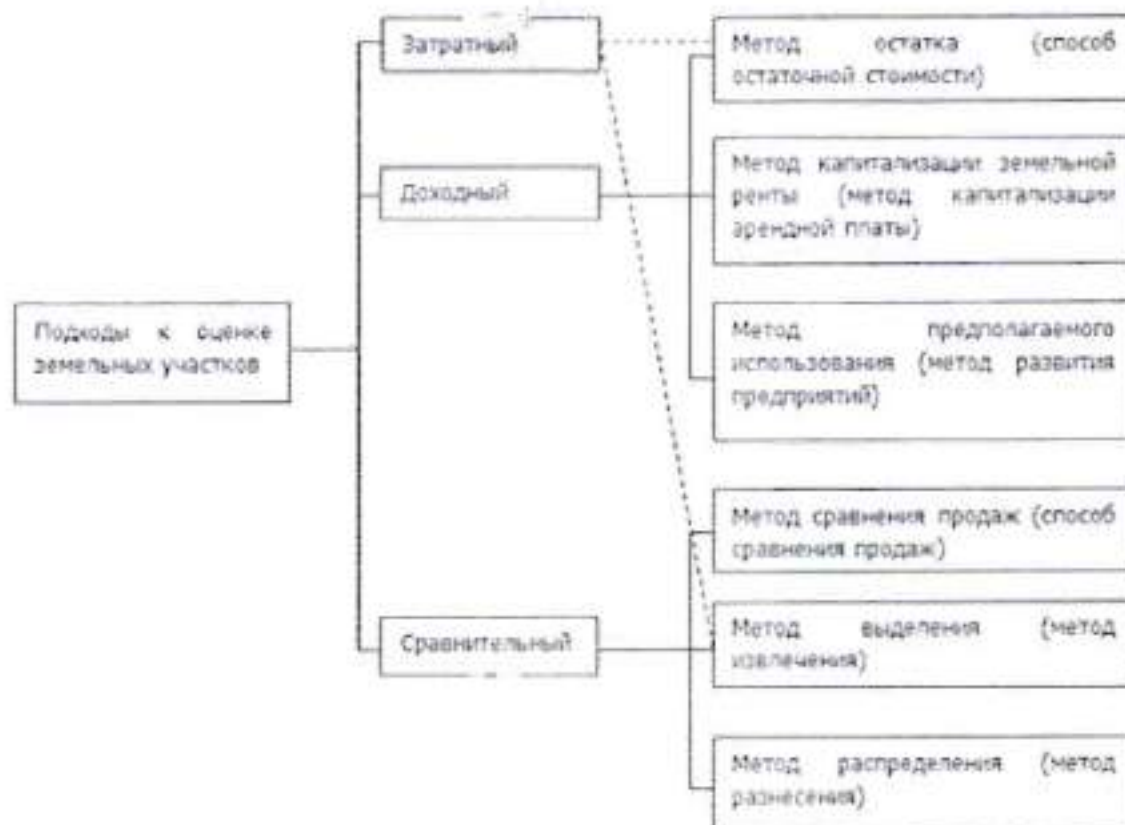
#### 6.1.1. Выбор метода расчёта справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

Анализ ситуации с оборотом земли в РФ свидетельствует о том, что условно ситуацию с земельными отношениями в РФ можно представить следующим образом:

- Оборот земли в регионах с активным рынком, на котором возможно получить рыночные данные о стоимости земельных участков различного назначения. Субъектами сделок с землей в данных регионах являются и органы власти, и юридические лица, и физические лица, информация доступна в открытых источниках, в которых представлено определенное количество предложений к продаже или покупке земельных участков.
- Оборот земли в регионах, где отсутствует активный рынок (пассивный рынок). Субъектами сделок с землей в данных регионах являются, как правило, органы власти, вторичный рынок земли практически не развит и представлен лишь мелкими участками в основном физических лиц для ведения подсобного хозяйства.

Исходя из вышеописанного, и принимая во внимание, что рынок земельных участков не достаточно развит и его можно отнести к относительно активным рынкам, далее Оценщик описывает методологию оценки прав собственности земельных участков с учетом наличия рыночных данных для их адекватной оценки.

Рисунок 22. Методы оценки земельных участков



В рыночных условиях при наличии необходимой информации целесообразно применять методы, основанные на анализе рыночных данных. Теория оценки выделяет шесть методов оценки земельных участков, основанных на сравнительном, доходном и затратном подходах. Эти методы закреплены в Международных стандартах оценки и 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).

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

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков.

#### Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как 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 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, могут делаться 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.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей

может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

#### 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);

Земельная рента – регулярный платеж землепользователя-арендатора собственнику данного земельного участка, т.е. арендная плата за землю.

#### Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- Расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений.

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 запольняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня запольняемости 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.

Согласно ст.11 гл. III. ФСО №1 при проведении оценки Объекта специалисты Оценщика обязаны использовать (или обосновать отказ от использования) следующие подходы к оценке:

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний);
- сравнительный подход (совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами);
- доходный подход (совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки).

Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных арендодателей и арендаторов, доступности и качества необходимой исходной информации.

#### Методология оценки стоимости земли

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре, и документах государственной регистрации прав на землю.

Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка.

#### Подходы к оценке земли

Оценка земли проводится на основе комплексного применения трех подходов:

- затратного;
- сравнительного;
- доходного.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных различными подходами. При сравнении этих данных предпочтение целесообразно отдавать оценкам, базирующимся на основе более полной и достоверной информации.

В процессе работы Оценщик, руководствуясь вышеуказанными методологическими положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению справедливой (рыночной) стоимости

земельных участков, входящих в объект оценки, пришел к следующим выводам, указанным ниже.

**Таблица 49. Выбор метода оценки справедливой (рыночной) стоимости прав на земельный участок**

Подход к оценке	Наименование	Описание	Выбор метода
Сравнительный подход	Метод сравнения продаж	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков <b>Определение стоимости прав аренды:</b> Аналогично вышеупомянутому.	Метод может быть использован. В открытом доступе имеется информация по продаже.
	Метод выделения	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод не может быть использован, так как оценщик не располагает информацией по строительным объемам объекта оценки.
	Метод распределения	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод не может быть использован в связи с недостаточностью данных и с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов.
Доходный подход	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы.	Метод не может быть использован в связи с недостаточностью данных и с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов.

Подход к оценке	Наименование	Описание	Выбор метода
	Метод остатка	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы.	Метод не может быть использован, так как Оценщик не располагает информацией по строительным объемам объекта оценки.
	Метод предполагаемого использования	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права.	Метод не может быть использован в связи с недостаточностью данных и с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов.
<b>Затратный подход</b>	Метод сравнительной единицы	Методологически затратный подход не применяется в оценке стоимости земельных участков.	

**Вывод:** Для оценки стоимости земельного участка Оценщиком обоснован и выбран:

- метод сравнения продаж (сравнительный подход).

### 6.1.2. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка определяется методом сравнения продаж.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных агентств недвижимости а также сети Internet.

После выбора сопоставимых объектов необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В качестве основных элементов сравнения на рынке земельных участков Москвы можно выделить:

1. Финансовые условия
2. Условия продажи
3. Дата предложения
4. Снижение цены в процессе торгов
5. Категория земель:

- Земли населенных пунктов;
  - Земли поселений;
  - Земли промышленности и иного назначения;
  - Земли особо охраняемых территорий;
  - Земли лесного фонда;
  - Земли водного фонда;
  - Земли запаса.
6. Целевое назначение земель
7. Вид права пользования земельным участком:
- Собственность;
  - Аренда;
  - иные виды прав в соответствии с ЗК РФ.
8. Расположение по районам области по отношению к областному центру:
- Областной центр;
  - Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;
  - Райцентры с развитой промышленностью;
  - Райцентры сельскохозяйственных районов;
  - Прочие населенные пункты.
9. Местоположение и окружение:
- В непосредственной близости от водного объекта;
  - В непосредственной близости лесного массива; • В непосредственной близости от промышленного предприятия
  - Другое окружение.
10. Размер земельного участка:
- Мелкие участки до 0,1 га;
  - Средние участки 0,1–0,5 га;
  - Большие участки 0,5 - 1 га;
  - Очень большие участки 1,0 – 3,0 га;
  - Крупные участки свыше 3 га.
11. Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций:
- Газоснабжение;
  - Электроснабжение;
  - Теплоснабжение;
  - Водоснабжение;
  - Канализация.

12. Наличие строений на участке.

Проанализировав состояние земельного рынка Хабаровского края, отобраны сходные с оцениваемым объектом земельные участки, выставленные на продажу в период проведения оценки.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения земельного участка за 1 сот.

В последующие расчёты были введены следующие корректировки:

**Корректировка на наличие строений.** Корректировка не вводилась так как объекты аналоги представляют собой незастроенные земельные участки.

**Корректировка на торг.** Для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости использовались данные по предложению сопоставимых с ним объектов. Следует учитывать, тот факт, что любой продавец в цену продаваемого им объекта закладывает некую сумму, на которую он в последующем готов снизить оглашённую стоимость. Значение возможного влияния данного

ценообразующего фактора, определяется оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 50. Влияние фактора «скидка к ценам предложений»

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под ИЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 279, табл. 139.

Назначение земельного участка объекта оценки для эксплуатации административного здания и прилегающей территории, учитывая местоположение и площадь объекта оценки, в расчетах было принято решение рассматривать среднее значение корректировки, равное 15,7%.

**Корректировка на вид разрешенного использования.** В связи с отсутствием аналогов земельных участков по назначению объекта оценки применяется корректировка на вид разрешенного использования. Для определения скидки на вид разрешенного использования было использовано аналитическое исследование, приведенное в Сборник рыночных корректировок «СРК, 2019» Под редакцией кандидата техн. наук Яскевича Е.Е., Москва – 2018 (таблица 1, стр. 9). На основании данного исследования, соотношение между стоимостью прав собственности на земельные участки офисно-административного назначения к торгово-сервисному назначению составляет 0,847, соотношение между стоимостью прав собственности на жилые дома к торгово-сервисному назначению составляет 0,696. Таким образом, назначение земельного участка объекта оценки для эксплуатации административного здания и прилегающей территории, а назначение объектов-аналогов земельных участков под ИЖС, поэтому корректировка на вид разрешенного использования составит  $(0,847/0,696 - 1 = 0,2170$  (21,70%).

Таблица 51. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на земельные участки различного назначения в городах РФ по офе л м

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	-*	0,988	0,976	0,254	-	0,042
2.	Волгоград	Собств.	1	-	0,894	0,518	0,254	0,149	0,071
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,894	0,796	0,312	0,272	0,074
4.	Краснодар	Собств.	1	0,809**	0,856	0,524	0,407	0,291	0,060
5.	Красноярск	Собств.	1	-	0,865	0,709	0,298	0,162	0,069
6.	Москва	Собств.	1	0,932**	0,735	0,382	0,276	0,172	0,070
7.	Московская область	Собств.	1	0,876**	0,709	0,582	0,343	0,209	0,082
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,870**	0,812	0,900	0,382	0,272	0,059
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,821**	0,845	0,709	0,198	0,145	0,076
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,834**	0,831	0,526	0,273	0,165	0,073
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,890	0,523	0,488	0,284	0,092
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,867	0,709	0,412	0,312	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,868	0,395	0,403	0,216	0,066
	Среднее по 2019 г.	Собств.	1	0,657**	0,847	0,696	0,331	0,221	0,070

Источник информации: Сборник рыночных корректировок «СРК, 2019» Под редакцией кандидата техн. наук Яскевича Е.Е., Москва – 2018 (таблица 1, стр. 9)

**Корректировка на передаваемые имущественные права.** Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности могут иметь различную стоимость. Оцениваемый земельный участок оценивается на правах краткосрочной аренды, на земельные участки, выбранные для расчета аналогии №№ 1, 2, 3, 4, 5 оформлены права собственности. Значение возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 52. Влияние фактора «передаваемые имущественные права для земельных участков под офисно-торговую застройку»

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 77, табл. 15

Так как оцениваемый земельный участок оценивается на правах краткосрочной аренды, на земельные участки, выбранные для расчета аналогии №№ 1, 2, 3, 4, 5 оформлены права собственности, поправка составит  $0,77-1=0,2300$  (-23,00%).

**Корректировка на условия финансирования.** Анализ предложений по продаже объектов-аналогов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применялась.

**Корректировка на условия продажи.** Все предложения по продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.

**Корректировка на площадь объектов (при расчете земельного участка).** Площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объектов недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади аналогичных объектов меньшей площади. Значение влияния данного ценообразующего фактора, определяется оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

**Таблица 53. Средние значения масштабного фактора для земельных участков под офисно-торговую застройку**

Земельные участки под офисно-торговую застройку (коммерческого назначения) в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.						
Площадь, кв.м		аналог				
		<0,1	0,1- 0,5	0,5- 1,0	1,0- 0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,35	1,73	2,27	2,53
	0,1-0,5	0,74	1,00	1,28	1,69	1,87
	0,5-1,0	0,58	0,78	1,00	1,31	1,46
	1,0-0,3	0,44	0,60	0,77	1,00	1,12
	>3	0,40	0,55	0,68	0,90	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 105, табл. 46

Так как объект оценки находится в диапазоне **0,5 – 1,0 га**, необходимо введение корректировки на площадь, объекты аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 имеют площадь, которая попадает в диапазон **0,1 – 0,5 га**, следовательно, вводится понижающая корректировка (-22%).

**Корректировка на местоположение.** Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, основных транспортных магистралей района, удаленности от областного центра города, экологической обстановкой района. Объект оценки расположен в Хабаровском крае, Солнечном районе, РП Солнечный. Местоположение объекта оценки и объектов аналогов приведено на рисунке ниже:

Рисунок 23. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте



Объекты аналогии расположены г. Комсомольск-на-Амуре, наиболее близком населенном пункте к местоположению Объекта оценки. В результате анализа рынка земельных участков г. Комсомольск-на-Амуре, были отобраны схожие по основным характеристикам объекты аналогии. Размер корректировки рассчитывался из соотношения удельной средней стоимости земельных участков района расположения объекта оценки к удельной средней стоимости объектов аналогов. Значение влияния территориального фактора, определяется оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки, часть 1» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 54. Территориальные коэффициенты для земельных участков под торгово-офисную застройку, расположенных в различных регионах области

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54
<b>Под офисно-торговую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки, часть 1» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 81, табл. 14



Согласно вышеуказанного сборника отношение цен земельных участков под офисно-торговую застройку райцентры с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,70 - 0,74.

Учитывая местоположение и назначение оцениваемого объекта, для расчета принято среднее значение отношение цен земельных участков под офисно-торговую застройку райцентры с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,72.

Объекты аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре, отношение цен земельных участков под офисно-торговую застройку для населенных пунктов в ближайшей окрестности краевого, областного центра к областному центру составляет 0,78 – 0,82, среднее значение 0,80.

Так как, объект оценки находится в Хабаровском крае, Солнечном районе, РП Солнечный - райцентр с развитой промышленностью, а объекты-аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре - населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра, корректировка на местоположение составит  $(0,72/0,80 - 1 = -10,00\%)$ .

**Корректировка на рельеф.** Рельеф местности у объекта оценки и аналогов – ровный, корректировка на рельеф не проводилась.

**Корректировка на наличие и состав инженерных коммуникаций.** Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций. Для определения корректировки на наличие коммуникаций было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 55. Корректировки на наличие коммуникаций для земельных участков под офисно-торговую застройку

Под офисно-торговую застройку	Аналог							
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-13%	-13%	-10%	-24%	-21%	-21%	-32%
Э	15%	0%	-1%	3%	-13%	-9%	-10%	-21%
Г	15%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
В, К, Т, Комм	11%	-3%	-4%	0%	-16%	-12%	-13%	-24%
Э, Г	32%	15%	15%	19%	0%	4%	3%	-10%
Э, В, К, Т, Комм	27%	10%	10%	14%	-4%	0%	-1%	-13%
Г, В, К, Т, Комм	27%	11%	11%	15%	-3%	1%	0%	-12%
Э, Г, В, К, Т, Комм	46%	27%	27%	32%	11%	15%	14%	0%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки, часть 1» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 183, табл. 72

На основе данных с сайта [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и телефонных переговоров с представителями собственников, у сопоставимых объектов №№ 1, 2, 3, 4, 5 на участках есть подъездные пути, а центральные коммуникации по границе участка, а у объекта оценки есть водоснабжение, отопление, канализация центральные, коммуникационные связи, электроснабжение. Поэтому объекты аналоги необходимо скорректировать.

Повышающая корректировка для сопоставимых объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 определена на уровне 27%.

**Итоговая справедливая (рыночная) стоимость 1 кв. м,** определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого аналога в итоговой стоимости 1 кв. м, определяется оценщиком исходя из степени схожести объектов-аналогов и объекта оценки.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где}$$

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма общей валовой коррекции по всем использованным объектам-аналогам;

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Ниже приведены расчёты справедливой(рыночной) стоимости оцениваемых земельных участков сравнительным подходом.

Таблица 56. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка кадастровый (условный) номер: 27:14:0010104:49

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10.5_sot_izhs_1123377136">https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10.5_sot_izhs_1123377136</a> тел. +7 924 934-49-49	<a href="https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1452865783">https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1452865783</a> тел. +7 962 286-23-13	<a href="https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1439110903">https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1439110903</a> тел. +7 909 848-07-77	<a href="https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10.7_sot_izhs_1111875607">https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10.7_sot_izhs_1111875607</a> тел. +7 914 150-42-24	<a href="https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1706162550">https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1706162550</a> тел. +7 914 157-51-70
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул. Ленина д.27	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, п. Майский, ул. Свердлова	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Полтавской д.5/6	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, п. Майский, пересечение улиц Свердлова - пр.Московский	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пересечение ул.Советской и пр.Московский (строительный номер 22).	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, на расстоянии 75м в западном направлении от пересечения ул. Советская и ул. Свердлова (стр. н. 36)
Площадь земельного участка, кв.м.	9 012,9	1 050	1 000	1 000	1 070	1 002
Права на земельный участок	Краткосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Характеристика окружения местоположение	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Коммуникации	Водоснабжение, отопление, канализация центральные, коммунал.связи, электроснабжение	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, электричество
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Фотографии объектов-аналогов	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость, руб.	850 000	850 000	950 000	980 000	800 000	1 000 000
Корректировка на наличие строений	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	850 000	850 000	950 000	980 000	800 000	1 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	810	810	950	980	748	998
Источник	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
Возможность торга	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %	-15,70%	-15,70%	-15,70%	-15,70%	-15,70%	-15,70%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	682,43	682,43	800,85	826,14	630,28	841,32
<b>Первая группа корректировок</b>						
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на разрешенное использование, %	21,70%	21,70%	21,70%	21,70%	21,70%	21,70%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	830,48	830,48	974,60	1 005,37	767,02	1 023,84

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Передаваемые и имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемых права, %		-23,00%	-23,00%	-23,00%	-23,00%	-23,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		639,47	750,44	774,14	590,61	788,36
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		639,47	750,44	774,14	590,61	788,36
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		639,47	750,44	774,14	590,61	788,36
<b>Вторая группа поправок</b>						
Площадь земельного участка, кв.м	9 012,90	1 050	1 000	1 000	1 070	1 002
Корректировка на площадь		-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		498,79	585,34	603,83	460,67	614,92
Корректировка на территориальное местоположение		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		448,91	526,81	543,45	414,61	553,43
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%	0%	0%

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		448,91	526,81	543,45	414,61	553,43
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		448,91	526,81	543,45	414,61	553,43
Корректировка на наличие коммуникаций		27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		570,12	669,05	690,18	526,55	702,85
Количество корректировок		6	6	6	6	6
Удельный вес объекта		0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		114,02	133,81	138,04	105,31	140,57
Коэффициент вариации	12,45%					
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	631,75					
Рыночная стоимость права аренды земельного участка с учетом НДС, руб.	5 693 887					
Справедливая стоимость права аренды земельного участка (округленно), руб.	4 745 000					

Источник: Расчеты Оценщика

Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Он вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%$$

где

$V$  - искомый показатель,

$\sigma$  - среднее квадратичное отклонение,

$\bar{X}$  - средняя величина.

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость 1 кв. м, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднестатистического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Для полученных данных отношение среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию составило 12,45%, что соответствует средней изменчивости вариационного ряда.

Таким образом, выборка близка к однородной и ее можно использовать для определения средневзвешенного показателя удельной рыночной стоимости.

### 6.1.3. Расчёт величины затрат на замещение улучшений земельного участка

В данном отчете затраты на замещение определялась на основе информации об укрупненных показателях стоимости строительства на единицу площади или объема с приведением этого показателя в уровень текущих цен с помощью индексов.

Расчет стоимости замещения

Информационной основой базисного стоимостного показателя, послужил сборник укрупненных показателей стоимости строительства «Ко-Инвест» «Общественные здания» 2016г.

- для пересчета цен на дату оценки – КО-ИНВЕСТ, Индексы цен в строительстве выпуск № 106, январь 2019 г.

Затраты на замещение объектов на дату оценки определялась по формуле:

$$C_{ПСЗ} = (C_{ед} - П_{констр}) \times K_{объем} \times K_{рег-клим} \times K_{сейсм} \times K_{рег-эк} \times И \times K_{шт} \times НДС$$

где:

$C_{ед}$  – стоимость замещения 1 ед. измерения объекта оценки согласно справочнику укрупненных показателей стоимости замещения;

$П_{констр}$  – коэффициент, учитывающий корректировки 1-ой группы – различия в конструктивных элементах между объектами аналогами и объектами оценки;

$K_{объем}$  – коэффициент, учитывающий различия в площади или объеме;

$K_{рег-клим}$  – регионально-климатический коэффициент;

$K_{сейсм}$  – коэффициент, учитывающий изменения стоимости строительства в зависимости от сейсмической обстановке в месте оценки;

$K_{рег-эк}$  – регионально-экономический коэффициент;

$И$  – индекс пересчета сметных цен в уровень цен с 01.01.2016 г. в уровень цен на 06.05.2019 г.;

$K_{шт}$  – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (инвестора) и возможные косвенные издержки при строительстве объекта оценки.

#### Определение класса конструктивных систем.

При выборе аналога-объекта оценки в справочном сборнике необходимо учесть качественные и количественные характеристики объекта оценки, а также класс конструктивных систем.

**Таблица 57. Классы конструктивных систем зданий и сооружений**

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
<b>Здания</b>		
Кирпич	Железобетон, сталь, кирпич	КС-1
Кирпич	Древесина	КС-2
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1А
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5



Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6
Стекло, светопрозрачные материалы	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6а
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
<b>Сооружения</b>		
<b>С преимущественным применением:</b>		<b>Класс конструктивной системы</b>
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14
Благоустройство прилегающей территории (озеленение)		КС-15

Источник: КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», Москва, 2016 г., стр. 15

Объект оценки относится к классу конструктивной системы КС-4 (железобетон в каркасных системах).

В справочниках КО-ИНВЕСТ стоимость по некоторым объектам представлена для различных классов качества:

- ECONOM (экономичный);
- STANDARD (средний);
- PREMIUM (улучшенный);
- DE LUX (люкс).

Объект оценки относится к классу качества ECONOM (экономичный). Таким образом, выбор объекта-аналога был произведен из объектов соответствующей конструктивной системы и класса качества, с аналогичным оцениваемому объекту функциональным назначением.

#### Расчет прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (КПР) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от восстановительной стоимости строительства.

Справочники КО-ИНВЕСТ включают лишь сметную прибыль, т.е. прибыль строительной организации-подрядчика. «Сметная прибыль» — это сумма средств, необходимых для покрытия отдельных (общих) расходов строительно-монтажных организаций на развитие производства, социальной сферы и материальное стимулирование. Сметная прибыль является нормативной частью стоимости строительной продукции и не относится на себестоимость строительных работ» (МДС 81-1.99, Госстрой России от 26.04.1999 г. № 31).

В случае, когда сумма затрат на замещение улучшений земельного участка с учетом физического износа и затрат на приобретение земельного участка превышают наиболее вероятную стоимость реализации объекта следует говорить о негативно влияющих экономических факторах, снижающих рыночную стоимость объекта недвижимости (экономическое устаревание). И наоборот при условии, когда стоимость продажи объекта выше величины затрат на его строительство (с учетом затрат на

приобретение земельного участка) следует говорить о дополнительной прибыли, получаемой инвестором при реализации данного проекта (прибыль предпринимателя). По проведенным исследованиям рынка коммерческой недвижимости Хабаровского края, Солнечного района, Оценщику удалось выявить факт того, что стоимость нового строительства, с учетом стоимости земельного участка и физического износа будет значительно превышать наиболее вероятную цену продажи. Таким образом, Оценщик пришел к выводу о том, что у объектов оценки присутствуют факторы, негативно влияющие на их рыночную стоимость, т.е. стоимость вероятной продажи объектов ниже величины затрат на их строительство (с учетом затрат на приобретение прав на земельный участок), что позволяет утверждать об отсутствии прибыли, получаемой инвестором при реализации данного проекта (прибыль предпринимателя).

#### **Расчет Индекса пересчета сметных цен в уровень цен на дату оценки**

Расчет индекса пересчета сметных цен в уровень цен на дату оценки (И) был произведен в соответствии с данными из сборника Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск № 106, январь 2019 г., экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и техническое оборудование в среднем по России за 2018-2021 гг. (с учетом НДС), стр. 100.

Расчет индекса И приведен в таблицах ниже.

**Таблица 58. Расчет индекса пересчета сметных цен с 01.01.2016 г. в уровень цен на 06.05.2019 г.**

Дата	Индекс
декабрь 2015 г.	106,207
март (ближайшая дата к дате оценки) 2019 г.	119,813
<b>И</b>	<b>1,128</b>

Источник: Бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск № 106, январь 2019 г.

#### **Расчет коэффициента, учитывающего различия в технических характеристиках объекта оценки и объектов-аналогов**

Корректировка на объем необходима, так как при значительном увеличении объема объекта стоимость 1 м<sup>2</sup>, как правило, снижается, что отражает общую покупательную способность. Поправки на разницу между объемом оцениваемого здания и объемом здания аналога определяется по таблице, разработанной Промстройпроектом.

Размер корректировки на общий объем был получен расчетным путем, в результате использования табличных данных, полученных из КО-ИНВЕСТ «Общественные здания». Поправки на разницу между площадью оцениваемого здания и площадью здания аналога определяется по таблице, разработанной Промстройпроектом. Данные таблицы представлены ниже:

**Таблица 59. Поправочный коэффициент на разницу между объемом и площадью**

Корректировка на различие в строительном объеме		Корректировка на различие в площади	
Отношение стр. объема ОО/ОА	Корректировка	Отношение площади ОО/ОА	Корректировка
0,10 - 0,29	1,22	0,25 - 0,49	1,2
0,30 - 0,49	1,2	0,50 - 0,85	1,1
0,50 - 0,70	1,16	0,86 - 1,15	1
0,71 - 1,3	1	1,16 - 1,50	0,95
1,31 - 2	0,87	1,5 - 2,00	0,93

Источник: КО-ИНВЕСТ сборник «Общественные здания» 2016 г.

Отношение строительного объема объекта оценки и объекта аналога составляет  $34\,270 / 29\,925 = 1,15$ , таким образом, корректировка составит 1.

Корректировка на отсутствие лифтов заключается в исключении удельного показателя на соответствующие конструкции (стр. 183, КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» 2016 г.).

Аналог (Офисы от 5 до 11 этажей), код аналога ruO3.03.000.0082, удельный показатель для обособлостроительных работ, лифтов составляет 1 216,5 руб./ куб. м или 10,97%. Соответственно для

объекта оценки понижающая корректировка на отсутствие лифтов составит 1 216,5 руб./ куб. м.

