

с 1998 года

# КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ ГРУППА ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

Москва, Новоспасская улица, 9

8775-2818 info@dro.ru www.dro.ru

*Деловые*

## ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 160/Д(У)-001-0404

от 05.11.2019 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)

ISO 9001



ГОСТ Р ИСО 26000  
СТАНДАРТЫ  
СИСТЕМ  
УПРАВЛЕНИЯ

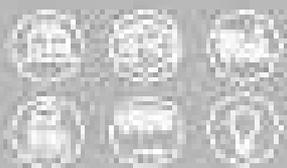
МТТН



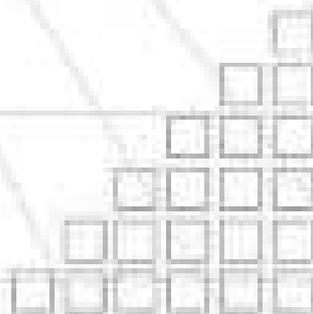
Патентный юрист

ДИГИТ

Услуги  
Аналитика



Москва 2019



## 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 №160 от 09 октября 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 паевого инвестиционного фонда	
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования	
Дата оценки	05.11.2019 г.	
Дата составления отчета об оценке	05.11.2019 г.	
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС № 160/Д(У)-001-0404 от 05.11.2019 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 05.11.2019 г.)

Подходы	Расчетная величина в рамках подходов без учета НДС, руб.
Затратный подход	103 094 117
Сравнительный подход	76 407 234
Доходный подход	81 015 479

### ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки на дату оценки (05.11.2019г.) округлённо 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 (комбинатоуправление)	80 919 000
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	76 696 000
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	4 223 000
<b>Итого</b>		<b>80 919 000</b>

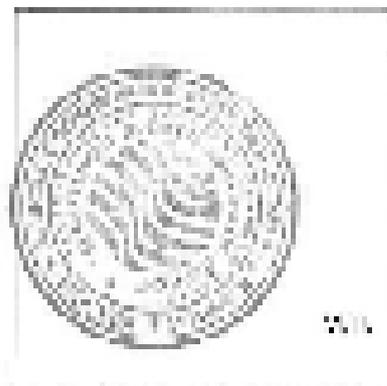
Генеральный директор

ООО «АЦ «Департамент профессиональной оценки»

Наталья Александровна Владимиркина

Судья

Губченек Ольга Ивановна



# 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>4</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. Заявления 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>25</b>
4.1. Обзор рынка макроэкономических показателей	25
4.2. Рынок недвижимости, его структура и объекты	42
4.3. Коммерческая недвижимость России в первом полугодии 2019 года	43
4.4. Цены на коммерческую недвижимость в Хабаровском крае октябре 2019г.	56
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	60
4.6. Анализ ликвидности оцениваемого объекта	75
4.7. Анализ наиболее эффективного использования	76
<b>ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ</b>	<b>80</b>
5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки	80
5.2. Применение подходов к оценке Объекта	80
5.3. Описание и выбор методологических подходов к оценке Объекта оценки	81
5.3.1. Доходный подход	81
5.3.2. Затратный подход	83
5.3.3. Сравнительный подход	84
5.3.4. Согласование результатов	85
<b>ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>86</b>
6.1. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами затратного подхода	86
6.1.1. Выбор метода расчёта справедливой (рыночной) стоимости земельного участка	86
6.1.2. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка	95
6.1.3. Расчёт величины затрат на замещение улучшений земельного участка	108
6.2. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода	117
6.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами доходного подхода	133
6.3.1. Определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода	134
6.4. Согласование результатов	143
<b>ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА</b>	<b>147</b>
<b>ГЛАВА 8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ</b>	<b>148</b>
<b>Приложение 1</b>	<b>152</b>
<b>Приложение 2</b>	<b>160</b>

# 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 №160 от 09 октября 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 №160 от 09 октября 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	Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал»Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал»	
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	

Положение	Значение
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<p>1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с Заказчиком, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.</p> <p>2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несет владелец ее источников.</p> <p>3. Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке (далее – Отчет), может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с Объектом оценки.</p> <p>4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.</p> <p>5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемуся опыте подобных работ.</p> <p>6. Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.</p> <p>7. Исполнитель (Оценщик), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяет факты, указания на которые содержатся в составе такой информации.</p> <p>8. Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке.</p> <p>9. При определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки обременения в виде доверительного управления не учитывались, поскольку данное обременение не влияет на справедливую (рыночную) стоимость оцениваемых объектов, и в случае смены правообладателя договор доверительного управления прекращает свое действие или заключается на новых условиях. Обременения в виде аренды, так же не учитываются, так как оценка справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки проводится без корректировки на сдачу объекта оценки в аренду (Дополнительное соглашение №1 от 24.06.2016г. к договору нежилого здания №Д(А)-005-310516 от 31.05.2016г., сроком до 04.03.2021 года), вследствие наличия в договоре аренды пункта 4.2., договор, может быть, расторгнут, или изменен в любой момент по взаимному соглашению сторон, оформленному в виде Дополнительного соглашения, а также согласно пункту 4.3., договор аренды может быть, досрочно расторгнут судом в случаях, предусмотренных ст. 619 ГК РФ</p>
Вид определяемой стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость
Дата оценки	05.11.2019 г.
Срок проведения оценки	05.11.2019 г.
Дата осмотра	05.11.2019 г.
Дата составления Отчета	05.11.2019 г.

## 1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет об оценке не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

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 соответствием с указанием ЦентрБанка 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, представленных 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 № 160 от 09.10.2019 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:

- (a) 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 доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях.
- (b) 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.
- (c) Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством.
- (d) 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 котируемые цены (quoted prices) на похожие объекты на активном рынке; котируемые 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. Описание 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	Выписка на здание из ЕГРП №99/2019/291498268	Копия документа	от 28.10.2019г.
3	Договор купли-продажи недвижимого имущества №Д(КП)-014-110416	Копия документа	от 11.04.2016г.
4	Акт приема-передачи недвижимого имущества к Договору №Д(КП)-014-110416 купли-продажи недвижимого имущества	Копия документа	-
5	Технический паспорт на нежилое помещение, инвентарный номер 192	Копия документа	от 31.08.2005г.
6	Договор аренды земельного участка №107	Копия документа	от 08.08.2016г.
7	Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 08.08.2016 г. №107	Копия документа	от 11.11.2016г.
8	Выписка на земельный участок из ЕГРП №99/2019/291496783	Копия документа	от 28.10.2019г.
9	Договор аренды нежилого здания №Д(А)-005-310516	Копия документа	от 31.05.2016г.
10	Дополнительное соглашение №1 к договору аренды нежилого здания №Д(А)-005-310516 от 31.05.2016г.	Копия документа	от 24.06.2016г.
11	Дополнительное соглашение №2 к договору аренды нежилого здания №Д(А)-005-310516 от 31.05.2016г.	Копия документа	от 15.09.2016г.
12	Дополнительное соглашение №3 к договору аренды нежилого здания №Д(А)-005-310516 от 31.05.2016г.	Копия документа	от 01.11.2016г.

Источник информации: АО 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**

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал»
Место нахождения, почтовый адрес:	455000, г. Магнитогорск, пр. К.Маркса, 212
Телефон, факс:	(3519) 256-025
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7455036003
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1197456036975
Дата присвоения ОГРН	от 27 августа 2019 г. Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 17 по Челябинской области
Банковские реквизиты:	Расчетный счет 40701810100001200568 в ОАО «Куб» г. Магнитогорск корсчет 30101810700000000949 БИК 047516949

Источник информации: АО 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 № 3010181020000000593 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 N 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	Рябченюк 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. 8 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 (комбинатоуправление)
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 (комбинатууправление)
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 (комбинатууправление) - 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 лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал»		
Наличие обременений	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	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 сбоку**



**Фото 3. Центральный вход**



**Фото 4. Адрес здания**



**Фото 5. Лестничный марш**



**Фото 6. Холл**



**Фото 7. 1 этаж (левое крыло)**



**Фото 8. 1 этаж (правое крыло)**



**Фото 9. 2 этаж (левое крыло)**



**Фото 10. 2 этаж (правое крыло)**



**Фото 11. 3 этаж (правое крыло)**



**Фото 12. 4 этаж (правое крыло)**



**Фото 13. 5 этаж**



**Фото 14. Кровля**



**Фото 15. Кабинет**



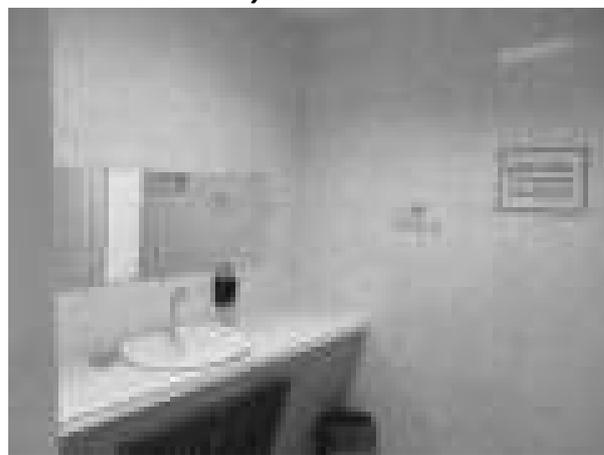
**Фото 16. Кабинет**



**Фото 17. Туалетная комната**



**Фото 18. Туалетная комната**



## ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА

### 4.1. ОБЗОР РЫНКА МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Основные макроэкономические показатели<sup>5</sup>

Таблица 17. Макроэкономические показатели

Показатель	2018 (дек. к дек.)	Янв.-сен. 2018	Янв.-сен. 2019	Сен. 2018	Сен. 2019
Рост потребительских цен, %	4,3	2,5	2,3	0,2	-0,2
Рост цен производителей, %	11,7	9,7 <sup>1</sup>	-2,6 <sup>1</sup>	0,2 <sup>1</sup>	0,6 <sup>1</sup>
Рост денежной базы, % <sup>2</sup>	8,0	4,5	-0,9	0,0	0,4
Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, %	-10,8	-13,2	3,6	-2,2	0,6
Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-7,0	-9,3	5,5	-2,4	1,0

Показатель	2018	Янв.-сен. 2018	Янв.-сен. 2019	Сен. 2018	Сен. 2019
ВВП, млрд. руб.	103 876 <sup>3</sup>	73 750 <sup>3</sup>	78 549 <sup>3</sup>	9 038 <sup>3</sup>	9 592 <sup>3</sup>
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	70,0	70,6	64,2	70,8	61,1
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	62,5	61,3	65,1	67,7	65,0

Показатель	Янв.-авг. 2019 в % к янв.-авг.2018	Авг. 2019 в % к авг. 2018	Авг. 2019 в % к июл. 2019
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	101,6	102,2	104,2
Индекс промышленного производства	102,6	102,9	102,5

Исполнение федерального бюджета	Ед.измерения	2018	Закон о бюджете 2019	Янв.-сен. 2019 <sup>5</sup>	Авг. 2019	Сен. 2019 <sup>5</sup>
Доходы	Млрд. руб.	19 455	20175	15034	1785	1778
	% ВВП	18,7	18,5	19,1	19,8	18,5
в т.ч. нефтегазовые доходы	Млрд. руб.	9 018	8 239	6 008	625	601
	% ВВП	8,7	7,6	7,6	6,9	6,3
1353Расходы	Млрд. руб.	16 713	16713	18294	12048	1375
	% ВВП	16,1	16,8	15,3	15,2	14,1
в т.ч. обслуживание долга	Млрд. руб.	806	819	532	59	61
	% ВВП	0,8	0,8	0,7	0,6	0,6
Профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	2 742	1881	2986	411	424
	% ВВП	2,6	1,7	3,8	4,6	4,4
Первичный профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	3 548	2700	3518	470	485
	% ВВП	3,4	2,5	4,5	5,2	5,1
Ненефтегазовый профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	-6 276	-6358	-3022	-214	-176
	% ВВП	-6,0	-5,8	-3,8	-2,4	-1,8

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

<sup>5</sup> Источник информации: [http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2019\\_05.pdf](http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2019_05.pdf)

<sup>2</sup> В узком определении

<sup>3</sup> Оценка

<sup>4</sup> С учетом поправок, принятых в июле 2019 года

<sup>5</sup> Предварительные данные

### **Бюджетная политика**

**30 сентября.** Правительство внесло в Государственную думу проект Закона о бюджете на 2020 и плановый период 2021 и 2022 годов. При формировании проекта федерального бюджета на 2020-2022 гг. были использованы макроэкономические показатели, заложенные в рамках «базового» варианта прогноза социально-экономического развития РФ на 2020-2022 гг., подготовленного Министерством экономического развития РФ.

Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204 было утверждено 13 национальных проектов. На исполнение национальных проектов планируется, предполагается дополнительно направить около 8 трлн. рублей в период 2019-2024 гг.

Таким образом, финансовое обеспечение реализации национальных проектов за счет средств федерального бюджета составит в 2020 году - 1982,7 млрд. рублей, в 2021 году - 2217,8 млрд. рублей, в 2022 году - 2692,9 млрд. рублей. Общий объем бюджетных ассигнований федерального бюджета на обеспечение целей национальных проектов на плановый период 2020-2022 гг. составит 6893,4 млрд. рублей. В течение периода 2020-2022 гг. основными источниками финансирования дефицита федерального бюджета будут государственные заимствования Российской Федерации.

Согласно бюджетным правилам, в течение планового периода 2020-2022 гг. не предполагается использование средств Фонда национального благосостояния на финансирование дефицита федерального бюджета и бюджета Пенсионного фонда Российской Федерации. Объем ФНБ будет пополняться за счет дополнительных нефтегазовых доходов в 2020 году в размере 2857,0 млрд. рублей, в 2021 году в размере 2332,9 млрд. рублей, в 2022 году в размере 2234,6 млрд. рублей.

Согласно законопроекту, ликвидная часть ФНБ в 2020 году составит 8,5% ВВП, а в 2022 году достигнет 11,5 % ВВП. При этом средства ФНБ, размещенных в финансовых активах будет составлять около 1,2-1,3 % ВВП в течение всего прогнозного периода.

### **Внешнеэкономическая деятельность**

**15 октября.** Экспортная пошлина на нефть в РФ с 1 ноября 2019 года вырастет на 1,1 доллара и составит 88,3 долл./т. Пошлина на высоковязкую нефть составит 8,8 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 26,4 долл./т., на темные – 88,3 долл./т., на товарный бензин - 26,4 долл./т., прямогонный бензин (нафта) – 48,5 долл./т. Пошлина на сжиженный газ останется на нулевом уровне.

### **Международные новости**

**18 сентября.** Федеральная резервная система США приняла решение о снижении ставки по федеральным фондам на 0,25 п.п., до диапазона 1,75–2%, что стало вторым, после июльского, последовательным снижением после более чем 10-летнего перерыва. Это решение ожидали почти все участники рынка. Как и в июле, его мотивацией стали замедление мировой экономики и неопределенная ситуация во внешней торговле, при низком уровне инфляции (ИПЦ США в годовом выражении составил к концу сентября 1,7%). В отношении дальнейшей динамики ключевой ставки управляющие ФРС не придерживаются единого мнения: медианное значение их последних прогнозов предполагает неизменность текущего значения в конце 2019 г. и в 2020 г.

### **Общие вопросы**

**19 сентября.** В сентябрьском 26м рейтинге Мировых финансовых центров Москва поднялась на 17 позиций и заняла 71 место из 104 городов мира. Санкт-Петербург занял 79 место, опустившись на 6 позиций с 73 места в октябре 2019 года. Рейтинг разработан лондонским коммерческим исследовательским центром Z/Уep и основывается одновременно на макроэкономических показателях и опросах. Расчет суммарного балла учитывает пять показателей: бизнес-обстановку, финансы, инфраструктуру, человеческий капитал и репутацию. Статус крупнейшего финансового центра, как и в

прошлом рейтинге, получил Нью-Йорк, на втором месте находится Лондон.

## Прогнозы

**19 сентября.** ОЭСР выпустила краткий доклад о ситуации в мировой экономике (Interim Economic Outlook). Отмечается, что темпы роста мировой экономики в 1 и 2 кварталах 2019 г. составляли около 3% по сравнению с соответствующими периодами 2018 г. (для сравнения, в течение 2018 г. темпы роста снижались с 3,9% в 1 квартале до 3,2% в 4 квартале). Разрастание протекционизма является основной причиной торможения роста. В целом, согласно прогнозу ОЭСР, рост мирового выпуска по итогам 2019 г. составит только 2,9%, а по итогам 2020 г. – 3,0%; это будут минимальные значения за период после мирового кризиса 2008-2009 гг.

Рост протекционизма обуславливает торможение темпов роста мировой торговли (до 1,5% в 1 квартале 2019 г. и 0,5% во 2 квартале 2019 г. против, в среднем, 3,7% в 2018 г.) и увеличение неопределенности относительно будущих мер торговой политики. Первое обуславливает замедление динамики промышленного производства, особенно в части капитальных товаров, второе – ухудшение динамики инвестиций (по оценке ОЭСР, темпы роста инвестиций в странах G20 в 1 полугодии 2019 г. составили лишь 1% против 5% в аналогичном периоде 2018 г.). Отметим, впрочем, что если торможение динамики ВВП США, Китая, Еврозоны в 2019 г. связано преимущественно с «торговыми войнами», то в ряде других ключевых экономик на первый план выходят другие факторы (политическая неопределенность в Великобритании, Аргентине, Мексике; ухудшение условий заемного финансирования и замедление частного потребления в Индии). По оценке ОЭСР, принимаемых мер по смягчению денежно-кредитной политики в развитых странах недостаточно для преодоления торможения роста; они должны сопровождаться фискальным стимулированием в странах с наличием «пространства для маневра» бюджетной политики (таких, как Германия) и интенсификацией структурных реформ (подчеркивается, что доля исполняемых странами соответствующих рекомендаций из доклада ОЭСР Going for Growth составляет лишь около одной трети, как для развитых стран, так и для стран с формирующимися рынками). Среди ключевых рисков для мировой экономики эксперты ОЭСР выделяют следующие:

- Дальнейшее разрастание протекционизма. Негативный эффект уже введенных ограничений на темпы роста мировой экономики в 2020 г. оценивается в 0,3-0,4 п.п., но он может увеличиться в случае введения ограничений на торговлю услугами между США и Китаем и/или пошлин на поставки автомобилей и комплектующих из ЕС в США;

- Выход Великобритании из ЕС без достижения соглашения о будущем формате экономического сотрудничества (no-deal Brexit); соответствующее дестимулирование экспорта, ухудшение функционирования производственных цепочек и рост неопределенности могут ухудшить показатели роста ВВП Великобритании в 2020 г. на 1,6 п.п. (до -0,7%), а ВВП Еврозоны – на 0,4 п.п. (до 0,6%);

- Увеличение финансовых рисков: с учетом тренда к росту корпоративного долга (как в развитых странах, так и в странах с формирующимися рынками) и ухудшению его качества (снижение среднего рейтинга корпоративных облигаций), в условиях торможения роста выпуска повышаются риски для финансовой устойчивости корпоративного сектора.

В отношении российской экономики, на фоне общего торможения динамики мирового выпуска проектировки роста как на 2019 г., так и на 2020 г. были понижены на 0,5 п.п., до 0,9% и 1,6% соответственно. Отмечается потенциал дальнейшего снижения ключевой ставки Банка России для поддержки экономики.

**Таблица 18. Основные показатели обновленного прогноза ОЭСР (в скобках – изменение прогноза по сравнению с маем 2019 г.)**

Показатель	2018	2019	2020
Рост ВВП, %			
Весь мир	3,6	2,9 (-0,3)	3,0 (-0,4)
G20	3,8	3,1 (-0,3)	3,2 (-0,4)
Еврозона	1,9	1,1 (-0,1)	1,0 (-0,4)
США	2,9	2,4 (-0,4)	2,0 (-0,3)
Япония	0,8	1,0 (+0,3)	0,6 (0,0)
Бразилия	1,1	0,8 (-0,6)	1,7 (-0,6)
Индия	6,8	5,9 (-1,3)	6,3 (-1,1)
Китай	6,6	6,1 (-0,1)	5,7 (-0,3)
Россия	2,3	0,9 (-0,5)	1,6 (-0,5)

Источник информации: ОЭСР

**27 сентября.** Citibank обновил прогноз развития экономики России на 2019-2020 гг., приведенный в таблице ниже.

**Таблица 19. Прогноз показателей экономики России на 2019-2020 гг. от Citibank**

Показатель	2018	2019	2020
Номинальный ВВП, млрд. долл.	1521	1551	1576
Население мил. чел.	145,7	145,9	145,9
Темп прироста ВВП, % г/г	2,3	1,3	2,5
Потребление домохозяйств, % г/г	2,3	1,8	2,6
Валовое накопление основного капитала, % г/г	0,8	2,9	4,3
Экспорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	5,5	2,7	3,3
Импорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	2,7	4,5	3,6
Вклад чистого экспорта в прирост ВВП, п.п.	0,8	-0,3	0,0
Уровень безработицы, %	5,6	5,4	5,5
Сальдо счета текущих операций, млрд. долл.	105,9	84,9	65,0
Сальдо счета текущих операций, % ВВП	7,0	5,5	4,1
Торговый баланс, млрд. долл.	194,4	202,8	183,0
Прямые иностранные инвестиции, чистые, млрд. долл.	-22,6	15,0	20,0
Внешний долг, млрд. долл.	454,7	462,7	469,7
Краткосрочный долг, млрд. долл.	53,8	58,3	62,6
Международные резервы, млрд. долл.	371,7	441,5	476,5
Баланс расширенного бюджета, % ВВП	2,7	1,9	1,1
Баланс расширенного бюджета, первичный, % ВВП	3,6	2,8	2,0
Государственный долг, % ВВП	17,2	17,8	18,3
Доля госдолга в иностранной валюте, % ВВП	2,9	4,6	3,8
Инфляция ИПЦ, % дек/дек	4,3	3,8	3,9
Инфляция ИПЦ, % среднегодовая	2,9	4,6	3,8
Курс доллара США, руб. на конец года	69,72	66,61	68,86
Курс доллара США, руб. среднегодовой	62,82	65,13	68,18
Ключевая ставка ЦБ, % на конец года	7,75	7,00	6,75
Долгосрочная доходность, % на конец года	7,06	7,43	7,43
Номинальная заработная плата, % г/г	9,0	6,0	6,0

Источник информации: Citibank

**11 октября.** 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	1,1	1,6
Потребление домохозяйств, % г/г	2,3	1,3	1,8
Валовое накопление основного капитала, % г/г	2,9	1,5	3,6
Экспорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	5,5	0,8	3,0
Импорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	2,7	1,1	4,2
Уровень безработицы, %	4,8	4,9	4,8
Сальдо счета текущих операций, % ВВП	6,9	5,3	3,9
Инфляция ИПЦ, % среднегодовая	2,9	4,7	3,9
Инфляция ИПЦ, % дек/дек	4,3	4,1	3,9
Ключевая ставка ЦБ, %	7,75	7,00	6,75
Баланс федерального бюджета, % ВВП	2,6	2,5	1,7
Государственный долг, % ВВП на конец года	13,6	14,5	15,3
Курс доллара США, руб./долл. на конец года	69,5	65,0	61,0
Цена нефти марки Urals, долл./барр. среднегодовая	70,0	65,0	62,0

Источник информации: Morgan Stanley

**15 октября.** Опубликован очередной выпуск издания МВФ «Перспективы мировой экономики» (World Economic Outlook). По сравнению с предыдущими, июльскими, оценками прогноз роста мировой экономики на 2019 г. был пересмотрен в сторону понижения на 0,2 п.п. (до 3,0%), на 2020 г. – на 0,1 п.п. (до 3,4%) Основные факторы торможения роста в 2019 г. включают замедление динамики промышленного выпуска на фоне «торговых войн», падение темпов роста внутреннего спроса в Индии и Китае, рецессии в Аргентине и Турции. В целом, отмечается, что для более, чем половины стран мира темпы роста выпуска в 2019 г. будут ниже медианного значения за последние 25 лет.