**Расчет коэффициента сейсмичности**

Размер корректировки на сейсмичность был получен расчетным путем, в результате использования табличных данных, полученных из сборника «Общественные здания», Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016 г., стр.27.

**Таблица 60. Поправочный коэффициент на сейсмичность**

Сейсмичность в баллах	K
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник: КО-ИНВЕСТ сборник «Общественные здания» 2016 г.

Балл сейсмичности для Хабаровского края, РП Солнечный составляет 7, таким образом, коэффициент сейсмичности составляет 1,04.

**Расчет регионально-климатического коэффициента**

Регионально-климатический коэффициент для Хабаровского края южнее 55 параллели РП Солнечный составляет – 1,09 (источник: «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2010 г.), стр.392, табл. 5.1.

**Расчет регионально-экономического коэффициента**

Регионально-экономический коэффициент для Хабаровского края южнее 55 параллели РП Солнечный составляет - для КС – 4 = 0,971.

(Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск № 106, январь 2019 г., стр.180, табл. 8.2.1)

Расчеты по определению величины затрат на замещение оцениваемого недвижимого имущества представлены ниже в таблице

**Таблица 61. Расчет затрат на замещение**

Назначение и общая характеристика здания	Административное здание (комбинатууправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27	
	Объект оценки	Аналог (Офисы от 5 до 11 этажей)
Местонахождение объекта	Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27	-
Дата ввода в эксплуатацию	1 985	-
Класс конструктивной системы	КС-4	КС-4
Класс качества	ECONOM	ECONOM
Строительный объем здания, куб.м	34 270	29 925
Материал стен/перегородок	Железобетонные панели, плиты	ж/б
Материал фундамента	Железобетонные блоки	ж/б
Сборник		Ко-Инвест, "Общественные здания" 2016 г.
Код объекта аналога		ru03.03.000.0082
Справочный показатель по объектам-аналогам, руб./кв.м		11 085
<b>Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 кв.м общей площади здания</b>		

Назначение и общая характеристика здания	Административное здание (комбинатоправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27	
<b>на отличия в объемно - планировочных решениях:</b>		
- на высоту этажа		-
- наличие подвала		-
- прочие отличия		-
<b>на отличие в конструктивных решениях:</b>		
- фундаментов		0
- стены		0
- перегородки		0
- перекрытия		0
- кровли		0
- лестницы, балконы, лоджии		0
- окна, двери		0
-полы		0
отделка		0
прочие		0
лифты		-1 216,5
отопление		0
водоснабжение		0
электроосвещение		0
канализация		0
прочие системы и специальное оборудование		0
<b>Итого справочный показатель с учетом первой группы поправок, руб./кв.м</b>		<b>9 869</b>
<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>		
- на различия в площади/объеме здания		1
- на сейсмичность		1,04
- индекс пересчета сметных цен		1,128
- регионально-климатический коэффициент		1,09
регионально-экономический коэффициент	Хабаровский край южнее 55 параллели для КС-4	0,971
-коэффициент на НДС		1,20
<b>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок</b>		<b>1,490</b>
<b>Скорректированный показатель в стоимости по объектам-аналогам, руб./куб.м</b>		<b>14 705</b>
<b>Полные затраты на замещение, руб. НДС не облагается</b>		<b>503 937 137</b>
<b>Коэффициент прибыли предпринимателя</b>		<b>1</b>

Назначение и общая характеристика здания	Административное здание (комбинатууправление) - нежилов, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27	
Полные затраты на замещение с НДС, без учета износа и прибыли предпринимателя, руб.		503 937 137

Источник: КО-ИНВЕСТ сборник «Общественные ...» за июль 2016 г., расчеты Оценщика

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

При этом различают физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное устаревание (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешнее или экономическое устаревание (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуации в регионе).

Вместе все эти виды износа/устареваний определяют совокупный износ.

Под физическим износом конструкций, элементов, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

Величина физического износа (Иф) определялась, как среднее значение показателя рассчитанная по методу нормативного срока службы (Иф = Тфакт/Тнорм, где Тфакт – фактический срок службы объекта оценки, Тнорм – нормативный экономический срок службы объекта оценки) (нормативный срок службы определялся по данным ЕНАО) и показателя рассчитанного на основании методики: «Правила оценки физического износа жилых зданий», ВСН 53-86 (Р) Госгражданстроя при Госстрое СССР.

Согласно данным правилам («Правила оценки физического износа жилых зданий», ВСН 53-86 (Р) Госгражданстроя при Госстрое СССР) физический износ объекта недвижимости определяется по формуле:

$$\Phi_z = \sum_{n=1}^n \Phi_{ni} \times L_i,$$

где:

$\Phi_z$  – физический износ здания в %;

$\Phi_{ni}$  – физический износ отдельной конструкции элемента или системы в %;

$L_i$  – коэффициент соответствующий доле восстановительной стоимости конструкции, элемента в общей восстановительной стоимости здания.

Физический износ отдельных конструктивных элементов или их участков оценивается путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования, с их значениями, приведенными в таблицах ВСН 53-86 (р). Все вышеперечисленные действия сводятся в единую таблицу.

Таблица 62. Определение физического износа по конструктивным элементам (экспертно согласно таблицам ВСН 53-86 (Р))

Конструктивные элементы	Удел.вес по табл.	Ценост. коэф.	Удел.вес с ЦК	% износа элементов	% износа элементов к строению
Фундаменты, подземная часть	3,44%	1	3,44	50%	1,72%
Каркас	4,73%	1	4,73	50%	2,37%
Стены наружные, возможна отделка	8,38%	1	8,38	50%	4,19%
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	3,92%	1	3,92	50%	1,96%
Перекрытия и покрытие	18,82%	1	18,82	50%	9,41%
Кровли	0,69%	1	0,69	60%	0,41%
Лестницы, балконы, лоджии	0%	0	-		0,00%
Пробемы	3,70%	1	3,70	60%	2,22%
Полы	7,32%	1	7,32	60%	4,39%
Внутренняя отделка	4,24%	1	4,24	50%	2,12%
Прочие конструкции	4,23%	1	4,23	50%	2,12%
Особо строительные работы, лифты	10,97%	0	-		0,00%
Отопление, вентиляция, кондиционирование	17,10%	1	17,10	50%	8,55%
Водоснабжение и канализация	1,63%	1	1,63	50%	0,82%
Электроснабжение и освещение	9,94%	1	9,94	50%	4,97%
Слаботочные системы	0,66%	1	0,66	50%	0,33%
Прочие системы и спец.оборудование	0,22%	1	0,22	50%	0,11%
Итого:	100%		89,02		45,68%
<b>Физический износ</b>	<b>51,32%</b>				

Источник: Расчеты Оценщика

**Функциональное устаревание**, вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам. Величина функционального устаревания принимается равной 0, т.к. при создании объекта использовались материалы, соответствующие современным требованиям и объемно-планировочное решение здания, соответствует предполагаемому использованию.

**Внешнее устаревание** обусловлено воздействием факторов, внешних по отношению к объектам недвижимости. Прежде всего, это снижение их экономической привлекательности из-за влияния экономических факторов, таких как изменения рыночной конъюнктуры, а также воздействие официальных постановлений, ограничивающих или ущемляющих права собственности на них. Экономическое устаревание Оценщиком определено на основании метода сравнения продаж аналогичных объектов, который позволяет рассчитать экономическое устаревание исходя из сравнения цен предложений на объекты коммерческого использования. Разница между наиболее вероятной рыночной стоимостью объекта оценки и величиной стоимости его строительства с учетом физического износа, приходится на земельный участок и дополнительные экономические факторы, увеличивающие или уменьшающие стоимость недвижимости. В случае, когда сумма затрат на замещение улучшений земельного участка с учетом физического износа (С зам.) и затрат на приобретение земельного участка превышают наиболее вероятную стоимость реализации объекта (Ср.) следует говорить о негативно влияющих экономических факторах, снижающих рыночную стоимость объекта недвижимости (экономическое устаревание). И наоборот при условии, когда стоимость продажи объекта выше величины затрат на его строительство (с учетом затрат на приобретение земельного участка) следует говорить о дополнительной прибыли, получаемой инвестором при реализации данного проекта (прибыль предпринимателя). Таким образом, для определения дополнительных экономических факторов, действующих на объект оценки, Оценщику необходимо определить возможную стоимость реализации объекта на открытом рынке. Для этого,

Оценщик провел исследование рынка офисной недвижимости г. Комсомольск-на-Амуре, наиболее близком населенном пункте к местоположению Объекта оценки, и определил наиболее вероятную стоимость реализации исходя из средневзвешенных цен предложений в зависимости от площади объекта недвижимости.

Для расчета затрат на замещение улучшений земельного участка с учетом физического износа, в первую очередь были определены затраты на улучшение земельного участка (без земельного участка, с учетом физического износа).

**Таблица 63. Расчет стоимости улучшений с учетом физического износа**

Наименование объекта	Дата ввода	Затраты на замещение с НДС, без учета износа и прибыли предпринимателя, руб.	Износ физический итоговый	Стоимость улучшений с учетом физического износа, руб.
Административное здание (комбинатууправление)	1985	503 937 137	51,32%	245 339 604

Стоимость улучшений с учетом физического износа с НДС составила **245 339 604 руб.**, стоимость права аренды земельного участка, включая НДС, составила **5 693 887 руб.** Стоимость улучшений объекта оценки и земли составила:

**245 339 604 + 5 693 887 = 251 033 491 руб. с учетом НДС.**

Общая площадь улучшений объекта оценки составляет 8 849,40 кв.м, таким образом удельная стоимость квадратного метра улучшений (С зам.) составит:  $(251\,033\,491 / 8\,849,40) = 28\,367$  руб./кв.м с учетом НДС. Формула для расчета внешнего износа будет иметь вид:

$$И\text{ вн.} = (1 - С\text{р.}/С\text{зам.}) \times 100\%,$$

Где *И вн.* – внешний износ;

*С р.* – ориентировочная стоимость реализации объекта (средневзвешенная стоимость по району (таблица №25) + скидка на торг (-16,50%), рассчитанная в сравнительном подходе + скидка на местоположение (-10,00%), рассчитанная в сравнительном подходе:

$$16\,982 \times (1 - 16,50\%) \times (1 - 10,00\%) = 12\,762 \text{ руб./кв.м с учетом НДС};$$

*С зам.* – стоимость замещения объекта с учетом физического износа.

Размер внешнего износа составит:

$$(1 - 12\,762 / 28\,367) \times 100\% = 55,01\%$$

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ С УЧЁТОМ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА

Общая формула расчёта величины затрат на замещение улучшений земельного участка без учёта совокупного износа:

$$ЗЗ_{\text{св}} = ЗЗ_{\text{бсв}} \times (1 - И_{\text{физ}}) \times (1 - У_{\text{функ}}) \times (1 - У_{\text{внеш}}), \text{ где:}$$

$ЗЗ_{\text{св}}$  – затрат на замещение улучшений земельного участка с учётом совокупного износа;

$ЗЗ_{\text{бсв}}$  – затрат на замещение улучшений земельного участка без учёта совокупного износа;

$И_{\text{физ}}$  – физический износ;

$У_{\text{функ}}$  – функциональное устаревание;

$У_{\text{внеш}}$  – внешнее устаревание.

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода будет составлять:

**Таблица 64. Расчет справедливой (рыночной) стоимости по затратному подходу**

Наименование объекта	Дата ввода в эксплуатацию	Затраты на замещение с НДС, руб.	Износ физический (процент износа)	Износ функциональный, %	Износ эстетический, %	Износ совокупный, %	Рыночная стоимость объекта оценкой по затратному подходу с учетом НДС, без учета з/у, руб.	Стоимость права аренды земельного участка с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки по затратному подходу с учетом НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по затратному подходу без учета НДС, руб.
Административное здание (комбинатоправление)	1985	503 937 137	51,32%	0%	55,01%	78,10%	110 374 128	5 693 887	116 068 015	98 362 724



## 6.2. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 м<sup>2</sup> общей площади Объекта.

Метод сравнения продаж, который выбран для расчетов, определяет справедливую (рыночную) стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по основным ценообразующим характеристикам, таким как передаваемые права на недвижимость; условия финансирования сделки; дата продажи; местоположение; качественные и количественные характеристики квартиры и ее физическое состояние.

### **Выбор сопоставимых объектов**

С целью подбора объектов-аналогов при определении рыночной стоимости Объекта оценки, Оценщиком было проведено исследование рынка коммерческой недвижимости, а также изучена информация периодического издания «Из рук в руки», электронных сайтов недвижимости ([www.domofond.ru](http://www.domofond.ru), [www.farpost.ru](http://www.farpost.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru)).

В результате изучения всех указанных источников Оценщику удалось найти информацию о 5 предлагаемых к продаже объектов административной и офисной недвижимости, наиболее сопоставимых с Объектом оценки.

Информация о подобранных объектах-аналогах и источниках информации приведена ниже в таблице.

Таблица 65. Информация об объектах-аналогах

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	Заказчик	<a href="http://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-offisnoe-zdanie-s-arendatorami-41222275.html">http://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-offisnoe-zdanie-s-arendatorami-41222275.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-offisnoe-zdanie-dejstvujushij-biznes-72162020.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-offisnoe-zdanie-dejstvujushij-biznes-72162020.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovno-offisnoe-zdanie-617-3-kv-m-ul-pavlovskogo-2-31928533.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovno-offisnoe-zdanie-617-3-kv-m-ul-pavlovskogo-2-31928533.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/nezhiloe-bytovoje-zdanie-404-kv-m-severnoje-sb-10-3-32313097.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/nezhiloe-bytovoje-zdanie-404-kv-m-severnoje-sb-10-3-32313097.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/parizhskoj-kommunitas-prodazha-kommercheskaja-g3398650240.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/parizhskoj-kommunitas-prodazha-kommercheskaja-g3398650240.html</a>
Контактный телефон		+7 909 889-20-70 +7 (4217) 30-64-64	+7 914 175-91-61	+7 963 820-64-42	+7 963 820-64-42	+7 968 171-33-42
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул. Ленина д.27	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Лаза 112/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова 76/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Павловского д.2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, шоссе Северное д.10/3	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Парижской Коммуны
Общая площадь, кв.м	8 149,40	900	4 000	617,3	404,0	740 0
Площадь земельного участка, кв.м	0 012,9	600	5000	2650	526	1,131
Права на земельный участок	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Тип здания	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Тип помещений	Административные	Офисные	Офисные	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения
Этажность	1-5, цоколь	1,2	1, 2	1, 2,3	1, 2,3	1, 2
Отделка помещений	Эконом	Эконом	Эконом	Премиум	Премиум	Премиум
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен и перекрытий	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Жирлич	Жирлич	Жирлич
Наличие дополнительных коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Парковка	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Обеспечение инженерными системами	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение (связана), канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана
Дата фиксации стоимости	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Стоимость, руб.с НДС	15 000 000	15 000 000	60 000 000	18 000 000	12 900 000	26 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м с НДС	16 667	16 667	15 000	29 159	31 931	34 713
Удельная цена предложения, руб./кв.м без НДС	13 889	13 889	12 500	24 299	26 609	28 927

**Описание внесенных корректировок при расчете справедливой (рыночной) стоимости**

**Корректировка на торг.** Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Для определения скидки на торг Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А., раздел 5 «Влияние условий продажи на цены сделок», подраздел 8.3. «Значения скидок на торг на неактивном рынке» (стр. 303, табл.188).

Данные исследования приведены в таблице ниже.

Таблица 66. Скидка на торг неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены в руб. / кв. м. сходных объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	15,8%	17,2%
2. Высококласные офисы (Офисы класса А, В)	16,3%	15,3%	17,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	15,0%	16,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	18,2%	20,3%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.303, табл. 188

В расчетах было принято решение принять скидку для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на торг среднее значение. Таким образом, скидка на торг составила 16,5%.

**Учёт площади земельного участка объекта оценки и объектов-аналогов.** Все найденные объекты-аналоги имеют площадь земельного участка отличную от площади земельного участка объекта оценки. Для учёта данного отличия объектов-аналогов, корректировались объекты - аналоги на стоимость земельного участка под зданиями. Расчет стоимости земельных участков для корректировки объектов аналогов приведен ниже.

Проанализировав состояние земельного рынка Хабаровского края, отобраны сходные с оцениваемым объектом земельные участки, выставленные на продажу в период проведения оценки.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения земельного участка за 1 сот.

В последующие расчёты были введены следующие корректировки:

**Корректировка на наличие строений.** Корректировка не вводилась так как объекты аналоги представляют собой незастроенные земельные участки.

**Корректировка на торг.** Для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости использовались данные по предложению сопоставимых с ним объектов. Следует

учитывать, тот факт, что любой продавец в цену продаваемого им объекта закладывает некую сумму, на которую он в последующем готов снизить оглашенную стоимость. Значение возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недви. жимости – 2018. «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

**Таблица 67. Влияние фактора «скидка к ценам предложений»**

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 279, табл. 139.

Назначение земельного участка объекта оценки для эксплуатации административного здания и прилегающей территории, учитывая местоположение и площадь объекта оценки, в расчетах было принято решение рассматривать среднее значение корректировки, равное 15,7%.

Корректировка на вид разрешенного использования. В связи с отсутствием аналогов земельных участков по назначению объекта оценки применяется корректировка на вид разрешенного использования. Для определения скидки на вид разрешенного использования было использовано аналитическое исследование, приведенное в Сборник рыночных корректировок «СРК, 2019» Под редакцией кандидата техн. наук Яскевича Е.Е., Москва – 2018 (таблица 1, стр. 9). На основании данного исследования, соотношение между стоимостью прав собственности на земельные участки офисно-административного назначения к торгово-сервисному назначению составляет 0,847, соотношение между стоимостью прав собственности на жилые дома к торгово-сервисному назначению составляет 0,696. Таким образом, назначение земельного участка объекта оценки для эксплуатации административного здания и прилегающей территории, а назначение объектов-аналогов земельных участков под ИЖС, поэтому корректировка на вид разрешенного использования составит  $(0,847/0,696 - 1 = 0,2170$  (21,70%)).

Таблица 68. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на земельные участки различного назначения в городах РФ по офертам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Произ.-складов.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	-*	0,988	0,976	0,254	-	0,042
2.	Волгоград	Собств.	1	-	0,894	0,618	0,254	0,149	0,071
3.	Внатуринбург	Собств.	1	-	0,894	0,796	0,812	0,272	0,074
4.	Краснодар	Собств.	1	0,909**	0,856	0,624	0,407	0,291	0,060
5.	Красноярск	Собств.	1	-	0,865	0,709	0,298	0,152	0,069
6.	Москва	Собств.	1	0,992**	0,735	0,582	0,276	0,172	0,070
7.	Московская область	Собств.	1	0,876**	0,709	0,692	0,343	0,200	0,082
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,870**	0,812	0,900	0,882	0,272	0,059
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,821**	0,845	0,709	0,190	0,145	0,076
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,854**	0,851	0,528	0,273	0,165	0,073
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,890	0,623	0,408	0,284	0,092
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,897	0,709	0,412	0,312	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,868	0,595	0,403	0,216	0,066
	Среднее по 2019 г.	Собств.	1	0,857**	0,847	0,696	0,331	0,221	0,070

Источник информации: Сборник рыночных корректировок «СРК, 2019» Под редакцией кандидата техн. наук Яскевича Е.Е., Москва – 2018 (таблица 1, стр. 9)

Корректировка на передаваемые имущественные права. Так как земельные участки объектов аналогов №№ 1, 2, 3, 4 для сравнительного подхода оформлены в собственность, объекты аналоги земельных участков для расчета так же оформлены в собственность, корректировка на передаваемые имущественные права не требуется.

Корректировка на условия финансирования. Анализ предложений по продаже объектов-аналогов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применялась.

Корректировка на условия продажи. Все предложения по продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.

Корректировка на площадь объектов (при расчете земельного участка). Площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объектов недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади аналогичных объектов меньшей площади. Значение влияния данного ценообразующего фактора, определяется оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 69. Средние значения масштабного фактора для земельных участков под офисно-торговую застройку

Земельные участки под офисно-торговую застройку (коммерческого назначения) в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.						
Площадь, кв.м		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,35	1,73	2,27	2,53
	0,1-0,5	0,74	1,00	1,20	1,60	1,87
	0,5-1,0	0,55	0,75	1,00	1,31	1,46
	1,0-0,3	0,44	0,60	0,77	1,00	1,12
	>3	0,40	0,53	0,68	0,90	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 105, табл. 46

*Корректировка на площадь для объекта аналога №1 (для расчета справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом).*

Так как земельный участок площадью 600 кв.м под объектом аналогом № 1 находится в диапазоне < 0,1 га, объекты аналогии №№ 1, 2, 3, 4, 5 имеют площадь, которая попадает в диапазон **0,1 – 0,5 га**, следовательно вводится повышающая корректировка (35%).

*Корректировка на площадь для объекта аналога №2 (для расчета справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом).*

Так как земельный участок площадью 5 000 кв.м под объектом аналогом № 2 находится в **0,5 – 1,0 га**, необходимо введение корректировки на площадь, объекты аналогии №№ 1, 2, 3, 4, 5 имеют площадь, которая попадает в диапазон **0,1 – 0,5 га**, следовательно, вводится понижающая корректировка (-22%).

*Корректировка на площадь для объекта аналога №3 (для расчета справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом).*

Так как земельный участок площадью 2 650 кв.м под объектом аналогом №3 находится в диапазоне **0,1 – 0,5 га**, также как и объекты аналогии, корректировка на площадь не требуется.

*Корректировка на площадь для объекта аналога №4 (для расчета справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом).*

Так как земельный участок площадью 526 кв.м под объектом аналогом № 1 находится в диапазоне < 0,1 га, объекты аналогии №№ 1, 2, 3, 4, 5 имеют площадь, которая попадает в диапазон **0,1 – 0,5 га**, следовательно вводится повышающая корректировка (35%).

*Корректировка на площадь для объекта аналога №5 (для расчета справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом).*

Так как земельный участок площадью 3 131 кв.м под объектом аналогом №5 находится в диапазоне **0,1 – 0,5 га**, также как и объекты аналогии, корректировка на площадь не требуется.

Корректировка на местоположение. Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, основных транспортных магистралей района, удаленности от областного центра города, экологической обстановкой района.

Так как, объекты аналогии недвижимости (сравнительный подход) находятся в г. Комсомольск-на-Амуре, объекты-аналоги земельных участков также расположены в г. Комсомольск-на-Амуре, корректировка на местоположение не требуется.

Корректировка на рельеф. Рельеф местности у объекта оценки и аналогов – ровный, корректировка на рельеф не проводилась.

Корректировка на наличие и состав инженерных коммуникаций. Увеличение стоимости

земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций. Для определения корректировки на наличие коммуникаций было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

**Таблица 70. Корректировки на наличие коммуникаций для земельных участков под офисно-торговую застройку**

Под офисно-торговую застройку		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-13%	-13%	-10%	-24%	-21%	-21%	-32%
	Э	15%	0%	-1%	3%	-13%	-9%	-10%	-21%
	Г	15%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
	В, К, Т, Комм	11%	-3%	-4%	0%	-16%	-12%	-13%	-24%
	Э, Г	32%	15%	15%	19%	0%	4%	3%	-10%
	Э, В, К, Т, Комм	27%	10%	10%	14%	-4%	0%	-1%	-13%
	Г, В, К, Т, Комм	27%	11%	1%	15%	-3%	1%	0%	-12%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	46%	27%	27%	32%	11%	15%	14%	0%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки, часть 1» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 183, табл. 72

#### Корректировка на наличие коммуникаций для объекта оценки

На основе данных с сайта [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и телефонных переговоров с представителями собственников, у сопоставимых объектов №№ 1, 2, 3, 4, 5 на участках есть подъездные пути, а центральные коммуникации по границе участка, а у объекта оценки есть водоснабжение, отопление, канализация центральные, коммуникационные связи, электроснабжение. Поэтому объекты аналоги необходимо скорректировать.

Повышающая корректировка для сопоставимых объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 определена на уровне 27%.

Итоговая рыночная стоимость 1 кв. м, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого аналога в итоговой стоимости 1 кв. м, определяется оценщиком исходя из степени схожести объектов-аналогов и объекта оценки.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где}$$

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма общей валовой коррекции по всем использованным объектам-аналогам;

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Ниже приведены расчёты справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых земельных участков сравнительным подходом.



Ниже приведен расчет стоимости земельных участков под объектами аналогами для расчета справедливой стоимости в сравнительном подходе.

**Таблица 71. Расчет корректировки на земельный участок для объекта-аналога №1 (для расчета справедливой стоимости в сравнительном подходе)**

Показатель	Объект-аналог №1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/koms-amursk-na-amure/zemelnye-uchastki/uchastok_10.5_sot_1ahs_11_23377136">https://www.avito.ru/koms-amursk-na-amure/zemelnye-uchastki/uchastok_10.5_sot_1ahs_11_23377136</a>	<a href="https://www.avito.ru/koms-amursk-na-amure/zemelnye-uchastki/uchastok_10_sot_1ahs_143_2865783">https://www.avito.ru/koms-amursk-na-amure/zemelnye-uchastki/uchastok_10_sot_1ahs_143_2865783</a>	<a href="https://www.avito.ru/koms-amursk-na-amure/zemelnye-uchastki/uchastok_10.7_sot_1ahs_11_11875607">https://www.avito.ru/koms-amursk-na-amure/zemelnye-uchastki/uchastok_10.7_sot_1ahs_11_11875607</a>	<a href="https://www.avito.ru/koms-amursk-na-amure/zemelnye-uchastki/uchastok_10_sot_1ahs_170_6162530">https://www.avito.ru/koms-amursk-na-amure/zemelnye-uchastki/uchastok_10_sot_1ahs_170_6162530</a>	
Местоположение	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Лаза 112/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, п. Майский, пересечение улиц Свердлова – пр.Московский	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, п. Майский, пересечение улиц Свердлова – пр.Московский	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пересечение ул.Советской и пр.Московский (строительный номер 22).	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, на расстоянии 7,5 м в западном направлении от пересечения ул. Советская и ул. Свердлова (стр. №36)
Площадь земельного участка, кв.м	600,0	1 000	1 000	1 070	1 002
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Характеристика окружения местоположение	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой
Коммуникации	Центральные коммуникации подведены	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Фотографии объектов-аналогов	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный

По-взаглед	Объект-оценка	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость, руб.		850 000	950 000	980 000	800 000	1 000 000
Корректировка на наличие строений		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость		850 000	950 000	980 000	800 000	1 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		810	950	980	748	998
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %		-15,70%	-15,70%	-15,70%	-15,70%	-15,70%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		682,43	800,85	826,14	630,28	841,32
Первая группа корректировок						
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на разрешенное использование, %		21,70%	21,70%	21,70%	21,70%	21,70%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		830,48	974,60	1 005,37	767,02	1 023,84
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		830,48	974,60	1 005,37	767,02	1 023,84
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		830,48	974,60	1 005,37	767,02	1 023,84
Рыночные условия	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		830,48	974,60	1 005,37	767,02	1 023,84

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
<b>Вторая группа поправок</b>						
Площадь земельного участка, кв.м	600	1050	1000	1000	1070	1002
Корректировка на площадь		35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 121,15	1 315,71	1 357,26	1 035,48	1 382,19
Корректировка на территориальное местоположение		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 121,15	1 315,71	1 357,26	1 035,48	1 382,19
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 121,15	1 315,71	1 357,26	1 035,48	1 382,19
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 121,15	1 315,71	1 357,26	1 035,48	1 382,19
Корректировка на наличие коммуникаций		27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 424	1 671	1 724	1 315	1 755
Количество корректировок		4	4	4	4	4
Удельный вес объекта		0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		284,77	334,19	344,74	263,01	351,08
<b>Коэффициент вариации</b>	<b>12,45%</b>					
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	<b>1 578</b>					
Рыночная стоимость права собственности земельного участка без НДС, руб.	<b>946 676</b>					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 72. Расчет корректировки на земельный участок для объекта-аналога №2 (для расчета справедливой стоимости в сравнительном подходе)

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/земельные_участки/участок_10.5_soc_145_145">https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/земельные_участки/участок_10.5_soc_145_145</a> 23377135	<a href="https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/земельные_участки/участок_10_soc_143_143">https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/земельные_участки/участок_10_soc_143_143</a> 9110903	<a href="https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/земельные_участки/участок_10.7_soc_143_11">https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/земельные_участки/участок_10.7_soc_143_11</a> 11875607	<a href="https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/земельные_участки/участок_10_soc_143_145">https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/земельные_участки/участок_10_soc_143_145</a> 2865783	<a href="https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/земельные_участки/участок_10_soc_143_145">https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/земельные_участки/участок_10_soc_143_145</a> 2865783
Контактный телефон		тел.+7 924 934-49-49	тел.+7 962 286-23-13	тел.+7 909 848-07-77	тел.+7 914 150-42-24	тел.+7 914 157-51-70
Местоположение	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова 76/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, п. Майский, ул. Свердлова	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Полтавской д.5/6	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, п. Майский, пересечение улиц Свердлова - пр.Московский	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пересечение ул.Светской и пр.Московский (строительный номер 22}	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, на расстоянии 75м в западном направлении от пересечения ул. Светская и ул. Свердлова (стр.№35)
Площадь земельного участка, кв.м	5 000	1 050	1 000	1 000	1 070	1 002
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Характеристика окружения местоположение	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой
Коммуникации	Центральные коммуникации подведены	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Фотографии объектов-аналогов	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость, руб.		850 000	950 000	980 000	800 000	1 000 000

Отчет № 01/ДС №156/ДУ-001-0404 от 06.05.2019 г.

Корректировка на наличке строений	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	850 000	950 000	980 000	980 000	800 000	1 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м	810	950	980	748	748	998
Возможность торга	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %	-15,70%	-15,70%	-15,70%	-15,70%	-15,70%	-15,70%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	682,43	800,85	826,14	630,28	630,28	841,32
<b>Первая группа корректировок</b>						
Разрешение использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории						
Корректировка на разрешенное использование, %	21,70%	21,70%	21,70%	21,70%	21,70%	21,70%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	830,48	974,60	1 005,37	767,02	767,02	1 023,84
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемых права, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	830,48	974,60	1 005,37	767,02	767,02	1 023,84
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	830,48	974,60	1 005,37	767,02	767,02	1 023,84
Рыночные условия	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	830,48	974,60	1 005,37	767,02	767,02	1 023,84
Вторая группа поправок						
Корректировка на рыночные условия, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	830,48	974,60	1 005,37	767,02	767,02	1 023,84
Вторая группа поправок						

Отчет № 01/ДС №156/ДГУ-001-0404 от 06.05.2019 г.

	5 000	1 050	1 000	1 000	1 000	1 070	1 002
Площадь земельного участка, кв.м							
Корректировка на площадь		-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	647,78	760,19	760,19	760,19	784,19	598,28	798,60
Корректировка на территориальные местоположение	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	647,78	760,19	760,19	760,19	784,19	598,28	798,60
Корректировка на локальное местоположение	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	647,78	760,19	760,19	760,19	784,19	598,28	798,60
Корректировка на рельеф	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	647,78	760,19	760,19	760,19	784,19	598,28	798,60
Корректировка на наличие помпучаций	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	822,68	965,44	965,44	965,44	995,92	759,81	1 014,22
Количество корректировок	4	4	4	4	4	4	4
Удельный вес объекта	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.	164,54	193,09	193,09	193,09	199,18	151,96	207,84
Коэффициент вариации	12,45%						
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	912						
Рыночная стоимость права собственности земельного участка без НДС, руб.	4 558 071						

Исключив информацию: Расчеты Оценщика

Таблица 73. Расчет корректировки на земельный участок для объекта-аналога №3 (для расчета справедливой стоимости в сравнительном подходе)

Показатель	Объект-аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/koms-omsk-48-omsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10.5_sok_lshs_11_23377136">https://www.avito.ru/koms-omsk-48-omsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10.5_sok_lshs_11_23377136</a>	<a href="https://www.avito.ru/koms-omsk-48-omsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sok_lshs_143_2863783">https://www.avito.ru/koms-omsk-48-omsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sok_lshs_143_2863783</a>	<a href="https://www.avito.ru/koms-omsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10.7_sok_lshs_11_11875607">https://www.avito.ru/koms-omsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10.7_sok_lshs_11_11875607</a>	<a href="https://www.avito.ru/koms-omsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10.7_sok_lshs_11_11875607">https://www.avito.ru/koms-omsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10.7_sok_lshs_11_11875607</a>	<a href="https://www.avito.ru/koms-omsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sok_lshs_170_6162550">https://www.avito.ru/koms-omsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sok_lshs_170_6162550</a>
Контактный телефон	тел. +7 924 934-43-49	тел. +7 962 286-23-13	тел. +7 909 808-07-77	тел. +7 914 150-42-24	тел. +7 914 157-51-70
Местоположение	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Павловского д.2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, п. Майский, ул. Полтавской д.5/6	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, п. Майский, пересечение ул.иц Свердловца – пр.Московский	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пересечение ул.Советской и пр.Московский (строительный номер 22).	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, на расстоянии 7,5 м в западном направлении от пересечения ул. Советская и ул. Свердловца (стр.№36)
Площадь земельного участка, кв.м	2 650	1 000	1 000	1 070	1 002
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Характеристика окружения местоположение	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой
Коммуникации	Центральные коммуникации подведены	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Фотографии объектов аналогов	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость, руб.	850 000	950 000	980 000	800 000	1 000 000
Корректировка на наличие строений	0	0	0	0	0

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная стоимость		850 000	950 000	980 000	800 000	1 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		809,52	950,00	980,00	747,66	998,00
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %		-15,70%	-15,70%	-15,70%	-15,70%	-15,70%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		682,43	800,85	826,14	630,28	841,32
<b>Первая группа корректировок</b>						
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на разрешенное использование, %		21,70%	21,70%	21,70%	21,70%	21,70%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		830,48	974,60	1 005,37	767,02	1 023,84
<b>Передаваемые имущественные права</b>						
Корректировка передаваемых прав, %		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		830,48	974,60	1 005,37	767,02	1 023,84
<b>Условия финансирования</b>						
Корректировка на условия финансирования, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		830,48	974,60	1 005,37	767,02	1 023,84
<b>Условия</b>						
Корректировка на условия		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		830,48	974,60	1 005,37	767,02	1 023,84
<b>Рыночные условия</b>						
Корректировка на рыночные условия, %		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		830,48	974,60	1 005,37	767,02	1 023,84
<b>Вторая группа корректировок</b>						



Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь земельного участка, кв.м	2 650	1 050	1 000	1 000	1 070	1 002
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		830,48	974,60	1005,37	767,02	1023,84
Корректировка на территориальное местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		830,48	974,60	1005,37	767,02	1023,84
Корректировка на локальное местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		830,48	974,60	1005,37	767,02	1023,84
Корректировка на рельеф		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		830,48	974,60	1005,37	767,02	1023,84
Корректировка на наличие коммуникаций		27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1054,71	1237,74	1276,83	974,12	1300,28
Количество корректировок		3	3	3	3	3
Удельный вес объекта		0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		210,94	247,55	255,37	194,82	260,06
Коэффициент вариации	12,45%					
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	1 169					
Рыночная стоимость права собственности земельного участка без НДС, руб.	3 097 151					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 74. Расчет корректировки на земельный участок для объекта-аналога №4 (для расчета справедливой стоимости в сравнительном подходе)

Показатель	Сбъект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/koms-omolsk-na-amure/zemelnye-uchastki/uchastok_10.5_sot_1zhs_11_23377136">https://www.avito.ru/koms-omolsk-na-amure/zemelnye-uchastki/uchastok_10.5_sot_1zhs_11_23377136</a>	<a href="https://www.avito.ru/koms-omolsk-na-amure/zemelnye-uchastki/uchastok_10_sot_1zhs_145_2855785">https://www.avito.ru/koms-omolsk-na-amure/zemelnye-uchastki/uchastok_10_sot_1zhs_145_2855785</a>	<a href="https://www.avito.ru/koms-omolsk-na-amure/zemelnye-uchastki/uchastok_10_sot_1zhs_143_9130903">https://www.avito.ru/koms-omolsk-na-amure/zemelnye-uchastki/uchastok_10_sot_1zhs_143_9130903</a>	<a href="https://www.avito.ru/koms-omolsk-na-amure/zemelnye-uchastki/uchastok_10.7_sot_1zhs_11_11879607">https://www.avito.ru/koms-omolsk-na-amure/zemelnye-uchastki/uchastok_10.7_sot_1zhs_11_11879607</a>	<a href="https://www.avito.ru/koms-omolsk-na-amure/zemelnye-uchastki/uchastok_10_sot_1zhs_170_6162550">https://www.avito.ru/koms-omolsk-na-amure/zemelnye-uchastki/uchastok_10_sot_1zhs_170_6162550</a>
Контактный телефон		тел.+7 924 934-49-49	тел.+7 962 286-23-13	тел.+7 909 848-07-77	тел.+7 914 150-42-24	тел.+7 914 157-51-70
Местоположение	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, шоссе Северное д.10/3	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, п. Майский, ул. Свердлова	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Полтавской д.5/Б	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, п. Майский, перепоечные улнц. Свердлова - пр.Московский	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пересечение ул.Советской и пр.Мисловский (строительный номер 22).	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, на расстоянии 75и в западном направлении от пересечения ул. Советская и ул. Свердлова (стр.№36)
Площадь земельного участка, кв.м	526	1 050	1 000	1 000	1 070	1 002
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Характеристика окружения местоположения	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилья, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой
Коммуникации	Центральные коммуникации подведены	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Фотографии объектов аналогов	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость, руб.	850 000	950 000	980 000	800 000	800 000	1 000 000
Корректировка на наличие строений						

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная стоимость		850 000	950 000	980 000	800 000	1 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		809,52	950,00	980,00	747,66	998,00
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %		-15,70%	-15,70%	-15,70%	-15,70%	-15,70%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		682,43	800,85	826,14	630,78	841,32
Первая группа корректировок						
Разрешение использования	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на разрешенное использование, %		21,70%	21,70%	21,70%	21,70%	21,70%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		830,48	974,60	1005,37	767,02	1023,84
Государственные имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемых прав, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		830,48	974,60	1005,37	767,02	1023,84
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		830,48	974,60	1005,37	767,02	1023,84
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		830,48	974,60	1005,37	767,02	1023,84
Вторая группа поправок						

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь земельного участка, кв.м	526	1 050	1 000	1 000	1 070	1 002
Корректировка на площадь		35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 121,15	1 315,71	1 357,26	1 035,48	1 382,19
Корректировка на территориальное местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 121,15	1 315,71	1 357,26	1 035,48	1 382,19
Корректировка на локальное местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 121,15	1 315,71	1 357,26	1 035,48	1 382,19
Корректировка на рельеф		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 121,15	1 315,71	1 357,26	1 035,48	1 382,19
Корректировка на наличие коммуникаций		27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 423,87	1 670,95	1 723,71	1 315,06	1 755,38
Количество корректировок		4	4	4	4	4
Удельный вес объекта		0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Скорректированная цена аналога в соответствии с весом коэффициентом, руб.		284,77	334,19	344,74	263,01	351,08
Коэффициент вариации	12,45%					
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	1 578					
Рыночная стоимость права собственности земельного участка без НДС, руб.	829 919					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 75. Расчет корректировки на земельный участок для объекта-аналога №5 (для расчета справедливой стоимости в сравнительном подходе)

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/koms-omolsk-na-amure/zemelnye-uchastki/uchastok_10.5_sot_1hs_11_2337735">https://www.avito.ru/koms-omolsk-na-amure/zemelnye-uchastki/uchastok_10.5_sot_1hs_11_2337735</a>	<a href="https://www.avito.ru/koms-omolsk-na-amure/zemelnye-uchastki/uchastok_10_sot_1hs_145_2865783">https://www.avito.ru/koms-omolsk-na-amure/zemelnye-uchastki/uchastok_10_sot_1hs_145_2865783</a>	<a href="https://www.avito.ru/koms-omolsk-na-amure/zemelnye-uchastki/uchastok_10_sot_1hs_143_9110903">https://www.avito.ru/koms-omolsk-na-amure/zemelnye-uchastki/uchastok_10_sot_1hs_143_9110903</a>	<a href="https://www.avito.ru/koms-omolsk-na-amure/zemelnye-uchastki/uchastok_10.7_sot_1hs_11_11875607">https://www.avito.ru/koms-omolsk-na-amure/zemelnye-uchastki/uchastok_10.7_sot_1hs_11_11875607</a>	<a href="https://www.avito.ru/koms-omolsk-na-amure/zemelnye-uchastki/uchastok_30_sot_1hs_170_6162550">https://www.avito.ru/koms-omolsk-na-amure/zemelnye-uchastki/uchastok_30_sot_1hs_170_6162550</a>
Контактный телефон		тел. +7 924 934-49-49	тел. +7 962 286-23-13	тел. +7 909 848-07-77	тел. +7 914 150-42-24	тел. +7 914 157-51-70
Местоположение	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Парижской Коммуны	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, п. Майский, ул. Свердлова	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Полтавской д.5/б	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, п. Майский, пересечение улиц Свердлова – пр.Московский	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пересечение ул. Советской и пр.Московский (строительный номер 22).	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, на расстоянии 75м в западном направлении от пересечения ул. Советская и ул. Свердлова (строительный номер 35)
Площадь земельного участка, кв.м	3 131	1 050	1 000	1 000	1 070	1 002
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Характеристика окружения местоположения	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой
Коммуникации	Центральные коммуникации подведены	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Фотографии объектов аналогов	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость, руб.	850 000	950 000	980 000	800 000	1 000 000	1 000 000

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка на наличие строений						
Скорректированная стоимость		850 000	950 000	980 000	800 000	1 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		809,52	950,00	980,00	747,66	998,00
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %		-15,70%	-15,70%	-15,70%	-15,70%	-15,70%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		682,43	820,85	826,14	630,28	841,32
Первая группа корректировок						
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на разрешенное использование, %		21,70%	21,70%	21,70%	21,70%	21,70%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		830,48	974,60	1 005,37	767,02	1 023,84
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемых прав, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		830,48	974,60	1 005,37	767,02	1 023,84
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		830,48	974,60	1 005,37	767,02	1 023,84
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		830,48	974,60	1 005,37	767,02	1 023,84

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
<b>Вторая группа поправок</b>						
Площадь земельного участка, кв.м	3 131	1 050	1 000	1 000	1 070	1 002
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		830,48	974,60	1 005,37	767,02	1 023,84
Корректировка на территориальное местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		830,48	974,60	1 005,37	767,02	1 023,84
Корректировка на локальное местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		830,48	974,60	1 005,37	767,02	1 023,84
Корректировка на рельеф		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		830,48	974,60	1 005,37	767,02	1 023,84
Корректировка на наличие коммунаций		27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 054,71	1 237,74	1 276,83	974,12	1 300,28
Количество корректировок		3	3	3	3	3
Удельный вес объекта		0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		210,94	247,55	255,37	194,82	250,06
<b>Коэффициент вариации</b>	<b>12,45%</b>					
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	1 169					
Рыночная стоимость права собственности земельного участка без НДС, руб.	3 659 313					

Источник информации: Расчеты Оценщика

**Корректировка на передаваемые права.** У объекта оценки также как и у объектов – аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 имущественным правом на здание является право собственности, поэтому не требуется введение корректировки на передаваемые имущественные права. Земельный участок под объектом оценки находится в краткосрочной аренде, а у объектов – аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 земельные участки под объектами аналогами находятся в собственности. Корректировка на различие передаваемых прав на земельный участок, учтена при расчете поправки на земельный участок для каждого объекта аналога (расчет выше).

**Корректировка на условия финансирования.** В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства.

**Корректировка на дату предложения.** Все предложения по продаже объектов-аналогов актуальны на дату проведения оценки. Корректировки не требуются.

**Корректировка на тип объекта.** Объекты аналоги, как и объект оценки, представляют собой торгово-офисные комплексы, корректировка на тип объекта не вводилась.

**Корректировка на материал ограждающих конструкций.** Объекты оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному критерию сравнения (Железобетонные панели, кирпич), т.е. являются объектами капитального строительства согласно сборника «Справочник оценщика недвижимости-2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Оф. сно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки»). Корректировка не вводилась.

**Корректировка на площадь объекта.** Корректировка на площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

Размер данной корректировки определяется на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А., раздел 6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.1. «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)», (стр. 184, табл. 95).

**Таблица 76. Корректировка на площадь при продаже объектов офисно-торгового назначения усредненные данные по России**

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
Объект оценки	<50	1,00	1,05	1,1	1,30	1,42	1,51	1,63	1,76
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,33	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,03	1,12	1,20	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,84	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.184, табл. 95

Так как объект оценки и объекты-аналоги №№ 1, 3, 5 находятся в диапазоне 500 – 1 000 кв.м, а площадь объекта оценки находится в диапазоне >3 000 кв.м, поэтому для объектов-аналогов №№ 1, 3, 5 вводится понижающая корректировка на площадь (0,84-1=-0,16 или -16%). Площадь объекта-аналога №4 находится в диапазоне от 250 - 500 кв.м, площадь объекта оценки находится в диапазоне >3 000 кв.м, поэтому для объекта-аналога № 1, вводится понижающая корректировка (0,76-1=-0,24 или -24%).



Площадь объекта-аналога №2 находится в диапазоне >3 000 кв.м, площадь объекта оценки находится в диапазоне >3 000 кв.м, поэтому для объекта-аналога № 2, корректировка на площадь не требуется.

**Корректировка на этаж.** Объект оценки расположен на 1, 2, 3, 4, 5 этажах, и в цоколе, объекты аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 расположены на 1 этаже и выше, необходимо введение корректировки на цоколь.

Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А., раздел 6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.4. «Элемент сравнения – расположение встроенного помещения в здании (этаж)», стр. 217, табл. 112.

**Таблица 77. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, усредненные данные по России**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.217, табл. 112

Так как объекты аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 расположены на 1 этаже и выше, вводится понижающая корректировка, учитывающая цоколь ( $0,80-1=-0,20$ , далее учитываем долю помещений, расположенных в цоколе в общей площади объекта оценки  $1\,362,5 / 8\,849,4 = 0,15$ ,  $-0,20 * 0,15 = -0,0308$  или -3,08%).

**Корректировка на местоположение.** Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, основных транспортных магистралей района, удаленности от областного центра города, экологической обстановкой района. Объект оценки расположен в Хабаровском крае, Солнечном районе, РП Солнечный. Местоположение объекта оценки и объектов аналогов приведено на рисунке ниже.

Рисунок 24. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте



Объекты аналогии расположены г. Комсомольск-на-Амуре, в ближайшем населенном пункте - городе к местоположению объекта оценки. В результате анализа рынка коммерческой недвижимости г. Комсомольск-на-Амуре были отобраны схожие по основным характеристикам объекты аналогии. Размер корректировки рассчитывался соотношением удельной средней стоимости недвижимости района расположения объекта оценки с удельной средней стоимостью объектов аналогов.

Влияние данного фактора определялось по данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А., раздел 4 «Характеристики населенного пункта, в котором находится объект», подраздел 4.1. «Элемент сравнения – статус населенного пункта») стр. 82, табл. 12.

Таблица 78. Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.82, табл. 12

По данным сборника отношение цен офисно-торговых объектов в райцентрах с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,71 - 0,74,

Учитывая местоположение и назначение закупаемого объекта, для расчета принято среднее значение отношение офисно-торговых объектов в райцентрах с развитой промышленностью по

отношению к областному центру составляет 0,72.

Объекты аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре, отношение цен объектов в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного (краевого) центра по отношению к областному центру составляет 0,79-0,82, среднее значение 0,80.

Так как, объект оценки находится в Хабаровском крае, Солнечном районе, РП Солнечный - райцентр с развитой промышленностью, а объекты-аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре - населенный пункт в ближайшей окрестности областного (краевого) центра, корректировка на местоположение составит  $(0,72/0,80 - 1 = -10,00\%)$ .

**Корректировка на физическое состояние здания объекта.** Физическое состояние Объекта оценки сопоставимо с физическим состоянием объектов аналогов, корректировка на физическое состояние зданий не вводилась. (Хорошее)

**Корректировка на наличие парковки.** У объектов аналогов, как у Объекта оценки есть парковка, корректировка не вводилась, объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному критерию сравнения.

**Корректировка на отделку помещений.** Состояние отделки внутренних помещений Объекта оценки и объектов-аналогов №№ 3, 4, 5 различны, поэтому для этого объекта-аналога требуется корректировка на техническое состояние помещений, уровень отделки.

Влияние данного фактора определяется нами в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. стр. 258, табл. 155.

**Таблица 79. Матрица корректирующих коэффициентов на состояние отделки объектов офисно-торгового назначения**

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
Объект оценки	Без отделки	0	-2560	-3675	-6390	-10821
	Косметический	2560	0	-1125	-3840	-8271
	Эконом	3675	1125	0	-2715	-7146
	Стандарт	6390	3840	2715	0	-4431
	Премиум	10821	8271	7146	4431	0

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.258, табл. 155

Состояние отделки внутренних помещений объектов-аналогов №1 и №2 ЭКОНОМ, так же как у объекта оценки, корректировка на состояние отделки не требуется. Состояние отделки внутренних помещений объектов-аналогов №№ 3, 4, 5 ПРЕМИУМ, поэтому корректировка на состояние отделки для объектов-аналогов №№ 3, 4, 5 составит -7 146 руб./кв. м.

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость 1 кв.м Объекта оценки, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого аналога в итоговой рыночной стоимости 1 кв.м, определяется Оценщиком, исходя из степени схожести объектов-аналогов и Объекта оценки.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей

валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где}$$

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S - сумма общей валовой коррекции по всем использованным объектам-аналогам;

M - общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

**Таблица 80. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		<a href="https://www.farpost.ru/kom-somolisk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-ofisnoe-zdanie-3-atendatortam-41222275.html">https://www.farpost.ru/kom-somolisk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-ofisnoe-zdanie-3-atendatortam-41222275.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/kom-somolisk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-ofisnoe-zdanie-6173-kr-m-ul-revnykogo-2-31928533.html">https://www.farpost.ru/kom-somolisk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-ofisnoe-zdanie-6173-kr-m-ul-revnykogo-2-31928533.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/kom-somolisk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-ofisnoe-zdanie-404-kr-m-severnoe-shosse-Severnoe-d-10/3">https://www.farpost.ru/kom-somolisk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-ofisnoe-zdanie-404-kr-m-severnoe-shosse-Severnoe-d-10/3</a>	<a href="https://www.farpost.ru/kom-somolisk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-ofisnoe-zdanie-749-0">https://www.farpost.ru/kom-somolisk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-ofisnoe-zdanie-749-0</a>	<a href="https://www.farpost.ru/kom-somolisk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-ofisnoe-zdanie-3131">https://www.farpost.ru/kom-somolisk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-ofisnoe-zdanie-3131</a>
Контактный телефон		+7 909 889-20-70 +7 (4217) 30-64-64	+7 963 820-64-42	+7 963 820-64-42	+7 968 171-33-42	
Местонахождение	Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул. Левина д.27	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Лазо 112/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Павловского д.2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, шоссе Северное д.10/3	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Парижской Коммуны	
Общая площадь, кв.м	8 849,4	900	617,3	404,0	749,0	
Площадь земельного участка, кв.м.	9 012,9	600	2 650	526	3 131	
Права на земельный участок	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Тип здания	Административные	Офисные	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения
Этажность	1-5, цоколь	1,2	1, 2,3	1, 2,3	1, 2	
Отделка помещений	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	
Материал ограждающих конструкций	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты				
Наличие дополнительных коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	
Парковка	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	
Наличие инженерных систем	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана
Дата фиксации стоимости	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Стоимость объекта с земельным участком с учетом НДС, руб.	15 000 000	60 000 000	18 000 000	12 900 000	26 000 000	

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость земельного участка в собственности под объектом недвижимости, руб.	946 676	4 558 071	3 097 151	829 919	3 659 313
Стоимость объекта без земельного участка, руб.	14 053 324	55 441 929	14 902 849	12 070 081	22 340 687
Удельная цена предложения, руб./кв.м с НДС	15 615	13 860	24 142	29 876	29 827
Возможность торга	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг	-16,50%	-16,50%	-16,50%	-16,50%	-16,50%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб	13 038	11 574	20 159	24 947	24 906
Первая группа корректировок					
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка передаваемых права, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. с учетом НДС.	13 038	11 574	20 159	24 947	24 906
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	13 038	11 574	20 159	24 947	24 906
Рыночные условия	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	13 038	11 574	20 159	24 947	24 906
Наличие обременений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие обременений, %	0%	0%	0%	0%	0%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		13 038	11 574	20 159	24 947	24 906
Вторая группа поправок						
Тип здания	Административные	Офисные	Офисные	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения
Корректировка на тип здания		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		13 038	11 574	20 159	24 947	24 906
Материал стен и перекрытий	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен и перекрытий		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		13 038	11 574	20 159	24 947	24 906
Площадь кв.м.	8 849	900	4 000	117	404	749
Корректировка на площадь		-16,0%	0,00%	-15,3%	-24,0%	-16,0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		10 952,22	11 573,50	16 933,19	18 959,59	20 920,91
Этаж/Этажность	подвал, 1-2	1,2	1,2	1,2,3	1,2,3	1,2
Доли помещений, расположенных в цоколе	0,15					
Корректировка на этаж		-3,08%	-3,08%	-3,08%	-3,08%	-3,08%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		10 615	11 217	16 412	18 376	20 277
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, ППТ Солнечный, ул. Ленина д.27	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Даво 112/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова 75/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Павловского д.2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, шоссе Северное д.10/3	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Паринской Коммуны
Корректировка на территориальное местоположение, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		9 553	10 095	14 771	16 538	18 249
Дальнее местоположение	Основная транспортная магистраль	Основная транспортная магистраль	Основная транспортная магистраль	Основная транспортная магистраль	Основная транспортная магистраль	Основная транспортная магистраль

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка на локальное местоположение, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		9 553	10 095	14 771	16 538	18 249
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		9 553	10 095	14 771	16 538	18 249
Отделка помещений	Эконом	Эконом	Эконом	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на отделку помещений, руб.		0	0	- 7 146	- 7 146	- 7 146
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		9 553	10 095	7 625	9 392	11 103
Количество корректировок		5	6	6	6	6
Весовые коэффициенты		0,207	0,198	0,198	0,198	0,198
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		1 977	2 002	1 512	1 862	2 201
Коэффициент Вариации	13,28%					
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	9 554					
Стоимость здания по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.	84 544 805					
Стоимость права аренды земельного участка с учетом НДС, руб.	5 693 867					
Рыночная стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.	90 238 692					



Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Рыночная стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	75 198 910	82 616				

Источник информации: Расчеты Специалиста

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, если полученное значение коэффициента вариации выше 10%, но не превышает 33%, то изменчивость вариационного ряда принято считать средним.

Для полученных данных отношение среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию составило 13,28%, что соответствует средней изменчивости вариационного ряда.

Таким образом, выборка близка к однородной и ее можно использовать для определения средневзвешенного показателя удельной рыночной стоимости.

Итоговый расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведен в таблице ниже.