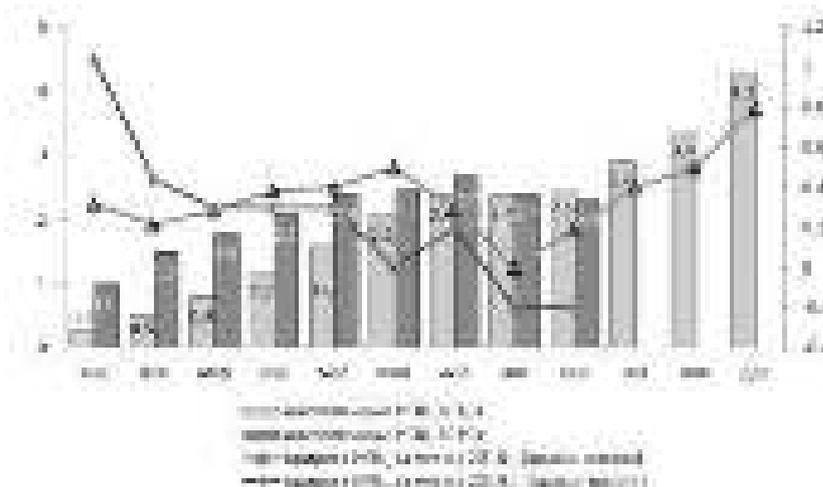
В качестве основного риска для мировой экономики эксперты Фонда называют дальнейшую интенсификацию торговой войны США и Китая. Согласно их оценкам, прямой негативный эффект уже введенных и анонсированных мер на ВВП США в 2020 г. составит 0,2 п.п., на ВВП Китая – 1,2 п.п., на мировой ВВП в целом – 0,2 п.п. Вместе с тем, с учетом вклада протекционистских мер в рост неопределенности, а также в снижение совокупной факторной производительности ввиду подрыва глобальных цепочек добавленной стоимости, этот негативный эффект может достигать 0,6 п.п., 2,0 п.п. и 0,8 п.п. соответственно.

Среди других ключевых глобальных рисков МВФ упоминает увеличение уязвимостей финансовых систем развитых стран на фоне смягчения денежно-кредитной политики; тренд к снижению инфляции в развитых странах, что увеличивает бремя обслуживания госдолга; геополитические риски.

В отношении российской экономики, проектировки роста от МВФ практически не изменились (1,1% в 2019 г., 1,9 % в 2020 г.), несмотря на существенный негативный пересмотр прогноза нефтяных котировок. В качестве основных рекомендаций эксперты Фонда приводят дальнейшее смягчение денежно-кредитной политики, реализацию структурных реформ в сферах поддержки конкуренции, повышения гибкости рынка труда и совершенствования процесса госзакупок.

**Инфляция**

**Рисунок 2. Динамика индекса потребительских цен (%)**

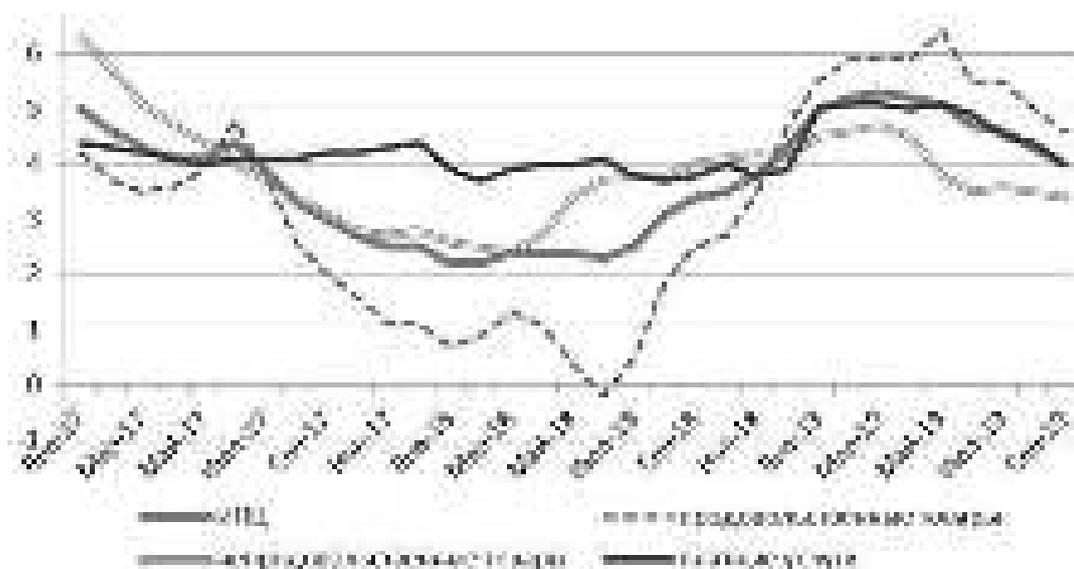


В сентябре 2019 года потребительские цены в среднем по России снизились на 0,2% по сравнению с прошлым месяцем, а за период с начала года прирост потребительских цен составил 2,3%. Отметим, что дефляция в России наблюдалась второй месяц подряд. Инфляция в годовом выражении снизилась до 4,0% против 4,3% месяцем ранее и максимума - 5,3%, зафиксированного по итогам марта 2019 года.

Продовольственные товары подешевели за отчетный месяц на 0,4%, тогда как за последние 12 месяцев продукты питания выросли в цене в среднем на 4,6%. Если рассматривать динамику цен на продукты питания без учета плодоовощной продукции, то в сентябре прирост цен составил 0,2% м./м. и 4,9% г./г. Прирост цен на непродовольственные товары в сентябре составил 0,2% м./м., 3,4% в годовом выражении. Цены на платные услуги в среднем за месяц снизились на 0,2% м./м. (+4,4% г./г.).

Продолжившееся в отчетном месяце снижение годовой инфляции связано с удешевлением продуктов питания, среди которых, в первую очередь, стоит выделить плодоовощную продукцию. В среднем за месяц цены на фрукты и овощи снизились на 6,3%, а за последние 12 месяцев прирост цен составил всего 1,8%. Также заметный вклад в снижение ИПЦ внесла понижительная динамика цен на платные услуги, обусловленная действием как сезонных, так и ситуативных факторов.

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



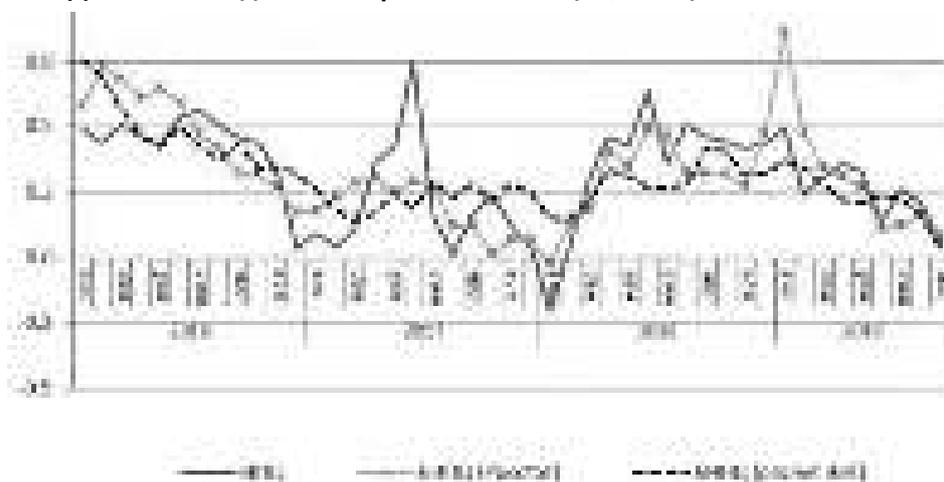
Так, анализ показателей инфляции, очищенных от влияния сезонных факторов, показывает, что в сентябре продолжилось ослабление инфляционного давления, главным образом, за счет понижительной динамики цен на платные рыночные услуги. Напомним, что в предыдущие месяцы основной вклад в ослабление инфляционного давления вносила динамика цен на продовольственные и

непродовольственные товары. В отчетном месяце в данных сегментах потребительского рынка также наблюдалось снижение темпов прироста цен практически до нулевых значений.

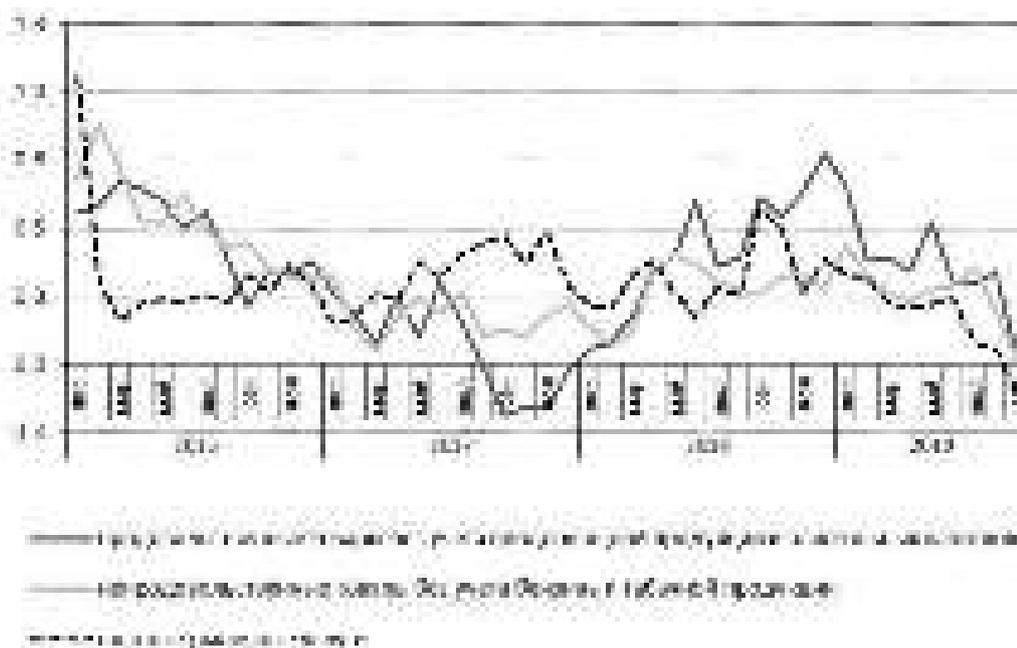
Слабый потребительский спрос продолжает оказывать сдерживающее влияние на инфляцию. Другой дезинфляционный фактор – укрепление рубля, наблюдавшееся с начала текущего года. При этом инфляционные ожидания снижаются медленно, оставаясь на повышенном уровне.

В отсутствии инфляционных шоков тенденция к снижению инфляции в годовом выражении будет продолжаться до начала 2020 года. По итогам 2019 года мы ожидаем инфляцию на уровне 3,6-3,8%. Обновленный прогноз инфляции Банка России – 4,0-4,5% в 2019 году.

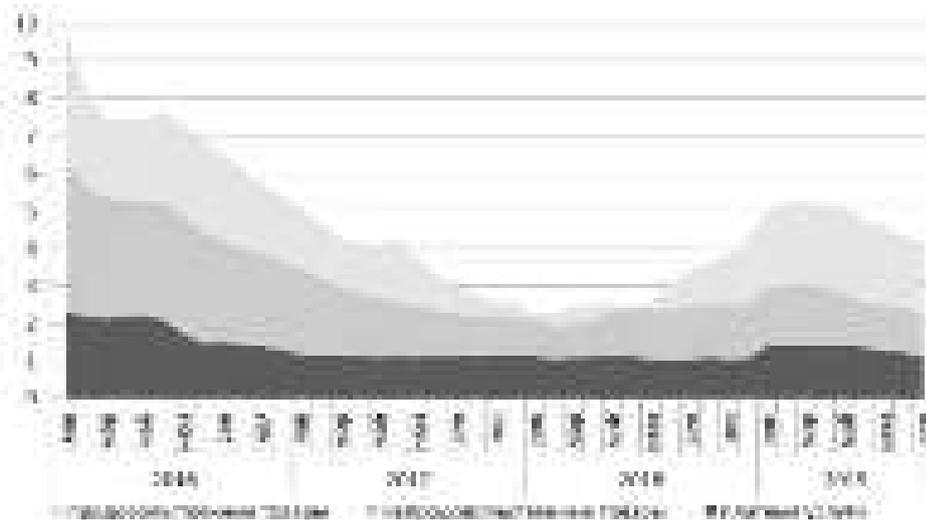
**Рисунок 4. Динамика индексов потребительских цен, очищенных от сезонности (м./м., %)**



**Рисунок 5. Динамика потребительских цен, очищенных от сезонности, в отдельных сегментах потребительского рынка (м./м., %)**



**Рисунок 6. Вклад цен в отдельных сегментах потребительского рынка в ИПЦ (% , в годовом выражении)**



**Валовой внутренний продукт**

По предварительным данным Росстата, прирост ВВП во II кв. текущего года в годовом сопоставлении составил 0,9% после 0,5% в I кв. и 2,7% в IV кв. прошлого года. При этом по оценкам Минэкономразвития, прирост ВВП с исключением сезонности во II кв. составил 0,4% после сокращения на 0,2% в I кв. Значительное замедление роста ВВП в текущем году обусловлено слабой динамикой внутреннего спроса и относительно консервативной бюджетной и монетарной политикой. Кроме того, фактором замедления экономического роста остается слабый рост кредитования предприятий, а также ипотечного кредитования. При этом ослабление динамики внутреннего спроса способствовало быстрому снижению темпов инфляции, которые увеличились в начале года вследствие повышения НДС. Во II кв. дополнительным фактором замедления роста российской экономики стало ухудшение внешней конъюнктуры: падение как цен, так и физических объёмов экспорта. При этом по оценке Минэкономразвития в июле и августе темпы роста ВВП ускорились до 1,8% и 1,6% соответственно после 0,8% в июне, а в январе-августе в целом прирост ВВП составил 1,1%. Основной вклад в ускорение экономического роста в июле-августе внесло улучшение динамики выпуска в промышленности и сельском хозяйстве. При этом розничная торговля, строительство и транспорт показали более слабую динамику, что выступило сдерживающим фактором для роста ВВП.

**Рисунок 7. Очищенный от сезонности физический объем ВВП и индекс выпуска базовых отраслей ОКВЭД**



Прирост выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе-августе составил 1,6%. Промышленное производство в январе-августе выросло на 2,6%, что несколько ниже прироста за 2018 г. в целом (2,9%). Добыча полезных ископаемых увеличилась на 3,8% относительно января-августа прошлого года, что объясняется главным образом эффектом низкой базы. В

обрабатывающих отраслях в январе-августе прирост выпуска снизился до 2,1% по сравнению с 4,1% в январе-августе прошлого года и 2,6% в 2018 г. в целом. Замедление в обрабатывающем секторе объясняется в основном существенным падением выпуска в машиностроении. Обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха в январе-августе продемонстрировало прирост на 0,4%, а водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов выросли на 1,8%.

**Рисунок 8. Очищенный от сезонности физический объем промышленного производства**



#### Потребление, инвестиции

В январе-августе текущего года темпы роста в розничной торговле снизились до 1,5% (2,8% в 2018 г.), а предоставление платных услуг населению сократилось на 1,0% (+1,4% в 2018 г.). Динамика инвестиций в основной капитал в первом полугодии текущего года также значительно замедлилась: темп прироста физического объема инвестиций снизился до 0,6% (0,5% в I кв. и 0,6% во II кв.) по сравнению с 4,3% за прошлый год в целом. Это объясняется главным образом завершением крупных инвестиционных проектов в конце прошлого года. В июле-августе инвестиции скорее всего также показали слабую динамику, поскольку в строительстве наблюдалась стагнация.

Таблица 21. Темпы роста выпуска по видам деятельности (% к соответствующему периоду предыдущего года)

	Янв.-март 2019	2018	2017
<b>Итого</b>	<b>1,1</b>	<b>1,3</b>	<b>1,6</b>
Базовые отрасли ОКВЭД	1,6	1,9	2,4
Сельское хозяйство	1,6	-0,6	2,4
Промышленность, строительство	1,4	1,9	1,8
Добыча полезных ископаемых	1,8	4,1	2,8
Обрабатывающая промышленность	1,1	1,6	0,2
производство пищевых продуктов	4,2	4,9	5,6
производство текстильных изделий	-2,9	1,6	7,1
производство одежды	-1,0	4,1	2,8
производство кожи и изделий из кожи	-3,2	-3,7	4,3
обработка древесины и производство изделий из дерева	1,7	18,6	2,2
производство бумаги и печатных изделий	3,6	11,8	4,7
производство кокша и нефтепродуктов	0,4	1,8	0,6
производство химических веществ и продуктов	1,4	2,7	4,3
производство резиновых и пластмассовых изделий	1,2	2,4	5,9
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	2,7	4,4	2,3
производство металлургическое	1,3	1,7	-0,6
производство машин и оборудования	-4,4	-0,6	2,3
производство автотранспортных средств	1,2	13,3	12,9
производство прочих транспортных средств и оборудования	-16,6	-2,2	0,6
Исключены: конструкторский творчий труд и прочие; конструкторские услуги	0,4	1,8	0,1
Восстановление, подкормочные, организационные сборы и услуги по оказанию помощи, деятельность по ликвидации аварий/катастроф	1,8	1,8	-2,1
Строительство	0,1	5,3	-1,2
Грузооборот транспорта	1,1	1,9	5,4
Развитие торговли	1,9	1,6	1,3
Штатные услуги населению	-1,8	1,5	0,2
Налоги и востановительный период	0,6*	0,2	0,4

\* По сравнению с 2018 г./ По сравнению с 2018 г.

Источник: Росстат, Национальный статистический центр

### Денежно-кредитная политика

На последнем заседании Совета директоров Банка России, состоявшемся 6 сентября 2019 года, было принято решение снизить ключевую ставку на 25 б.п., до 7,00% годовых. Данное решение в полной мере соответствовало ожиданиям экспертного сообщества. Принимая решение о направленности денежно-кредитной политики, Банк России учитывал наблюдаемое в последние месяцы устойчивое сокращение инфляции, которое опережало прогнозные темпы снижения ИПЦ. По заявлению регулятора, сдерживающее влияние на инфляцию оказывали динамика потребительского спроса, а также «временные дезинфляционные факторы, включая смещение сезонности в динамике цен на плодоовощную продукцию на фоне более раннего поступления нового урожая». При этом основные инфляционные риски связаны с повышенными и незаякоренными инфляционными ожиданиями.

Также в соответствующем заявлении регулятора говорится, что «Банк России будет оценивать целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки на одном из ближайших заседаний Совета директоров». Добавим, что следующее заседание Совета директоров Банка России, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки, запланировано на 25 октября 2019 года. Учитывая продолжающееся снижение инфляции в годовом выражении (до 4,0% по итогам сентября), ожидается,

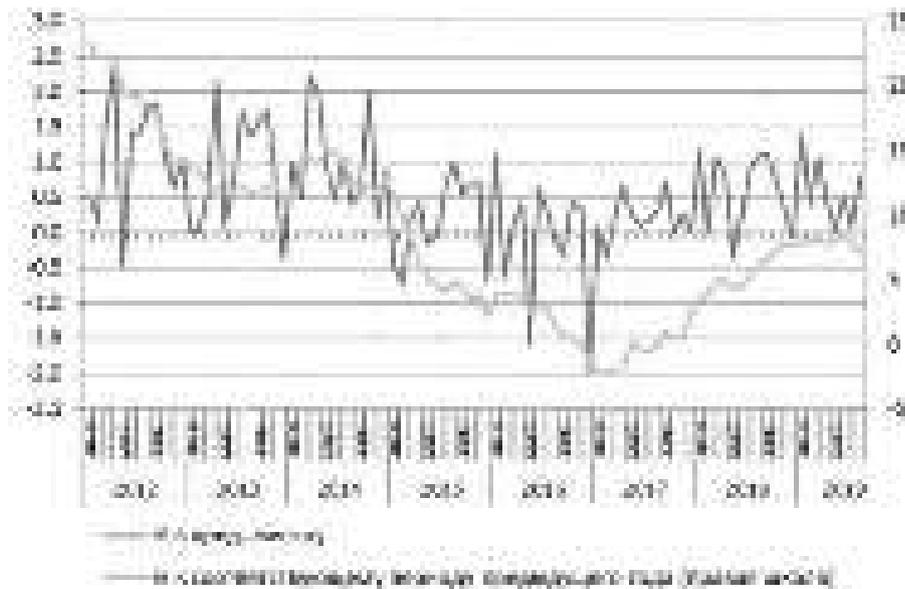
что ключевая ставка вновь будет снижена.

Помимо решения по ключевой ставке, по итогам сентябрьского заседания Совета директоров Банк России опубликовал новый среднесрочный прогноз, согласно которому инфляция (д./д.) по итогам текущего года составит 4,0-4,5% (против 4,2-4,7% с предыдущей версии прогноза). С высокой долей вероятности можно заключить, что инфляция по итогам текущего года будет ниже прогноза Банка России (3,6-3,8%).

### Динамика кредитования

После замедления роста корпоративного кредитования в апреле-июле текущего года, в августе наблюдалось оживление кредитования в данном сегменте рынка. Так, среднемесячный прирост в апреле - июле составил 0,3%, а в августе - 0,8%. В годовом выражении темп прироста кредитования реального сектора по итогам отчетного месяца составил 7,2% против 7,6% месяцем ранее.

**Рисунок 9. Динамика кредитования корпоративного сектора**



Темпы прироста кредитования населения (в % к предыдущему месяцу) устойчиво снижались в последние месяцы – с 2,0% в апреле до 1,2% в июле, тогда как в августе было зафиксировано сезонное ускорение роста потребительского кредитования. В годовом выражении рост объемов кредитования населения замедлился до 21,3% по итогам августа против максимума, зафиксированного в апреле 2019 года (23,9%). Новый понижительный тренд в динамике кредитования населения сформировался в условиях нестабильной динамики доходов населения, высокого уровня «закредитованности» граждан, а также в ответ на усилия регулятора, направленные на замедление роста необеспеченного потребительского кредитования. Напомним, что с начала 2018 года Банк России трижды повышал надбавки к коэффициентам риска в зависимости от полной стоимости кредита, что привело к увеличению запаса капитала банков на покрытие данных рисков. В июне 2019 года Банк России объявил о введении в регулирование показателя долговой нагрузки (ПДН) и о планах с 1 октября 2019 года установить надбавки к коэффициентам риска в зависимости от уровня ПДН и полной стоимости кредита. Эта мера, по мнению регулятора, «будет способствовать снижению стимулов банков к расширению необеспеченного потребительского кредитования за счет предоставления кредитов заемщикам с уже высоким ПДН».

Результаты исследований, посвященных оценке потребительских настроений россиян (в частности, ИПН Банка России), свидетельствуют о снижении потребительских настроений в июне-августе 2019 года. При этом если говорить о кредитном поведении россиян, то все чаще мотивом обращения в банк за кредитом выступают финансовые сложности.

Ставки по кредитам, предоставленным физическим лицам, заметно снизились в начале текущего года. Далее в апреле – мае вновь наблюдался рост кредитных ставок, тогда как в июне - августе вновь было зафиксировано снижение стоимости заемных средств для населения.

**Рисунок 10. Динамика кредитования населения (с учетом курсовой переоценки)**



**Динамика депозитов населения**

Рост объемов депозитов населения в национальной валюте ускорился в августе 2019 года (после длительного периода снижения) до 7,8% (г./г.) против 6,5% месяцем ранее. Одновременно с этим в августе продолжился рост объемов валютных депозитов, измеренных в единицах бивалютной корзины. В отчетном месяце темпы прироста данного показателя в годовом выражении выросли до 12,6% против 11,3% месяцем ранее и -3,2% по итогам прошлого года. Добавим, что в последние месяцы граждане предпочитали оформлять среднесрочные валютные депозиты, объем которых за последний год увеличился более чем на 50%. Напомним, что объемы валютных депозитов сокращались на протяжении полутора лет с середины 2017 года.