**Таблица 81. Расчет справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу**

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Площадь Объекта оценки, кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки с учетом земельного участка по сравнительному подходу без учета НДС, руб.
1	Административное здание (комбинатууправление)	8 849,40	75 198 910

### 6.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами доходного подхода

Доходный подход определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвесторов к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного подхода:

1. Оценка *потенциального валового дохода* для объектов на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная величина потерь вычитается из потенциального валового дохода и определяется *действительный валовой доход*.
3. Расчет *издержек по эксплуатации* оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из *действительного валового дохода* и итогом является величина *чистого операционного дохода*.
4. Пересчет чистого операционного дохода за прогнозный период в текущую стоимость объекта.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: *метод прямой капитализации* и *метод капитализации нормой отдачи*.

*Метод прямой капитализации* наиболее применим к объектам, со стабильными и предсказуемыми суммами доходов и расходов в течение достаточно продолжительного промежутка времени.

*Метод капитализации нормой отдачи* — метод оценки стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню риска инвестиций. Метод капитализации по норме отдачи производится двумя путями. Первый *называют методом дисконтирования денежных потоков*, который более применим для оценки объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов. Вторым — *методом капитализации по расчетным моделям* (аналогичен прямой капитализации). Если при прямой капитализации значение общего коэффициента капитализации определяется из рыночных данных сравнительным анализом, то при капитализации по норме отдачи коэффициент капитализации рассчитывается на базе требуемой нормы отдачи и учитывает регулярность дохода, норму прибыли на капитал и срок возврата капитала.

Существующий рынок аренды офисной недвижимости, позволяет спрогнозировать доход от коммерческой эксплуатации оцениваемых объектов недвижимого имущества комплекса. Соответственно применение доходного подхода возможно и целесообразно. В связи с противоречивыми прогнозами развития экономики в целом, в том числе на рынке аренды недвижимости, прогноз изменение арендных ставок в среднесрочном периоде, в ряд ли будет иметь высокую достоверность, поэтому Оценщик принял решение о применении метода прямой капитализации. Использование в расчете ставки капитализации долгосрочных показателей темпа роста позволяет сгладить колебания среднесрочного периода.

Основные этапы процедуры оценки при использовании метода прямой капитализации:

1. Определение ожидаемого дохода от всех возможных источников поступления для определения потенциального валового дохода (ПВД);

2. Определение возможных потерь от простоя (недозагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для определения эффективного валового дохода (ЭВД);
3. Определение операционных расходов и вычитание их из эффективного валового дохода (ЭВД);
4. Расчет ставки капитализации;
5. Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Математическое выражение определения справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках доходного подхода следующей формулой:

$$V = \frac{NOI}{\text{Ставка капитализации}}$$

где

ЧОД - годовой (или среднегодовой) чистый операционный доход (ден. ед.)

#### Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход — PotentialGrossIncome (PGI) — определяется от сдачи объекта недвижимости в аренду на вторичном рынке. PGI представляет собой доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ом использовании без учета всех потерь и расходов. PGI зависит от установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$PGI = S \times C_a$$

Где S – площадь помещений, предназначенных для сдачи в аренду;

C<sub>a</sub> – ставка арендной платы за помещения.

Ставка арендной платы за помещения определена на основе анализа рыночной арендной платы за подобные объекты недвижимости.

### 6.3.1. Определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Оценщик провел исследование рынка коммерческой недвижимости помещений офисного назначения в районе расположения Объекта оценки, была изучена информация электронных сайтов Интернета ([www.farpost.ru](http://www.farpost.ru) и др.).

В случае аренды офисной недвижимости большой площади возможно снижение размера арендной платы. Как показывает анализ рынка офисной недвижимости в Хабаровском крае, при сдаче в аренду больших помещений существует тенденция дробления большой площади помещений на блоки различной площади. Данную тенденцию подтверждают представители агентства недвижимости г. Комсомольск-на-Амуре (АН «Стимул» г. Комсомольск-на-Амуре, тел. 8-421-751-13-36, АН «ЭКСПЕРТ» тел. 8-929-412-34-56). На основании проведенного анализа оценщик принял решение в расчетах рассматривать общую площадь оцениваемых помещений из расчета того, что данная площадь при сдаче в аренду будет дробиться блоки различной площади от 100 кв.м до 300 кв.м (как наиболее развитый сегмент рынка аренды г. Комсомольск-на-Амуре).

В результате исследований были обнаружены публичные оферты по сдаче в аренду объектов офисного назначения, которые наиболее сопоставимы по своим физическим, техническим и эксплуатационным характеристикам с оцениваемым объектом. Информация по публичным офертам приведена в таблицах ниже:

Таблица 82. Объекты аналоги офис, расчет арендной ставки офисных помещений

№ п/п	Местоположение	Характеристика	Площадь кв.м	Цена за с НДС, с ЭР руб. /кв.м/мес.	Цена с НДС, с ЭР, руб./кв. м/год	Источник
1	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, шоссе Северное д.44 корп. 2	1 этаж, офисы, среднее (эконом) состояние	381	300	3 600	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdajutsja-ofisnye-pomesheniya-ot-18-do-381-kv-m-60269150.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdajutsja-ofisnye-pomesheniya-ot-18-do-381-kv-m-60269150.html</a>
2	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Машинная д.28	1 этаж, офисы, среднее (эконом) состояние	от 18 до 150	300	3 600	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomesheniya-18-36-kv-m-v-biznes-prom-centre-41222718.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomesheniya-18-36-kv-m-v-biznes-prom-centre-41222718.html</a>
3	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, Северное шоссе д.3	1 этаж, офисы, среднее (эконом) состояние	от 10 до 1800	330	3 960	<a href="https://onrealt.ru/komsomolsk-na-amure/arendnaya-ofisa/9410983">https://onrealt.ru/komsomolsk-na-amure/arendnaya-ofisa/9410983</a>
4	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Дикопольцева д.40/3	1 этаж, офисы, среднее (эконом) состояние	100	320	3 840	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/misc/sdam-v-arendu-pomesheniya-v-tch-pomeshenie-pod-salon-krasoty-massazha-70901201.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/misc/sdam-v-arendu-pomesheniya-v-tch-pomeshenie-pod-salon-krasoty-massazha-70901201.html</a>
Среднее значение				313		
Скидка на торг				-14,30%		
Корректировка на местоположение				-10,00%		
Расчетная арендная ставка помещений, расположенных на 1-ом этаже с НДС, с ЭР руб./кв.м/мес.				241		
Расчетная арендная ставка помещений, расположенных на 1-ом этаже с НДС, с ЭР, руб./кв. м/год				2 892		
Корректировка на расположение помещений в цоколе				0,80		
Расчетная арендная ставка помещений, расположенных в цоколе с НДС, с ЭР, руб./кв. м/год				2 314		
Корректировка на расположение помещений на 2-ом этаже и выше				0,85		
Расчетная арендная ставка помещений, расположенных на 2-ом этаже выше с НДС, с ЭР, руб./кв. м/год				2 459		

Источник информации: Расчеты Оценщика

**Корректировка на торг.** Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Для определения скидки на торг Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А., раздел 5 «Влияние условий продажи на цены сделок», подраздел 8.3. «Значения скидок на торг на неактивном рынке» стр. 303, табл.188.

Данные исследования приведены в таблице ниже.

Таблица 83. Скидка на торг неактивный рынок

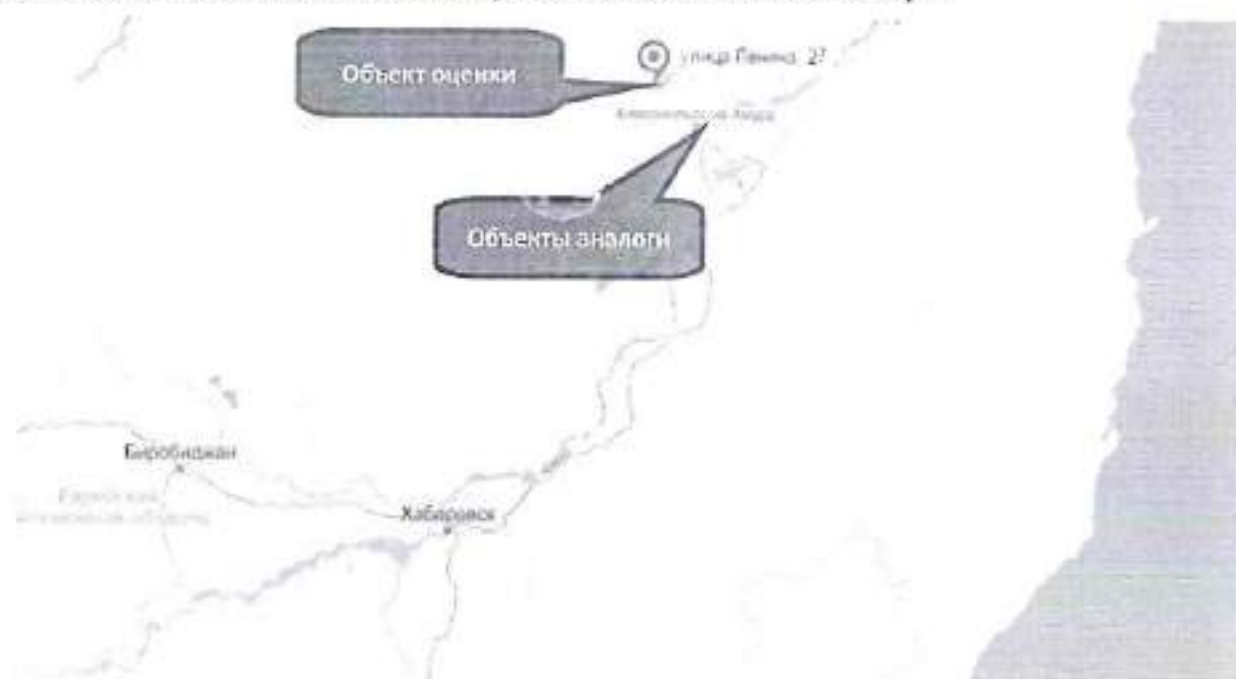
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены продаваемых объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	15,6%	17,2%
2. Высокотклассные офисы (Офисы класса А, В)	16,3%	15,3%	17,3%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	15,9%	15,0%	16,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,3%	18,2%	20,3%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	13,6%	15,0%
2. Высокотклассные офисы (Офисы класса А, В)	14,0%	13,1%	14,9%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	12,9%	13,0%	14,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	15,9%	17,9%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.303, табл. 188

В расчетах было принято решение принять скидку для арендных ставок офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости на торг среднее значение скидки на торг неактивный рынок составляет 14,3%.

**Корректировка на местоположение.** Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, основных транспортных магистралей района, удаленности от областного центра города, экологической обстановкой района. Объект оценки расположен в Хабаровском крае, Солнечном районе, РП Солнечный. Местоположение объекта оценки и объектов аналогов приведено на рисунке ниже:

Рисунок 25. Местоположение объекта оценки и объектов аналогов на карте



Объекты аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре, наиболее близком населенном пункте-городе к местоположению Объекта оценки. В результате анализа рынка аренды г. Комсомольск-на-

Амуре, были отобраны схожие по основным характеристикам объекты аналоги.

Влияние данного фактора определялось по данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А., раздел 4 «Характеристики населенного пункта, в котором находится объект», подраздел 4.1. «Элемент сравнения – статус населенного пункта» (стр. 82, табл. 12).

**Таблица 84. Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру**

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,61
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.82, табл. 12

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А., раздел 4 «Характеристики населенного пункта, в котором находится объект», подраздел 4.1. «Элемент сравнения – статус населенного пункта» (стр. 82, табл. 12) отношение арендных ставок офисно-торговых объектов в райцентрах с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,70 – 0,73.

Учитывая местоположение и назначение оцениваемого объекта, для расчета принято среднее значение отношения арендных ставок офисно-торговых объектов в райцентрах с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,72.

Объекты аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре, отношение арендных офисно-торговых объектов, расположенных в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру составляет 0,78 - 0,81, среднее значение 0,80.

Так как, объект оценки находится в Хабаровском крае, Солнечном районе, РП Солнечный - райцентр с развитой промышленностью, а объекты-аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре - населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра, корректировка на местоположение составит  $(0,72/0,80 - 1 = -10\%)$ .

**Корректировка на состояние отделки.** Состояние отделки внутренних помещений Объекта оценки и объектов аналогов №№ 1, 2, 3, 4 – среднее (эконом) состояние, поэтому для объектов аналогов корректировка на состояние отделки не требуется.

**Корректировка на этаж.** Для офисных помещений этаж расположения имеет влияние на величину

ставки аренды. Часть оцениваемых помещений находятся в цоколе здания, часть - на 1 этаже, остальные расположены со 2-го по 5-ый этажах здания, в то время как объекты-аналоги расположены на 1-ом первом этаже.

Таким образом, при расчете рыночной ставки аренды для оцениваемых помещений, расположенных в со 2-го по 5-ый этажах и цоколе здания, необходимо внести корректировку на этаж расположения.

Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А., раздел 6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.4. «Элемент сравнения – расположение встроенного помещения в здании (этаж)», стр. 217, табл. 112.

**Таблица 85. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, усредненные данные по России**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвала к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

*Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.217, табл. 112*

В соответствии с указанным источником, среднее отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1-ом этаже составляет 0,80, среднее отношение удельной ставки аренды объекта на втором этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на 1-ом этаже - 0,85.

Расчет средневзвешенной рыночной арендной платы с учетом расположения на этажах, приведен в таблице ниже.

**Таблица 86. Расчет средневзвешенной арендной ставки**

Расположение в доме	Площадь, кв.м	Арендная ставка с НДС, с ЭР, с КП, руб./кв. м/год	Доля	Средневзвешенная арендная ставка с НДС, с ЭР, с КП, руб./кв. м/год
Цоколь	1 365,2	2 314	15%	357
Первый этаж	1 656,4	2 892	19%	541
Со 2 по 5 этажи	5 827,8	2 459	66%	1 619
<b>Итого</b>	<b>8 849,4</b>			<b>2 517,42</b>

*Источник информации: данные Заказчика, расчеты Оценщика*

#### Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход от оцениваемого помещения определяется путем умножения его арендопригодной площади на ставку арендной платы.

Арендопригодная площадь, рассчитывается по следующей формуле:

$$S_{\text{арендопригодная}} = S_{\text{общая}} * K_{\text{арендопригодной}}, \text{ где:}$$

$S_{\text{арендопригодная}}$  - арендопригодная площадь;



**Общая** – общая площадь объекта оценки;

**Карендопригодной** – коэффициент арендопригодной площади.

Данный коэффициент определялся на основании данных представленных на портале StatRielt.<sup>21</sup> Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше. В соответствии с данным источником, Коэффициент арендопригодной площади для административных и др. общественных зданий и встроенных помещений (построенных до 1992г.) на 01.04.2019 (дата статистических данных, ближайшая к дате оценки) среднее значение составляет – 0,84.

Расчет потенциального валового дохода для Объекта оценки представлен в таблице ниже.

**Определение действительного валового дохода:**

**Действительный валовой доход** – Effective-GrossIncome (EGI) это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от неиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Потери арендной платы имеют место за счет неполной загруженности помещений, смены арендаторов и неуплаты арендной платы.

$$ДВД = ПВД * (1 - K_{ндд}) * (1 - K_{ар}) + D_{пр}, \text{ где}$$

$K_{ндд}$  - коэффициент потерь от недозагрузки объекта (например, часть площадей, которая не будет сдана в аренду);

$K_{ар}$  - коэффициент потерь от недобора арендных платежей по объекту;

$D_{пр}$  – прочие доходы от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

На основании обзора прессы и интервью с риэлторами агентств недвижимости, Оценщики могут констатировать, что рыночной практикой является взимание арендной платы в качестве авансовых платежей. Подобная ситуация типична для рынка аренды офисной недвижимости г. Ростов-на-Дону. По причине того факта, что арендная плата является авансовым платежом, потери от неплатежей арендной платы за оцениваемые помещения приняты на уровне 0%.

Потери при недозагрузке площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Для проведения данной корректировки Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для доходного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. стр. 42, табл. 8. Согласно данного сборника диапазон расширенного интервала процента недозагрузки для офисно-торговых помещений свободного назначения для неактивного рынка составляет 18,9-20,7%.

Учитывая престижное местоположение и назначение объекта оценки, в расчетах принималось среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых помещений свободного назначения для неактивного рынка (19,8%).

<sup>21</sup> Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1802-koridornyj-koeffitsient-koeffitsir-nt-rendoprigradnoj-ploshchadi-na-01-04-2019-goda>

Таблица 87. Значения процента недозагрузки и при сдаче в аренду офисно-торговых объектов на неактивном рынке, усредненное по городам России

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,8%	18,9% – 20,7%
2. Высокоточные офисы (Офисы классов А, В)	20,3%	19,4% – 21,2%
3. Высокоточная торговая недвижимость	19,8%	18,9% – 20,8%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.42, табл. 8

Расчет действительного валового дохода для Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход — Net Operation Income (NOI) — ожидаемый доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода затраты на ремонт и операционных расходов за год, определяется по формуле:

$$NOI = EGI - FE - VE - AR$$

Где:

FE — величина постоянных расходов (Fixed Expense);

VE — величина переменных расходов (Variable Expense);

AR — расходы на ремонт, замещение (Allowance for Replacements).

#### Операционные расходы

Операционные расходы (Operation Expense — OE) — это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Операционные расходы можно разделить на три основные группы:

- постоянные расходы;
- переменные расходы;
- расходы на замещение.

#### Постоянные расходы

К постоянным (Fixed Expense — FE) обычно относят расходы, которые не зависят от уровня загрузки объекта. Это налоги на имущество, платежи за земельный участок, страховой сбор.

#### Переменные расходы

К переменным (Variable Expense — VE) относятся расходы, величина которых связана с уровнем загрузки объекта и с уровнем предоставляемых услуг.

#### Расходы на замещение

К расходам на замещение (Allowance for Replacements — AR) относятся расходы на периодическую замену быстроизнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения.

Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости — 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для доходного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. стр. 61, табл. 21.

Данные справочника приведены в таблице ниже.

**Таблица 88. Операционные расходы (расходы на содержание объекта) в % от потенциального валового дохода для офисно-торговых объектов, усредненные по городам России**

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высокклассовые офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высокклассовая торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для доходного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр. 61, табл. 21

Согласно данному сборнику диапазон операционных расходов для офисно-торговых объектов свободного назначения составляет 17,0-18,8%.

Учитывая местоположение и назначение объекта оценки, для расчета принято значение среднее значение диапазона операционных расходов на уровне 17,9% от ПВД.

Расчет потенциального валового дохода и чистого операционного дохода представлены в таблицах ниже.

**Таблица 89. Расчет ПВД**

Показатель	Расчетный показатель, руб.
Площадь объекта оценки, кв.м	8 849,40
Коэффициент арендопригодной площади	0,84
Арендопригодная площадь, кв.м	7 433,50
Расчетная ставка аренды с НДС, с ЭР, с КП, руб./кв. м/год	2 517,42
Потенциальный валовой доход, руб	18 713 202

Источник информации: Расчеты Оценщика

**Таблица 90. Расчет ЧОД**

№ п/п	Наименование показателя	Расчетный показатель, руб.
1	Потенциальный валовой доход, руб.	18 713 202
2	Потери от неиспользования площадей, %	19,80%
3	Потери от неиспользования площадей, руб.	3 705 214
4	Действительный валовой доход, руб.	15 007 988
5	Операционные расходы, % от ПВД	17,90%
6	Операционные расходы, руб.	3 349 663
7	Чистый операционный доход, руб. в год	11 658 325

Источник информации: Расчеты Оценщика

#### Определение ставки капитализации

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы;
- метод прямой капитализации.
- метод кумулятивного построения став. капитализации

Ставка капитализации отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования.

#### Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставка доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов,

связанными с конкретными инвестициями;

- норма возврата капитала, отражающая погашение суммы первоначальных инвестиций в течение срока жизни объекта.

**Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы**

Если объект недвижимости приобретается с помощью собственного и заемного капитала, коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям доходности на обе части инвестиций. Коэффициент капитализации для заемного капитала называется ипотечной постоянной и рассчитывается:

$$R_m = \frac{DO}{K}$$

Где  $R_m$  – ипотечная постоянная;

DO – ежегодные выплаты по обслуживанию долга;

K – сумма ипотечного кредита.

Ипотечная постоянная определяется по таблице шести функций сложного процента: она равна сумме ставки процента и фактора фонда возмещения или же равна фактору взноса на единицу амортизации.

Коэффициент капитализации для собственного капитала рассчитывается по формуле

$$R_e = \text{Годовой ДП до выплаты налогов} / \text{Величина собственного капитала}$$

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

$$R = M * R_m + (1 - M) * R_e$$

Где M – коэффициент ипотечной задолженности.

**Метод прямой капитализации**

Основываясь на рыночных данных по ценам продаж и значений ЧОД сопоставимых объектов недвижимости, можно вычислить коэффициент капитализации:

$$R_i = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{NOY}{V_i}$$

Где NOY – чистый операционный доход i-ого объекта-аналога;

$V_i$  – цена продажи i-ого объекта-аналога.

**Метод кумулятивного построения капитализации.**

$$R = R_{om} + R_{of}$$

Где  $R_{om}$  – ставка дисконтирования (включающая: без рискованной ставки, риск, связанный с ликвидностью объекта, риск, связанный с инвестированием в объект, премия за инвестиционный менеджмент);

$R_{of}$  – норма возврата

По данной методике формула выглядит следующим образом:

$$R = R_{om} + R_{of} * f$$

Где  $R_{om}$  – ставка дисконтирования

$R_{of}$  – норма возврата

f – средний ежегодный темп роста на рынке коммерческой недвижимости.

Ставка капитализации была определена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для доходного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лафлер Л.А. стр. 91, табл. 43.

Данные справочника приведены в таблице ниже.

**Таблица 91. Значения ожидаемой текущей доходности (коэффициент капитализации) недвижимости на неактивном рынке на ближайшие 5 лет для офисно-торговых объектов, усредненные по городам России**

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости	11,8%	11,1%	12,4%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	11,5%	10,7%	12,3%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	12,2%	11,5%	12,9%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для доходного подхода. Офисно – торговая недвижимость и складные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр. 91, табл. 43

В соответствии с данным источником, с учетом характеристик объекта оценки, принято среднее значение коэффициента капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения на неактивном рынке – 11,8%.

Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения по доходному подходу представлен в таблице ниже.

**Таблица 92. Определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки по доходному подходу**

Объект оценки	Общая площадь Объекта оценки, кв.м	Чистый операционный доход, руб./кв.м	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом ЗУ с учетом НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость Объекта с учетом ЗУ оценки без НДС, руб.
Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27	8 849,40	11 658 325	11,80%	98 799 365	<b>82 332 804</b>

Источник: Расчеты Оценщика

## 6.4. Согласование результатов

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемые объекты на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
2. Способность отразить действительные намерения действительного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, совокупный износ, потенциальная доходность и т.д.

### Затратный подход

Затратный подход не отражает действительных рыночных цен на объекты недвижимости.

По оцениваемому объекту имеется достаточно информации о конструктивно – параметрических характеристиках, был применен метод сравнительной единицы в рамках затратного подхода.

Наличие внешнего износа у объекта оценки, что обусловлено воздействием факторов, внешних по отношению к объекту недвижимости. Прежде всего, это снижение экономической привлекательности из-за влияния экономических факторов, таких как изменения рыночной конъюнктуры, малочисленность рабочего поселка, в котором расположен объект оценки, и как следствие ограниченный спрос на аналогичные объекты недвижимости большой площади, а также воздействие официальных постановлений, ограничивающих или ущемляющих права собственности на них. Все вышеперечисленное не позволяет применить затратный подход в полной мере.

Учитывая так же, что затратный подход не отражает действительных рыночных цен на объекты недвижимости, реализация метода требует большого количества допущений, поэтому при согласовании затратному подходу обычно придается наименьший вес.

Затратному подходу присвоен вес – 0,1.

#### *Сравнительный подход*

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. он отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому объекту. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить рыночную стоимость исследуемого объекта оценки. Сравнительному подходу присвоен вес – 0,5.

#### *Доходный подход*

Доходный подход опирается на такие принципы оценки, как принцип ожидания и принцип полезности, в соответствии с которыми справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки отражает все будущие выгоды, получаемые собственником от владения этим объектом.

Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Доходному подходу присвоен вес – 0,4.

Таким образом, подходам были присвоены следующие веса:

Затратный подход – 0,1

Сравнительный подход – 0,5;

Доходный подход – 0,4.

При определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки был применен затратный, сравнительный и доходный подходы.

**Таблица 93. Весовые коэффициенты (недвижимость)**

Критерии сравнения	Значение весового показателя в %			Приоритет критерия	Вес критерия	Вес критерия, %	Доля весового показателя в %		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход				Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность и полнота информации	10	50	40	4	0,4	40	4	20	16

Критерии сравнения	Значение весового показателя в %			Приоритет критерия	Вес критерия	Вес критерия, %	Доля весового показателя в %		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход				Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	10	50	40	3	0,3	30	3	15	12
Способность учитывать конъюнктуру рынка	10	50	40	2	0,2	20	2	10	8
Допущения, принятые в расчетах	10	50	40	1	0,1	10	1	5	4
<b>Итоговое средневзвешенное значение весового показателя</b>				<b>10</b>	<b>1</b>	<b>100</b>	<b>10</b>	<b>50</b>	<b>40</b>

Источник информации: Расчеты Оценщика

В результате применения подходов к оценке, получены следующие величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки (стоимость оцениваемых активов определяется Оценщиком без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении, или реализации указанных активов), в таблице ниже приведено согласование результатов оценки справедливой (рыночной) стоимости.

**Таблица 94. Согласованные результаты оценки справедливой (рыночной) стоимости**

Подходы оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Удельный показатель стоимости, руб.
Затратный подход	98 362 724	0,1	9 836 272
Сравнительный подход	75 198 910	0,5	37 599 455
Доходный подход	82 332 804	0,4	32 933 122
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки с учетом земельного участка без учета НДС, руб.			80 368 849
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки с учетом земельного участка без учета НДС (округленно), руб.			80 369 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

Ниже в таблице указана итоговая справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки.

**Таблица 95. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки**

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.
1	Административное здание (комбинатоуправление)	80 369 000
В том числе:		
2	Административное здание (комбинатоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27	75 624 000

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012,90 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27 Кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49	4 745 000

Источник информации: Расчеты Оценщика



## ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА

### СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998,- 384 с.
2. Оценка недвижимости: Учеб. Пособие / Харрисон Г.С. / Пер. с англ. М: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. 2005г., Финансы и статистика, 495с.
4. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
5. «Методологические основы оценки стоимости имущества». Г. И. Микерин, В. Г. Гребенщиков, Е. И. Нейман. М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
6. Грибовский С. В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», «ПИТЕР», 2001г.
7. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: Учеб.пособие/Под ред. М.А.Федотовой. –М., 2007. 334с.
8. Коростелев С.П. НЭИ при оценке недвижимости. / Корпоративный менеджмент, обновлено 25.08.2009, [www.cfin.ru/appraisal/realty/best\\_use\\_analysis.shtml](http://www.cfin.ru/appraisal/realty/best_use_analysis.shtml)
9. Микерин Г. И., Гребенщиков В. Г., Нейман Е. И. Методологические основы оценки стоимости имущества. - М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
10. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
11. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
12. Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости. – Спб., 2007 г., 584 с.
13. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
14. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М., 2008 г., 384 с.
15. Фридман Д. и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
16. Яскевич Е.Е. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРК-2019. М.: Научно – Практический Центр Профессионального Оценщика (НПЦПО), 2019.
17. Лейфер Л.А. Справочники оценщика недвижимости для земельных участков, для офисно-торговых объектов недвижимости для сравнительного и доходного подходов, 2018 г.
18. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости.-М.:Техносфера, 2011.
19. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
20. Интернет-сайты.

## ГЛАВА 8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

### ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ

**Оценочная деятельность** – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении Объекта оценки рыночной или иной стоимости.

**Оценщик** - субъект оценочной деятельности, физическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Заказчик** – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Договор об оценке** – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Отчет об оценке** – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**К объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

**Рыночная стоимость объекта оценки** - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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, то есть 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 открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных Объекта 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.

**Итоговая стоимость** объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении **наиболее эффективного использования** объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении **экспертизы отчета** об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

## **ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.**

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

**Объект оценки** – к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы, метод разбивки по компонентам и сметный метод (метод количественного обследования) при оценке недвижимого имущества;

**Метод сравнительной стоимости** – способ оценки недвижимого имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

**Сметный метод (метод количественного обследования)** – способ оценки недвижимого имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

**Метод разбивки по компонентам** - способ оценки недвижимого имущества (или оборудования) на основе суммы стоимости создания (или затрат на приобретение) его основных элементов.

**Износ** - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

По характеру состояния износ разделяют на: устраняемый и неустраняемый.

**Физический износ** – износ отражает изменение физических свойств объекта оценки со временем под воздействием эксплуатационных факторов или естественных и природных факторов.

**Функциональный износ** – износ, возникающий из-за несоответствия объекта оценки современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

**Внешний износ** - износ, возникающий в результате изменения внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами.

**Устранимый износ** - износ, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Неустранимый износ** - износ, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

В соответствии со сравнительным подходом величиной стоимости объекта оценки является наиболее вероятная цена продажи аналогичного объекта.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

**Денежный поток** – это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

**Дисконтирование** – функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

**Норма дисконтирования (ставка дисконтирования)** – процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

**Капитализация дохода** – процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

**Коэффициент капитализации** - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

**Потенциальный валовой доход** - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

**Действительный валовой доход** - потенциальный валовой доход с учетом потерь от неиспользования объекта оценки, неплательщиков, а также дополнительных видов доходов.

**Чистый операционный доход** - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

**Эксплуатационные расходы** - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства доходов от объекта оценки.

**Согласование результата оценки** - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

**Среднеквадратическое отклонение ( $\sigma$ )** случайной величины ( $x_i$ ) - квадратный корень из дисперсии  $D(x)$ .

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - M(x))^2} .^{12}$$

**Дисперсия** случайной величины ( $x_i$ ) - математическое ожидание квадрата ее отклонения от математического ожидания  $M(x)$ .  $D(x) = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - M(x))^2$

**Активный рынок** - рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на

<sup>12</sup> «Введение в теорию оценки недвижимости» под редакцией В.С. Болдырева, А.С. Галушкина, А.Е. Федорова, М:1998 г. (стр. 152)

постоянной основе.

**Затратный подход**-метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

**Справедливая стоимость** - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

**Наилучшее и наиболее эффективное использование** - такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательства (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.

**Доходный подход** - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

**Рыночный подход** - метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

**Наблюдаемые исходные данные** - исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

**Ненаблюдаемые исходные данные** - исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

**Исходные данные** - допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже:

- a) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); и
- b) риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.

## Приложение 1

---

# ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА

ООО «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СФ № 2398

**ВТБ СТРАХОВАНИЕ**  
**ДОГОВОР**

**обязательного страхования ответственности юридического лица,  
заключившего с заказчиком договор на проведение оценки**  
**№ 'Б' 277-0000292**

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее - Договор) заключен на основании письма... и заявления Страхователя от «04» декабря 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 10.07.2018 (далее - Правила страхования) - Приложения №2 к настоящему Договору.

<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>ООО СК «ВТБ Страхование»</b> Чистопрудный Бульвар, д. 3, стр. 1, Москва, 121000 <small>Полное наименование: Общественное акционерное общество «ВТБ Страхование»</small>
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>ООО «АКЦ» «Департамент профессиональной оценки»</b> <small>Юридическое лицо</small> <input checked="" type="checkbox"/> Страхователь
<b>Лицо, ответственное за исполнение</b>	<b>ООО «АКЦ» «Департамент профессиональной оценки»</b> <small>Юридическое лицо</small> Филиал «Юридический Департамент» ООО «АКЦ» «Департамент профессиональной оценки» (далее - Филиал)
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Не соблюдение законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением обязанностей по обязательному исполнению обязательств выданных третьим лицам в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценка стоимости.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Установленный наступлением и законным в силу решением арбитражного суда или признанием Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <small>Условие наступления факта наступления страхового случая: в соответствии с п. 4.1. Правил страхования Страховщика, в соответствии с п. 4.1.4 в. Правил страхования.</small>
<b>ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ</b>	Третье лицо, имущественные интересы которого могут быть причинены ущерб (прод) при наступлении страхового случая. В части 1, раздела, указанного в пп. 11.4.3, 11.4.4. Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	<b>550 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов руб. 00 коп.)</b> <small>Пятьсот миллионов</small>
<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ</b>	<b>550 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов руб. 00 коп.)</b> <small>Пятьсот миллионов</small>
<b>ФРАНШИЗА</b>	Не установлена. <small>Ноль рублей</small>
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	<b>108 000,00 (Сто восемь тысяч руб. 00 коп.)</b> <small>Сто восемь тысяч</small> Средства премии уплачиваются по наступлении страхового случая в срок до «29» декабря 2018г.
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ</b>	<b>с «04» января 2019г. по «31» декабря 2019г.</b> Страхование осуществляется в соответствии с Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие на сумму до 18000,00 рублей для каждого из двух указанных страховых случаев.
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ</b>	Приложение №1 Заявление на страхование от «04» декабря 2018г. Приложение №2 Правила страхования.
<b>ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ</b>	<b>«04» декабря 2018г., город Москва</b>

<b>Страховщик</b>	<b>ООО СК «ВТБ Страхование»</b>	<b>Страхователь</b>	<b>ООО «АКЦ» «Департамент профессиональной оценки»</b>
<b>Адрес местонахождения</b>	101000, г. Москва, Чистопрудный Бульвар, д. 3, стр. 1	<b>Адрес местонахождения</b>	127955, г. Москва, ул. Люблин, д. 35, пом. III
<b>ИНН</b>	7702205720 / КПП 507950001	<b>ИНН</b>	7703778657 / КПП 770701001
<b>БИК</b>	044523187	<b>БИК</b>	044525003
<b>Расчетный счет</b>	40701810403000000000	<b>Расчетный счет</b>	40702210601860000350
<b>Банк</b>	ПАО «ВТБ» г. Москва	<b>Банк</b>	АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
<b>Кор. счет</b>	3010181070000000187	<b>Кор. счет</b>	30101810200000000100
<b>Представитель Страховщика</b>	<b>Морозов А. А.</b>	<b>Представитель Страхователя</b>	<b>Пелков А. В.</b>
<b>На основании</b>	Доверенности № 842/17 от 01.12.2018	<b>На основании</b>	Устава

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -  
Некоммерческое партнерство  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

Включено в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
27 октября 2007 года № 0007

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01064

Выдано 14.09.2012 г.

**РЯБЧЕНЮК**  
**Жанна Николаевна**

Паспорт 45 11 582599, выдан 05.05.2012 г.  
Судебным УФСБ России по г. Москве по району Басманный

является членом  
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -  
Некоммерческого партнерства  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

и включен(а) в реестр оценщиков 10.02.2011  
за регистрационным № 1064.77

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е.Л. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит изъятию при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»





Общество с ограниченной ответственностью  
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)  
 125280 г. Москва, ул. Почтовая, д. 10, кв. 1  
 ОГРН 5027801445

**ПОЛИС № 022-073-003156/19**  
**страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-003156/19 от 20.02.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<i>Рябенюк Жанна Николаевна</i>
<b>АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:</b>	<i>г. Москва, ул. М. Почтовая, д. 10, кв. 1</i>
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	<i>3 000 000 (Три миллиона) рублей</i>
<b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<i>3 000 000 (Три миллиона) рублей</i>
<b>ФРАНШИЗА:</b>	<i>Не установлена</i>
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	<i>4 200 (Четыре тысячи двести) рублей</i>
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	<i>с «19» апреля 2019 г. по «18» апреля 2020 г.</i>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение Договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul> <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которые могут быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действующим (бы действующим) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p>

Страховщик:  
 ООО «Абсолют Страхование»  
 Представитель страховой компании  
 на основании Доверенности №02/19 от 25.01.2019г.

Страхователь:  
 Рябенюк Жанна Николаевна

*(Потапова Е.Ю.)*  
 м.п.  
 «20» февраля 2019г.

*Рябенюк* (Рябенюк Ж.Н.)  
 «20» февраля 2019г.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ШП № А36624

Настоящий диплом выдан **Рябченко**

**Нинне Николаевне**

11 мая 2019 г. 22 ноября 2002 г. 26 апреля 2002 г.

специальности «Профессиональная переподготовка в Международном институте повышения квалификации и переподготовки руководителей кадров и специалистов в области экономики, менеджмента и права»  
«Программа «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и права собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»  
Государственная образовательная организация высшего образования «Институт права (Санкт-Петербургский университет)»

26 апреля 2002 г.

**Нинне Николаевны** Рябченко

на специальность «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и права собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»



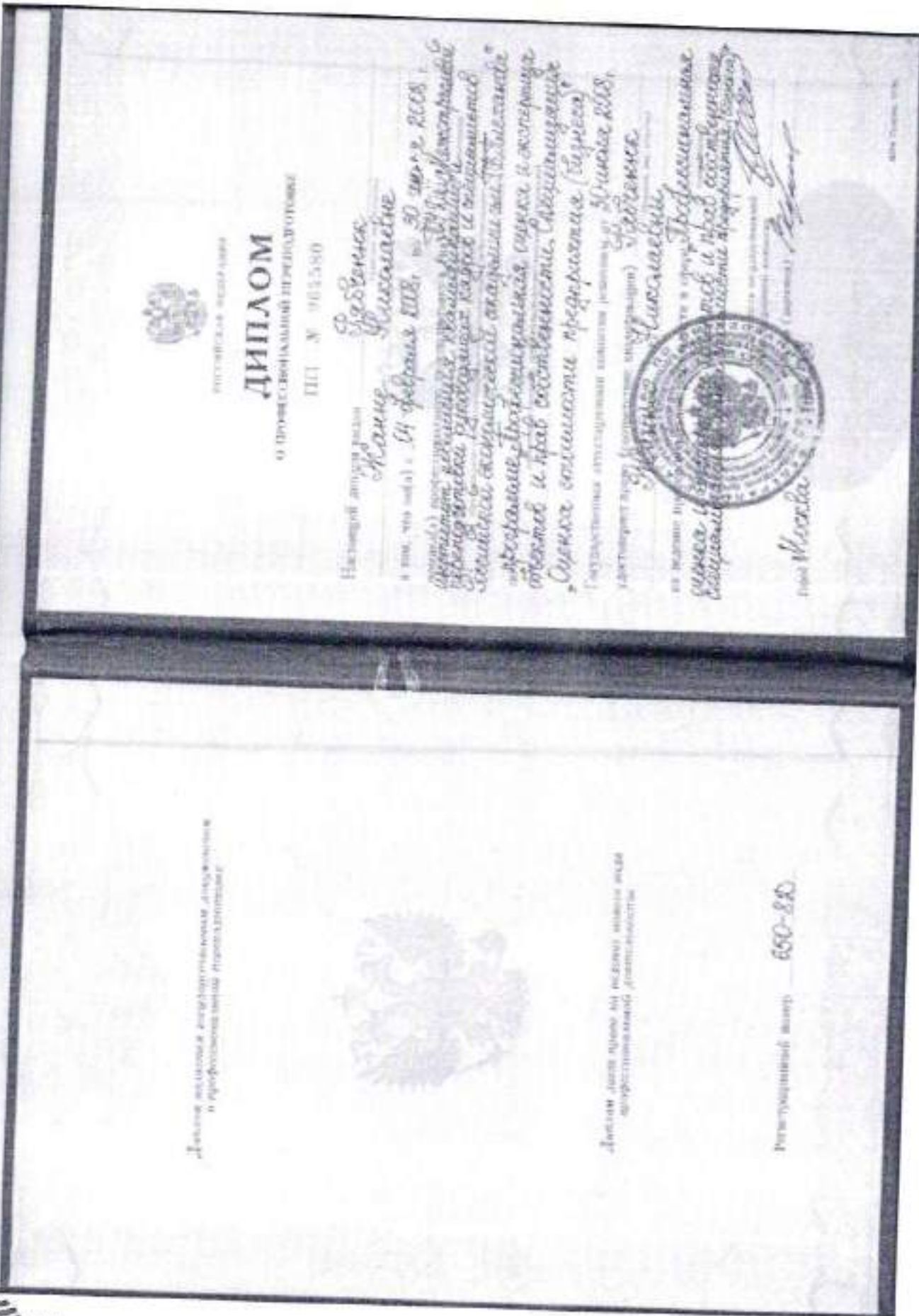
г. Москва

Регистрационный номер 1023-19

Диплом является государственной документацией  
и подлежит обязательной регистрации



Диплом действителен только на территории  
профессионального образования



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОСВЕЩЕНИИ И НАУКЕ

ИП № 003580

Наименование учреждения

*Государственный академический университет имени профессора П.А. Сорокина*

Имя и фамилия (полностью) *Анне Давыдовне*  
Дата присуждения диплома *14 февраля 2018 г.*  
Наименование специальности *Судебная психология*  
Курс и факультет *1 курс факультета*  
Имя и фамилия кандидата *Анне Давыдовне*  
Имя и фамилия профессора *Анне Давыдовне*  
Имя и фамилия декана *Анне Давыдовне*

Подпись *Анне Давыдовне*  
Подпись *Анне Давыдовне*



*Анне Давыдовне*

Диплом является удостоверением личности и профессионала своего дела. Подлинность



Диплом имеет силу до вступления в силу профессиональной деятельности

Регистрационный номер *650-80*

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000114-1

« 18 » сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Рябченко Жанне Николаевне

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

от « 18 » сентября 2017 г. № 8

Директор



А.С. Бузикин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 18 » сентября 2020 г.

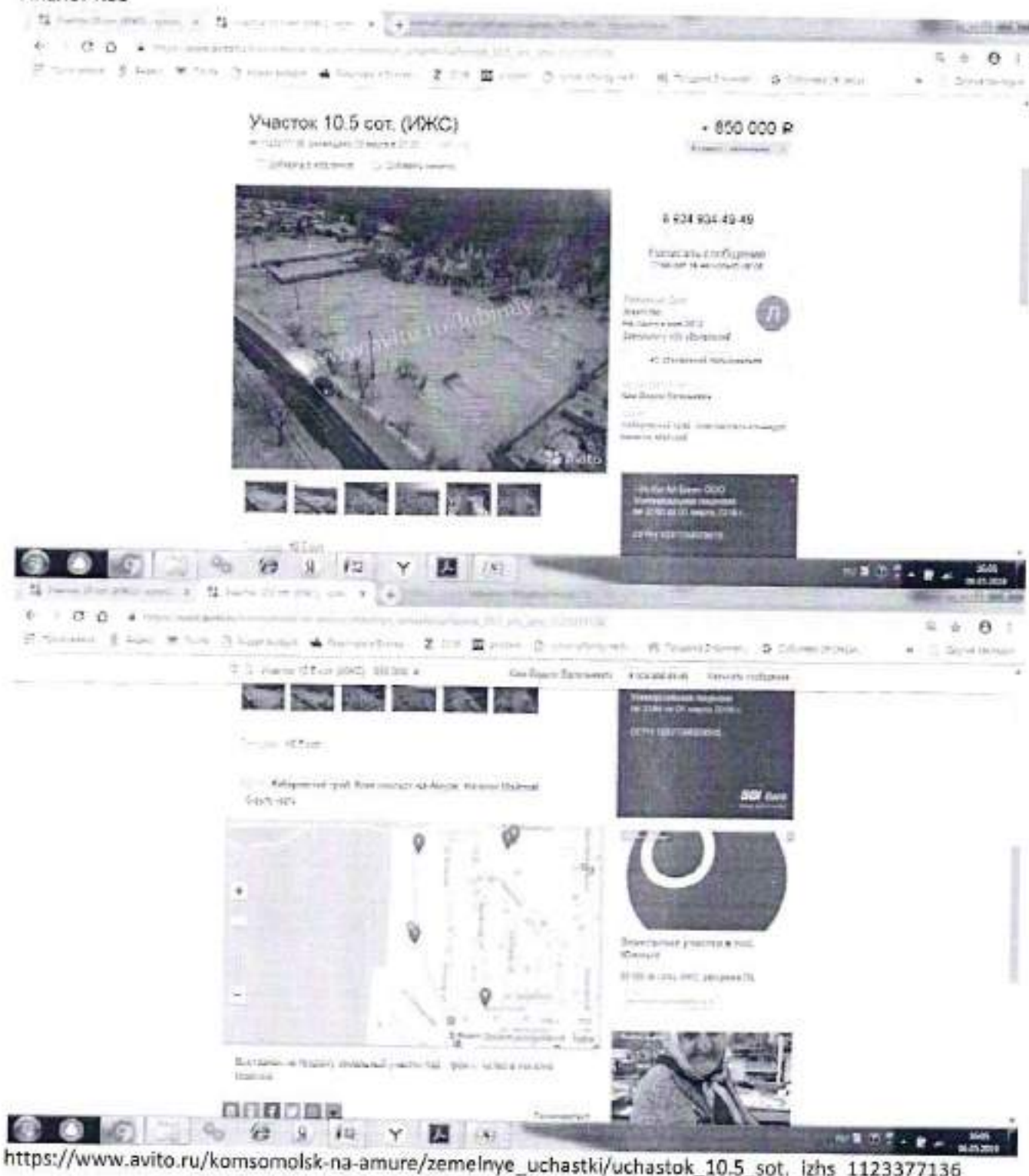
001081 - КА1

## Приложение 2

---

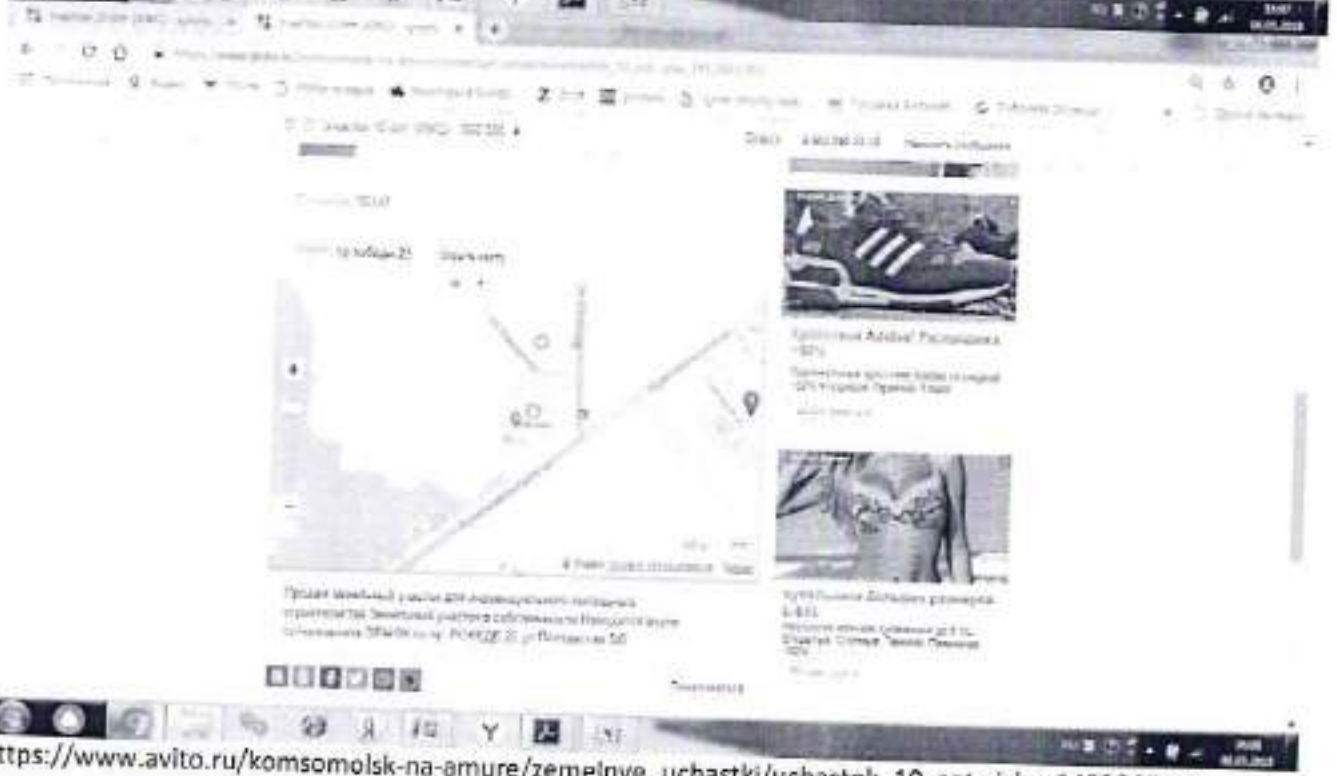
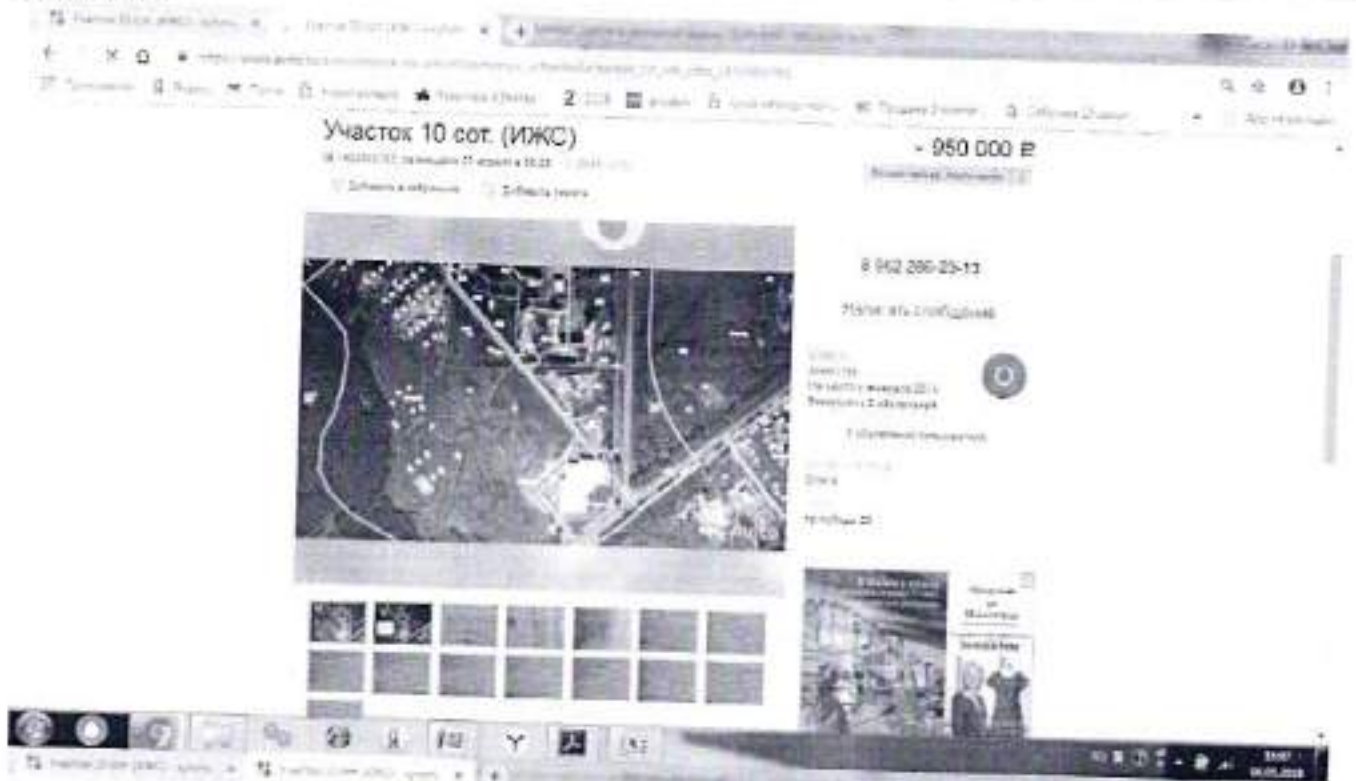
### ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Скриншоты объектов аналогов по земельным участкам  
Аналог №1



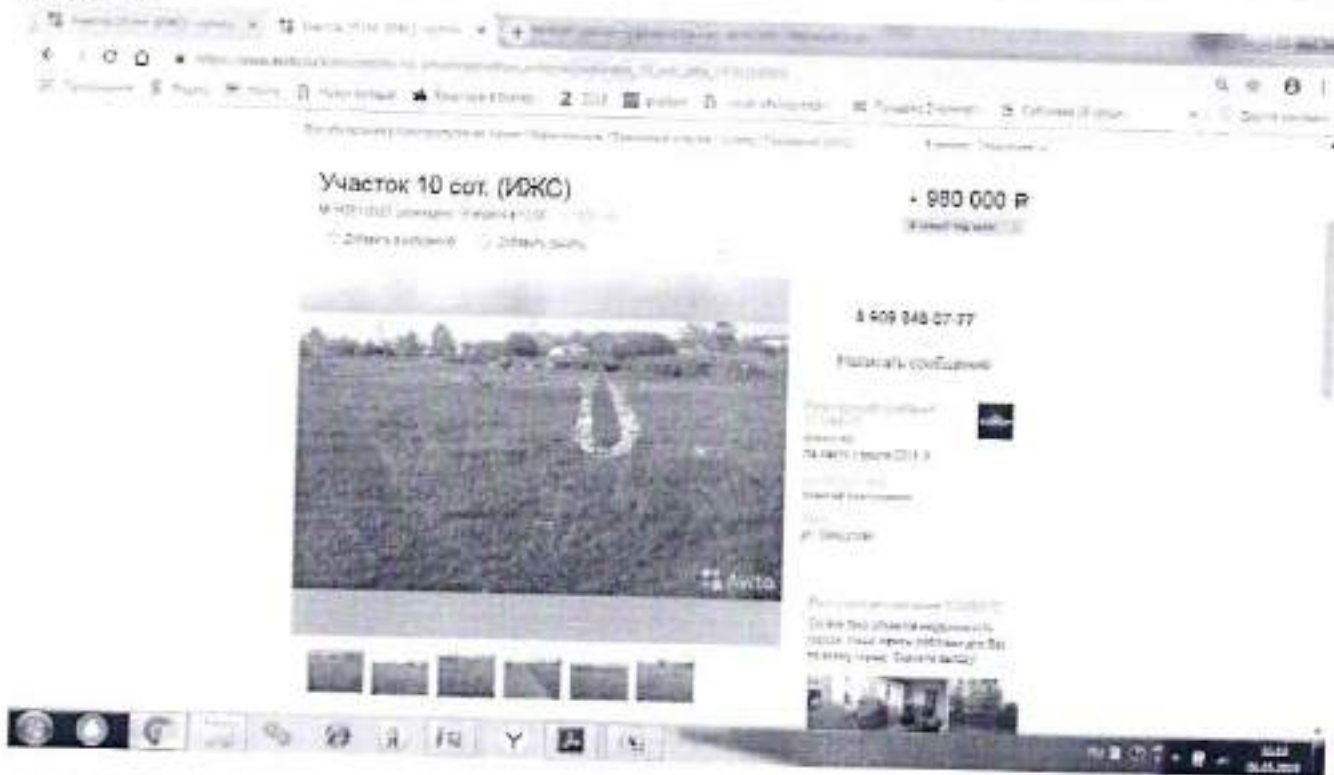
[https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10.5\\_sot\\_izhs\\_1123377136](https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10.5_sot_izhs_1123377136)