Согласно результатам мониторинга максимальной процентной ставки по вкладам в крупнейших банках, с середины марта 2019 года наблюдается плавное снижение указанной ставки. При этом реальные процентные ставки по депозитам находятся в положительной зоне.

**Рисунок 11. Динамика вкладов населения (% в годовом выражении)**



**Состояние денежного рынка**

В сентябре 2019 года сохранялась стабильная ситуация с ликвидностью на денежном рынке. Ставка межбанковского рынка составила в среднем за месяц 6,86%, находясь ближе к нижней границе диапазона процентных ставок.

Задолженность кредитных организаций перед Банком России по традиционным инструментам предоставления рублевой ликвидности равнялась на конец сентября 0,2 трлн. руб.

В сентябре 2019 года Банк России провел один аукцион по размещению ОБР. По состоянию на начало

октябре 2019 года совокупный объем ОБР в обращении был равен 0,8 трлн. руб.

## Финансовые рынки

### Государственный долг

На 1 октября 2019 г. общий объем государственного внутреннего долга РФ, выраженного в государственных ценных бумагах (ОФЗ-ГСО), составил 9207,6 млрд. руб. и за сентябрь увеличился на 93,1 млрд. руб. или на 1,0% а с начала года на 1464,9 млрд. руб. или на 18,9%. Объем привлечения заимствований в ОФЗ на сентябрьских аукционах составил 90,5 млрд. руб. Кроме того, долг по ОФЗ-ИН возрос из-за индексирования номинала на 0,2 млрд. руб. Вместе с тем, в сентябре Минфин привлек средства по ОФЗ-н, в объеме 2,5 млрд. руб. Погашения внутреннего долга в сентябре не происходило. Внутренний долг в госбумагах с учетом госгарантий составил на 1 октября 10597,7 млрд. руб., в том числе в госгарантиях в национальной валюте – 1390,1 млрд. руб. Объем действующих рублевых госгарантий в сентябре сократился на 9,4 млрд. руб. Государственный внешний долг на 1 сентября (последние данные) сложился на уровне 53,9 млрд. долл., в том числе в еврооблигациях 41,0 млрд. долл., в госгарантиях в иностранной валюте – 11,9 млрд. долл. За август внешний госдолг чуть увеличился – на 0,06 млрд. долл., в основном за счет небольшого повышения объема действующих валютных госгарантий. В целом, за месяцев 2019 г. внешний долг вырос на 9,6% в долларах США и на 4,9% в рублевом эквиваленте (на 1 сентября составив 3583,0 млрд. руб.). В соответствии с поправками к госбюджету на 2019-21 гг. (Федеральный закон № 175-ФЗ от 18.07.2019), внутренние заимствования в ОФЗ на 2019 г. предусмотрены в объеме 2280,1 млрд. руб. при погашениях 713,5 млрд. руб., так что чистые заимствования должны составить 1566,6 млрд. руб. (вместо 1705 млрд. руб., предусмотренных в исходной версии бюджета). Внешние заимствования в еврооблигациях в 2019 г., в соответствии с принятыми в бюджет поправками, планируется привлечь в объеме 3,84 млрд. долл., (ранее намечалось 3,0 млрд. долл.). При благоприятной конъюнктуре предусмотрены привлечения сверх этих значений, в целях обмена еврооблигаций в объеме до 4 млрд. долл., с улучшением показателей доходности и ликвидности обращающихся выпусков. Однако погашения этой компоненты внешнего долга в 2019 г. преобладают: по последней версии бюджета, при привлечении в эквиваленте 248,3 млрд. руб., погашения должны составить 403,2 млрд. руб.

### Информация об аукционах по размещению ОФЗ

В сентябре Минфин РФ провел шесть аукционов по размещению ОФЗ, на которых были предложены ОФЗ-ПД (с постоянным купонным доходом), ОФЗ-ПК (с переменным купоном) и ОФЗ-ИН (с индексацией номинала). ОФЗ-ПД были представлены выпуском 26225, размещаемым с 2018 г. (15-летним, с купоном 7,25%) и выпусками 2019 г.: 6-летним 26229 с купоном 7,15% и 20-летним 26230 с купоном 7,7%. Из ОФЗ-ПК размещался только августовский выпуск серии 24020, переменная ставка купона которого определяется как среднее арифметическое значений ставок RUONIA за семь дней до даты определения процентной ставки; ставка публикуется за 2 дня до выплаты купона. В отличие от предыдущих выпусков ОФЗ-ПК, ставка по 24020 не использует значений RUONIA с существенным лагом. В сентябре среднее значение ставки RUONIA сложилось на уровне 6,83%. ОФЗ-ИН были представлены выпуском 52002, размещаемым с 2018 г. Совокупный объем размещения на сентябрьских аукционах составил 90,5 млрд. руб. Коэффициент активности (совокупный спрос по отношению к предложению) составил 0,77 (по причине объемного предложения; в августе указанный коэффициент был равен 1,8), а коэффициент размещения (отношение размещенного объема к предложению) – 0,18 (месяцем ранее – 1,0). Средневзвешенный срок до погашения гособлигаций, размещенных на сентябрьских аукционах, составил 10,4 года (в августе – 6,6 лет).

### Внутренний долговой рынок

В структуре государственного внутреннего долга в ценных бумагах доминируют ОФЗ, их совокупный объем к 1 октября сложился на уровне 8844,9 млрд. руб. (остальную часть внутреннего долга в ценных бумагах составляют ГСО). В 2019 г. формирование нового госдолга осуществляется в основном за счет ликвидных выпусков ОФЗ-ПД, ОФЗПК, и ОФЗ-ИН. ОФЗ для населения (ОФЗ-н), в совокупном объеме 59,9 млрд. руб. (на 1 октября), с чистым приростом за 9 месяцев 2019 г. на уровне 4,2 млрд. долл., в формировании госдолга играют незначительную роль. Относительно небольшую долю (при объеме 378 млрд. руб. на 1.09) занимают малоликвидные ОФЗ-АД (с амортизацией долга); более половины их объема формирует специальный выпуск, организованный в рамках санации Банка Москвы.

Среднее значение доходности государственных облигаций, выраженное индексом Cbonds-GBI RU YTM eff, в сентябре составило 6,97%, что ниже августовского значения на 25 б.п.

Доля нерезидентов на рынке ОФЗ, по данным ЦБ РФ, на 1 октября составила 29,0% и за сентябрь снизилась на 0,7 п.п.

На 1 октября объем рынка региональных и муниципальных облигаций составил 698,5 млрд. руб. и за месяц потерял 1,0% или 7,0 млрд. руб. В сентябре один российский регион – Московская область – отметился выпуском облигаций, проведя доразмещение трехлетнего амортизационного выпуска объемом 12,5 млрд. руб., с купоном 7,5% и доходностью по цене отсечения 7,45%.

Средневзвешенная доходность субфедеральных облигаций по индексу Cbonds-Muni (эффективная) в сентябре составила 7,55% и снизилась на 27 б.п. по сравнению с августом.

Объем рынка корпоративных облигаций к концу июля составил 12844,1 млрд. руб. и за месяц вырос на 48,9 млрд. руб. или 0,4%, а с начала года прибавил 7,6%.

Из крупных размещений сентября можно отметить, в частности, 2-летний выпуск Сбербанка объемом 25 млрд. руб., с доходностью первичного размещения 7,17% и 10-летний выпуск СУЭК-Финанс, объемом 21 млрд. руб., доходность п.р. которого составила 7,64%.

**Рисунок 12. Индикаторы доходности облигаций в 2017-2019 гг.**



Источник информации: Cbonds

Средневзвешенная доходность рынка корпоративных облигаций по индексу IFXCbonds (эффективная) в сентябре сложилась на уровне 7,57%, что ниже на 30 б.п. показателя предыдущего месяца.

### Международные финансовые рынки

Среднемесячные доходности казначейских облигаций США в сентябре изменились мало по сравнению с предыдущим месяцем. Средняя доходность десятилетних казначейских облигаций США за сентябрь составила 1,64%, что выше на 8 б.п. значения августа, доходность пятилетних бумаг составила 1,59%, что также выше на 8 б.п. августовского показателя. В сентябре динамика мировых фондовых рынков была в целом положительной. Оптимизму инвесторов способствовали: некоторые успехи в американско-китайских торговых переговорах; снижение ставки ФРС на 25 б.п., до 1,75-2,0%; снижение ставки по депозитам ЕЦБ на 10 б.п. до уровня -0,5% годовых. Европейский регулятор также объявил о возобновлении выкупа активов в объеме 20 млрд. евро в месяц с 1 ноября.

**Рисунок 13. Доходности казначейских облигаций США в 2017-2019 гг**

Источник информации: Cbonds

По итогам сентября американский индекс DJIA вырос на 1,7%, британский FTSE 100 повысился на 2,8%, немецкий DAX 30 – на 4,1%, японский NIKKEI 225 прибавил 5,1%, китайский SSE Composite – 0,7%. Индекс МосБиржи в сентябре немного повысился (+0,3%), долларový индекс РТС, выраженный в долларах, вырос на 3,1%.

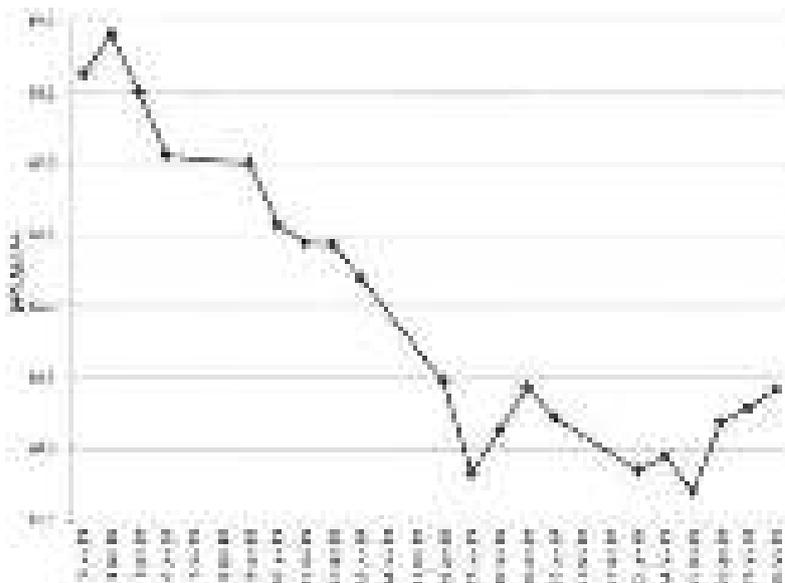
**Рынок российских еврооблигаций**

В сентябре доходности российских суверенных еврооблигаций снизились по сравнению с августом, причем заметнее, чем средние доходности по формирующимся рынкам. Среднемесячное значение доходности суверенных (долларовых) еврооблигаций по индексу Euro-Cbonds Sovereign Russia YTM eff составило 3,78%, что на 18 б.п. ниже значения предыдущего месяца. Общий индекс доходности суверенных долларовых еврооблигаций по развивающимся рынкам Euro-Cbonds Sovereign EM YTM eff в сентябре понизился на 8 б.п., составив 3,60%. Объем рынка российских корпоративных еврооблигаций на 1 октября сложился на уровне 102,4 млрд. долл., и за месяц возрос на 1,7%, демонстрируя возобновление позитивной динамики; при этом снижение с начала года составило 6,4%; в сентябре среди крупных размещений можно отметить выпуск 5-летний Северстали объемом 0,8 млрд. долл., с доходностью первичного размещения 3,17%; 7-летний выпуск ГТЛК объемом 0,55 млрд. долл., с доходностью п.р. 5,01%.

**Валютный рынок**

Средний курс рубля к доллару в сентябре сложился на уровне 64,98 руб./долл.; номинальное укрепление по сравнению с августом составило 0,8%. Повышательное давление на курс российской валюты оказывало снижение ключевой ставки ФРС, рост цен на нефть после атаки на объекты нефтяной инфраструктуры Саудовской Аравии, уменьшение объема покупок валюты Банком России (см. ниже). Укрепление сдерживалось смягчением денежно-кредитной политики Банка России и общим ростом опасений инвесторов по поводу торможения мировой экономики, который ассоциируется с эффектом «бегства в качество» - повышением вложений в активы, номинированные в резервных валютах. Внутримесячная динамика курса доллара была в целом понижательной; по состоянию на конец сентября он составил 64,42 руб. против 66,49 руб. на конец августа. Реальное укрепление рубля к доллару по сравнению с августом сложилось в размере 0,6%, по сравнению с декабрем - 3,6 %.

**Рисунок 14. Динамика курса доллара в сентябре 2019г.**

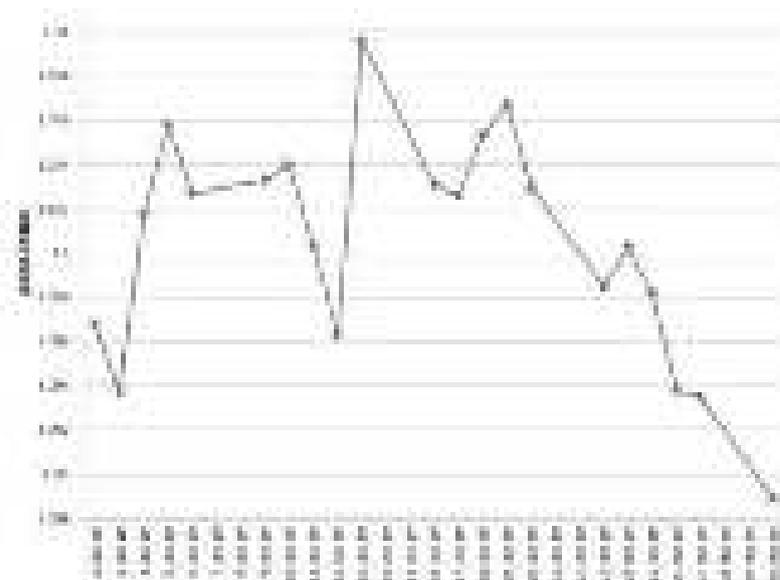


Средний курс рубля к евро в сентябре сложился на уровне 71,61 руб./евро (укрепление на 1,8% по отношению к августовскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 70,32 руб. против 73,38 руб. на конец августа. Реальный курс рубля к евро в сентябре повысился на 1,4% по сравнению с августом и на 7,2% - по сравнению с декабрем. В свою очередь, в реальном эффективном выражении укрепление рубля по сравнению с августом составило 1,0%, а по сравнению с декабрем – 5,5%.

**Мировой валютный рынок**

Среднемесячный курс евро к доллару в сентябре составил 1,102 долл./евро; номинальное ослабление по сравнению с августом сложилось в размере 1,0%. Динамика курса характеризовалась высокой волатильностью в первые две декады месяца на фоне смягчения денежно-кредитной политики ЕЦБ (снижение ключевой ставки и анонсирование возобновления программы «количественного смягчения» с 1 ноября) и ФРС (снижение базовой ставки по федеральным фондам), после чего он вышел на траекторию уменьшения после выхода данных по опережающим индикаторам выпуска, указавших на дальнейшее торможение экономической активности в Еврозоне (особенно в Германии); по состоянию на конец месяца курс составил 1,089 долл. (против 1,104 долл. на конец августа).

**Рисунок 15. Динамика курса евро к доллару в сентябре 2019г.**



В краткосрочной перспективе, преобладают риски дальнейшего снижения курса евро. Хотя рынки ожидают дальнейшего снижения ставки ФРС по федеральным фондам до конца года (как минимум на 25

б.п. с вероятностью 93%, исходя из данных по фьючерсным котировкам), вероятно и дальнейшее смягчение политики ЕЦБ на фоне ухудшения ситуации в европейской экономике и разрастания торговых войн; кроме того, существенными остаются риски выхода Великобритании из ЕС без достижения соглашения о будущем формате экономического сотрудничества, что, по оценкам ОЭСР, привело бы к дополнительному торможению темпов роста ВВП Еврозоны в 2020 г. на 0,4-0,5 п.п.

### **Внутренний валютный рынок**

На фоне укрепления рубля по отношению к доллару и евро, стоимость бивалютной корзины в сентябре несколько снизилась; ее среднее значение сложилось в размере 67,93 руб., что на 98 коп. меньше, чем в августе. На конец месяца стоимость бивалютной корзины составила 67,07 руб.

**Рисунок 16. Динамика стоимости бивалютной корзины**



В сентябре 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 сентябрь 2019 г. составил 3,96 млрд. долл. против 4,61 млрд. долл. в августе. До 4 октября проводились операции в объеме 8,9 млрд. руб. за рабочий день; в период с 7 октября по 7 ноября покупка составит 9,2 млрд. руб. за рабочий день. Волатильность в паре рубль-доллар в сентябре снизилась по сравнению с августом на 6%, а в паре рубль-евро – на 31%; волатильность стоимости бивалютной корзины уменьшилась на 21%. Значение среднедневного оборота биржевых торгов долларами сократилось в сентябре на 19,9% по сравнению с августом, до 2,93 млрд. долл.; торгов евро – на 1,8%, до 0,69 млрд. евро.<sup>6</sup>

### **Выводы:**

- В сентябре 2019 года потребительские цены в среднем по России снизились на 0,2% по сравнению с прошлым месяцем, а за период с начала года прирост потребительских цен составил 2,3%. Отметим, что дефляция в России наблюдалась второй месяц подряд. Инфляция в годовом выражении снизилась до 4,0% против 4,3% месяцем ранее и максимума – 5,3%, зафиксированного по итогам марта 2019 года.
- По предварительным данным Росстата, прирост ВВП во II кв. текущего года в годовом сопоставлении составил 0,9% после 0,5% в I кв. и 2,7% в IV кв. прошлого года. При этом ослабление динамики внутреннего спроса способствовало быстрому снижению темпов инфляции, которые увеличились в начале года вследствие повышения НДС.
- 6 сентября 2019 года, было принято решение снизить ключевую ставку на 25 б.п., до 7,00% годовых.
- Средний курс рубля к доллару в сентябре сложился на уровне 64,98 руб./долл.; номинальное укрепление по сравнению с августом составило 0,8%.

<sup>6</sup> Источник информации: [http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2019\\_10.pdf](http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2019_10.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 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 населённых 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 населённых 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. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2019 ГОДА<sup>7</sup>**

Аналитики отдела исследований компании Cushman & Wakefield подготовили обзор рынка коммерческой недвижимости по итогам I полугодия 2019 года и предварительные прогнозы дальнейшего развития рынка.

Во втором квартале 2019 года рынки b2b демонстрировали умеренный оптимизм. Бизнес адаптировался к повышению НДС, высокой стоимости денег, низкому инфляционному давлению. Темпы роста экономики замедлились, однако это не вызывает опасений у властей, поскольку сегодня национальные проекты рассматриваются как фактор развития экономики. А в полной мере их эффект скажется не ранее 2020 года.

Фактически предлагается модель укрупнения и огосударствления бюджетобразующих отраслей и балансирования развития с помощью национальных проектов.

<sup>7</sup> <https://zдание.info/2393/2467/news/13752#retail-2019>

Строительство и недвижимость по-прежнему находятся в зоне кредитного сжатия. Переход на проектное финансирование строительства жилья может подстегнуть рост кредитного рынка в строительстве, однако это будет происходить постепенно, и, скорее всего, эффект будет виден не раньше 2020 года.

Рост долга в оптовой и розничной торговле остановился. Розничный рынок зажат между снижающимися доходами населения с одной стороны, и ростом издержек с другой. В этой ситуации отрасль перешла в режим жесткой экономии, сокращая складские запасы и удешевляя ассортимент.

Эксперты считают, что инвестиционная активность на рынке коммерческой недвижимости России несколько увеличилась, однако говорить о восстановлении рынка пока рано. Возобновление инвестиционной активности будет сопровождаться движением ставок капитализации.

### **Офисная недвижимость в I полугодии 2019 года**

В I полугодии 2019 года было введено в эксплуатацию 7 объектов или 120 000 кв. м офисных площадей (4 из которых во II квартале - 92 000 кв. м), что сопоставимо с объемом нового строительства за весь прошлый год (127 000 кв. м).

Крупнейшим открытием II квартала стал бизнес центр класса А «Искра-Парк» (62 000 кв. м). Первый крупный офисный объект (более 30 000 кв. м) за последние полтора года.

На рынке снова появляются необходимые крупные блоки в пределах МКАД. Продолжает активно развиваться северо-западное направление. Здесь расположено более 70% нового строительства в 2019 году.

В 2019 году новое строительство офисной недвижимости увеличится более, чем в два раза относительно 15-летнего антирекорда прошлого года и составит порядка 350 000 кв. м. В 2019 – 2021 гг. будет введено 900-950 000 кв. м офисной недвижимости, из них около 600 000 кв. м будет составлять класс А.

### **Рисунок 17. Новое строительство по классам, тыс. кв. м**



Снижения спроса после рекордного 2018 года не произошло. Объем спроса в I полугодии 2019 года сравним с аналогичным показателем 2018 года, 962 000 кв. м и 950 000 кв. м, соответственно.

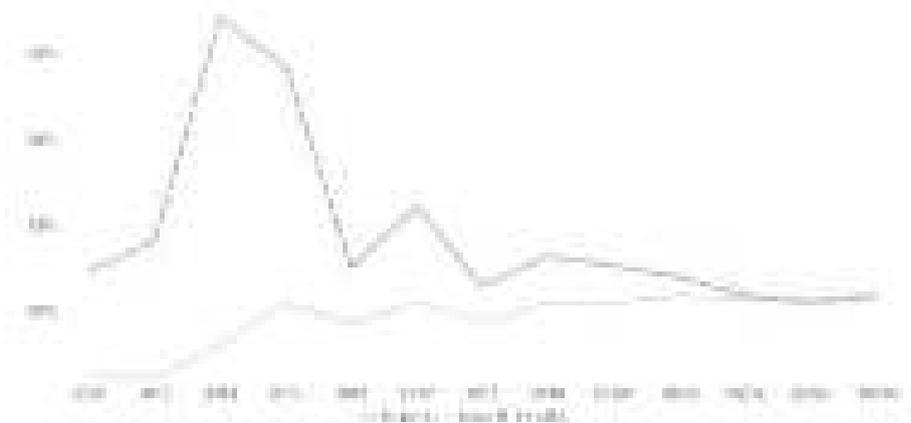
Уровень спроса в том числе поддерживается ростом количества договоров предварительной аренды. Ввиду ограниченного предложения качественных крупных блоков в востребованных объектах, арендаторы все чаще рассматривают опцию заключения договоров предварительной аренды в строящихся или планируемых объектах.

Крупнейшей сделкой офисного сегмента является сделка ПАО «Росбанк» с площадями в БЦ ОКО. Существенно выросла доля сделок площадью более 3000 кв. м – с 17,2% в 2018 году до 26% в I полугодии 2019 года.

Благодаря развитию коворкингов операторы гибких рабочих пространств становятся одними из наиболее активных игроков по доле заключенных сделок (6,4%). Однако бессменным лидером по-прежнему являются компании банковского и финансового сектора, которые превышают этот показатель почти в 5 раз (31%). Сделки строительных и IT-компаний составили 4,7% и 3,9% от общего числа сделок соответственно.