Аналог №2



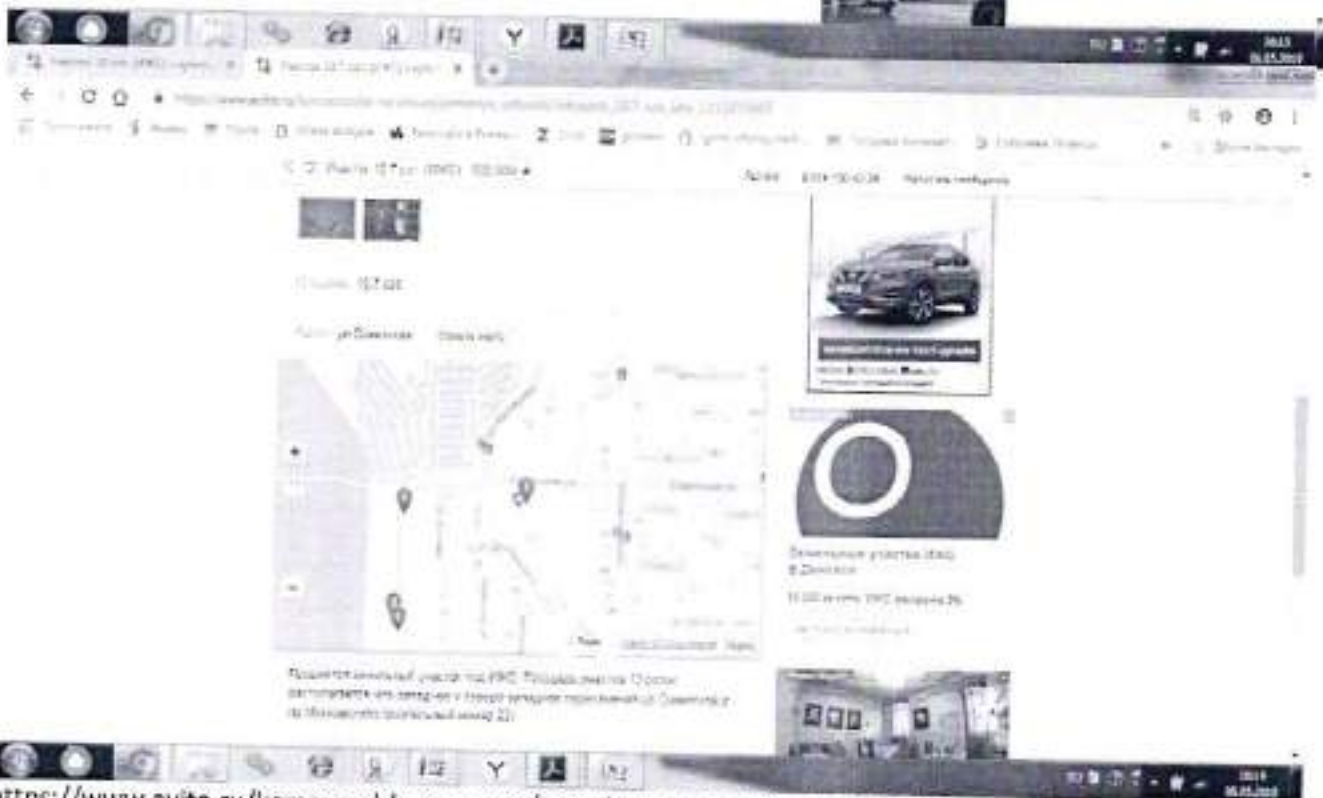


Аналог №3



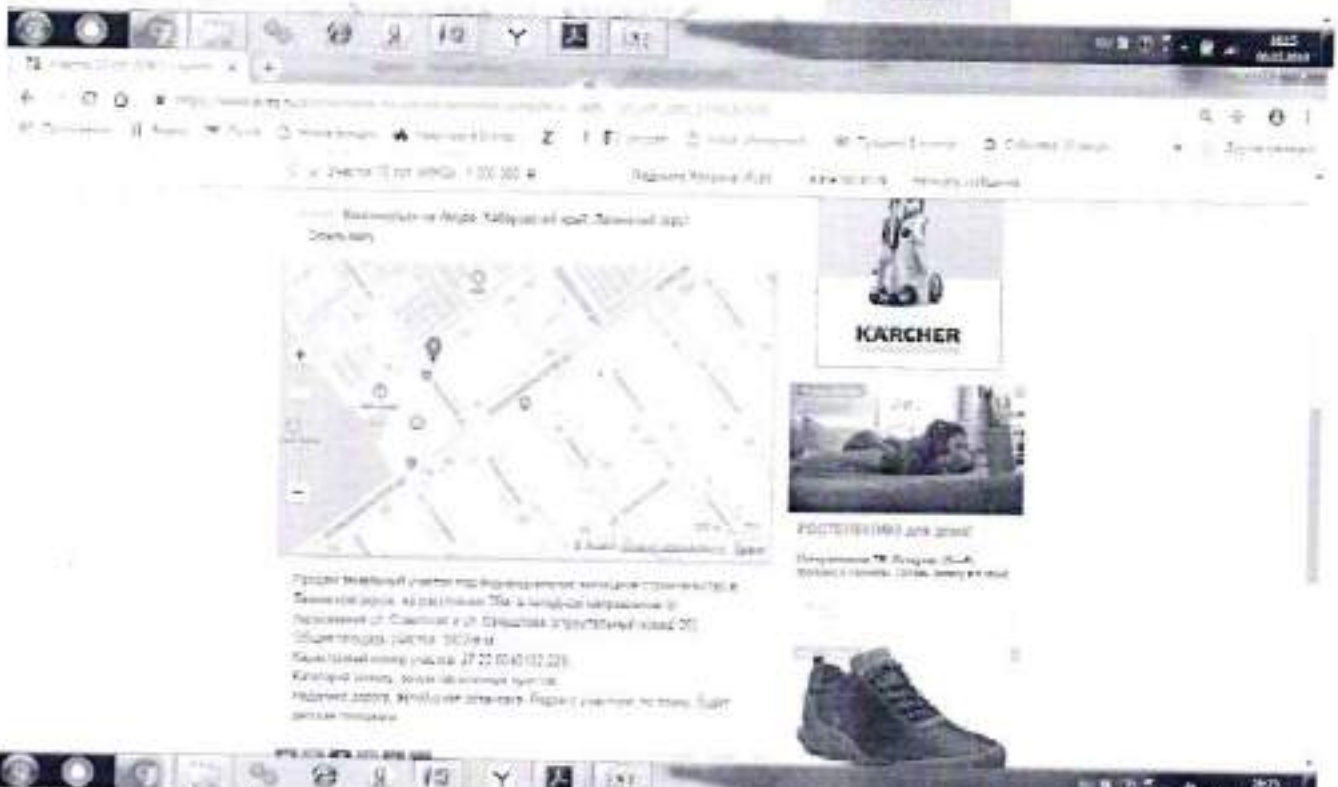
[https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot\\_izhs\\_1439110903](https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1439110903)

Аналог №4



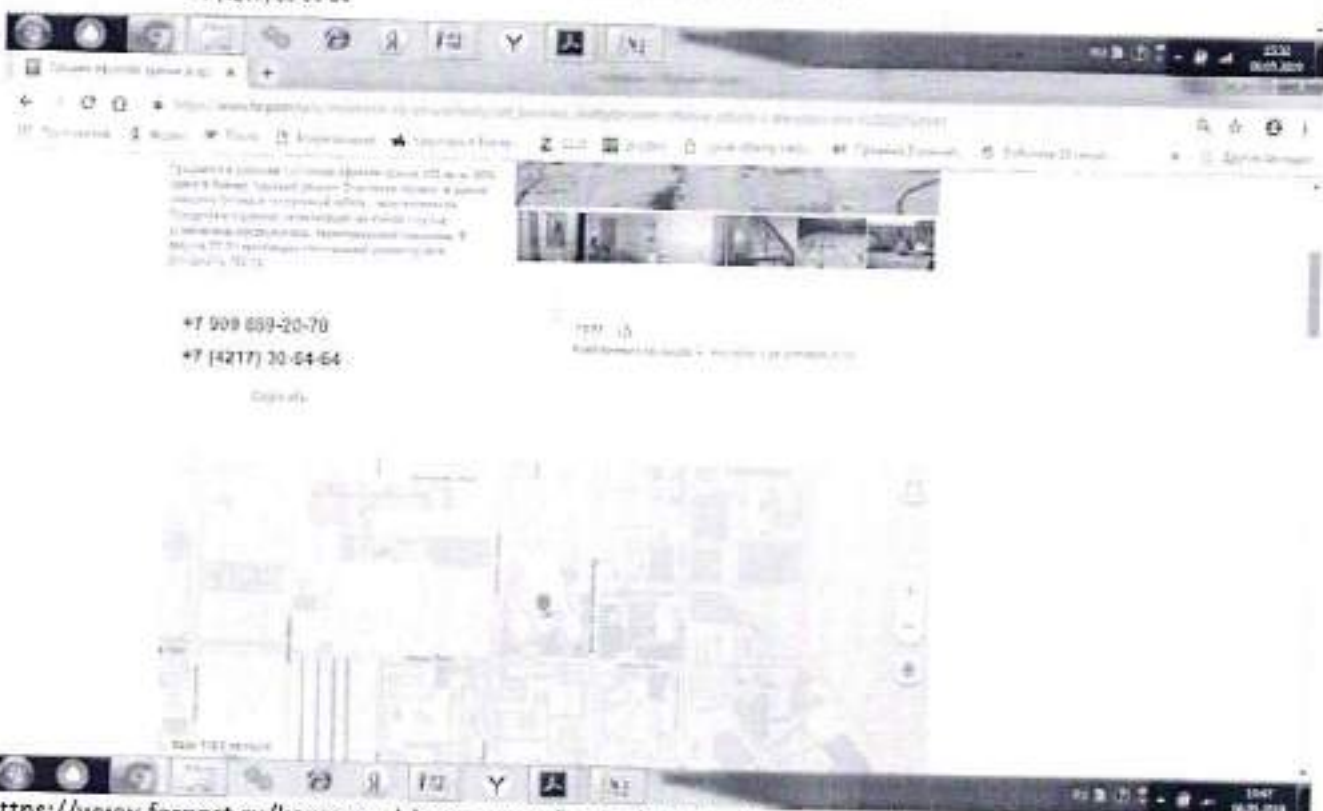
[https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10.7\\_sot\\_izhs\\_1111875607](https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10.7_sot_izhs_1111875607)

Аналог №5



[https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/ze-melnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot\\_izhs\\_1706162550](https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/ze-melnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1706162550)

## Скриншоты сопоставимых аналогов Для сравнительного подхода Аналог №1



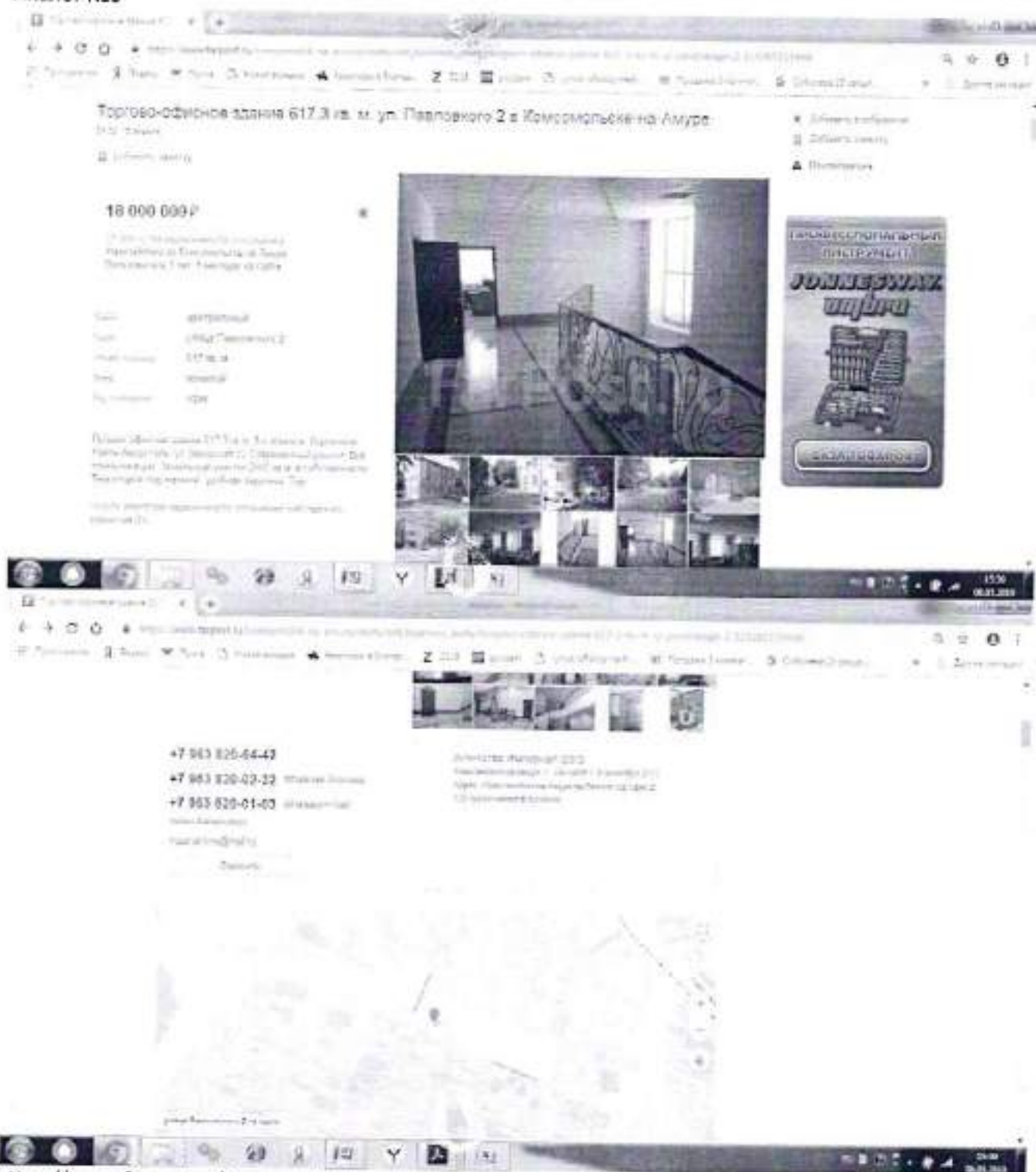
[https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell\\_business\\_realty/prodam-ofisnoe-zdanie-s-arendatorami-4122275.html](https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-ofisnoe-zdanie-s-arendatorami-4122275.html)

Аналог №2



[https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell\\_business\\_realty/prodam-ofisnoe-zdanie-dejstvujushij-biznes-72162020.html](https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-ofisnoe-zdanie-dejstvujushij-biznes-72162020.html)

Аналог №3



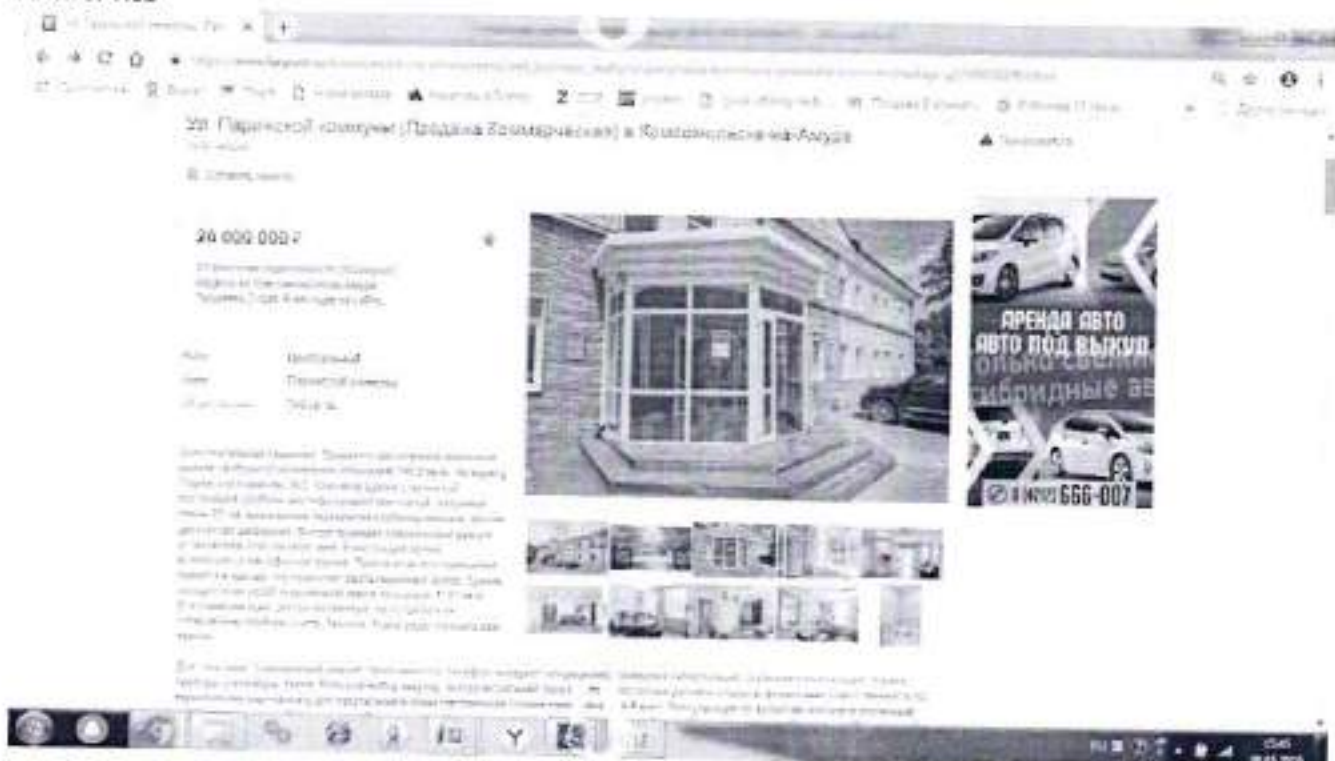
[https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell\\_business\\_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-617-3-kv-m-ul-pavlovkogo-2-31928533.html](https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-617-3-kv-m-ul-pavlovkogo-2-31928533.html)

Аналог №4



[https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell\\_business\\_realty/nezhlloe-administrativno-bytovoe-zdanie-404-kv-m-severnoe-sh-10-3-32313097.html](https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/nezhlloe-administrativno-bytovoe-zdanie-404-kv-m-severnoe-sh-10-3-32313097.html)

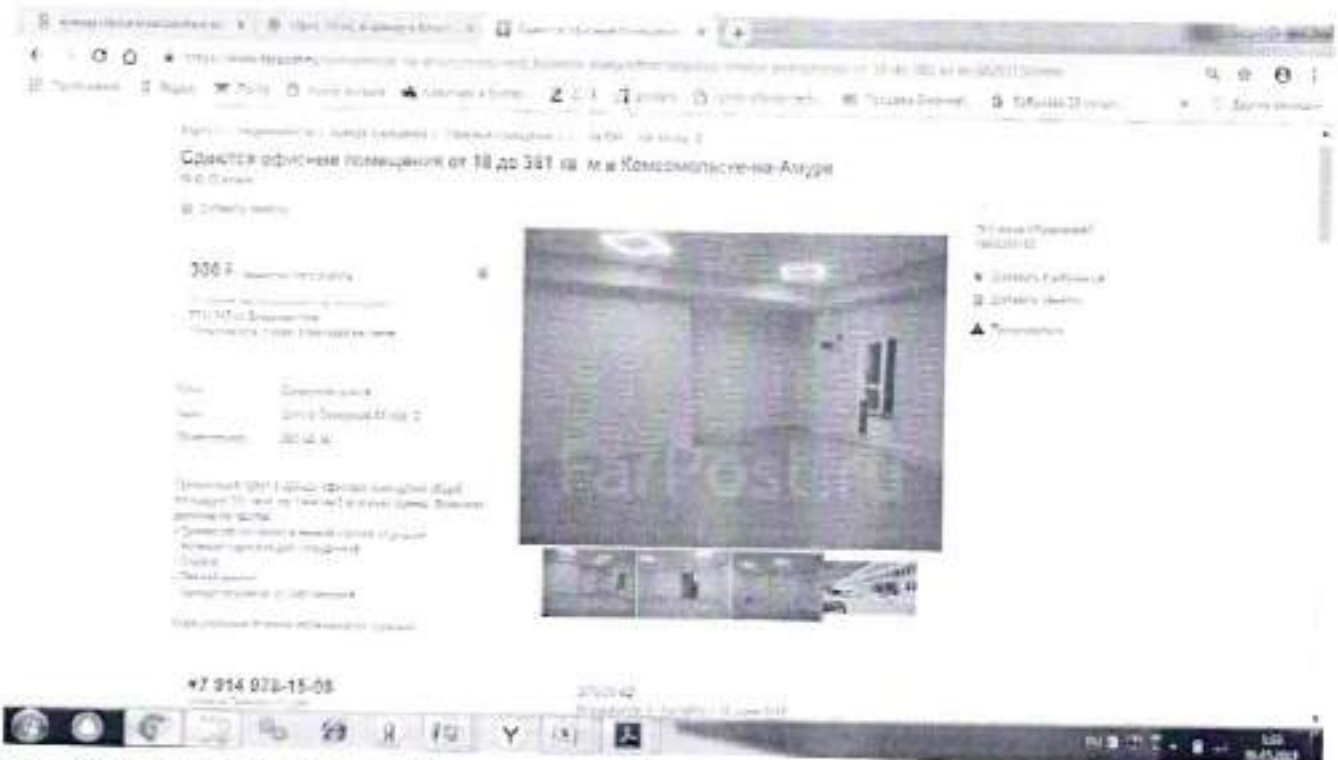
Аналог №5





[https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell\\_business\\_realty/ul-parizhskoj-kommuny-prodazha-kommercheskaja-g3398650240.html](https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/ul-parizhskoj-kommuny-prodazha-kommercheskaja-g3398650240.html)

Скриншоты сопоставимых аналогов для доходного подхода  
Аналог №1



[https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent\\_business\\_realty/office/sdajutsja-ofisnye-pomeshenija-ot-18-do-381-kv-m-60269150.htm](https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdajutsja-ofisnye-pomeshenija-ot-18-do-381-kv-m-60269150.htm)

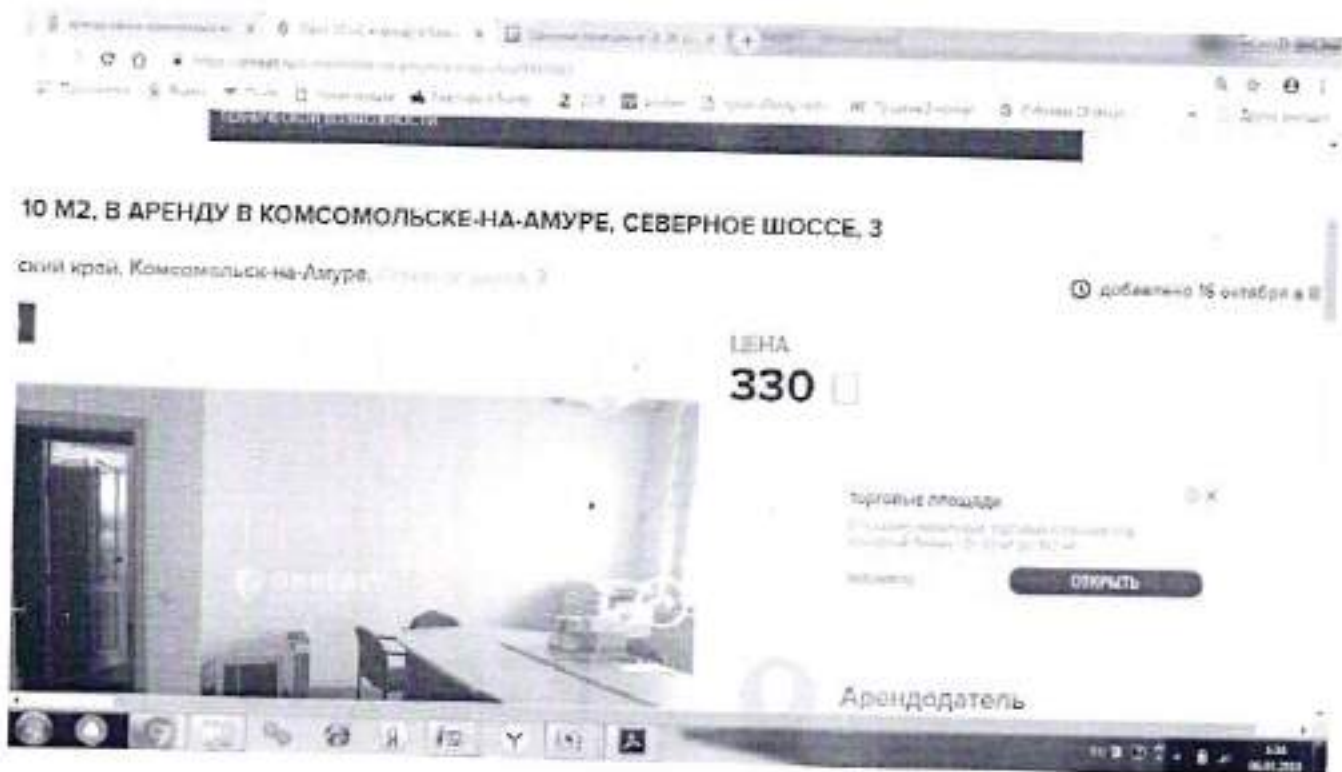


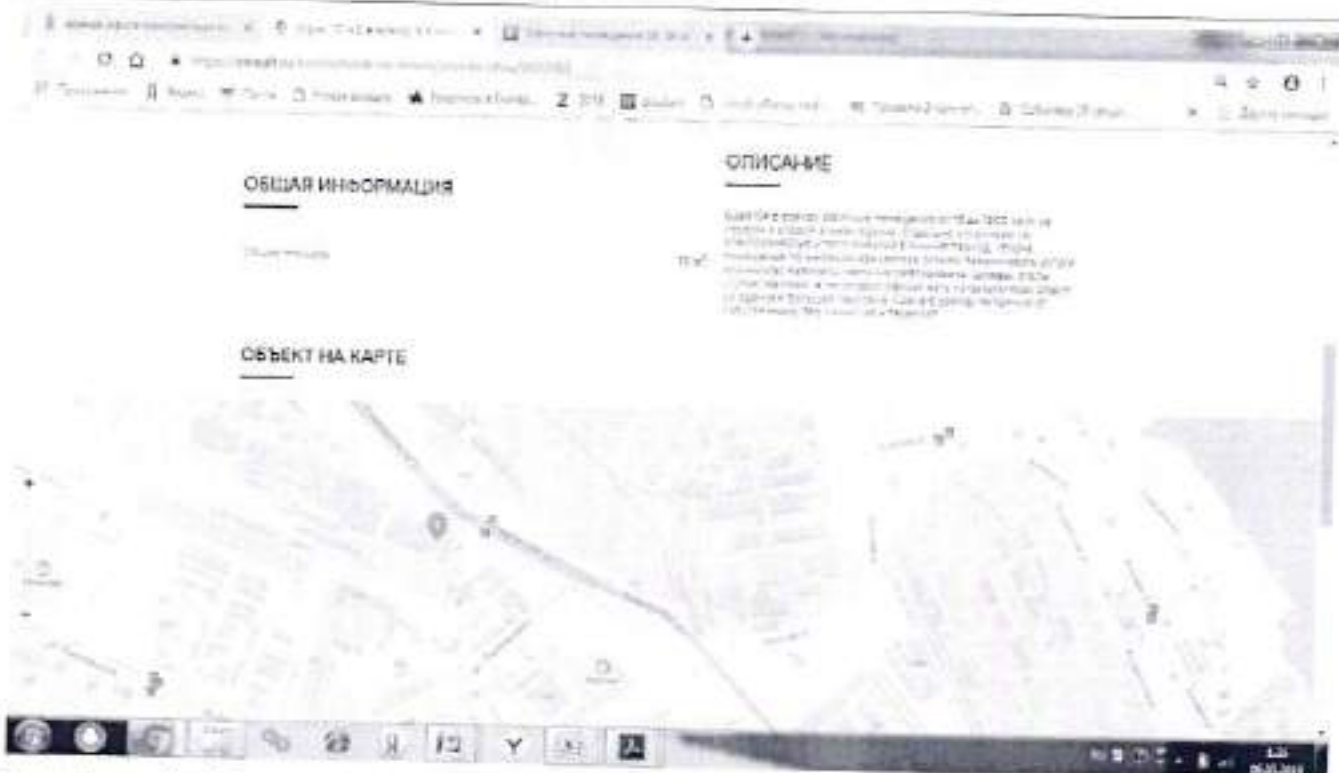
Аналог №2



[https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent\\_business\\_realty/office/ofisnye-pomeshenija-18-36-kv-m-v-biznes-prom-centre-41222718.html](https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomeshenija-18-36-kv-m-v-biznes-prom-centre-41222718.html)