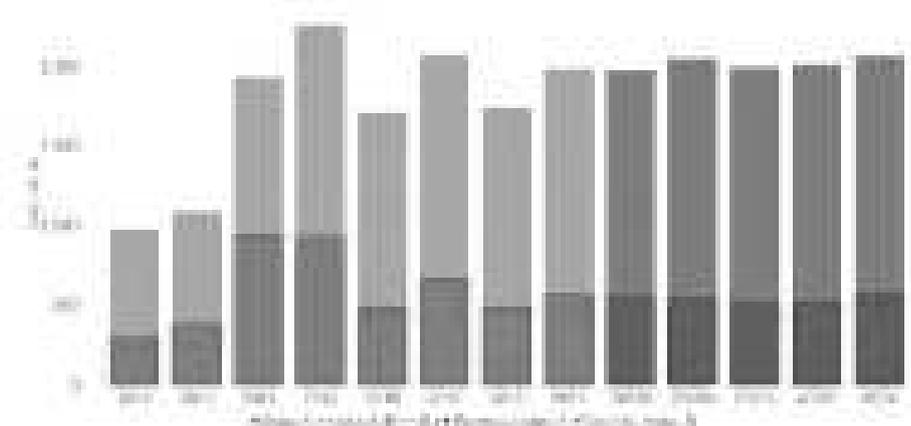
Уровень вакансии продолжает расти с конца 2018 года, несмотря на здоровый спрос со стороны арендаторов. В конце II квартала 2019 года уровень вакансии составляет 11,2% (класс А – 13,3%, класс В – 10,5%), что на 1,3 п.п. больше, чем в конце 2018 года, когда эксперты наблюдают рекордное количество сделок на рынке.

**Рисунок 18. Доля свободных помещений**



Увеличение вакансии связано со стабилизацией уровня спроса и возросшим уровнем нового строительства (за первое полугодие было введено 90% объема нового строительства за весь прошлый год). Несмотря на поддержание текущего уровня строительства в ближайшие 3 года, новые площади будут заполняться арендаторами. Уровень вакансии будет держаться на уровне 11%.

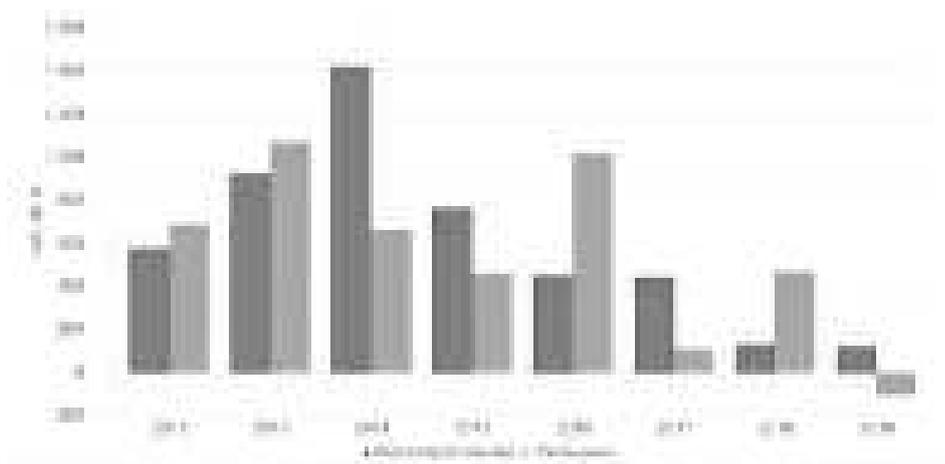
**Рисунок 19. Свободные помещения, тыс. квм**



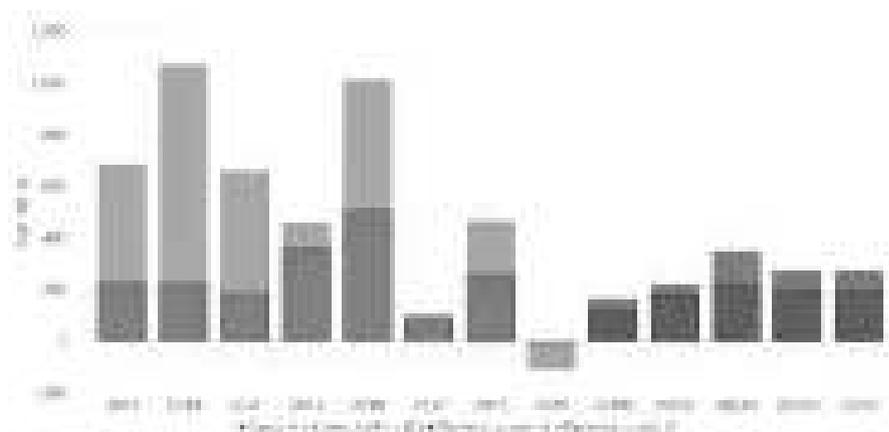
Центр и западное направление остаются самыми популярными при выборе офиса. Максимальное количество сделок было заключено в этих районах. Уровень вакансии в Новой Москве продолжает постепенное снижение. Арендаторы используют возможности арендовать качественные офисы по ставкам ниже, чем в Центральном Деловом Районе.

Освободившиеся после рекордного объема спроса офисные площади вышли на рынок в начале 2019 года в I полугодии 2019 года площади начали абсорбироваться. По итогам года, эксперты ожидают, что поглощение вернется в положительную зону. В ближайшие годы поглощение будет оставаться положительным.

**Рисунок 20. Поглощение и новое строительство, тыс. кв. м**



**Рисунок 21. Поглощение по классам, тыс. кв. м**



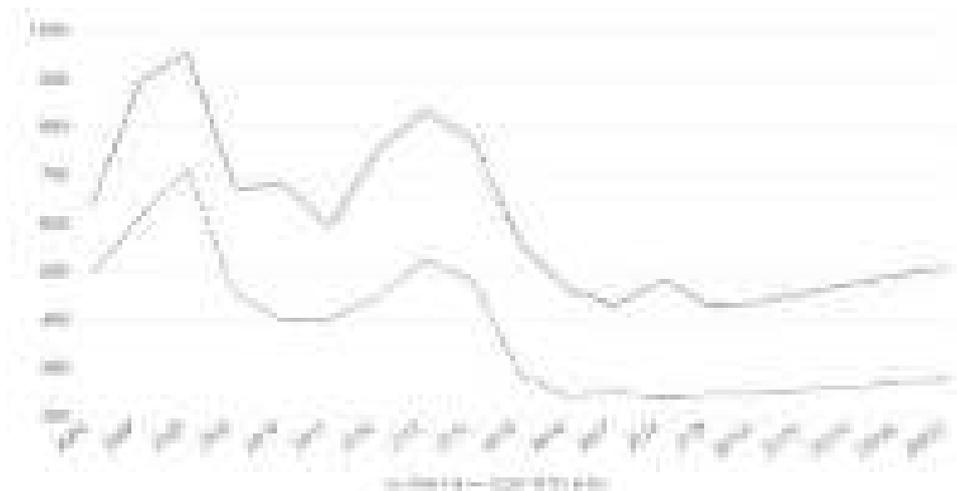
С начала 2019 года наблюдается рост средней арендной ставки на качественные офисные площади. По состоянию на июль 2019 года рост составил 3,5 п.п. относительно показателя 2018 года.

**Рисунок 22. Рублевые VS долларовые договоры аренды, июль 2019**

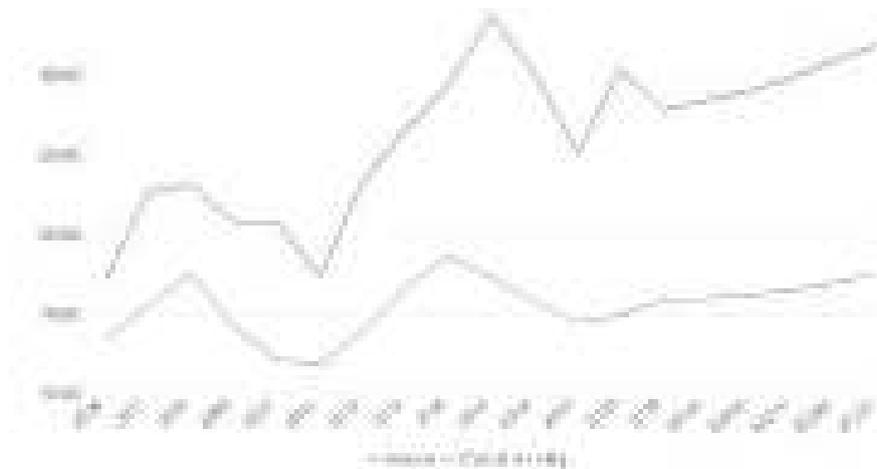
Класс	Валюта договора	Объем сделок (руб.)	Ставка
А	USD	27 031	220 \$
	RUB	219 067	24 777 руб.
В	USD	7 748	245 \$
	RUB	642 884	15 980 руб.

Средневзвешенный долларовый эквивалент ставок аренды в классе А по состоянию на июль 2019 года составляет \$429 за кв. м в год (27 855 руб. за кв. м в год). Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды в классе В – 15 945 руб. за кв. м в год (\$245 за кв. м в год).

**Рисунок 23. Ставки аренды в долларовом исчислении**



**Рисунок 24. Ставки аренды в рублевом исчислении**



Средняя ставка продолжит расти на 4-6% в год в ближайшие годы.

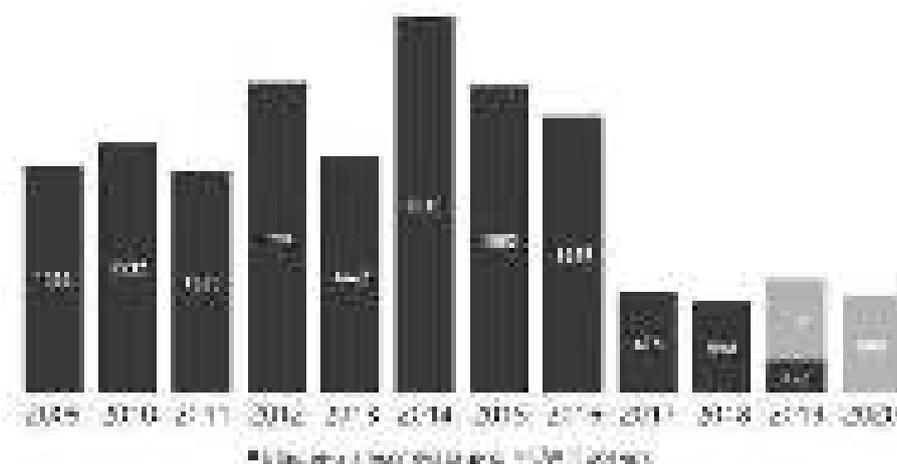
**Торговая недвижимость в I полугодии 2019 года**

Перевес Москвы в общем объеме нового строительства сохранится до конца года в связи с открытием в столице еще двух крупных объектов.

Во втором квартале в регионах России не было открыто ни одного форматного торгового объекта. В Москве в апреле был запущен ТЦ «Саларис» (GLA 105 000 кв. м) – крупнейшее открытие 2019 года, тем самым больше половины объема нового строительства в первом полугодии в России пришлось на Москву.

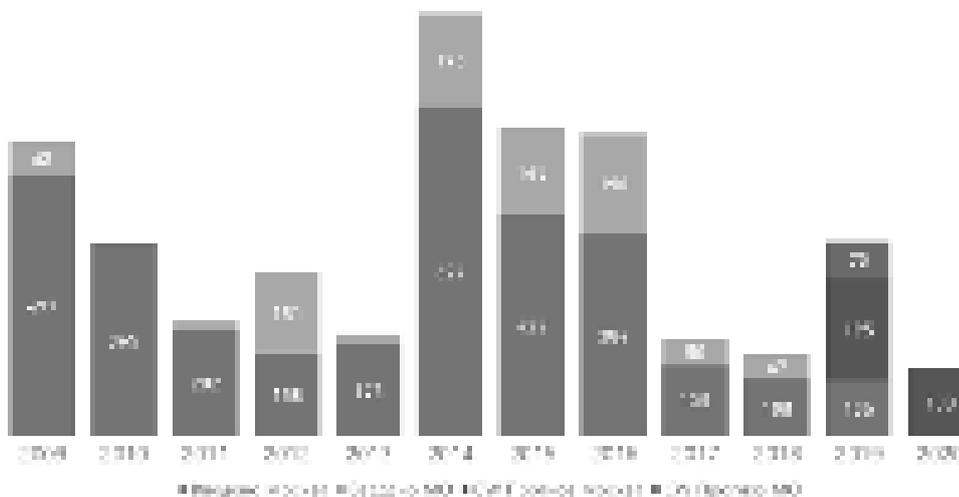
По прогнозам экспертов, объем нового строительства в России в 2019-2021 гг. останется на уровне прошлых двух лет. Ежегодно будет вводиться около 500-700 000 кв. м торговых площадей. В отличие от 2019 года, в следующем году ввод в основном будет обеспечен за счет строительства в регионах России. Открытия крупных проектов анонсированы в Екатеринбурге, Перми, Грозном, Кирове и других городах.

**Рисунок 25. Ежегодный ввод новых торговых площадей, Россия (включая Москву), тыс. кв.м**



До конца года в Москве планируется открытие двух крупных объектов.

**Рисунок 26. Ежегодный ввод новых торговых площадей в Москве, тыс. кв.м**



В Московском регионе активно развивается сегмент аутлетов. До конца года планируется открытие двух объектов на Новой Риге, тем самым предложение аутлетов вырастет в полтора раза.

В следующем году в столице не запланировано к вводу ни одного крупномасштабного проекта, строиться будут небольшие торговые центры и объекты в составе ТПУ. Увеличение объемов нового строительства в Москве можно ожидать не ранее 2022 года.

Коммерческие условия в целом по рынку остаются на уровне прошлого года. «Прайм» сегмент продолжит умеренный рост в 2019 году.

Наиболее популярной структурой арендного платежа в торговых центрах остается комбинированная ставка аренды – в качестве арендной платы используется либо минимальный фиксированный платеж, 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 различается 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.

**Рисунок 27. Арендные ставки в «прайм» торговых центрах**

Тип недвижимости	Ставки аренды (руб./кв.метр)	
	Ставка аренды	Усредненный индекс
Торговые центры (розничная торговля)	—	11 000
СФ (акции/двухэтаж)	—	10 000
Бизнес-центры (офисный/сервисный)	—	16 000
Канцелярия	6 000	12 000
Планинг-офисы	—	20 000
Малые торговые центры	20 000	200 000
Сеть магазинов	6 000	10 000
Рестораны, кафе/бары, клубы	20 000	150 000
Фуд-корт	25 000	170 000

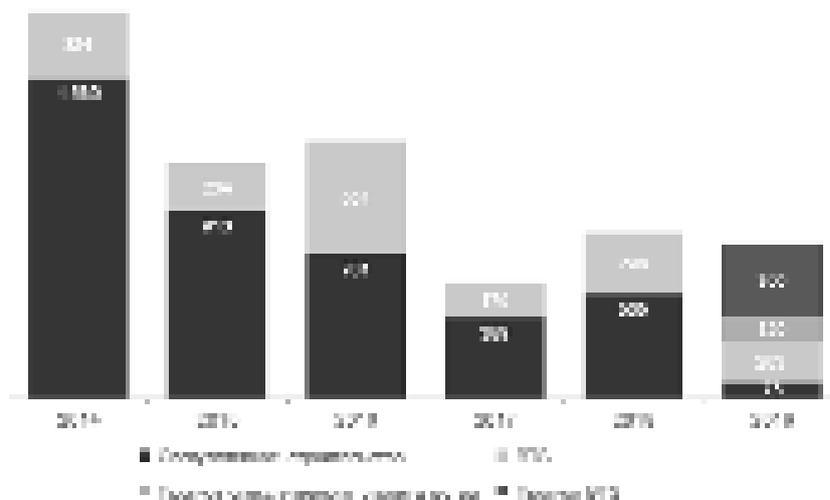
Приведены усредненные ставки для условных типовых объектов. Они могут отличаться от фактических для конкретной сделки в зависимости от условий сделки, рыночной ситуации и множества других факторов.

**Складская недвижимость в I полугодии 2019 года**

В I полугодии 2019 года в Московском регионе введено 76 000 кв. м спекулятивного строительства. Наименьший объем за последние 5 лет.

Темпы строительства новых объектов в Москве и МО остаются невысокими. По итогам I полугодия 2019 года на рынке недвижимости Московского региона было введено в эксплуатацию 279 000 кв. м складских площадей, что сравнимо с аналогичным показателем 2018 года (241 000 кв. м).

**Рисунок 28. Ежегодный ввод в эксплуатацию новых площадей класса А и В, тыс. кв. м**



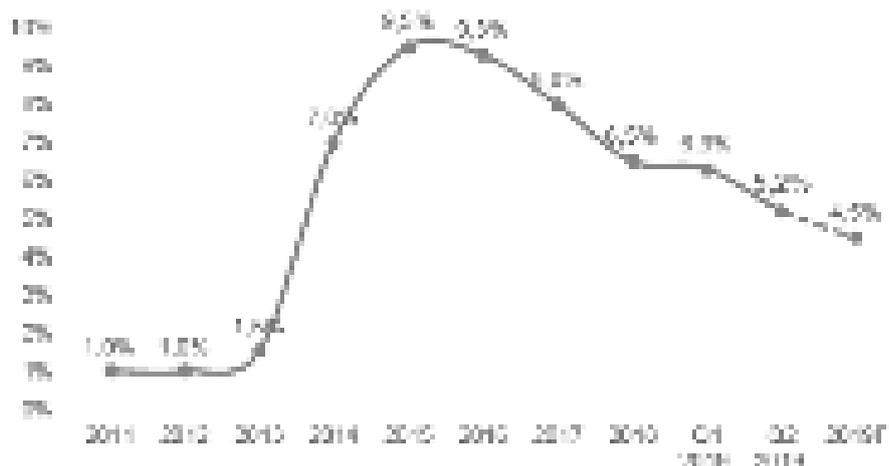
Основная доля нового строительства (73%) формируется зданиями, построенными по схеме «под заказчика» (built-to-suit).

Наметившийся рост арендных ставок и дефицит качественных площадей должны были повысить интерес девелоперов к спекулятивному строительству. Тем не менее, повышения активности в этом сегменте рынка пока не произошло.

По итогам I полугодия 2019 года эксперты отмечают наименьший объем нового спекулятивного строительства за последние 5 лет. Во II половине 2019 года будет введено дополнительно 120 000 кв. м складских площадей. Тем не менее, по итогам года общий объем спекулятивного строительства окажется минимальным за пятилетие.

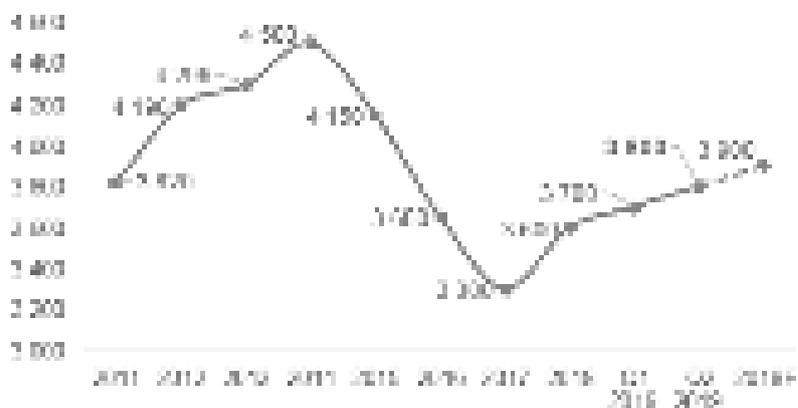
Доля вакантных площадей во II квартале 2019 года продолжила снижение и составила 5,2%. Наибольший объем вакантных площадей в I полугодии 2019 года зафиксирован на юге Московского региона - 188 000 кв. м, что составляет 5% от общего предложения складских помещений по этому направлению. Наименьший уровень вакантных площадей зафиксирован на северо-востоке Московского региона.

**Рисунок 29. Доля вакантных площадей, класс А**



На конец I полугодия 2019 года средняя ставка аренды на складские помещения класса А составила 3 800 руб. за кв. м в год.

**Рисунок 30. Ставка аренды, класс А, руб./кв.м/год**

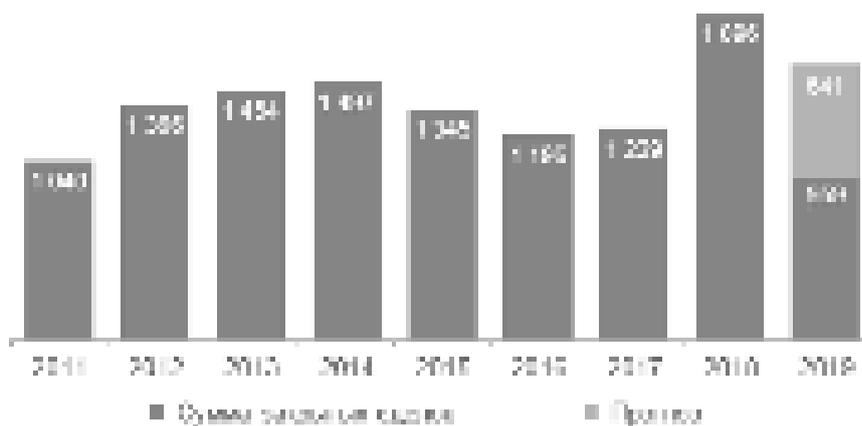


Эксперты предполагают, что в результате продолжающегося снижения доли свободных площадей во II полугодии 2019 года средняя арендная ставка может превысить текущий уровень и к концу года достичь 3900-4000 руб. за кв. м в год. Уже сейчас некоторые девелоперы поднимают запрашиваемые ставки аренды в премиальных локациях на этот уровень.

Доля сделок по покупке складских площадей в I полугодии 2019 года составила 23% от общей площади закрытых сделок. Средний размер сделки составил 20 600 кв. м. В структуре сделок доля производственных компаний составила 45%, доля ритейлеров – 27%.

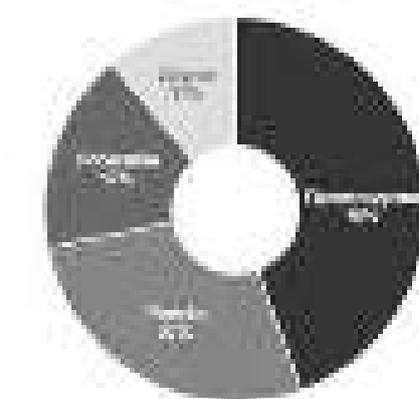
Среди наиболее крупных сделок можно выделить покупку производственной компанией «Мистраль» 55 000 кв. м в PNK Парк Коледино и 28 000 кв. м Fix Price в PNK Пушкино.

**Рисунок 31. Объем арендованных и купленных площадей, классы А и В, тыс. кв. м**



Доля сделок по аренде складских площадей составила 77%. Средний размер сделки по аренде 14 900 кв. м. В структуре сделок по аренде качественных площадей значительную долю занимают ритейлеры (48%). Однако этого лидерства удалось достичь благодаря одной крупной сделке по аренде ритейлером «Вкусвилл» в РНК Парк Вешки (108 000 кв. м).

**Рисунок 32. Структура спроса (продажа), классы А и В**



**Рисунок 33. Структура спроса (аренда), классы А и В**

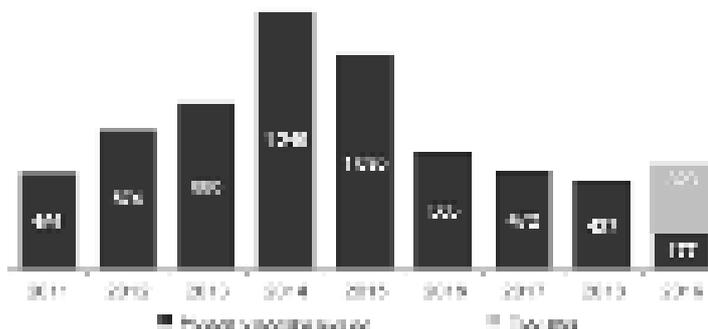


В I полугодии 2019 года в регионах было построено 177 000 кв. м складских площадей, что на 15% ниже уровня аналогичного показателя 2018 года, который составил 208 000 кв. м. В регионах объем строительства, в отличие от Москвы, формируется за счет спекулятивного строительства – 67%.

Во II полугодии 2019 года строительная активность будет в основном обеспечена за счет отдельных регионов (Екатеринбург, Новосибирск, Ростов-на-Дону).

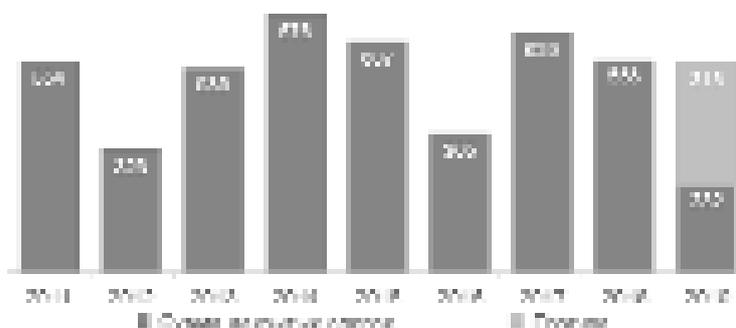
В I полугодии 2019 года было арендовано и куплено 232 000 кв. м складских площадей, что почти в 1,5 раза выше аналогичного показателя 2018 года. По итогам 2019 года эксперты ожидают, что объем сделок останется на уровне прошлого года.

**Рисунок 34. Ежегодный ввод в эксплуатацию новых площадей класса А и В, тыс. кв. м**



Основной спрос в регионах наблюдается со стороны ритейлеров. Крупнейшими сделками в I полугодии 2019 года стали покупка ритейлером Лента в складском комплексе Ориентир-Юг в Санкт-Петербурге 69 000 кв. м и аренда DNS в складском комплексе Терминал Северный в Екатеринбурге 17 000 кв. м.

**Рисунок 35. Объем арендованных и купленных площадей, классы А и В, тыс. кв. м**



**Рисунок 36. Ключевые складские объекты, введенные в 1 полугодии 2019 году**

Проект	Регионы	Общая площадь
<b>Московский регион</b>		
Паруски II	Москва	82 500 кв. м
ИФА Восток	Москва	58 000 кв. м
ПЦ Милославия	Москва	48 500 кв. м
ВС Салтково	Москва	27 775 кв. м
<b>Регионы России</b>		
СЗС Самарский	Новосибирск	41 000 кв. м
Солнечная поляна	Санкт-Петербург	38 500 кв. м
Полонезы НПО	Санкт-Петербург	28 500 кв. м
ТТЦ Салары.Б	Псков	28 000 кв. м

**Гостиничная недвижимость в I полугодии 2019 года**

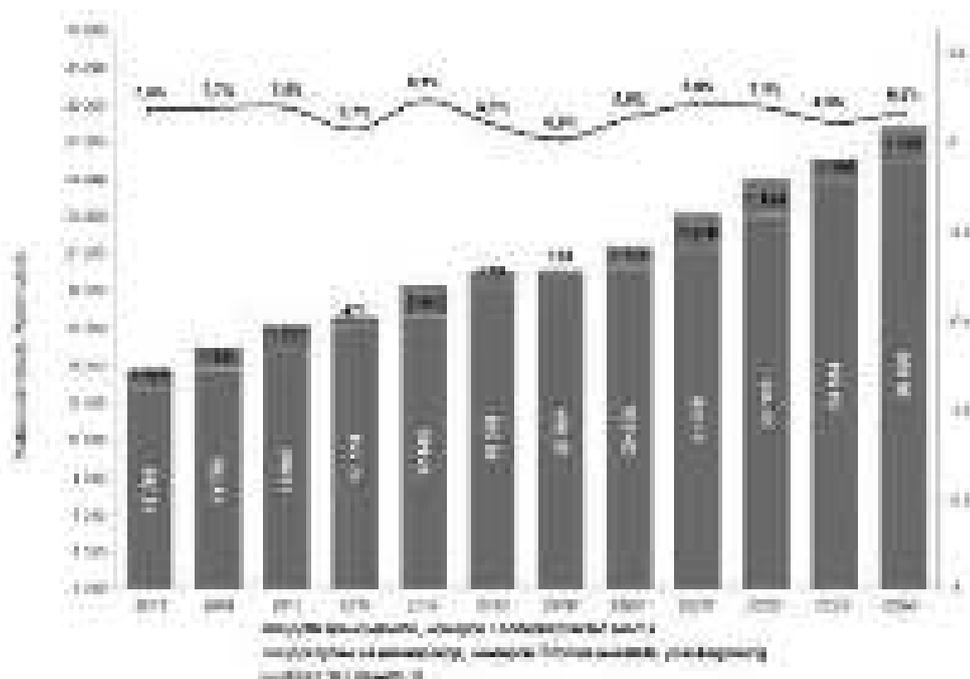
Несмотря на опасения отельеров, спрос на гостиничные услуги вернулся к привычным объемам, однако результаты первых пяти месяцев 2019 года оказались невыразительным.

Чистый прирост предложения современного качества за II квартала 2019 года равен нулю.

Операционные итоги января-мая 2019 года можно охарактеризовать как «околоноля»: на фоне увеличения уровня загрузки для рынка в целом в пределах 2,5 процентных пунктов, показатель средней цены на номер сократился на 4%. Результатом этого стало колебание показателя доходности на номер на уровне -0,5%.

Объемы нового предложения «современного качества» по итогам 2019 года составят всего 128 единиц. По сравнению с 4-процентным увеличением рынка в 2018 году, рост предложения в 2019 году составит менее 1%, что является ухудшением прогнозов Cushman & Wakefield за I квартал года (3,6%).

**Рисунок 37. Динамика изменения номерного фонда – факт и прогноз**



Отсутствие радикальных изменений в экономике заставляет гостиничных инвесторов смещать планируемые даты запуска строительства заявленных проектов на более поздние сроки, в результате чего ожидаемые среднегодовые темпы роста предложения в 2020-2024 гг. составят маловыразительные 6,6%.

Хотя средний прирост уровня загрузки на московском рынке номеров современного качества составил всего 2,5 процентных пункта, зато он был отмечен во всех ценовых сегментах без исключения. И если гостиницы среднеценовой категории зарегистрировали минимальное изменение загрузки (0,1 п.п.), то в высоком ценовом сегменте она выросла сразу на 7,1 п.п.

В отличие от загрузки, показатель средней цены на номер показал более разнонаправленную динамику – от небольшого прироста в отелях сегмента люксовый, среднеценовой и высокий (2,6%, 1,5% и 0,7%, соответственно) до незначительного снижения в экономичном сегменте (-0,1%).

Гостиницы сегмента выше среднего показали худший результат из всех, потеряв 4,1% от средней цены 2018 года. Как результат, показатель средней цены на номер по всему рынку качественных номеров за первые 5 месяцев года сократился на 4% в сравнении с аналогичным периодом 2018 года.

**Рисунок 38. Средняя загрузка и средняя цена за номер по сегментам**



Хотя изменение уровня доходности на номер (выраженное в рублях) для рынка в целом за пять месяцев года осталось на уровне погрешности (-0,5%), гостиницы высокого и люксового сегментов показали более выдающиеся результаты (прирост в 11,4% и 9,4%, соответственно).

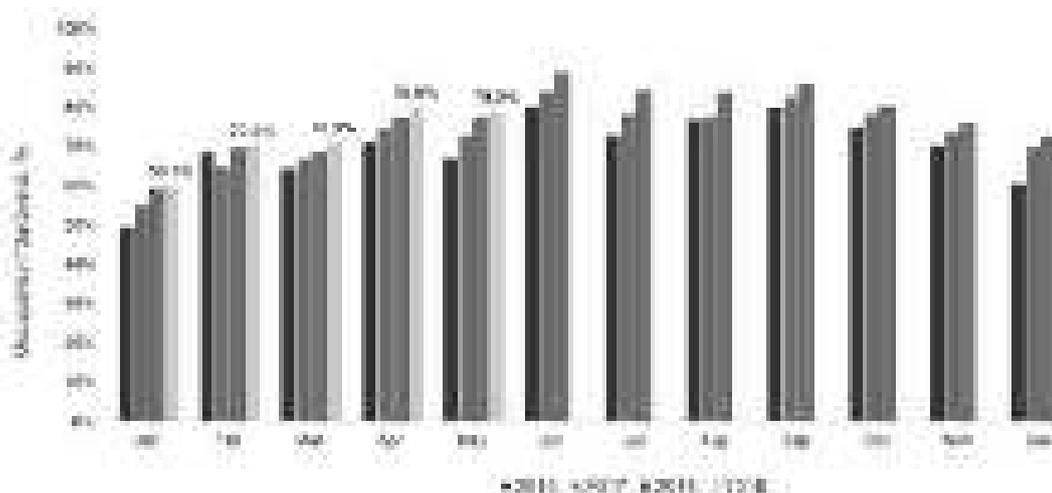
В пересчете в доллары США, однако, динамика доходности на номер имела более негативный окрас, что объясняется неустойчивой позицией рубля, который по результатам 2018 года потерял 20% своего «веса», однако только за четыре месяца 2019 года укрепился примерно на 5,1%.

**Рисунок 39. Средняя доходность на номер по сегментам (руб., USD)**



Традиционно медленная для московского рынка «раскачка» спроса в начале года завершилась с лучшими, чем можно было ожидать, показателями – как в сравнении с 2017-2018 гг., так и по отношению к «эталонному» докризисному 2013 году.

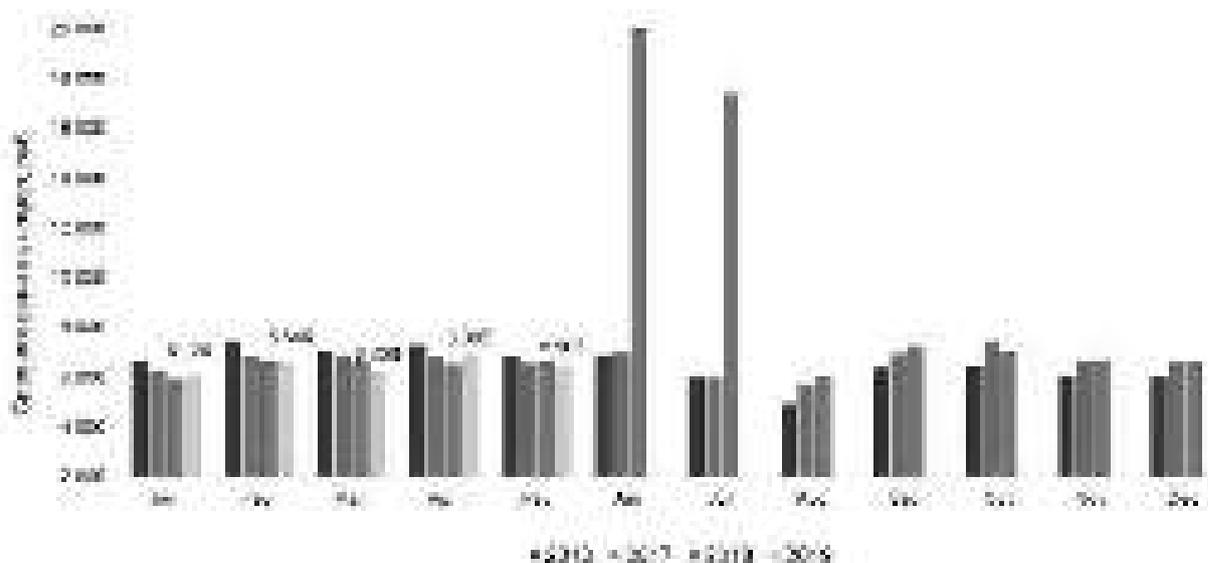
**Рисунок 40. Помесячная загрузка (%)**



Вместе с тем, ежемесячный показатель средней цены на номер не меняется. Даже с учетом фактора увеличения предложения (почти 2 500 номеров за 2017-2018 гг., из которых более 60% номеров -

категорий среднеценовая и ниже), данная стагнация напрямую связана с состоянием экономики, которая все еще не создает достаточных объемов платежеспособного спроса для гостиничной инфраструктуры Москвы.

**Рисунок 41. Средняя цена за номер (руб.)**



#### Выводы:

- Во втором квартале 2019 года рынки b2b демонстрировали умеренный оптимизм. Бизнес адаптировался к повышению НДС, высокой стоимости денег, низкому инфляционному давлению. Темпы роста экономики замедлились, однако это не вызывает опасений у властей, поскольку сегодня национальные проекты рассматриваются как фактор развития экономики.

- В 2019 году новое строительство офисной недвижимости увеличится более, чем в два раза относительно прошлого года. Снижения спроса после рекордного 2018 года не произошло. Объем спроса в I полугодии 2019 года сравним с аналогичным показателем 2018 года, 962 000 кв. м и 950 000 кв. м, соответственно. С начала 2019 года наблюдается рост средней арендной ставки на качественные офисные площади. По состоянию на июль 2019 года рост составил 3,5 п.п. относительно показателя 2018 года. Средняя ставка продолжит расти на 4-6% в год в ближайшие годы.

- Перевес Москвы в общем объеме нового строительства торговой недвижимости сохранится до конца года в связи с открытием в столице еще двух крупных объектов. Во втором квартале в регионах России не было открыто ни одного форматного торгового объекта. По прогнозам экспертов, объем нового строительства в России в 2019-2021 гг. останется на уровне прошлых двух лет. Ежегодно будет вводиться около 500-700 000 кв. м торговых площадей. Наиболее популярной структурой арендного платежа в торговых центрах остается комбинированная ставка аренды – в качестве арендной платы используется либо минимальный фиксированный платеж, либо % от оборота арендатора в зависимости от того, что выше. В среднем процентная ставка варьируется между 12-15% для операторов торговой галереи, 3-7% для крупных якорных арендаторов.

- Основная доля нового строительства складской недвижимости (73%) формируется зданиями, построенными по схеме «под заказчика» (built-to-suit). Намечившийся рост арендных ставок и дефицит качественных площадей должны были повысить интерес девелоперов к спекулятивному строительству. Тем не менее, повышения активности в этом сегменте рынка пока не произошло. По итогам I полугодия 2019 года эксперты отмечают наименьший объем нового спекулятивного строительства складской недвижимости за последние 5 лет.

- Спрос на гостиничные услуги вернулся к привычным объемам, однако результаты первых пяти месяцев 2019 года оказались невыразительным. Чистый прирост предложения современного качества за

II квартала 2019 года равен нулю. Операционные итоги января-мая 2019 года можно охарактеризовать как «околоноля»: на фоне увеличения уровня загрузки для рынка в целом в пределах 2,5 процентных пунктов, показатель средней цены на номер сократился на 4%. Результатом этого стало колебание показателя доходности на номер на уровне -0,5%. Объемы нового предложения «современного качества» по итогам 2019 года составят всего 128 единиц. По сравнению с 4-процентным увеличением рынка в 2018 году, рост предложения в 2019 году составит менее 1%.

#### 4.4. ЦЕНЫ НА КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ ОКТЯБРЕ 2019г.<sup>8</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.

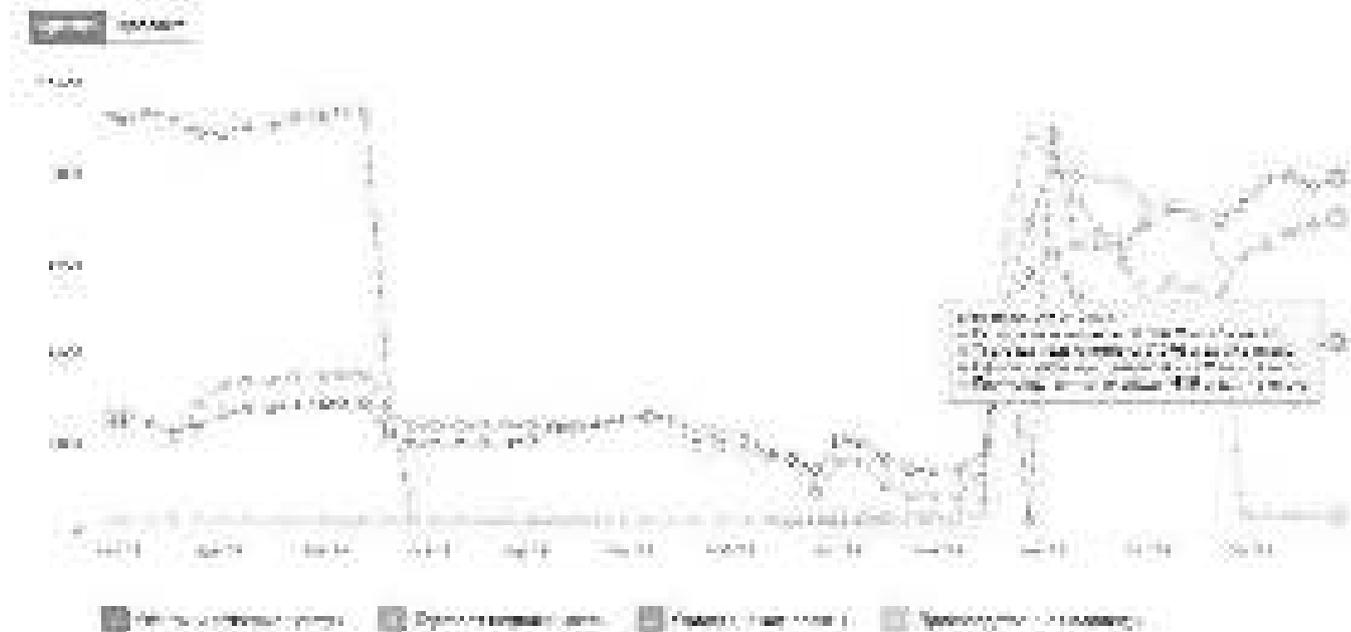
Поступательное движение и повышение активности всех участников рынка происходит и в сегменте нежилой недвижимости региона. Основной спрос здесь наблюдается на офисы в Хабаровске и торговые площади, т.к. экономика края уверенно стабилизируется, несмотря на ожидаемую всеми инфляцию и повторную кризисную 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.

##### Рисунок 42. Аналитика цен при продаже коммерческой недвижимости в Хабаровске



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

<sup>8</sup> Источник: <http://www.dvnovosti.ru/khab/2017/10/04/72637/>

**Рисунок 43. 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>9</sup>

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

В обзор включены стоимость на Росриэлте новостроек и квартир вторичного рынка. Произведен расчет средней стоимости продажи и аренды недвижимости.<sup>10</sup>

**Таблица 22. Обзор цен на недвижимость в Хабаровске в сентябре 2019г.**

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2019 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	92 697 руб./м <sup>2</sup>	+8,87 %	-1,61 %	+3,02 %	16
- Вторичка	88 976 руб./м <sup>2</sup>	+4,5 %	-4,48 %	-2,41 %	14

Источник информации: Росриэлт

**Таблица 23. Обзор цен на недвижимость в Комсомольске-на-Амуре в октябре 2019 г.**

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2019 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	37 525 руб./м <sup>2</sup>	-2,89 %	+7,41 %	+15,74 %	26
- Вторичка	39 492 руб./м <sup>2</sup>	-3,14 %	+9,35 %	+21,15 %	20
АРЕНДА					
Офисы	5 949 руб./м <sup>2</sup> /год	0 %	0 %	+15,29 %	7

Источник информации: Росриэлт

**Анализ цен предложений на офисные помещения в Комсомольске-на-Амуре в октябре 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 октябрь 2019 года. Анализ цены предложения за 1 кв.м общей площади сходных с оцениваемыми объектами может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

<sup>9</sup>Источник информации: <https://www.beboss.ru/kn/khb>

<sup>10</sup>Источник информации: <https://rosrealt.ru/Habarovsk/cena>

**Таблица 24. 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. Парижской Коммуны, д. 36/2	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/4466307614566426880/">https://realty.yandex.ru/offer/4466307614566426880/</a>	749	25 000 000	33 400
2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул.Калинина, д.27/2 (кад.ном. 27:22:0040503:44)	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/ul-kalinina-prodazha-kommercheskaja-g3816022025.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/ul-kalinina-prodazha-kommercheskaja-g3816022025.html</a>	655	22 000 000	33 588
3	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Севастопольская улица, д.4	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/5460528237840057447/?isExact=YES">https://realty.yandex.ru/offer/5460528237840057447/?isExact=YES</a>	1 633	21 850 000	13 378
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-bytovoe-zdanie-404-kv-m-severnoe-sh-10-3-32313097.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/nezhiloe-administrativno-bytovoe-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. Севастопольская, д.51/2	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/pomeshenie-dlja-svoego-biznesa-59887560.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/pomeshenie-dlja-svoego-biznesa-59887560.html</a>	4 036	52 500 000	13 008
6	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Севастопольская, д.51/2	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/administrativnoe-zdanie-4036-6-kv-m-ul-sevastopolskaja-51-2-74629868.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/administrativnoe-zdanie-4036-6-kv-m-ul-sevastopolskaja-51-2-74629868.html</a>	4 036	52 500 000	13 008
7	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Вагонная, д.5	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/2-h-et-zdanie-garazh-ofis-612-kv-m-ul-vagonnaja-5-76156481.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/2-h-et-zdanie-garazh-ofis-612-kv-m-ul-vagonnaja-5-76156481.html</a>	612	6 500 000	10 621
8	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
9	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова, д.4Б	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/3255678716037107173/">https://realty.yandex.ru/offer/3255678716037107173/</a>	1 205,7	12 900 000	10 699
10	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Красногвардейская, д. 7	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskay-anedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk_na_amure-1866435646">https://www.domofond.ru/kommercheskay-anedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk_na_amure-1866435646</a>	1545,6	19 500 000	12 616
Нижняя граница					6 640
Верхняя граница					33 588
Среднее значение					17 889
Медиана					13 008

Анализ рынка показывает, что цена предложения на наиболее сопоставимые по местоположению и назначению объекту оценки нежилые здания находится в диапазоне от 6 640 руб./кв.м до 33 588 руб./кв.м.

#### Анализ арендных ставок на офисные помещения в Комсомольске-на-Амуре в октябре 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 октябрь 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 арендных ставок**

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м	Цена с учетом НДС, руб.
1	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Севастопольская д. 51 кор. 2	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/torgovo-ofisnye-pomesheniya-ot-10-kv-m-ul-sevastopolskaja-51-2-74695763.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/torgovo-ofisnye-pomesheniya-ot-10-kv-m-ul-sevastopolskaja-51-2-74695763.html</a>	381	350

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м	Цена с учетом НДС, руб.
2	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Гаражная д.2в	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-ofisnye-pomeshenija-76850506.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-ofisnye-pomeshenija-76850506.html</a>	от 12 до 150	300
3	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Северное шоссе д.3	<a href="https://onreal.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/9410983">https://onreal.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/9410983</a>	от 10 до 1800	280
4	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Аллея труда, д.8К3	<a href="https://onreal.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/19226500">https://onreal.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/19226500</a>	от 15 до 150	300
5	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Победы д.75	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-ofisnoe-pomeshenie-75409088.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-ofisnoe-pomeshenie-75409088.html</a>	от 20	600
6	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Вокзальная д. 47 корп. 3	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnoe-pomeshenie-salon-krasoty-76123720.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnoe-pomeshenie-salon-krasoty-76123720.html</a>	130	385
7	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова 78а	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/predlagaj-u-vashemu-vnimaniju-otlichnoe-pomeshenie-pod-ofis-v-ofis-centre-75592721.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/predlagaj-u-vashemu-vnimaniju-otlichnoe-pomeshenie-pod-ofis-v-ofis-centre-75592721.html</a>	от 18 до 500	500
8	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул.Кирова, д.46	<a href="https://onreal.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/18780370">https://onreal.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/18780370</a>	1205,7	366
9	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Вокзальная, д.47/3	<a href="https://onreal.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/18493080">https://onreal.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/18493080</a>	100	400
10	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Сев.шоссе, д.4К2	<a href="https://onreal.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/6833239">https://onreal.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/6833239</a>	381	280
Нижняя граница				280
Верхняя граница				600
Среднее значение				376
Медиана				358

Анализ рынка показывает, что арендная ставка на сдаваемые офисные помещения сопоставимые с объектом оценки по местоположению и назначению находится в диапазоне от 280 руб./кв. м до 600 руб./кв.м в месяц.

#### Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

**Таблица 26. 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 октябре 2019 г., руб./кв.м	По расчетам Оценщика средняя цена аренды офисов, сопоставимых объекту оценки в октябре 2019 г. в Комсомольске-на-Амуре составила 376 руб. за кв.м в месяц. По расчетам Оценщика средняя цена предложения по продаже офисов, сопоставимых объекту в октябре 2019 г. в Комсомольске-на-Амуре составила 17 889 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, дробности 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 27. Скидка на торг неактивный рынок**

Категория объектов	Среднее значение	Максимальное значение	Минимальное значение
1. Торгово-офисные здания	15,8%	17,2%	14,3%
2. Торгово-офисные здания в аренду	13,6%	15,0%	12,1%
3. Торгово-офисные здания в собственности	15,8%	17,2%	14,3%
4. Торгово-офисные здания в ипотеке	15,8%	17,2%	14,3%
5. Торгово-офисные здания в залоге	15,8%	17,2%	14,3%
6. Торгово-офисные здания в долевой собственности	15,8%	17,2%	14,3%
7. Торгово-офисные здания в собственности с обременением	15,8%	17,2%	14,3%
8. Торгово-офисные здания в собственности с обременением в ипотеке	15,8%	17,2%	14,3%
9. Торгово-офисные здания в собственности с обременением в залоге	15,8%	17,2%	14,3%
10. Торгово-офисные здания в собственности с обременением в долевой собственности	15,8%	17,2%	14,3%
11. Торгово-офисные здания в собственности с обременением в долевой собственности с обременением	15,8%	17,2%	14,3%
12. Торгово-офисные здания в собственности с обременением в долевой собственности с обременением в ипотеке	15,8%	17,2%	14,3%
13. Торгово-офисные здания в собственности с обременением в долевой собственности с обременением в залоге	15,8%	17,2%	14,3%
14. Торгово-офисные здания в собственности с обременением в долевой собственности с обременением в долевой собственности	15,8%	17,2%	14,3%
15. Торгово-офисные здания в собственности с обременением в долевой собственности с обременением в долевой собственности с обременением	15,8%	17,2%	14,3%
16. Торгово-офисные здания в собственности с обременением в долевой собственности с обременением в долевой собственности с обременением в ипотеке	15,8%	17,2%	14,3%
17. Торгово-офисные здания в собственности с обременением в долевой собственности с обременением в долевой собственности с обременением в залоге	15,8%	17,2%	14,3%
18. Торгово-офисные здания в собственности с обременением в долевой собственности с обременением в долевой собственности с обременением в долевой собственности	15,8%	17,2%	14,3%
19. Торгово-офисные здания в собственности с обременением в долевой собственности с обременением в долевой собственности с обременением в долевой собственности с обременением	15,8%	17,2%	14,3%
20. Торгово-офисные здания в собственности с обременением в долевой собственности с обременением в долевой собственности с обременением в долевой собственности с обременением в ипотеке	15,8%	17,2%	14,3%
21. Торгово-офисные здания в собственности с обременением в долевой собственности с обременением в долевой собственности с обременением в долевой собственности с обременением в залоге	15,8%	17,2%	14,3%
22. Торгово-офисные здания в собственности с обременением в долевой собственности	15,8%	17,2%	14,3%
23. Торгово-офисные здания в собственности с обременением в долевой собственности с обременением	15,8%	17,2%	14,3%
24. Торгово-офисные здания в собственности с обременением в долевой собственности с обременением в ипотеке	15,8%	17,2%	14,3%
25. Торгово-офисные здания в собственности с обременением в долевой собственности с обременением в залоге	15,8%	17,2%	14,3%

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 28. 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	0,82	0,79	0,80
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры с развитой сельской экономикой	0,62	0,68	0,67
Прочие населенные пункты	0,45	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 с развитой сельской экономикой	0,60	0,58	0,61
Прочие населенные пункты	0,40	0,40	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 в пределах 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 29. Значение корректировок для офисно-торговой недвижимости, усредненные по городам России элемент сравнения – тип объекта**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Дополнительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
<b>Материал стен</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,82	0,81	0,83

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Дополнительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта на сендвич-панелях, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80	0,83
<b>Материал стен</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,82	0,81	0,83
<b>Площадь объекта</b>			
Отношение удельной цены объекта к удельной цене объекта с большей площадью	0,79	0,78	0,80
<b>Материал стен</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,79	0,78	0,80

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 сендвич-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 31. Корректировка на площадь при продаже объектов офисно-торгового назначения усредненные данные по России**

Площадь, кв.м	Коэффициент								
	<50	50-100	100-200	200-500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	<10000
100	1,00	1,05	1,10	1,20	1,30	1,40	1,50	1,60	1,70
100-200	0,95	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40	1,50	1,60	1,70
200-500	0,90	0,95	1,05	1,15	1,25	1,35	1,45	1,55	1,65
500-1000	0,85	0,90	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40	1,50	1,60
1000-1500	0,80	0,85	0,95	1,05	1,15	1,25	1,35	1,45	1,55
1500-2000	0,75	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40	1,50
>2000	0,70	0,75	0,85	0,95	1,05	1,15	1,25	1,35	1,45

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

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

Корректирующий коэффициент	Среднее значение	Долюжидательный интервал
<b>Специальная (удельная) цена</b> (арендная ставка) объекта на 2-м этаже и выше в расчетной зоне (арендная ставка) объекта на 1-м этаже	0,85	0,80 - 0,90
<b>Специальная (удельная) цена</b> (арендная ставка) объекта в расчетной зоне для общей цены (арендной ставки) объекта на 1-м этаже	0,80	0,70 - 0,90
<b>Специальная (удельная) цена</b> (арендная ставка) объекта в расчетной зоне для общей цены (арендной ставки) объекта на 1-м 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 33. Значение корректировок для офисно-торговой недвижимости, усредненные по городам России элемент сравнения – физическое состояние**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Диапазонный 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 хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,79	0,78	0,80
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии 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 хорошем состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,79	0,78	0,79

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.

**Тип парковки.** Среди объектов офисно-торговой недвижимости преимущества среди объектов имеют объекты с высокой транспортной доступностью и вместимой парковкой. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив и престижность 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 5.7. «Элемент сравнения –тип парковки») стр. 173, табл. 88.

**Таблица 34. Корректирующие коэффициенты к ценам офисно-торговых объектов по типу парковки**

Данные средневзвешенные офисно-торговых объектов		Коэффициент		
		Без парковки	сплошная	организованная
Объект офисно-торговый	без парковки	1,00	0,91	0,82
	сплошная	1,00	1,00	0,90
	организованная	1,00	1,11	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.173, табл. 88

Таким образом, корректировка на тип парковки производилась на основании приведенных данных. Размер корректировки определялся в зависимости от типа парковки у объекта.

**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**

Состояние отделки		Матрица				
		Без отделки	Косметический	Лаконич	Стандарт	Паркет
Объект офисно-торговый	Без отделки	1	-25%	-30%	-40%	-50%
	Косметический	25%	1	-10%	-20%	-30%
	Лаконич	30%	10%	1	-10%	-20%
	Стандарт	40%	20%	10%	1	-10%
	Паркет	50%	30%	20%	10%	1

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

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 в среднем объектах с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой требующей косметического ремонта к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс» к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	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	Диапазонный интервал
<b>Удельная (или арендная) ставка</b>		
Отношение удельной (или арендной) ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной (или арендной) ставке объекта на 1 этаже	0,85	0,84 - 0,86
Отношение удельной (или арендной) ставки объекта в цоколе к удельной (или арендной) ставке объекта на 1 этаже	0,80	0,79 - 0,81
Отношение удельной (или арендной) ставки объекта в подвале к удельной (или арендной) ставке 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>11</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%.

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%).

<sup>11</sup> Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1974-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-10-2019-goda>

**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 свободной собственности и сходные типы объектов недвижимости	18,0%	18,0% - 20,7%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	20,2%	19,7% - 21,2%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	18,0%	18,0% - 20,0%

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.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	
		Нижняя граница	Верхняя граница
1. Офисно-торговые объекты свободной собственности и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	19,9%	17,7%	19,6%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	18,4%	18,0%	20,0%

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
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Земельные участки под промышленную застройку	16,2%	17,0% - 19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,2% - 16,6%
3. Земельные участки для размещения объектов недвижимости	21,0%	20,5% - 24,3%
4.1. Земельные участки под МНП	16,4%	15,2% - 17,8%
4.2. Земельные участки под КОКО	14,4%	13,5% - 15,1%
5. Земельные участки под объекты размещения	10,6%	10,4% - 22,7%
6. Прочие земельные участки под объекты недвижимости	17,1%	15,5% - 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 офертам**

№ п/п	Наименование	Категория	Тип назначения	Среднее соотношение	Объем сделок	Средняя цена	Средняя площадь	Средняя стоимость	Среднее соотношение
1.	Астрахань	С/Восст.	И	-	0,758	0,779	0,154	-	0,842
2.	Волгоград	С/Восст.	И	-	0,738	0,618	0,154	0,148	0,871
3.	Самара	С/Восст.	И	-	0,608	0,759	0,142	0,172	0,874
4.	Краснодар	С/Восст.	И	0,000**	0,658	0,524	0,487	0,250	0,853
5.	Нижний Новгород	С/Восст.	И	-	0,598	0,704	0,480	0,162	0,864
6.	Москва	С/Восст.	И	0,001**	0,758	0,520	0,176	0,172	0,870
7.	Московская область	С/Восст.	И	0,000**	0,738	0,487	0,240	0,178	0,862
8.	Новосибирск	С/Восст.	И	0,000**	0,500	0,480	0,480	0,170	0,864
9.	Рязань	С/Восст.	И	0,001**	0,548	0,700	0,155	0,145	0,819
10.	Санкт-Петербург	С/Восст.	И	0,000**	0,608	0,500	0,210	0,160	0,870
11.	Саратов	С/Восст.	И	-	0,698	0,515	0,480	0,164	0,852
12.	Тамбов	С/Восст.	И	-	0,508	0,704	0,150	0,110	-
13.	Уфа	С/Восст.	И	-	0,588	0,580	0,480	0,118	0,866
	Среднее по РФ за 2019 г.	С/Восст.	И	0,000**	0,688	0,654	0,480	0,170	0,819

Источник информации: 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 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>Земельный участок под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельного участка под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене земельного участка в собственности	0,81	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельного участка под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене земельного участка в собственности	0,75	0,73	0,76
<b>Земельный участок под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельного участка под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельного участка 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**

Средние цены земельных участков по различным областям по отношению к областному центру	Средние значения	Диапазонный интервал	
<b>Под офисно-торговую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,78	0,83
Районные центры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Районные центры с развитой промышленностью	0,60	0,56	0,63
Районные центры с развитой промышленностью	0,41	0,41	0,54
<b>Под офисно-торговую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,75	0,78	0,82
Районные центры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Районные центры с развитой промышленностью	0,61	0,58	0,64
Районные центры с развитой промышленностью	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 районные центры 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 районные центры 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 и объекты рекреации (коммерческого назначения), данные, усредненные по России**

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв. м	Корректировка					
	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6
до 100	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
100-200	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
200-300	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
300-400	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
400-500	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
500-600	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	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. 101, табл. 34

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								
	Отсутств. уезд	З	Г	В, К, Т, Канал	ЭГ	Э, В, К, Т, Г, Канал	В, К, Т, Г, Канал	Э, Г, В, К, Т, Канал	
Сопоставляемые объекты	Отсутств. уезд	0%	-10%	-10%	-10%	20%	20%	20%	20%
	З	10%	0%	-5%	7%	-10%	-8%	-10%	-20%
	Г	10%	1%	0%	4%	-10%	8%	10%	20%
	В, К, Т, Канал	10%	-3%	-3%	8%	-10%	-12%	12%	20%
	ЭГ	32%	15%	10%	12%	8%	4%	3%	-10%
	Э, В, К, Т, Канал	20%	10%	10%	14%	-4%	8%	1%	-10%
	Г, В, К, Т, Канал	20%	10%	10%	15%	3%	1%	8%	10%
	Э, Г, В, К, Т, Канал	48%	20%	20%	32%	11%	18%	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 (комбинатоуправление)
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 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), 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).

(б) 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** - рассмотрение 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 населённых 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 способами. 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:

- (a) методы оценки по приведенной стоимости;
- (b) 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
- (c) 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.
- (b) 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 обязательств, 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 доходы 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 метода 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 расчётов 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 котированных ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котированным 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.

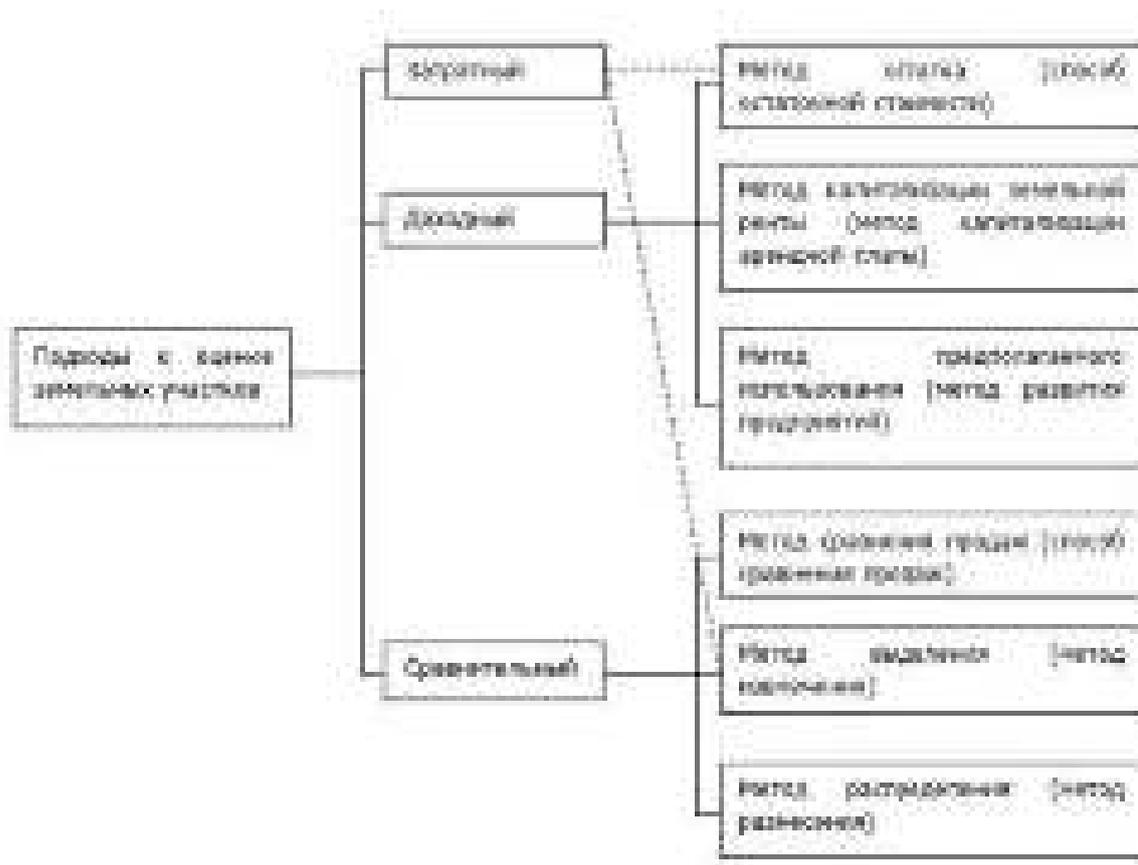
#### 6.1.1. Выбор метода расчёта справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

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 44. 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, определяются следующими способами:

- Прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- Прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

#### **Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- Расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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 простоя 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 и 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	<p><b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков</p> <p><b>Определение стоимости прав аренды:</b> Аналогично вышеупомянутому.</p>	Метод может быть использован. В открытом доступе имеется информация по продаже.
	Метод выделения	<p><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</p> <p><b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности.</p>	Метод не может быть использован, так как Оценщик не располагает информацией по строительным объемам объекта оценки.
	Метод распределения	<p><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.</p> <p><b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности.</p>	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)	<p><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.</p> <p><b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы.</p>	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	<p><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.</p> <p><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.</p>	Метод не может быть использован, так как Оценщик не располагает информацией по строительным объемам объекта оценки.
	Метод предполагаемого использования	<p><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.</p> <p><b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права.</p>	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 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 50. Влияние фактора «скидка к ценам предложений»**

Класс объектов	Источники данных	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Земельные участки под административную застройку	16,7%	17,0% - 19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,2% - 16,6%
3. Земельные участки для размещения объектов розничной торговли	21,6%	20,5% - 22,8%
4.1. Земельные участки под ИЖС	16,4%	15,0% - 17,8%
4.2. Земельные участки под КОМО	14,4%	13,8% - 15,0%
5. Земельные участки под объекты размещения	19,0%	18,4% - 20,7%
6. Промышленные участки под объекты промышленности	17,1%	15,8% - 18,0%

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 офертам**

№ п/п	Наименование	Категория	Тип назначения	Город/район	Объем, кв.м	Значение оферты	Правом пользования	Оценочная стоимость	Отношение
1.	Владимир	Сельхоз.	З.	-	0,758	0,775	0,154	-	0,842
2.	Волгоград	Сельхоз.	З.	-	0,738	0,818	0,154	0,148	0,871
3.	Самарская обл.	Сельхоз.	З.	-	0,608	0,755	0,142	0,172	0,874
4.	Краснодар	Сельхоз.	З.	0,005**	0,658	0,524	0,487	0,250	0,853
5.	Татарстан	Сельхоз.	З.	-	0,598	0,704	0,480	0,162	0,854
6.	Москва	Сельхоз.	З.	0,051**	0,758	0,520	0,775	0,172	0,870
7.	Магнитогорская обл.	Сельхоз.	З.	0,007**	0,738	0,487	0,540	0,208	0,852
8.	Новосибирск	Сельхоз.	З.	0,007**	0,550	0,480	0,480	0,170	0,854
9.	Республика Дагестан	Сельхоз.	З.	0,001**	0,548	0,790	0,155	0,145	0,819
10.	Самарский регион	Сельхоз.	З.	0,004**	0,608	0,525	0,470	0,255	0,870
11.	Саратов	Сельхоз.	З.	-	0,698	0,515	0,480	0,204	0,852
12.	Тамбов	Сельхоз.	З.	-	0,508	0,704	0,700	0,110	-
13.	Ульяновск	Сельхоз.	З.	-	0,588	0,580	0,480	0,218	0,854
	Среднее по РФ	Сельхоз.	З.	0,003**	0,680	0,654	0,480	0,210	0,819

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 аналоги №№ 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»**

Степень влияния фактора	Влияние		
	необитаемость	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
Собственность	1,00	1,10	1,30
Долгосрочная аренда	0,80	0,80	1,11
Краткосрочная аренда	0,77	0,81	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 аналоги №№ 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, объекты рекреации (коммерческого назначения), данные усредненные по России**

Площадь, га	Средние значения масштабного фактора				
	№1	№2	№3	№4	№5
0,1-0,5	0,78	1,14	1,12	1,08	1,01
0,5-1,0	0,79	1,10	1,12	1,11	1,02
1,0-2,0	0,78	1,09	1,09	1,08	1,02
2,0-5,0	0,78	1,08	1,08	1,08	1,02

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. 101, табл. 34

Так как объект оценки находится в диапазоне **0,5 – 1,0 га**, необходимо введение корректировки на площадь, объекты аналоги №№ 1, 3, 4, 5 имеют площадь, которая попадает в диапазон **0,1 – 0,5 га**, следовательно, вводится понижающая корректировка (-10%), объект аналог №2 имеет площадь, которая попадает в диапазон <0,1 га, 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 45. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте**



Объекты аналоги 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 аналоги. 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**

Стандартная цена земельных участков по регионам области по отношению к областному центру (по индустриальному сектору)	Среднее значение	Диагностический интервал	
Областной центр	1,00	1,70	1,70
Населенные пункты в непосредственной близости областного центра	0,91	0,78	0,83
Населенные пункты в непосредственной близости областного центра	0,78	0,69	0,74
Населенные пункты в непосредственной близости областного центра	0,60	0,50	0,63
Населенные пункты в непосредственной близости областного центра	0,41	0,47	0,54
Корректировки для торгово-офисной застройки			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в непосредственной близости областного центра	0,75	0,76	0,82
Населенные пункты в непосредственной близости областного центра	0,72	0,70	0,74
Населенные пункты в непосредственной близости областного центра	0,51	0,53	0,64
Населенные пункты в непосредственной близости областного центра	0,48	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	Отсутствие унит	Аналоги							
		Э	Г	В, К, Т, Газ	ЭГ	Э, В, К, Т, Газ	В, К, Т, Газ	Г, В, К, Т, Газ	
Объект оценки	Отсутствует	0%	-10%	-10%	-10%	20%	20%	20%	20%
	Э	10%	0%	10%	10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Г	10%	1%	0%	1%	-10%	-1%	10%	20%
	В, К, Т, Газ	11%	-3%	-4%	1%	-10%	-12%	12%	20%
	ЭГ	32%	10%	10%	10%	0%	4%	0%	10%
	Э, В, К, Т, Газ	20%	10%	10%	10%	-4%	0%	1%	10%
	Г, В, К, Т, Газ	21%	11%	10%	10%	0%	1%	0%	10%
	Э, Г, В, К, Т, Газ	48%	20%	20%	20%	10%	15%	14%	1%

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 и телефонных переговоров с представителями собственников, у сопоставимых объектов №№ 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 №№ 2, 3, 4, 5 необходимо скорректировать. Повышающая корректировка для сопоставимых объектов аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 определена на уровне 27%. У сопоставимого объекта №1 на участке есть подъездные пути, электроснабжение, а центральные коммуникации по границе участка, а у объекта оценки есть водоснабжение, отопление, канализация центральные, коммуникационные связи, электроснабжение. Повышающая корректировка для сопоставимого объекта аналога №1 определена на уровне 10%.

**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_sot._izhs_1804466134">https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1804466134</a>	<a href="https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1780240220">https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1780240220</a>	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnyj-uchastok-44660273.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnyj-uchastok-44660273.html</a>	<a href="https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1779276785">https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1779276785</a>	<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>
Контактный телефон		тел. +7-914-162-45-58	тел. +7-914-313-92-33	тел. +7 909 845-23-07	тел. +7-962-296-77-33	тел. +7 914 157-51-70
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул. Ленина д.27	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ю-з по ул. Полтавской, (стр. ном. 4/1, кад. ном.27:22:0040610:233)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, п. Амурсталь, Прокатная ул., 6, (кад.ном.27:22:0011222:30)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пер. Мылkinский, уч. № 29/1 (кад. ном. 27:22:0031017:61)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пер. Мылkinский	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, на расстоянии 75м в запад. напр. Пер. ул. Советская и ул. Свердлова (стр. ном. 36, кад. ном. 27:22:0040102:229)
Площадь земельного участка, кв.м	9 012,9	1 000	874	1 000	1 000	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, коммун.связи, электроснабжение	Подъездные пути, электроснабжение, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом			
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость, руб.		<b>850 000</b>	<b>650 000</b>	<b>650 000</b>	<b>730 000</b>	<b>700 000</b>
Корректировка на наличие строений		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная стоимость		<b>850 000</b>	<b>650 000</b>	<b>650 000</b>	<b>730 000</b>	<b>700 000</b>
Удельная цена предложения, руб./кв.м		<b>850</b>	<b>744</b>	<b>650</b>	<b>730</b>	<b>699</b>
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.		716,55	626,95	547,95	615,39	588,92

**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.		872,01	762,96	666,83	748,90	716,69
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка передаваемые права, %		-23,00%	-23,00%	-23,00%	-23,00%	-23,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		671,45	587,48	513,46	576,65	551,85
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		671,45	587,48	513,46	576,65	551,85
Рыночные условия		Актуально на дату оценки				
Корректировка на рыночные условия, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		671,45	587,48	513,46	576,65	551,85
<b>Вторая группа поправок</b>						
Площадь земельного участка, кв.м	9 012,90	1 000	874	1 000	1 000	1 002
Корректировка на площадь		-10,00%	-22,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		604,30	458,24	462,11	518,99	496,67
Корректировка на территориальное местоположение		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		543,87	412,41	415,90	467,09	447,00
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		543,87	412,41	415,90	467,09	447,00

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		543,87	412,41	415,90	467,09	447,00
Корректировка на наличие коммуникаций		10,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		598,26	523,76	528,20	593,20	567,69
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.		119,65	104,75	105,64	118,64	113,54
<b>Коэффициент вариации</b>	<b>6,24%</b>					
<b>Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.</b>	<b>562,22</b>					
<b>Рыночная стоимость права аренды земельного участка с учетом НДС, руб.</b>	<b>5 067 254</b>					
<b>Справедливая стоимость права аренды земельного участка (округленно), руб.</b>	<b>4 223 000</b>					

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:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100\%$$

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 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, 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 6,24%, изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной.