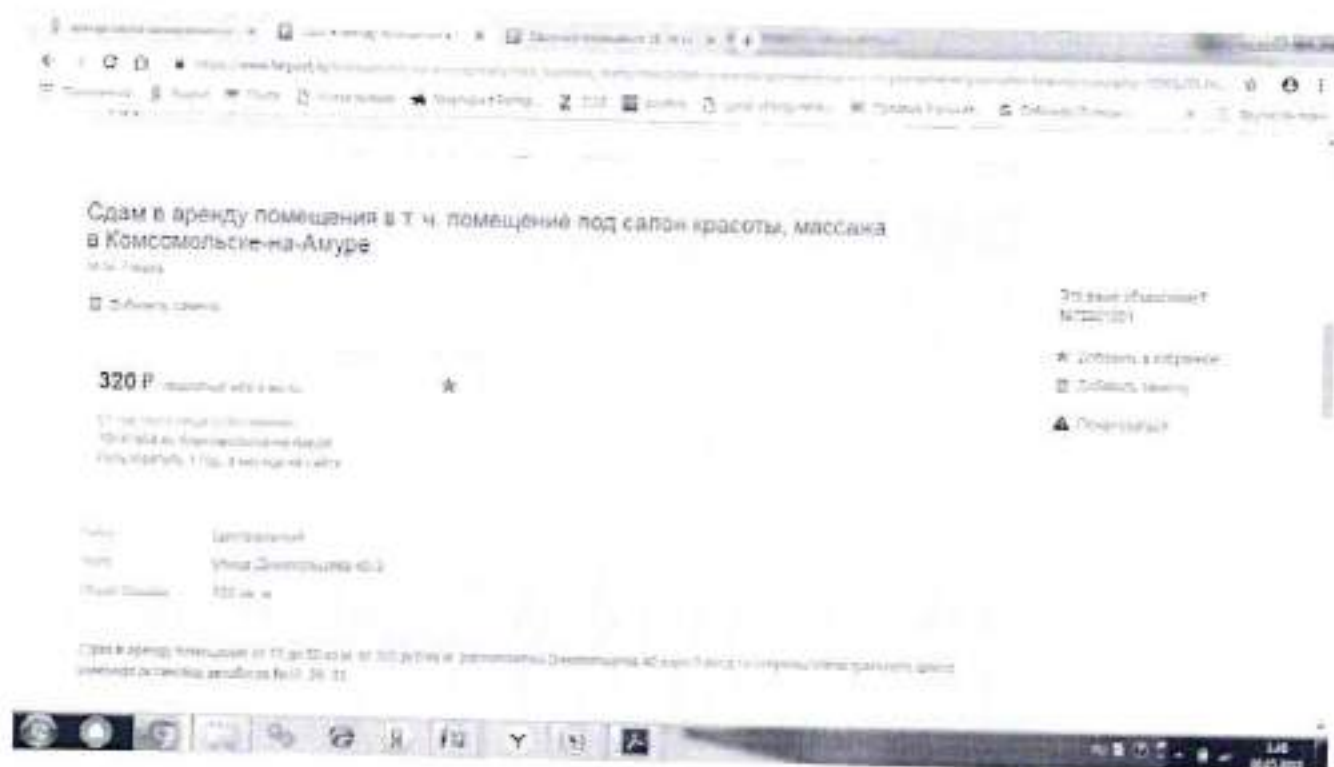
Аналог №3

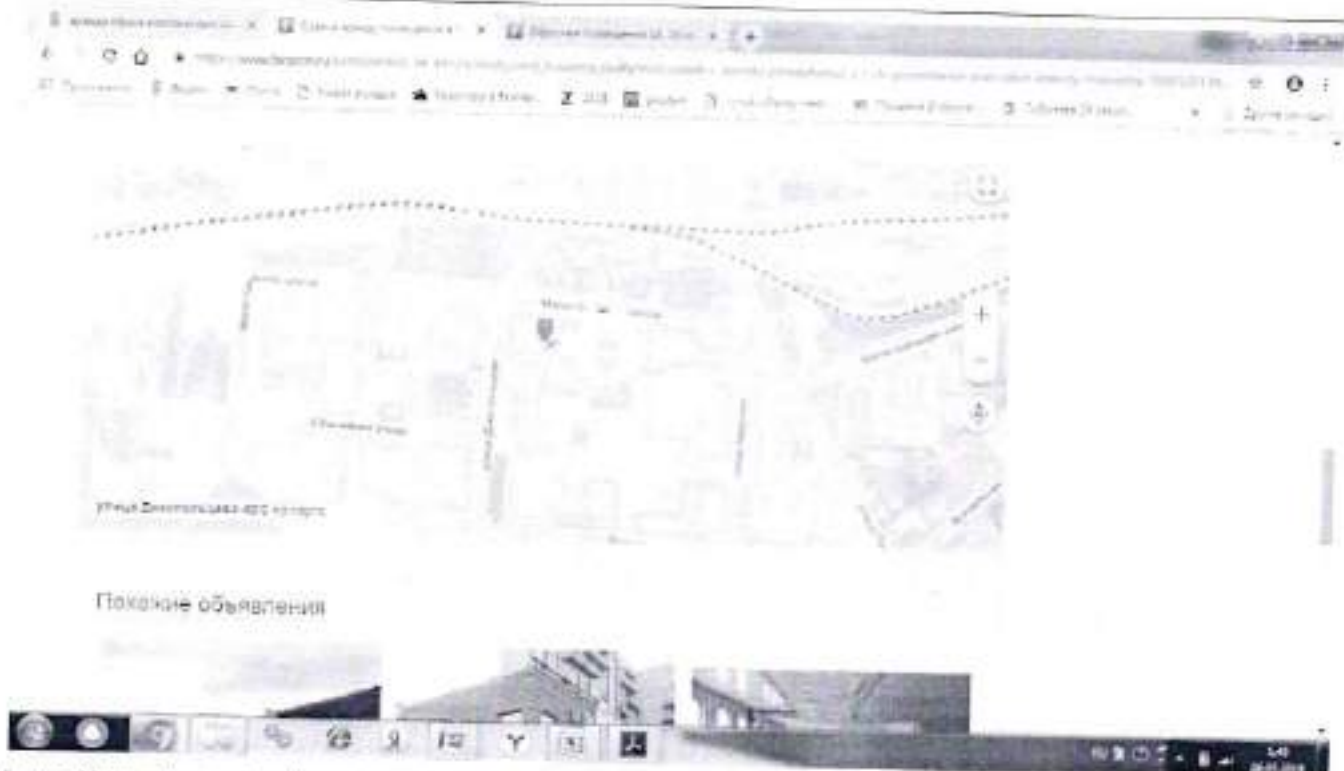




<https://onrealt.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/9410983>

#### Аналог №4





[https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent\\_business\\_realty/misc/sdam-v-arendu-pomesheniya-v-t-ch-pomeshenie-pod-salon-krasoty-massazha-70901201.html](https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/misc/sdam-v-arendu-pomesheniya-v-t-ch-pomeshenie-pod-salon-krasoty-massazha-70901201.html)



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра  
и картографии по Хабаровскому краю (Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 13.05.2016

Документы-основание: Договор купли-продажи от 11.04.2016 №Д(КП)-014-11/0416

Субъект (субъекты) права: Владения инвестиционных паев. Закрытый паевой инвестиционный фонд негласности "ФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ПМСОТЫ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов денежного владельца инвестиционных паев.

Вид права: Обиная долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 27:14:0010104.2457

Объект права: Административное (комбинат)управление), назначение: нежилое здание, площадь 8 849,4 кв.м., количество этажей: 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солычней район, рп. Солычней, ул. Ленина, д.27.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" мая 2016 года сделана запись регистрации № 27-27/002-27/041/200/2016-1651/2

Государственный регистратор



Евхромеева В. А.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.04.2019 г., поступившего на регистрацию 24/04/2019 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Классификация	
вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 1
24.04.2019	№ 99/2019/258728300
Кадастровый номер	
27:14:0010104/2457	
Номер кадастрового квартала	27:14:0010104
Дата присвоения кадастрового номера	28.11.2012
Ранг присвоенной государственной учетной единицы	Учетный номер: 27.14.00.005.102-А, Инвентарный номер: 192
Адрес	Хабаровский край, Советский р-н, рп Советский, ул. Ленина, д.27
Площадь, м²	8969,4
Назначение	Нежилое здание
Назначение	Административное (комбинат) (устройство)
Количество этажей, в том числе подземных помещений	3
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Готовность к эксплуатации по завершении строительства	данные отсутствуют
Готовность к эксплуатации	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.	15087000,4
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	
ФГИС ЕГРН	
подпись, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Лист 1

На основании запроса от 25.04.2019 г., поступившего на регистрацию 26/04/2019 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Классификация	
вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 1
24.04.2019	№ 99/2019/258728300
Кадастровый номер	
27:14:0010104/2457	
Кадастровый номер части объекта недвижимости, в пределах которой расположена объект недвижимости	27:14:0010104/0
Кадастровый номер помещений, здания, мест, частей помещений, зданий или сооружений	27:14:0010104/0301
Кадастровый номер объекта недвижимости, на котором образован объект недвижимости	данные отсутствуют
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав территории или земельного участка	
Сведения о выделении объекта недвижимости в состав земель населенных пунктов	
Кадастровый номер земельного участка, если он указан в составе земель населенных пунктов объекта недвижимости, расположенных на одном земельном участке	данные отсутствуют
Площадь земельного участка, м²	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют
Статус земельный объект недвижимости	Специальной объекте недвижимости имеют статус "административное здание"
Сведения о правах:	Сведения о правах на земельный участок отсутствуют. В отношении помещений (здания) административного назначения (здания) зарегистрировано право собственности на земельный участок, в том числе помещений земельной площадью. Сведения о правах на земельный участок отсутствуют. Сведения о правах на земельный участок отсутствуют. Сведения о правах на земельный участок отсутствуют. Сведения о правах на земельный участок отсутствуют.
Получатель выписки:	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТЕХНОМАШБЕРНОВО АГЕНТСТВО "МЕТРИКА-СРМ СИСТЕМС" ИНН 790905519
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	
ФГИС ЕГРН	
подпись, фамилия	

М.П.

Выходы из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости  
Сведения о залоге недвижимости

Таблица		по объектам недвижимости	
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки
24.04.2019	№ 06/2018/258728308		
Кадстровый номер:		27:14:0010104:2457	
1.	Права/обязанности третьих лиц	Выданы пять уведомительных выписей. Зарегистрирован единый недвижимый фонд недвижимости "РАД-ИВ-ПА-ЗООСЭИИ-ИВСОТТБ", данные о котором установлены на основании данных Единого государственного реестра недвижимости в отношении части в реестре недвижимости недвижимости и в отношении объектов недвижимости.	
2.	Дата, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Договор ипотеки, № 27:07:002-27:041:200:2016-1071:2 от 12.05.2016	
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Договор ипотеки, Хабаровский край, Солынский район, рп. Солынский, ул. Ленина, д.27, кв.№ 27:14:0010104:2457, Администрация (администрация городского округа), площадь: нежилая, площадь 8 849, 4 кв.м., количество этажей: 5	
	дата государственной регистрации:	12.05.2016	
	номер государственной регистрации:	27:07:002-27:041:200:2016-1071:3	
	сроки, на которые установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 21.08.2008 по 04.07.2021	
	дата, в пользу которой установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "ИЖС-Капитал" Д.У. Зарегистрирован единый недвижимый фонд недвижимости "РАД-ИВ-ПА-ЗООСЭИИ-ИВСОТТБ", ИНН 744803065	
основание государственной регистрации:		Договор ипотеки от 11.04.2016 №27:07:002-27:041:200:2016-1071:3	
3.1.2.	вид:	Аренда, Помещение общей площадью 609, 5 кв.м., для размещения (по) офис, расположенные в административном здании по адресу: Хабаровский край, Солынский район, пгт Солынский, улица Ленина, д.27, кв.№ 27:14:0010104:2457, Администрация (администрация городского округа), площадь: нежилая, 5 - этажный, общая площадь 8 849, 4 кв.м., кв.№ 192, лит. А	
	дата государственной регистрации:	11.03.2016	
	номер государственной регистрации:	27:07:003-003-2006-320	
	сроки, на которые установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 01.04.2007 по 31.01.2028	
	дата, в пользу которой установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Учреждение Правительного фонда Хабаровской Федерации (государственное учреждение) в Солынском районе Хабаровского края (без выполнения функций по выводу средств), ИНН 2717009012	
основание государственной регистрации:		ДОГ. АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №4А-02-В от 01.04.2006, №4А-02-В; Дополнительное соглашение от 24.12.2014 №16; Дополнительное соглашение в отношении изменений в договор аренды №4А-02-В от 01.04.2006 от 01.08.2013 №5, дата регистрации 25.03.2014, №27-07-04:201:2014:027; ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГ. ЗАПИСИ О ИСПОЛНЕНИИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПОСРЕДСТВЕННОЙ ДОГОВОРА АРЕНДЫ №4А-02-В №2 от 27.06.2006, №2	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
Итого выданных выписей документов		количество	наименование, фамилия
		М.П.	

Этапе		вид объекта недвижимости		
Лист №	Регистр №	Всего листов раздела №7	Всего разделов	Всего листов выписки
24.04.2019	№ 99/2019/258728380			
Квартальный номер:		27:14:0010104:2457		
3.3.3.	вид	Аренда части здания, а именно помещения общей площадью - 1239,9 кв. м по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.27, код №27:14:0010104:2457, 4-этажного здания (за исключением помещений), назначение нежилого здания, площадь 3 680,4 кв.м., количество этажей: 5		
	дата государственной регистрации	19.10.2016		
	номер государственной регистрации	27:27:002-27:019:200/2016-0069/2		
	сроки, на которые установлены ограничения права и обременения объекта недвижимости	с 12.05.2016 по 04.03.2021		
	лица, в пользу которых установлены ограничения права и обременения объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Русселикс", ИНН: 7806710013		
наименование государственной регистрации	Договор аренды нежилого помещения от 31.05.2016 №Д (А)005-310516; Договор займа с залогом с залогом аренды здания № Д (А)005-310516 от 31.05.2016 от 24.06.2016 №1; Договор займа с залогом с залогом аренды здания № Д (А)005-310516 от 31.05.2016 от 15.06.2016 №2			
5.	Записаны ли в судебном порядке права требования	данные отсутствуют		
6.	Сведения о залогах в отношении заложенного объекта права	данные отсутствуют		
7.	Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют		
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя			
9.	Права требования в сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о признании государственной регистрации права (борьбы, признания права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, с даты в отчуждении объекта недвижимости	Принято заявление. Рассмотрено заявление аренды (субаренды) 26.07.2016 19:27, запись №27/041/200/2016-1838. Принято заявление. Рассмотрено заявление аренды (субаренды) 26.07.2016 10:23, запись №27/041/200/2016-1838.		
10.	Сведения об осуществленной государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона фактом передачи вещи, права	данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
		М.П.		

Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Этапе		вид объекта недвижимости				
Лист №	Регистр №	Всего листов раздела №7	Всего разделов	Всего листов выписки		
24.04.2019	№ 99/2019/258728380					
Квартальный номер:		27:14:0010104:2457				
№ п/п	Квартальный номер помещения, машино-мест	Номер этажа (этажей)	Объемы (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м
1	27:14:0010104:1304	Этаж № 03	3 (9, 30, 50)	данные отсутствуют	данные отсутствуют	62,1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия		
		М.П.				

Договор № 107  
аренды земельного участка

121998-1035  
01 13 16

гп. Солнечный

08.08.2016

Администрация городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солонечного муниципального района Хабаровского края, именуемая в дальнейшем «Арендодатель» в лице главы городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Цыбуляк Наталья Викторовна, действующей на основании Устава городского поселения «Рабочий поселок Солнечный», зарегистрированного постановлением Законодательной Думы Хабаровского края от 26.07.2005 № 2493 и Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВМЕСТЬ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Камчатка», в лице директора Малкова Валентина Александровича, действующего на основании Устава ООО УК «РФЦ-Камчатка», и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1 Арендодатель предоставляет на основании статьи 39.20. Земельного кодекса Российской Федерации, в Арендатор принимает в аренду земельный участок (то земель населенных пунктов с кадастровым номером 77 14 00 0104 49, находящийся по адресу (кадастровый адресный ориентир): гп. Солнечный, ул. Ленин, 27, а границах территориальной зоны объектов административно-делового и общественного назначения (ОД-1), предназначенное для эксплуатации административного здания и прилегающей территории, общей площадью 9012,90 кв.м. (далее – Участок)

1.2 На Участке находится объект капитального строительства с кадастровым (или условным) номером 77 14 02 085 107/А

2. Срок Договора

2.1 Срок аренды Участка устанавливается с 04.06.2016 по 08.08.2021.

2.2 В соответствии со ст 425 ГК РФ действие настоящего договора распространяется на ранее возникшие фактические отношения сторон, начиная с 14.05.2016

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1 Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально – до 10 числа первого месяца квартала путем перечисления подлежащей уплате суммы на расчетный счет, указанный в расчете арендной платы. Исполнением обязанности по внесению арендной платы является копия платежного документа, представленного Арендодателю в десятидневный срок после обязательной оплаты.

3.2 Расчет размера арендной платы производится Арендатором самостоятельно в соответствии с положениями ст. 39.7 Земельного кодекса РФ и прочих актов в соответствии с действующей нормативной правовой актом, регулирующих порядок и условия определения размера арендной платы за земельные Участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

3.3 Арендодатель ежегодно определяет размер арендной платы. Арендатор обязан в срок, не позднее 10 числа текущего года обратиться к Арендодателю за расчетом арендной платы на текущий финансовый год.

3.4 Арендная плата за период с 14.05.2016 по 31.12.2016 за Участок составляет (расчет приведен в приложении к договору): 287201,54 руб. (дваста восемьдесят семь тысяч двести одна) рубль 54 копейки.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель несет права:

4.1.1. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора:

- при использовании земельного участка не по целевому назначению;
- при использовании способами, приводящими к загрязнению, истощению, деградации, порче, уничтожению земель и почв и иным негативным воздействиям на земли и почвы;
- при несоблюдении более 2 раз подряд арендной платы по истечении срока, установленного п. 3.1. настоящего договора;

- при ином существенном нарушении условий договора либо неоднократном нарушении его условий.

4.1.2. Не беспричинный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также во иных основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнить в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема – передачи в течение 3 дней с момента заключения настоящего договора.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.1.

4.2.4. Своевременно проводить перерасчет арендной платы и предоставлять его Арендатору по требованию.

4.3. Арендатор несет права

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. Использовать в установленном порядке для собственных нужд расположен на земельном участке общераспространенные подземные ископаемые, подземные воды, также грунты, обремененные карьерами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.3.3. Возводить здания, строения, сооружения, культурно-бытовые и иные здания, сооружения и объекты в соответствии с разрешенным использованием земельного участка с соблюдением требований градостроительных



рекламного, строительного, экологического, санитарно-гигиенического, противопожарных и иных видов, нормативов

4.3.4. Проводить в соответствии с разрешением использование осушительные, аэрационные и другие механизированные работы, в соответствии с установленными законодательством требованиями, строительными санитарно-экологическими и иными требованиями

4.3.5. Осуществлять другие работы на территории земельного участка, предусмотренные законодательством

4.3.6. С согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам при заключении договора на срок действия Договора

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора

4.4.2. Использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Выполнять работы по благоустройству территории и результатам проведенного участка

4.4.3. Сохранять почвенные, геологические и другие специальные запасы, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством

4.4.4. Осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности

4.4.5. Одновременно присутствовать и использовать земельный участок в случаях, если сроки освоения земельного участка предусмотрены договорами

4.4.6. Своимостоятельно приобретать, вносить за землю в размере и на условиях, установленных Договором. Предоставлять Арендодателю копии платежных поручений с отметкой банка, подтверждающих перечисление арендной платы за земельный участок, в установленный срок после оплаты

4.4.7. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных видов, нормативов

4.4.8. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок во всех случаях

4.4.9. Письменно сообщать Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до окончания срока действия договора и прекращения освоения земельного Участка, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его окончании

4.4.10. Соблюдать чистоту и поддерживать порядок на арендуемой территории

4.4.11. Выполнять иные требования, предусмотренные земельным законодательством, федеральными законами

5. Ответственность сторон

5.1. За нарушение условий Договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пеню из расчета 0,3% от размера освоенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном в п. 3-1. Договора

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действиями обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, в том же случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации

8. Особые условия договора

8.1. Договор составлен в 3-х экземплярах.

9. Реквизиты сторон

Арендодатель: Администрация городского поселения «Рыбинский поселок Солнечногорского муниципального района Хабаровского края, ИНН/КПП 2712013247/271201001, ОГРН 040813001

Арендатор: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «РФЦ-Кемпал», ИНН/КПП 7440035505/74401001 ОГРН 1027402082347, ОГРН 407018100000001005568 в ОАО «Кредит Урал Банк», г. Магнитогорск, ОГРН 007310549

10. Адрес Сторон

Арендодатель: 682711, Хабаровский край, Солнечногорский район, рп. Солнечногорский, ул. Ленина, 27, тел. 2-33-99, Арендатор: 455049, г. Магнитогорск, ул. Заволжская, 1, тел. (3539) 256-026

11. Подписи Сторон

Арендодатель: [подпись] [подпись]

Арендатор: [подпись] [подпись]

Арендодатель: [подпись] [подпись]

Арендатор: [подпись] [подпись]

Примечание к Договору: расчет арендной платы, акт приема-передачи земельного участка (Приложение)

Приложение 1 к договору аренды  
земельного участка от 08.08.2016 № 007

### Акт приема-передачи земельного участка

Мы, нижеподписавшиеся,  
**АРЕНДОДАТЕЛЬ** Администрация городского поселения «Рабочий поселок Солнечный»  
в лице главы городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Цюбилизе Наталья  
Викторовна  
**АРЕНДАТОР** – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ –  
ШУВАЛОВСКНЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной  
ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал», в лице директора  
Малкова Владимира Александровича

#### 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

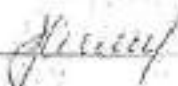
Категория земель: земли населенных пунктов  
Площадь участка: 9012,90 кв.м.

#### 2. УСЛОВИЯ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

«АРЕНДОДАТЕЛЬ» передает, а «АРЕНДАТОР» принимает в аренду указанный  
земельный участок. Настоящий АКТ подтверждает отсутствие претензий у принимающей  
стороны в отношении правообладателя земельного участка и подтверждает факт его  
передачи по договору.

#### 3. ПОДПИСИ СТОРОН

Земельный участок сдает:

 Н.В. Цюбилизе

Земельный участок принял:

 В.А. Малков



**Расчет арендной платы на 2016 год за используемый земельный участок**

Расчет размера арендной платы производится в соответствии с постановлением Правительства Хабаровского края от 02.07.2014г № 205-пр «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Хабаровского края», постановлением администрации городского поселения "Рабочий поселок Солнечный" Солнечного муниципального района Хабаровского края от 29.12.2015 № 113 «Об установлении на 2016 год коэффициентов к арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории городского поселения "Рабочий поселок Солнечный" Солнечного муниципального района Хабаровского края»

Кадастровый номер участка: 27:14:0010104:49

Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории

	Площадь, кв.м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	Коэффициент к удельному показателю	Кол-во месяцев для исчисления	Текущее начисление аренды, руб.
Административное здание	2000,0	1242,53	0,1100	17 дней 7 месяцев	172366,55
Прилегающая территория	7012,9	1242,53	0,0209	17 дней 7 месяцев	114834,98
Итого	9012,9				287201,54

**Расчет текущего начисления аренды:**

Площадь участка \* Удельный показатель \* Коэффициент от удельного показателя: 12<sup>4</sup>  
кол-во месяцев = Текущее начисление аренды руб.

Арендная плата вносится Арендатором путём перечисления подлежащей суммы на расчётный счёт УФК по Хабаровскому краю (Администрация Солнечного муниципального района Хабаровского края) и/с 04223171020, Расч.сч.

40101810300000010001, Отделение по Хабаровскому краю Дальневосточного главного управления Центрального банка Российской Федерации (Отделение Хабаровск, г.Хабаровск), ИНН2717004443, КПП 271701001, БИК 040813001, ОКТМО 08644151051, код платежа 63611105013130000120, (арендная плата за земельные участки, расположенные на территории городского поселения «Рабочий поселок Солнечный»).

Арендодатель: \_\_\_\_\_ Н.В. Цюбилалзе

Арендатор: \_\_\_\_\_ В.А. Манков

Расчет подготовила: Анна Викторовна Волосникова  
8 (42146) 2 26 22

## ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ

к Договору № 107 аренды земельного участка

между Администрацией городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края и Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»

рп. Солнечный

08.08.2016 г.

Редакция Арендодателя:	Редакция Арендатора:
<p>Администрация городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Цюбиладзе Натальи Викторовны, действующей на основании Устава городского поселения «Рабочий поселок Солнечный», зарегистрированного постановлением Законодательной Думы Хабаровского края от 26.07.2005 № 2493 и Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава ООО УК «РФЦ-Капитал», и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:</p>	<p>Администрация городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Цюбиладзе Натальи Викторовны, действующей на основании Устава городского поселения «Рабочий поселок Солнечный», зарегистрированного постановлением Законодательной Думы Хабаровского края от 26.07.2005 № 2493 и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:</p>
<p>1.2. На Участке находится объект капитального строительства с кадастровым (или условным) номером 27:14:02/685:192:А</p>	<p>1.2. На Участке находится объект капитального строительства с кадастровым (или условным) номером 27:14:0010104:2457</p>
<p>2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 08.08.2016 по 08.08.2021.</p>	<p>2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 14.05.2016 по 04.03.2021.</p>
<p>9. Реквизиты сторон.</p> <p>... Арендатор: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал», ИНН/КПП 7444036805/744501001, ОГРН 1027402052347, р/с 40701810900000100568 в ОАО «Кредит Урал Банк», г. Магнитогорск, т/ИФ 047516949</p>	<p>9. Реквизиты сторон.</p> <p>... Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», ИНН/КПП 7444036805/745501001, ОГРН 1027402052347, р/с 40701810100001206568 в Банк «СУБ» (АО), к/с 30101810700000000949 БИК 047516949</p>

Считать договор заключенным в редакции Арендатора.

Арендодатель  
  
 Н.В. Цюбиладзе

Арендатор  
  
 В.А. Малков

Российская федерация  
 ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
 КРАЕВОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
 Солнечный районный филиал

Область, республика, Хабаровский  
 Район Солнечный  
 Город (др. поселение) пос. Солнечный  
 улица Ленина, №27

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Административный корпус  
 (часть жилого строения)

Инвентарный номер	192				
Номер в реестре нежилого фонда					
Кадастровый номер					
Индекс кадастрового номера	А	Б	В	Г	Е
Реестр кадастрового номера					

Паспорт составлен по состоянию на 31 августа 2005г

I. Регистрации права собственности

объектов №

Форм

Дата записи	По инициативе администрации, предприятия или организации	Документы, удостоверяющие право собственности, с указанием вида, пола и жилая площадь объекта	Детализация объектов при общей долевой собственности	Полная стоимость объектов, стоимость в процентах к общей

II. Эквиданция земельного участка - кв. м.

№ записи	Площадь участка		Неэквидантная площадь		
	фактическая	зафиксированная	избыток	недостаток	прочая
	13361,0	2464,2			10896,8

III. Благоустройство здания - кв. м.

№ записи	к. кв. м.	Отопление				Центральное отопление, горячее водоснабжение	Ванна			Средствами		Диффузия		
		от Г/Ц	от (улицевой) (квартирной) (подземной)	от (собственной) (общедомовой)	от Г/Ц		местное	отопление	сантехника	сантехника	отопление	отопление	сантехника	отопление
8549,4	8549,4					8549,4	8549,4						8549,4	

IV. Общие сведения

Назначение: административный корпус  
 Назначение: административный корпус  
 Количество мест (мощность):  
 а) \_\_\_\_\_  
 б) \_\_\_\_\_  
 в) \_\_\_\_\_  
 г) \_\_\_\_\_

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Исчисляемые здания и его части	Формулы для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м.)
1	2	3	4	5	6
A	новобильный этаж	$(6,1 \times 17,2 + 2,50 \times 0,6) \times 34 + (2,36 \times 13,15)$	1866,9	2,80	522
	1-ый этаж	$16,10 \times 17,3 + (2,5 \times 0,6) \times 34 + (2,36 \times 13,15) + (2,32 \times 0,73) + (3,0 - 2,73) \times (2,30 \times 0,70) + (7,81 \times 1,5)$	1980,7	3,33	663
	со 2-ого по 4-ый этаж	$(1 \times 7,2 \times 16,10) + (2,36 \times 13,15)$	1917,9	9,90	1891
	5-ый этаж	$8,3 \times 14,78 + (1,80 \times 0,82) + (9,92 \times 1,1)$	258,0	3,21	829
	пристройка	$36,20 \times 15,60 + (1,50 \times 0,90) + (1,48 \times 0,9)$	411,6	6,30	259
	крыльца	$(13,35 \times 2,40) + (4,75 \times 1,45) + (4,70 \times 1,45) + (3,2 \times 2,40) + (6,75 \times 1,15) + (6,60 \times 1,15) + (2,70 \times 1,15)$	71,9		

## ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ПО ОБОБЩЕННУМУ ФОНДУ

Улица

Девята

№27

Дата	Литер	Этаж	№ квартиры	№ комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутренним размерам	Площадь помещения в кв. м.							Внутренняя высота помещений			
							общая площадь	Учреждения									
								основная	подсобная	основная	исполнительная	основная вспомогательная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15			
1.10.03г.	А	подсобный этаж		61	помещение		50,8	50,8							2,5		
				62	вентиляционная		16,3		16,3								
				63	помещение		18,2		18,2								
				64	помещение		16,1		16,1								
				65	помещение		9,1		9,1								
				66	коридор		5,7		5,7								
				67	помещение		30,4		30,4								
				68	тамбур		1,0		1,0								
				69	тамбур		0,9		0,9								
				70	п/летка		15,0		15,0								
				71	коридор		48,2		48,2								
				72	помещение		14,3		14,3								
				73	помещение		15,6		15,6								
				74	помещение		29,1		29,1								
				75	коридор		4,9		4,9								
				76	помещение		8,6		8,6								
				77	помещение		29,8		29,8								
				78	помещение		13,4		13,4								
				79	помещение		14,4		14,4								
				80	помещение		14,9		14,9								
				81	коридор		49,1		49,1								
				81а	коридор		42,3		42,3								
				81б	коридор		55,0		55,0								
				82	помещение		30,6		30,6								
				82а	помещение		30,8		30,8								
				83	помещение		14,2		14,2								
				84	помещение		44,5		44,5								
	85	помещение		29,8		29,8											
	86	помещение		46,3		46,3											
	87	помещение		19,8		19,8											
Итого по обобщенному фонду:							1362,5	803,6	558,9								



## ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ПО ОБОБЩЕСТВЛЁННОМУ ФОНДУ

Этаж	Литер	Этаж	№ квартиры	№ комнаты	Назначение помещения	Формула подсчёта помещения по внутренним размерам	Площадь помещения в кв. м.									
							общая площадь	учрежд. цели		основная	вспомогат. цели	основная	вспомогат. цели	внутренняя высота помещения		
								основная	подсобная							
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15			
05г.	А	1		1	тамбур		1,5		1,5					3,05		
				2	тамбур		0,9		0,9							
				3	л/клетка		16,7		16,7							
				4	помещение		12,2		12,2							
				5	коридор		4,8		4,8							
				6	помещение		7,8		7,8							
				7	с/узел		1,5		1,5							
				8	коридор		6,8		6,8							
				9	помещение		15,8		15,8							
				9а	помещение		15,4		15,4							
				9б	помещение		16,9		16,9							
				10	помещение		62,0		62,0							
				11	помещение		19,0		19,0							
				12	помещение		30,8		30,8							
				13	помещение		12,2		12,2							
				14	л/клетка		8,0		8,0							
				15	разделка		71,1		71,1							
				16	вестибюль		233,3		233,3							
				17	кладовая		4,5		4,5							
				18	л/клетка		9,7		9,7							
				19	помещение		13,7		13,7							
				20	л/клетка		7,5		7,5							
				21	с/узел		12,1		12,1							
				22	с/узел		4,9		4,9							
				23	с/узел		12,1		12,1							
				24	с/узел		5,0		5,0							
				25	помещение		18,5		18,5							
				26	помещение		17,6		17,6							
27	помещение		18,4		18,4											
28	помещение		17,6		17,6											

Дата	Литер	Этаж	№ квартиры	№ комнаты, кухни, коридора	Назначение помещения	Формула подсчета помещения по внутренним размерам	Площадь помещения в кв. м.						
							общая полезная	учрежденч.		основная	вспомогательная	основная	вспомогательная
основная	вспомогательная	основная	вспомогательная										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
01.10.05г.	A	1		29	помещение		37,7	37,7					
				30	помещение		17,5	17,5					
				31	помещение		36,8	36,8					
				32	помещение		9,5	9,5					
				32а	коридор		6,2		6,2				
				33	помещение		18,7	18,7					
				33а	помещение		18,6	18,6					
				34	помещение		17,8	17,8					
				35	помещение		36,7	36,7					
				36	помещение		71,9	71,9					
				37	тамбур		1,8		1,8				
				38	тамбур		0,9		0,9				
				39	д/клетка		16,7		16,7				
				40	помещение		17,0	17,0					
				41	помещение		14,5	14,5					
				42	помещение		30,8	30,8					
				43	помещение		6,5		6,5				
				44	помещение		30,2	30,2					
				45	помещение		14,8	14,8					
				46	коридор		5,7		5,7				
				47	помещение		8,6	8,6					
				48	помещение		14,7	14,7					
				48а	помещение		14,3	14,3					
				48б	помещение		15,7	15,7					
				49	помещение		14,2	14,2					
				50	помещение		14,2	14,2					
				51	помещение		15,3	15,3					
				51а	помещение		14,9	14,9					
				52	помещение		15,0	15,0					
				52а	помещение		14,9	14,9					
				53	помещение		15,1	15,1					
				54	помещение		30,2	30,2					

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ПО ОБОБЩСТВЛЁННОМУ ФОНДУ

Улица		Домаша			№27									
Дата	Литер	Этаж	№ квартиры	№ комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета помещения по внутренним размерам	общая площадь	Площадь помещения в кв. м.						Внутренняя высота помещения
								участка земли						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.10.05г.	А	1		55	помещение		14,1	14,1						
				55а	помещение		16,2	16,2						3,05
				56	помещение		19,8	19,8						
				57	коридор		163,8		163,8					
				58	коридор		65,7		65,7					
				59	тамбур		21,4		21,4					
				60	помещение		59,7	59,7						
итого по 1-ому этажу:							1656,4	967,3	689,1					

## ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ПО ОБОБЩЕСТВЛЕННОМУ ФОНДУ

Улица		Домаша					№27								
Дом	Литер	Этаж	№ квартиры	№ комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета помещения по внутреннему размеру	Площадь помещения в кв. м.							Площадь вносимого помещения	
							общая площадь	Учтенные							Площадь вносимого помещения
9	10	11	12	13	14	15									
01.10.05г.	А	2		56	помещение		19,6	19,6							2,96
				57	коридор		86,1	86,1							
					итого по 2-ому этажу:		2118,0	1397,5	730,5						

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ПО ОБОБЩЕШТВЛЁННОМУ ФОНДУ

№ п/п	Улица		Домаша				№27								
	Дата	Домпер	Этаж	№ квартиры	№ комнаты	Назначение помещения	Формула под. квт. помещения по внутренним размерам	Площадь помещения в кв. м.							Площадь жилого помещения
								общая площадь	Упрощенная					иная	
									основная	подсобная	основная	вспомогательная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
	10.05г.	А	5	1	д/клетка		104,9		104,9					2,91	
				2	помещение		15,9	15,9							
				3	помещение		35,1	35,1							
				4	помещение		35,1	35,1							
				5	помещение		16,1	16,1							
				итого по 5-ому этажу:				207,1	102,2	104,9					
СВОДНАЯ ПО ЗДАНИЮ															
				Итого по цокольному этажу:				1362,5	803,6	558,9					
				Итого по 1-ому этажу:				1656,4	967,3	689,1					
				Итого по 2-ому этажу:				2118,0	1397,5	720,5					
				Итого по 3-ему этажу:				1728,4	1193,9	534,5					
				Итого по 4-ому этажу:				1777,0	1215,5	561,5					
				Итого по 5-ому этажу:				207,1	102,2	104,9					
				Итого по зданию:				8849,4	5680,0	3169,4					

VI Описание конструктивных элементов здания и определение их веса

Литера	A	Год постройки	1985	Число этажей	5								
Группа капитальности	I		Вид внутренней отделки			простая							
№ п/п	Назначение и конструктивные элементы	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Техническое состояние (отделка, трещины, осыпание и т.д.)	Удельный вес по объему	Площадь в расчетном весе, %	Удельный вес конструктивных элементов, %	Плотность, %	% от веса и площади по 7 к п. 8.1.10	Тех. сост. в %				
									качество	в строительстве			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			
1	Фундамент	железобетонные блоки	трещины в швах	3	1	3	20	0,6					
2	а) Стены и межэтажные перегородки	железобетонные панели	капитальные швы	27	1	27	20	5,4					
	б) Перегородки	железобетонные панели, деревянные	глубокие трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями										
3	Перекрытия	черновые	ж/б плиты	трещины вдоль ребра жесткости	11	11	20	2,2					
		междупанельные	ж/б плиты										
		напольные	ж/б плиты										
4	Крыша	рулонная кровля	повреждена в рабочем состоянии	5	1	5	50	2,5					
		Полы	бетонные, плитка, линолеум	выбоины в ходовых местах, стертость лаг, трещины	8	1	8	30	2,4				
5	Проемы	металл	2 створные	швы в местах сопряжения коробов со стенами	6	6	30	1,8					
		деревянные	филенчатые										
6	Стены и перегородки, устройства	штукатурка, побелка, покраска, облицовка плиткой	перекосы, осыпание штукатурки, трещины, отслаивание штукатурки, осыпание, побелка, плитка	5	1	5	40	2					
												аккумуляторы	от ТЭЦ
												водопровод	централизован
												канализация	вентрилован
												гор. водоснабж.	вентрилован
												вентиляция	души
												электросеть	скрытая
												радио	
												телефон	телефон
												вод. и отопит.	естественная
лифты													
газовые													
7	Прочие работы	ласточки	открытые швы	15	1	15	30	4,5					
Итого				100	x	100	x	27	x				

вес, приведенный в 100 по формуле

$$\frac{\text{вес по п. 9 к. 10}}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 27 \%$$

№ 40994-0419/1  
от 01.06.2016

Договор аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516

рп. Солнечный, Хабаровский край

31 мая 2016 г.

Публичное акционерное общество «Русолово», в лице генерального директора Колесова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны,  
и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Машкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает Арендатору во владение и пользование за плату административное комбинатоуправление – г. ж. э. здание, расположенное по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, общей площадью 8 849,4 (Восемь тысяч восемьсот сорок девять целых четыре десятых) кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 13.05.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12 мая 2016 г. сделана запись регистрации № 27-27/002-27/041/200/2016-1051/2, кадастровый (условный) номер 27:14:0010104:2457, бланк 103837 (далее «Здание»).

1.2. Здание передается в пользование с возможностью субаренды. Ответственность перед Арендодателем за действия субарендатора несет Арендатор.

1.3. Арендодатель подтверждает, что до заключения настоящего Договора указанное Здание никому не продано, не подарено, не заложено, в споре или под арестом не состоит.

**2. Порядок передачи Здания**

2.1. Поскольку на момент подписания настоящего Договора Арендатор продолжает пользоваться ранее принадлежавшем ему Зданием, Здание передается без подписания Акта приема-передачи. Настоящий договор имеет силу акта приема-передачи.

**3. Плата по Договору аренды и порядок расчетов**

3.1. Арендатор обязуется вносить Арендодателю ежеквартальную плату за пользование Зданием в размере 1 062 000 (Один миллион шестьдесят две тысячи) рублей, в т.ч. НДС.

3.2. Арендная плата взимается с даты подписания настоящего Договора.

3.3. В связи с тем, что Арендатор фактически пользовался арендуемым имуществом с 12.05.2016 года по дату подписания настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить Арендодателю плату за фактическое пользование объектом аренды в размере 190 000 (Сто девятнадцать тысяч) рублей в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

3.4. Оплата осуществляется ежеквартально путем перечисления денежных средств Арендатором на расчетный счет Арендодателя по реквизитам, указанным в п. 7 Договора.

3.5. Плата, указанная в п. 3.1, не включает в себя плату за коммунальные услуги, электроэнергию, газ, антенну, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление и иные расходы, связанные с содержанием имущества. Указанные расходы оплачивает Арендатор на основании счетов, выставляемых ему обслуживающими организациями.

**4. Срок аренды, порядок изменения и расторжения договора**

4.1. Договор заключается с момента подписания и распространяется на отношения сторон, возникшие с 12.05.2016 г., с момента государственной регистрации права собственности Арендодателя на Здание. Срок аренды составляет 11 месяцев.

Арендодатель 

Арендатор 

В случае если ни одна из сторон не заявила о прекращении Договора за месяц до истечения срока аренды, Договор считается пролонгированным на тех же условиях на тот же срок.

4.2. Договор может быть расторгнут или изменен в любой момент по взаимному соглашению сторон, оформленному в виде Дополнительного соглашения.

4.3. По требованию Арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, предусмотренных ст. 619 Гражданского кодекса РФ.

## 5. Права и обязанности сторон

5.1. Арендатор обязан:

5.1.1. вносить плату за пользование Зданием в сроки и в порядке, установленные настоящим договором;

5.1.2. использовать переданное в аренду Здание в строгом соответствии с его назначением;

5.1.3. соблюдать правила пользования жилым помещением, в том числе правила безопасности, принимать необходимые меры к сохранности Здания, установленного в нем оборудования;

5.1.4. содержать Здание в надлежащем состоянии, соблюдать правила пользования имуществом;

5.1.5. в течение 14 рабочих дней с момента подписания настоящего Договора заключать договоры с организациями, обслуживающими Здание;

5.1.6. осуществлять за свой счет ремонт Здания, в том числе капитальный, и замену изношенного оборудования;

5.1.7. информировать Арендодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к исполнению настоящего договора. Сообщения должны быть своевременными и полными.

5.2. Арендатор имеет право:

5.2.1. вернуть Здание Арендодателю до истечения срока аренды, письменно предупредив Арендодателя об этом за 30 дней;

5.2.2. передавать Здание в субаренду другим лицам.

5.3. Арендодатель обязан не чинить препятствий Арендатору в правомерном пользовании Зданием, указанным в п. 1.1 настоящего договора.

## 6. Дополнительные условия.

6.1. Во всем, что предусмотрено настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

6.2. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, передаются на рассмотрение Арбитражного суда Хабаровского края с соблюдением предварительного претензионного порядка.

6.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один экземпляр – Арендодателю, один экземпляр – Арендатору.

## 7. Адреса и подписи сторон

Арендатор:  
ПАО «Руссатом»  
119049, г. Москва, Ленинский проспект, д.  
6, корп.7, помещение III, комн. 47, эт. 3  
ИНН 7706774915/КПП 770601001  
ОГРН 1127746391506 ИФНС № 46 по г.  
Москва от 22.05.2012г  
И/с 40702810400202548504  
В ПАО «Межотэнергодбанк»  
К/с 30101810345250000332, БИК 044525237

Арендодатель:  
ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижи-  
мости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»  
455049, г. Магнитогорск, ул.Завенягина, д. 9,  
ИНН17444036805,  
р/с 4070181010003200568 в Банке «СУБ» (АО),  
к/с 30101810700000000349, БИК 047516049.


  
  
В.А. Малков



Дата, № 44099/2016-0509  
24.06.2016 г.  
Подпись

Дополнительное соглашение № 1  
к Договору аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г.

гп. Солнечный, Хабаровский край

24 июня 2016 г.

Публичное акционерное общество «Русолово», в лице генерального директора Колесова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, в соответствии с законодательством РФ заключили настоящее дополнительное соглашение №1 к Договору аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г. о нижеследующем:

1. Изложить п. 4.1 Договора аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г. в следующей редакции:

«4.1. Договор заключен с момента подписания и распространяется на отношения сторон, возникшие с 12.05.2016 г., с момента государственной регистрации прав собственности Арендодателя на Здание. Срок аренды – до 04.03.2021 г.»

2. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания его сторонами.

3. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г., составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию договора.

**Арендатор:**

ПАО «Русолово»  
119049, г. Москва, Ленинский проспект,  
д. 6, корп. 7, помещение III, комн. 47, эт. 3  
ИНН 7706774915/СПП 770601001  
ОГРН 1127746391596  
ИФНС № 46 по г. Москве от 22.05.2012г  
Р/с 40702810400202548504 в ПАО  
«Межтопэнергобанк»  
К/с 30101810345250000237, БИК 044525237

  
\_\_\_\_\_  
Е.А. Колесов

**Арендодатель:**

ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ  
ВЫСОТЫ»  
455049, г. Магнитогорск, ул. Завенягина, д. 9,  
ИНН7444036805,  
р/с 40701810100001200568 в Банк «КУБ»  
(АО),  
к/с 30101810700000000949 БИК 047516949

  
\_\_\_\_\_  
Малков В.А.

Вх УРРФЧ - 0907  
от 27.10.2016

Дополнительное соглашение № 2  
к Договору аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г.

рп. Солнечный, Хабаровский край

15 сентября 2016 г.

Публичное акционерное общество «Русловин», в лице генерального директора Колесова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Милкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, в соответствии с законодательством РФ заключили настоящее дополнительное соглашение №2 к Договору аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Изложить название Договора в следующей редакции:  
«Договор аренды нежилых помещений № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г.»

2. Изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель передает Арендатору за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает нежилые помещения, расположенные в нежилом пятиэтажном здании административного здания, по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27 (далее – Помещение), общей площадью 7 203,5 кв.м:

- первый этаж – общей площадью 1 362,5 кв.м,
- нежилые помещения (кабинеты), расположенные на 1 (Первом) этаже здания, общей площадью 978,0 кв.м,
- нежилые помещения (кабинеты), расположенные на 2 (Втором) этаже здания, общей площадью 1670,8 кв.м,
- нежилые помещения (кабинеты), расположенные на 3 (Третьем) этаже здания, общей площадью 1738,4 кв.м,
- нежилые помещения (кабинеты), расположенные на 4 (Четвертом) этаже здания, общей площадью 1256,7 кв.м,
- нежилые помещения (кабинеты) №1-5, расположенные на 5 (Пятом) этаже здания, общей площадью 207,1 кв.м.

Помещения принадлежат Арендодателю на основании Свидетельства о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 13.05.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12 мая 2016 г. сделана запись регистрации № 27-27/002-27/041/200/2016-1051/2, кадастровый (условный) номер 27-14-0010104-2457, бланк 103837»

3. Заменить по тексту Договора слово «Здание» на слово «Помещение».

4. Изложить п. 3.1. Договора в следующей редакции:

«3.1 С 01.06.2016 г. по 31.08.2016 г. Арендатор обязуется вносить Арендодателю ежеквартальную плату за пользование Помещениями в размере 1 062 000 (Один миллион шестьдесят две тысячи) рублей, в т.ч. НДС 162 000 (Сто шестьдесят две тысячи) рублей.

С 01.09.2016 г. Арендатор обязуется вносить Арендодателю ежеквартальную плату за пользование Помещениями в размере 2 360 000 (Два миллиона триста шестьдесят тысяч) рублей, в т.ч. НДС 360 000 (Триста шестьдесят тысяч) рублей.»

5. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания его сторонами.

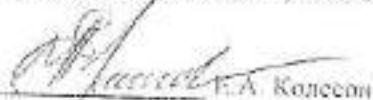
6. Настоящее дополнительное соглашение с Приложением является неотъемлемой частью Договора, составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую

юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию договора.

Приложение: Позитивный план здания на 6 листах.

**Арендатор:**

ПАО «Русолив»  
119049, г. Москва, Ленинский проспект,  
д. б., корп. 7, помещение III, комн. 47, эт. 3  
ИНН 7706774913/КПП 770601001  
ОГРН 1127746391396  
ИФНС № 46 по г. Москве от 22.05.2012г  
Р/с 40702810400202548504 в ПАО  
«Межстопэнергобанк»  
К/с 30101810345250000237, БИК 044525237

  
Е.А. Колосов

**Арендодатель:**

ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ  
ВЫСОТЫ»  
455049, г. Магнитогорск, ул. Завенягина, д. 9,  
ИНН7444036805,  
р/с 40701810100001200568 в Банк «КУБ»  
(АО),  
к/с 30101810700000000949 БИК 047516949

  
Малков В.А.  


УКРПФ-1084  
24 11 16

**Дополнительное соглашение № 3**

к Договору аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г.

рп. Солнечный, Хабаровский край

01 ноября 2016 г.

Публичное акционерное общество «Русолово», в лице генерального директора Колесова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Машкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, в соответствии с законодательством РФ заключили настоящее дополнительное соглашение №3 к Договору аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель передает Арендатору за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает нежилые помещения, расположенные в нежилом пятиэтажном нежилом административном здании, по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27 (далее – Помещения), общей площадью 8239,9 кв.м:

- цокольный этаж – общей площадью 1362,5 кв.м.
- нежилые помещения (кабинеты), расположенные на 1 (Первом) этаже здания, общей площадью 1046,9 кв.м.
- нежилые помещения (кабинеты), расположенные на 2 (Втором) этаже здания, общей площадью 2118,0 кв.м.
- нежилые помещения (кабинеты), расположенные на 3 (Третьем) этаже здания, общей площадью 1728,4 кв.м.
- нежилые помещения (кабинеты), расположенные на 4 (Четвертом) этаже здания, общей площадью 1777,0 кв.м.
- нежилые помещения (кабинеты) 5а1-5, расположенные на 5 (Пятом) этаже здания, общей площадью 207,1 кв.м.

Помещения принадлежат Арендодателю на основании Свидетельства о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 13.05.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12 мая 2016 г. сделана запись регистрации № 27-27/002-27/041/200/2016-1051/2, кадастровый (условный) номер 27:14:0010104:2457, бланк 103817»

2. Изложить п. 3.1. Договора в следующей редакции:

«3.1. Арендатор обязуется вносить Арендодателю ежеквартальную плату за пользование Помещениями в размере 2 719 167 (Два миллиона семьсот сорок одна тысяча сто шестьдесят семь) рублей, в т.ч. НДС 414 788 (Четыреста сорок одна тысяча семьсот восемьдесят восемь) рублей 19 копеек».

3. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания его сторонами.

4. Настоящее дополнительное соглашение с Приложением №1 является неотъемлемой частью Договора, составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию договоров.

Приложение №1: поэтажный план здания на 6 листах.

**Арендатор:**

ПАО «Русолово»  
119049, г. Москва, Ленинский проспект  
д. 6, корп. 7, помещение III, комн. 47, эт. 7  
ИНН 7706774915/КПП 770601001  
ОГРН 1127746391596  
ИФНС № 46 по г. Москве от 22.05.2012г  
Р/с 40702810400202548504 и ПАО  
«Межтопэнергобанк»  
К/с 3010181035150000237, БИК 044525237

  
Е.А. Колесов

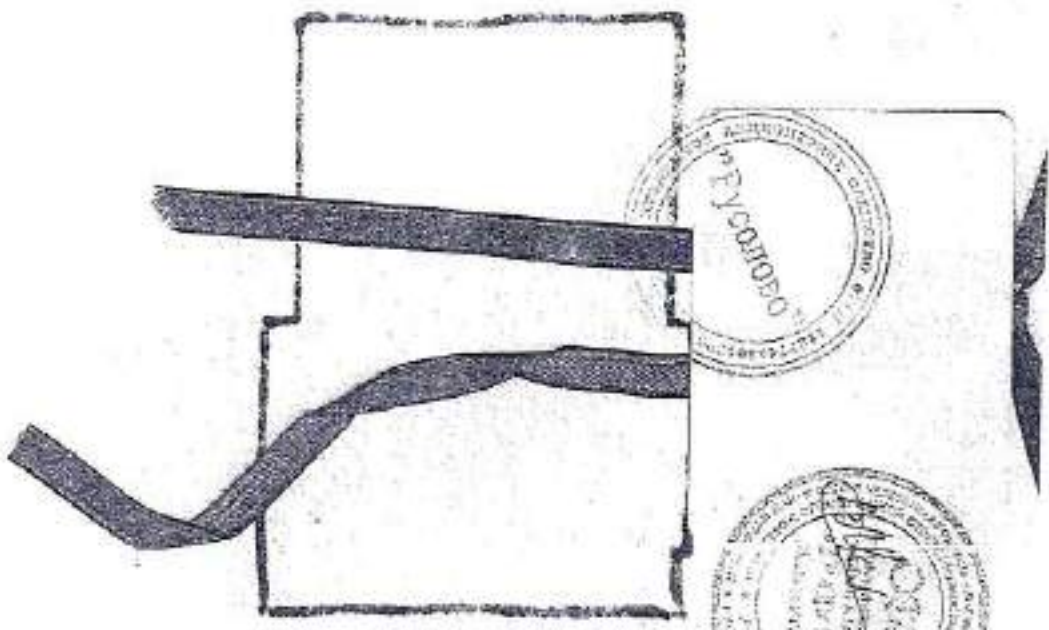
**Арендодатель:**

ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ  
ВЫСОТЫ»  
455049, г. Магнитогорск, ул. Завенягина, д. 9,  
ИНН 7444036306  
р/с 40701810100001200568 и Банк «СУБ» (АО),  
к/с 30101810700000000449, БИК 047516949

  
Машков В.А.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю  
№ регистрации: 24  
Проведена государственная регистрация дополнительного соглашения

Дата регистрации: 17.11.2018  
24-27/001-24/041/2018-016-2018/1  
И.И. Иванов (подпись) И.И.И. (Ф.И.О.)



Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 206 стр.

Генеральный директор  
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович