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 объёма 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 № 108, июль 2019 г.

Затраты на замещение объектов на дату оценки определялась по формуле:

$$C_{ПСЗ} = (C_{ЕД} - П_{КОНСТР}) \times K_{ОБЪЕМ} \times K_{РЕГ-КЛИМ} \times K_{СЕЙСМ} \times K_{РЕГ-ЭК} \times И \times K_{ПП} \times НДС$$

где:

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

Пконстр – коэффициент, учитывающий корректировки 1-ой группы – различия в конструктивных элементах между объектами аналогами и объектами оценки;

Кобъем – коэффициент, учитывающий различия в площади или объеме;

Крег-клим – регионально-климатический коэффициент;

Ксейсм – коэффициент, учитывающий изменения стоимости строительства в зависимости от сейсмической обстановке в месте оценки;

Крег-эк – регионально-экономический коэффициент;

И – индекс пересчета сметных цен в уровень цен с 01.01.2016 г. в уровень цен на 05.11.2019 г.;

Кпп – 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

#### Сооружения

С преимущественным применением:	Класс конструктивной системы
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 строительного-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 № 108, июль 2019 г., экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и техническое оборудование в среднем по России за 2019-2022 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 05.11.2019 г.**

Дата	Индекс
Декабрь 2015 г.	106,207
Сентябрь (ближайшая дата к дате оценки) 2019 г.	121,576
<b>И</b>	<b>1,145</b>

Источник: Бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск № 108, июль 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 особостроительных 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	К
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 = 0,986.

(Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск № 106, январь 2019 г., стр.181, 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		ruO3.03.000.0082
Справочный показатель по объектам-аналогам, руб./кв.м		11 085

**Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 кв.м общей площади здания**

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	
на отличия в объемно - планировочных решениях:		
- на высоту этажа		-
- наличие подвала		-
- прочие отличия		-
на отличие в конструктивных решениях:		
- 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		1,145
- регионально-климатический коэффициент		1,09
регионально-экономический коэффициент	Хабаровский край южнее 55 параллели для КС-4	0,986
-коэффициент на НДС		1,20
<i>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок</i>		1,535
<i>Скорректированный показатель в стоимости по объектам-аналогам, руб./куб.м</i>		15 152
<i>Полные затраты на замещение, руб. НДС не облагается</i>		519 251 736
<i>Коэффициент прибыли предпринимателя</i>		1

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	
Полные затраты на замещение с НДС, без учета износа и прибыли предпринимателя, руб.		519 251 736

Источник: КО-ИНВЕСТ сборник «Общественные здания»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:

$$\Phi_3 = \sum_{n=1}^n \Phi_{ki} \times L_i ,$$

где:

$\Phi_3$  – физический износ здания в %;

$\Phi_{ki}$  – 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 поконструктивным 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%
Проёмы	3,70%	1	3,70	60%	2,22%
Полы	7,32%	1	7,32	60%	4,39%
Внутренняя отделка	4,24%	1	4,24	55%	2,33%
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	55%	0,90%
Электроснабжение и освещение	9,94%	1	9,94	55%	5,47%
Слаботочные системы	0,66%	1	0,66	55%	0,36%
Прочие системы и спец.оборудование	0,22%	1	0,22	55%	0,12%
Итого:	100%		89,02		46,52%
<b>Физический износ</b>	<b>52,25%</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 (комбинатоуправление)	1985	519 251 736	52,25%	<b>247 927 830</b>

Стоимость улучшений с учетом физического износа с НДС составила **247 927 830 руб.**, стоимость права аренды земельного участка, включая НДС, составила **5 067 254 руб.** Стоимость улучшений объекта оценки и земли составила:

**247 927 830 + 5 067 254 = 252 995 084 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:  $(252\,995\,084 / 8\,849,40) = 28\,589$  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 **Ивн.** – 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:

$$17\,889 \times (1 - 16,50\%) \times (1 - 10,00\%) = 13\,443 \text{ руб./кв.м с учетом НДС};$$

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

Размер внешнего износа составит:

$$(1 - 13\,443 / 28\,589) \times 100\% = 52,98\%$$

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

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

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

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

$ЗЗ_{\text{бси}}$  – 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	Затраты на замещение с НДС, руб.	Износ физический итоговый	Износ функц., %	Износ внешний, %	Износ совокупный, %	Рыночная стоимость объекта оценки 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 (комбинатууправление)	1985	519 251 736	52,25%	0%	52,98%	77,55%	116 583 804	5 067 254	121 651 058	103 094 117

## 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 (<https://komsomolsk-na-amure.gde.ru/>, [www.farpost.ru](http://www.farpost.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), <https://realty.yandex.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<sup>12</sup>**

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5 <sup>13</sup>
Источник информации	Заказчик	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/4466307614566426880/">https://realty.yandex.ru/offer/4466307614566426880/</a>	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/ul-kalinina-prodazha-kommercheskaja-g3816022025.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/ul-kalinina-prodazha-kommercheskaja-g3816022025.html</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/5460528237840057447/?isExact=YES">https://realty.yandex.ru/offer/5460528237840057447/?isExact=YES</a>	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/nezhiloe-administrativno-bytovoe-zdanie-404-kv-m-severnoe-sh-10-3-32313097.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/nezhiloe-administrativno-bytovoe-zdanie-404-kv-m-severnoe-sh-10-3-32313097.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/administrativnoe-zdanie-4036-6-kv-m-ul-sevastopolskaja-51-2-74629868.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/administrativnoe-zdanie-4036-6-kv-m-ul-sevastopolskaja-51-2-74629868.html</a>
Контактный телефон		+7 (962) 584-09-14	+7 968 171-33-42	+7 (962) 823-49-22	+7 963 820-64-42	+7 963 820-64-42
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул. Ленина д.27	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Парижской Коммуны, д. 36/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул.Калинина, д.27/2 (кад.ном. 27:22:0040503:44)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Севастопольская улица, д.4	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, шоссе Северное д.10/3	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Севастопольская, д.51/2
Общая площадь, кв.м	8 849,40	748,5	655,0	1 633	404,0	4 036,0
Передаваемые имущественные права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь земельного участка, кв.м	9 012,9	3 131	1 822,52 <sup>14</sup>	1 500	526	4 530
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Тип помещений	Административные	Торгово-офисные, свободного	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного	Административные, торгово-офисные

<sup>12</sup> Вся информация о характеристиках объектов аналогов была уточнена у представителей собственников.

<sup>13</sup> Согласно информации, полученной у агента объекта аналога №5 Антона Валерьевича по тел. +7 963 820-64-42, в объявлении указано «в наличии на территории здание-гаража 102 кв.м» не входит в указанную цену предложения и продается отдельно, таким образом расчет велся из предположения, что объект аналог №5 состоит из администр.здания и земельного участка под ним.

<sup>14</sup> Согласно информации, полученной у агента объекта аналога №2 Бориса Николаевича по тел. +7 968 171-33-422, ЗУ под здание имеет площадь 1 822,52 кв.м, права собственности, кад.ном. 27:22:0040503:22.

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5 <sup>13</sup>
		назначения			назначения	
Этажность	1-5, цоколь	1,2	1, 2	1, 2, 3, подвал	1, 2	1, 2, 3, 4, 5
Отделка помещений <sup>15</sup>	Эконом	Премиум	Премиум	Эконом	Премиум	Эконом
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен и перекрытий	Железобетонные плиты	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Тип парковки	Стихийная	Организованная	Стихийная <sup>16</sup>	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Обеспечение инженерными системами	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана					
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки				
Стоимость, руб.с учетом НДС		25 000 000	22 000 000	21 850 000	12 900 000	52 500 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м с НДС		<b>33 400</b>	<b>33 588</b>	<b>13 378</b>	<b>31 931</b>	<b>13 008</b>

<sup>15</sup> Уровень отделки помещений объекта аналога № 1 – премиум, информация получена у агента Дмитрия по тел. +7 (962) 584-09-14. Уровень отделки помещений объекта аналога № 2 – премиум, информация получена у агента Бориса Николаевича по тел. +7 968 171-33-42. Уровень отделки помещений объекта аналога № 3 – эконом, информация получена у агента Валентины по тел. +7 (962) 823-49-22. Уровень отделки помещений объекта аналога № 4 – премиум, информация получена у агента Антона Валерьевича по тел. +7 963 820-64-42. Уровень отделки помещений объекта аналога № 5 – эконом, информация получена у агента Антона Валерьевича по тел. +7 963 820-64-42.

<sup>16</sup> Согласно информации, полученной у агента объекта аналога №2 Бориса Николаевича по тел. +7 968 171-33-422, парковка перед зданием не охраняется и является стихийной.

**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
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	15,2% - 17,2%
2. Эксплуатационные объекты (ДЦ, офисы классов А, В)	16,0%	15,3% - 17,0%
3. Производственные помещения (склады)	14,0%	13,0% - 15,0%
4. Недвижимость, предназначенная для бизнеса (предприятия, объекты)	18,5%	18,2% - 20,1%

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.

Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:<sup>17</sup>

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{зз} / S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

<sup>17</sup><http://sstitova.ru/%D0%BF%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0-%D0%BD%D0%B0-%D0%BF%D0%BB%D0%BE%D1%89%D0%B0%D0%B4%D1%8C-%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE-%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82>

$$\Delta S'i = S'o - S'ai$$

где:  $S'o$  — площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.;

$S'ai$  — площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i-того аналога, кв.м./кв.м.;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{3y}$$

где:  $C_{3y}$  — стоимость 1 кв. м земельного участка.

Стоимость права аренды земельного участка была определена в разделе 6.2.1. «Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка» (методом сравнения продаж) и составила 5 067 254 рублей с НДС за 9 012,90 кв.м, следовательно, стоимость права аренды земельного участка 1 кв.м = 562 руб. с НДС. У объектов аналогов ЕОН для сравнительного подхода, передаваемые права на земельные участки – права собственности, следовательно необходимо скорректировать стоимость права аренды земельного участка 1 кв.м объекта оценки.

Корректировка на передаваемые имущественные права для земельных участков 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 67. Влияние фактора «передаваемые имущественные права для земельных участков под офисно-торговую застройку»**

Цели сделки: Участие (на долю) в оценке (застройке)	Собственность	Виды прав:		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда
Участие (на долю) в оценке (застройке)	Собственность	1,00	1,10	1,30
	Долгосрочная аренда	0,99	1,00	1,01
	Краткосрочная аренда	0,99	0,99	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

Нам необходимо скорректировать земельный участок на правах краткосрочной аренды к передаваемым имущественным правам на земельные участки объектов аналогов – права собственности, таким образом повышающая поправка составит  $1,30-1=0,3000$  (30,00%). Следовательно, стоимость права собственности земельного участка 1 кв.м =  $562*(1+30\%)=731$  руб. (НДС не облагается)

Далее, при расчете стоимостного показателя корректировки, разница между долей ЗУ объекта оценки и объекта аналога умножается на стоимость 1 кв.м земельного участка, рассчитанную в затратном подходе. Получившуюся отрицательную либо положительную величину стоимости 1 кв.м земельного участка, приходящуюся на объект аналог, Оценщик корректирует относительно удельной стоимости 1 кв.м цены предложения объекта аналога.

**Таблица 68. Расчет величины корректировки на размер земельного участка**

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя					
		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь здания, кв.м.	Sзд	8 849,40	748,50	655,00	1 633,30	404,00	4 036,00
Площадь земельного участка, кв.м	Sзу	9 012,9	3 131,0	1 822,5	1 500,0	526,0	4 530,0
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м здания, кв.м/кв.м	S'	1,02	4,18	2,78	0,92	1,30	1,12

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя					
		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м/кв.м	$\Delta S'i$	-	-3,16	-1,76	0,10	-0,28	-0,10
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.	К	-	-2 313	-1 289	73	-207	-76

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, Офисно-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 69. Корректировка на площадь при продаже объектов офисно-торгового назначения усредненные данные по России**

Площадь, кв.м	Корректирующие коэффициенты скидки							
	<500	500-1000	1000-2500	2500-5000	5000-10000	10000-25000	25000-50000	>50000
№1	0,84	0,85	0,86	0,87	0,88	0,89	0,90	0,91
№2	0,76	0,77	0,78	0,79	0,80	0,81	0,82	0,83
№3	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03
№4	0,76	0,77	0,78	0,79	0,80	0,81	0,82	0,83
№5	0,84	0,85	0,86	0,87	0,88	0,89	0,90	0,91

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 площадь объектов аналогов №1 и №2 находится в диапазоне 500 – 1 000 кв.м, а площадь объекта оценки находится в диапазоне >3 000 кв.м, поэтому для объектов аналогов №1 и №2 вводится понижающая корректировка на площадь (0,84-1=-0,16 или -16%). Площадь объекта аналога №3 находится в диапазоне 1 500 – 3 000 кв.м, а площадь объекта оценки находится в диапазоне >3 000 кв.м, поэтому для объекта аналога №3 вводится понижающая корректировка на площадь (0,96-1=-0,04 или -4%). 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 № 4, вводится понижающая корректировка (0,76-1=-0,24 или -24%). Площадь объекта аналога №5 находится в диапазоне >3 000 кв.м, площадь объекта оценки находится в диапазоне >3 000 кв.м, поэтому для объекта аналога № 5, корректировка на площадь не требуется.

**Корректировка на этаж.** Объект оценки расположен на 1, 2, 3, 4, 5 этажах, и в цоколе, объекты аналогии №№ 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 70. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, усредненные данные по России**

Корректирующий коэффициент	Среднее значение	Дополнительный интервал
<b>Средняя (усредненная) цена</b>		
Оценочная (усредненная) цена (арендная ставка) объекта на 2 этаже и выше по отношению к объекту на 1 этаже	0,85	0,84 - 0,86
<b>Средняя (усредненная) арендная ставка</b>		
Оценочная (усредненная) арендная ставка (арендная ставка) объекта в цоколе и на 1 этаже по отношению к объекту на 1 этаже	0,80	0,79 - 0,81
<b>Оценочная (усредненная) арендная ставка</b>		
Оценочная (усредненная) арендная ставка (арендная ставка) объекта в цоколе и на 1 этаже по отношению к объекту на 1 этаже	0,71	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, 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  $1\,362,5 / 8\,849,4 = 0,15$ ,  $-0,20 * 0,15 = -0,03$  или -3%). Так как объект аналог №3 расположен на 1-3 этаже и в подвале, вводится повышающая корректировка, учитывающая цоколь объекта оценки ( $0,80/0,73-1=0,0959$ , далее учитываем долю помещений, расположенных в цоколе в общей площади объекта оценки  $1\,362,5 / 8\,849,4 = 0,15$ ,  $0,0959 * 0,15 = 0,01438$  или 1,44%).

**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 46. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте**



Объекты аналоги 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 аналоги. 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 71. Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру**

Планировка для офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение		
	Среднее значение	Среднее значение	Среднее значение
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,79	0,79	0,82
Г. Комсомольск-на-Амуре	0,71	0,71	0,71
Г. Район с развитой промышленностью	0,80	0,80	0,80
Г. Район с развитой промышленностью	0,79	0,80	0,82

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 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.

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  $(0,72/0,80 - 1 = -0,10 (-10,00\%))$ .

**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 тип парковки.** У объектов аналогов №№ 3, 4, 5, как у Объекта оценки есть стихийная парковка, корректировка не вводилась, объекты аналоги №№ 3, 4, 5 сопоставимы с объектом оценки по данному критерию сравнения. У объектов аналогов №№ 1, 2, есть организованная парковка, т.е. требуется корректировка по данному критерию сравнения.

Корректировка на тип парковки определялась 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 5.7. «Элемент сравнения –тип парковки») стр. 173, табл. 88.

**Таблица 72. Корректирующие коэффициенты к ценам офисно-торговых объектов по типу парковки**

Тип парковки	Коэффициент		
	Среднее значение	Среднее значение	Среднее значение
Стихийная	1,00	1,00	1,00
Организованная	1,25	1,11	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.173, табл. 88

У объекта аналога №1 организованная парковка, у объекта оценки - стихийная, корректировка на тип парковки для объекта аналога №1 составит (-10%).

**Корректировка на отделку помещений.** Состояние отделки внутренних помещений Объекта оценки и объектов аналогов №№ 1, 2, 4 различны, поэтому для этого объекта-аналога требуется корректировка на техническое состояние помещений, уровень отделки.

Влияние данного фактора определяется 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 73. Матрица корректирующих коэффициентов на состояние отделки объектов офисно-торгового назначения**

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 №3 и №5 ЭКОНОМ, так же как у объекта оценки, корректировка на состояние отделки не требуется. Состояние отделки внутренних помещений объектов аналогов №№ 1, 2, 4 ПРЕМИУМ, поэтому корректировка на состояние отделки для объектов аналогов №№ 1, 2, 4 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 74. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		<a href="https://realty.yandex.ru/off/er/4466307614566426880/">https://realty.yandex.ru/off/er/4466307614566426880/</a>	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/ul-kalinina-prodazha-kommercheskaja-g3816022025.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/ul-kalinina-prodazha-kommercheskaja-g3816022025.html</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/off/er/5460528237840057447/?isExact=YES">https://realty.yandex.ru/off/er/5460528237840057447/?isExact=YES</a>	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/nezhiloe-administrativno-bytovoe-zdanie-404-kv-m-severnoe-sh-10-3-32313097.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/nezhiloe-administrativno-bytovoe-zdanie-404-kv-m-severnoe-sh-10-3-32313097.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/administrativnoe-zdanie-4036-6-kv-m-ul-sevastopolskaja-51-2-74629868.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/administrativnoe-zdanie-4036-6-kv-m-ul-sevastopolskaja-51-2-74629868.html</a>
Контактный телефон		+7 (962) 584-09-14	+7 968 171-33-42	+7 (962) 823-49-22	+7 963 820-64-42	+7 963 820-64-42
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул. Ленина д.27	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Парижской Коммуны, д. 36/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул.Калинина, д.27/2 (кад.ном. 27:22:0040503:44)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Севастопольская улица, д.4	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, шоссе Северное д.10/3	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Севастопольская, д.51/2
Общая площадь, кв.м	8 849,4	748,5	655,0	1 633,3	404,0	4 036,0
Площадь земельного участка, кв.м..	9 012,9	3 131,0	1 822,5	1 500,0	526,0	4 530,0
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Тип здания	Административные	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения	Административные, торгово-офисные
Этажность	1-5, цоколь	1,2	1, 2	1, 2, 3, подвал	1, 2	1, 2, 3, 4, 5
Отделка помещений	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал ограждающих конструкций	Железобетонные плиты	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие дополнительных коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Тип парковки	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Обеспечение инженерными системами	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
Стоимость объекта с земельным участком с учетом НДС, руб.		<b>25 000 000</b>	<b>22 000 000</b>	<b>21 850 000</b>	<b>12 900 000</b>	<b>52 500 000</b>

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Удельная цена предложения, руб./кв.м с НДС		33 400	33 588	13 378	31 931	13 008
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		27 889	28 046	11 170	26 662	10 862
<b>Первая группа корректировок</b>						
Площадь ЗУ, кв.м. (собственность)	9 013	3 131	1 823	1 500	526	4 530
Доля ЗУ, приходящаяся на 1 кв.м площади улучшений	1,02	4,18	2,78	0,92	1,30	1,12
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м/кв.м		-3,16	-1,76	0,10	-0,28	-0,10
<b>Корректировка на площадь ЗУ собственность, руб.</b>		-2 313	-1 289	73	-207	-76
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 576	26 757	11 244	26 455	10 786
Передаваемые имущественные права		Право собственности				
<b>Корректировка передаваемые права, %</b>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. с учетом НДС.		25 576	26 757	11 244	26 455	10 786
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Корректировка на условия финансирования, %</b>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 576	26 757	11 244	26 455	10 786
Рыночные условия		Актуально на дату оценки				

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
<b>Корректировка на рыночные условия, %</b>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 576	26 757	11 244	26 455	10 786
Наличие обременений	Не является	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Корректировка на наличие обременений, %</b>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 576	26 757	11 244	26 455	10 786
<b>Вторая группа поправок</b>						
Тип объекта	Административные	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения	Административные, торгово-офисные
<b>Корректировка на тип здания, %</b>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 576	26 757	11 244	26 455	10 786
Материал ограждающих конструкций	Железобетонные плиты	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
<b>Корректировка на материал ограждающих конструкций</b>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 576	26 757	11 244	26 455	10 786
Площадь кв.м.	8 849	749	655	1 633	404	4 036
<b>Корректировка на площадь</b>		-16,00%	-16,00%	-4,0%	-24,0%	0,0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		21 484	22 475	10 794	20 106	10 786
Этаж/Этажность	1-5, цоколь	1,2	1, 2	1, 2, 3, подвал	1, 2	1, 2, 3, 4, 5
Доля помещений, расположенных в цоколе (округленно)	0,15					
<b>Корректировка на этаж</b>		-3,00%	-3,00%	1,44%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		20 839	21 801	10 949	19 503	10 462

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул. Ленина д.27	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Парижской Коммуны, д. 36/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул.Калинина, д.27/2 (кад.ном. 27:22:0040503:44)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Севастопольская улица, д.4	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, шоссе Северное д.10/3	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Севастопольская, д.51/2
<b>Корректировка на территориальное местоположение, %</b>		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		18 756	19 621	9 854	17 552	9 416
Тип парковки	Стихийная	Организованная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
<b>Корректировка на тип парковки, %</b>		-10%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		16 880	19 621	9 854	17 552	9 416
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<b>Корректировка на физическое состояние объекта, %</b>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		16 880	19 621	9 854	17 552	9 416
Отделка помещений	Эконом	Премиум	Премиум	Эконом	Премиум	Эконом
<b>Корректировка на отделку помещений, руб.</b>		- 7 146	- 7 146	-	- 7 146	-
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		9 734	12 475	9 854	10 406	9 416
Количество корректировок		7	6	5	6	4
Весовые коэффициенты		0,188	0,196	0,205	0,196	0,214
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		<b>1 825</b>	<b>2 450</b>	<b>2 024</b>	<b>2 044</b>	<b>2 018</b>
Коэффициент Вариации	11,83%					
<b>Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.</b>	<b>10 361</b>					

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Рыночная стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.	91 688 681					
Рыночная стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	76 407 234					

Источник информации: Расчеты Оценщика

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 11,83%, 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 75. 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	<b>76 407 234</b>

### 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. Второй — *метод 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 агентств 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 на 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 76. 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, ул. Севастопольская д. 51 кор. 2	1 этаж, офисы, среднее (эконом)состояние	381	350	4 200	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/torgovo-ofisnye-pomesheniya-ot-10-kv-m-ul-sevastopolskaja-51-2-74695763.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/torgovo-ofisnye-pomesheniya-ot-10-kv-m-ul-sevastopolskaja-51-2-74695763.html</a>
2	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Гаражная д.2в	1 этаж, офисы, среднее (эконом)состояние	от 12 до 150	300	3 600	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-ofisnye-pomesheniya-76850506.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-ofisnye-pomesheniya-76850506.html</a>
3	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Северное шоссе д.3	1 этаж, офисы, среднее (эконом)состояние	от 10 до 1800	280	3 360	<a href="https://onrealty.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/9410983">https://onrealty.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/9410983</a>
4	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Аллея труда, д.8К3	1 этаж, офисы, среднее (эконом)состояние	от 15 до 150	300	3 600	<a href="https://onrealty.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/19226500">https://onrealty.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/19226500</a>
Среднее значение				<b>308</b>		
Скидка на торг				<b>-14,30%</b>		
Корректировка на местоположение				<b>-10,00%</b>		
Расчетная арендная ставка помещений, расположенных на 1-ом этаже с НДС, с ЭР руб./кв.м/мес.				<b>237</b>		
Расчетная арендная ставка помещений, расположенных на 1-ом этаже с НДС, с ЭР, руб./кв. м/год				<b>2 846</b>		
Корректировка на расположение помещений в цоколе				<b>0,80</b>		
Расчетная арендная ставка помещений, расположенных в цоколе с НДС, с ЭР, руб./кв. м/год				<b>2 277</b>		
Корректировка на расположение помещений на 2-ом этаже и выше				<b>0,85</b>		
Расчетная арендная ставка помещений, расположенных на 2-ом этаже выше с НДС, с ЭР, руб./кв. м/год				<b>2 419</b>		

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 77. Скидка на торг неактивный рынок**

Вид объекта	Неактивный рынок	
	Среднее	Дисконтный коэффициент
<b>Группа сравнимых объектов</b>		
1. Офисно-торговые объекты свободной планировки подсобные типы объектов	14,3%	14,3%
2. Торгово-офисные объекты (офисы, склады, А, Б)	14,3%	14,3%
3. Высокотехнологичные объекты	14,3%	14,3%
4. Производственные, промышленные для розничного обслуживания	14,3%	14,3%
<b>Аналоговые объекты</b>		
1. Офисно-торговые объекты свободной планировки подсобные типы объектов	14,3%	14,3%
2. Торгово-офисные объекты (офисы, склады, А, Б)	14,3%	14,3%
3. Высокотехнологичные объекты	14,3%	14,3%
4. Производственные, промышленные для розничного обслуживания	14,3%	14,3%

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*

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 47. 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 78. 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>Среднее значение</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Районный центр с развитой промышленностью	0,70	0,71	0,71
Районный центр без развитой промышленности	0,60	0,58	0,62
Поселенные пункты	0,50	0,48	0,52
<b>Среднее значение по объектам</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,81
Районный центр с развитой промышленностью	0,70	0,70	0,71
Районный центр без развитой промышленности	0,60	0,58	0,61
Поселенные пункты	0,50	0,48	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 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 первого 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 79. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, усредненные данные по России**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Делегированный интервал
<b>Среднее значение коэффициента</b>		
Отношение рыночной цены (арендной ставки) объекта на 2-ом этаже к рыночной цене (арендной ставке) объекта на 1-ом этаже	0,80	0,84-0,88
Отношение рыночной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к рыночной цене (арендной ставке) объекта на 1-ом этаже	0,80	0,75-0,81
Отношение рыночной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к рыночной цене (арендной ставке) объекта на 1-ом этаже	0,75	0,72-0,78

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 80. 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	1365,2	2 277	15%	351
Первый этаж	1656,4	2 846	19%	533
Со 2 по 5 этажи	5827,8	2 419	66%	1 593
<b>Итого</b>	<b>8849,4</b>			<b>2 477,14</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:

$$\text{Арендопригодная} = \text{Общая} * \text{Карендопригодной}, \text{ где:}$$

*Арендопригодная*- арендопригодная площадь;

*Общая* – общая площадь объекта оценки;

*Карендопригодной* – коэффициент арендопригодной площади.

Данный коэффициент определялся на основании данных представленных на портале StatRielt.<sup>18</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 01.10.2019 (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** – EffectiveGrossIncome (EGI) это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования 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.

$$ДВД = ПВД * (1 - K_{ндз}) * (1 - K_{ар}) + Д_{пр}, \text{ где}$$

$K_{ндз}$  - коэффициент потерь от недозагрузки объекта (например, часть площадей, которая не будет сдана в аренду);

$K_{ар}$  - коэффициент потерь от недобора арендных платежей по объекту;

$Д_{пр}$  – 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 Хабаровского края. 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>18</sup> Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1974-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-10-2019-goda>

**Таблица 81. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов на неактивном рынке, усредненное по городам России**

Виды объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Действительный процент
1. Офисно-торговые объекты складского назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,8%	19,7%
2. Офисно-торговые объекты (Офисы, склады А, Д)	20,2%	21,2%
3. Офисно-торговые объекты складского назначения	19,8%	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 82. 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. Бизнес-классовые офисы (Офисы классов А, В)	19,9%	17,7%	19,6%
3. Бизнес-классовые торговые помещения	11,4%	10,3%	20,0%

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.

Расчет потенциального валового дохода и чистого операционного дохода представлены в таблицах ниже.

**Таблица 83. 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	2 477,14
Потенциальный валовой доход, руб.	18 413 791

Источник информации: Расчеты Оценщика

**Таблица 84. Расчет ЧОД**

№ п/п	Наименование показателя	Расчетный показатель, руб.
1	Потенциальный валовой доход, руб.	18 413 791
2	Потери от недоиспользования площадей, %	19,80%
3	Потери от недоиспользования площадей, руб.	3 645 931
4	Действительный валовой доход, руб.	14 767 860
5	Операционные расходы, % от ПВД	17,90%
6	Операционные расходы, руб.	3 296 069
7	<b>Чистый операционный доход, руб. в год</b>	<b>11 471 792</b>

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 ставки 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:

$$R_m = \frac{ДО}{K}$$

Где  $R_m$  – ипотечная постоянная;

ДО – 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

$$R_e = \text{Годовой ДП до выплаты налогов/Величина собственного капитала}$$

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

$$R = M * R_m + (1 - V) * R_e$$

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:

$$R_k = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{NOY}{V_i}$$

Где NOY – чистый операционный доход i-ого объекта-аналога;

$V_i$  – цена продажи i-ого объекта-аналога.

**Метод кумулятивного построения капитализации.**

$$R = R_{on} + R_{of}$$

Где  $R_{on}$  – ставка дисконтирования (включающая: без рисковой 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:

$$R = R_{on} + R_{of} \cdot f$$

Где  $R_{on}$  – 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 Лейфер Л.А. стр. 91, табл. 43.

Данные справочника приведены в таблице ниже.

**Таблица 85. Значения ожидаемой текущей доходности (коэффициент капитализации) недвижимости на неактивном рынке на ближайшие 5 лет для офисно-торговых объектов, усредненные по городам России**

Класс объектов	Наличие рынка	
	Среднее	Повышающий интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения с содержанием типов объектов недвижимости	11,0%	11,1% - 12,4%
2. Не специализированные объекты (офисы, магазины, А. П.)	11,9%	10,7% - 12,7%
3. Не специализированные торговые предприятия	12,2%	11,1% - 13,6%

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. 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 86. 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	11 471 792	11,80%	97 218 575	81 015 479

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 87. 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>				10	1	100	10	50	40

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 88. Согласованные результаты оценки справедливой (рыночной) стоимости**

Подходы оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Удельный показатель стоимости, руб.
Затратный подход	103 094 117	0,1	10 309 412
Сравнительный подход	76 407 234	0,5	38 203 617
Доходный подход	81 015 479	0,4	32 406 192
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки с учетом земельного участка без учета НДС, руб.			80 919 220
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки с учетом земельного участка без учета НДС (округленно), руб.			80 919 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

Ниже в таблице указана итоговая справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки.

**Таблица 89. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки**

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.
1	Административное здание (комбинатууправление)	80 919 000
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	76 696 000

№ 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	4 223 000

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 Мособлупрополиграфиздата, 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: устранимый и неустранимый.

**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 недоиспользования объекта оценки, неплатежей, 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  $D(x)$ .

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - M(x))^2} .^{19}$$

**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>19</sup> «Ведение 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 обязательств (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:

- а) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); и
- б) риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.

# Приложение 1

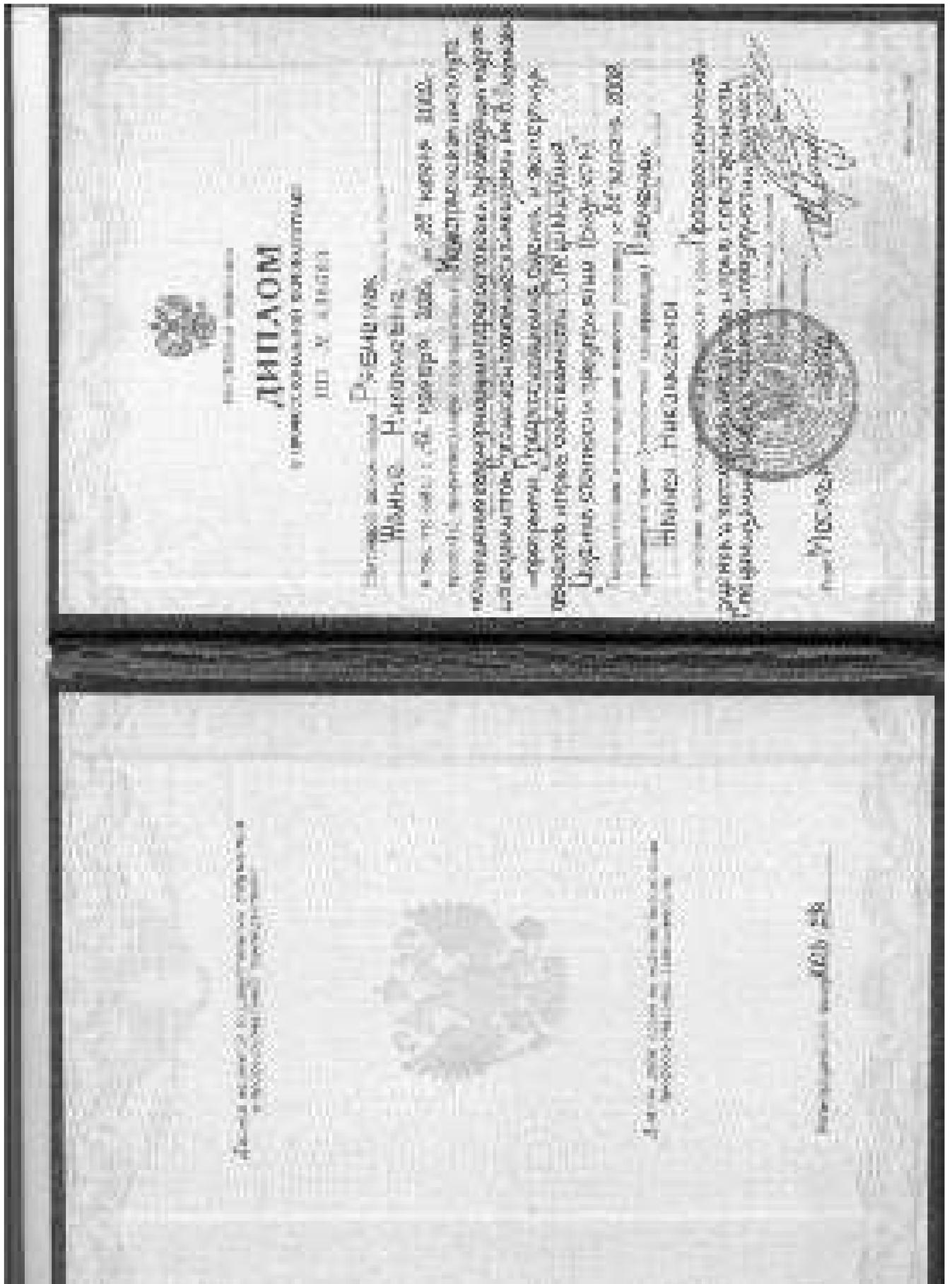
---

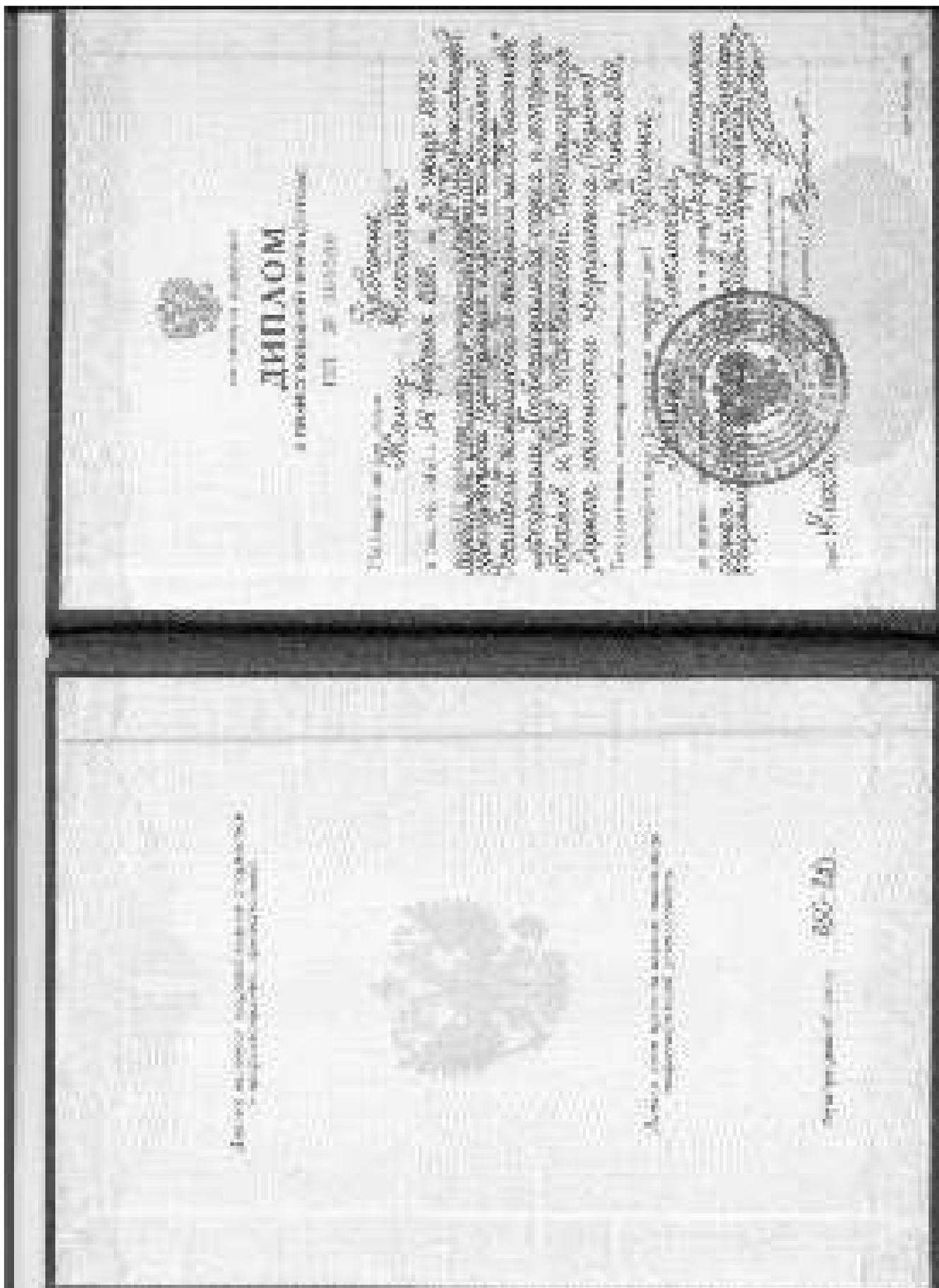
## ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА











# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 160/Д

12 октября 2019 г.

Настоящим выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности на должность Менеджер по подбору персонала

«Формы деятельности»

№ 160/Д

Рубинчик Жанна Николаевна

на основании результатов проверки знаний в области оценочной деятельности  
«Формы деятельности» в соответствии с требованиями к профессиональным  
узнаваемым качествам кандидата

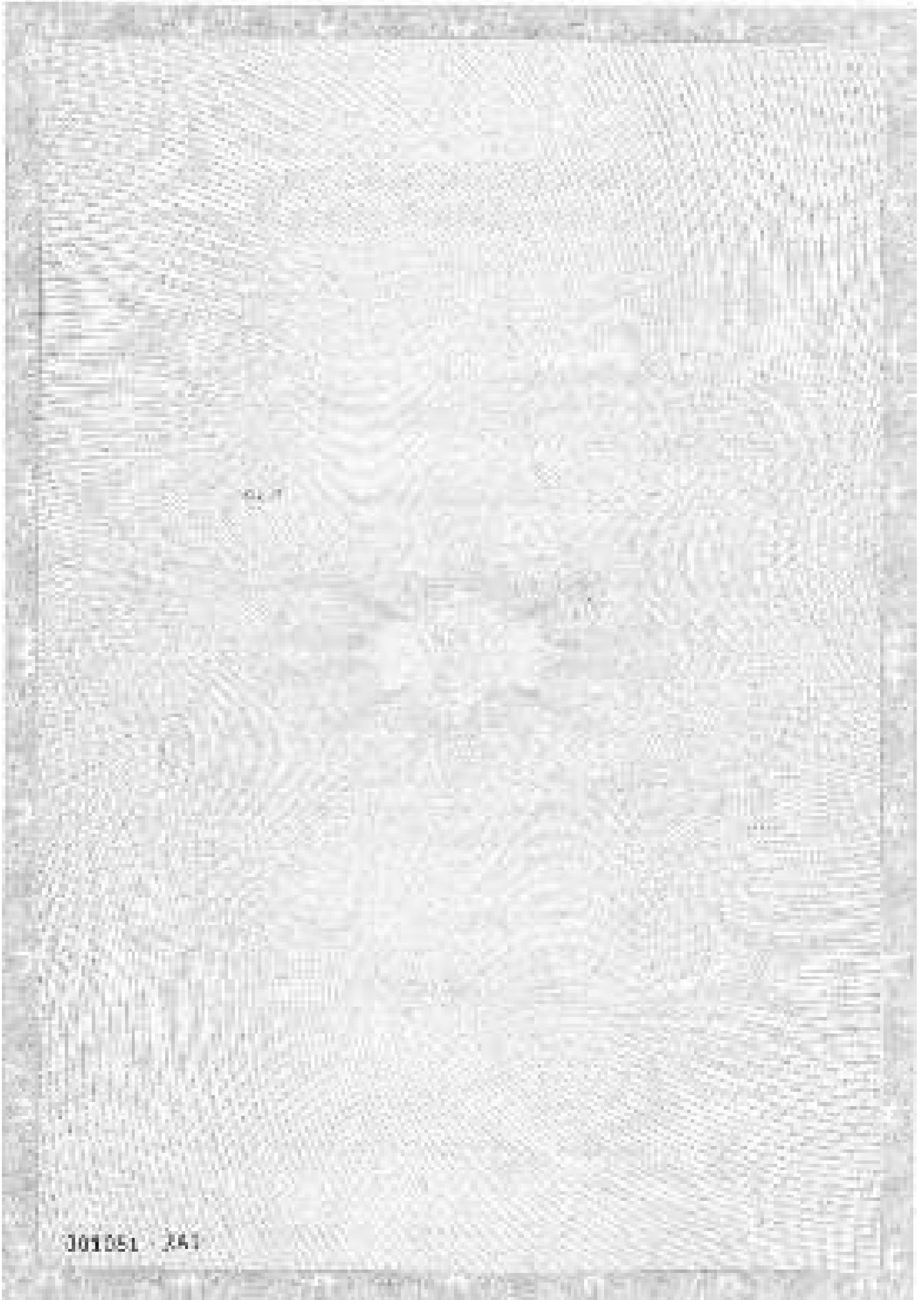
от 18 октября 2019 г.

№ 160/Д

№ 160/Д

Квалификационный аттестат выдан в соответствии с требованиями к профессиональным  
узнаваемым качествам кандидата

от 18 октября 2019 г.



001051 241

## Приложение 2

---

# ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Скриншоты объектов аналогов земельных участков

Объект аналог №1



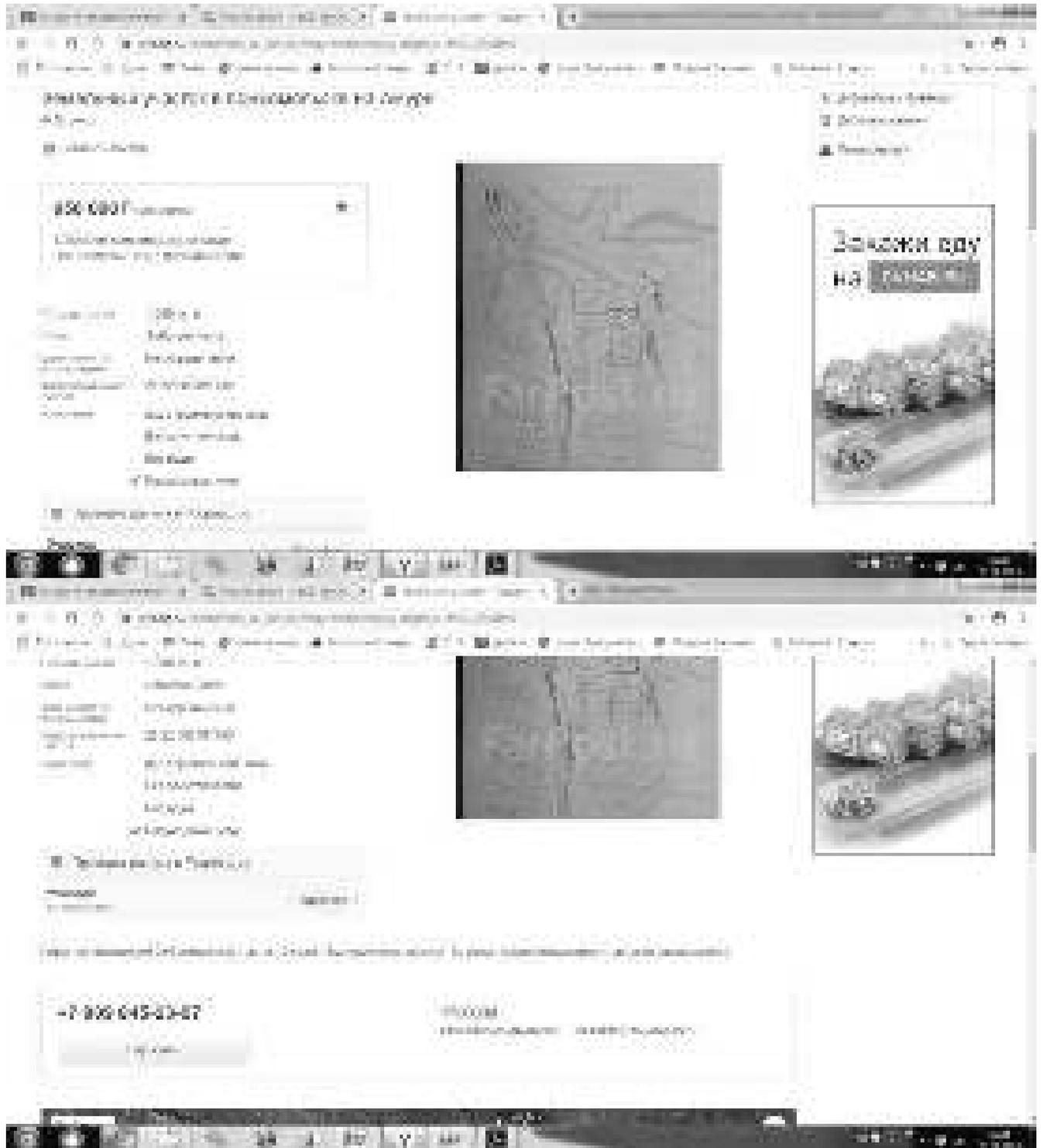
[https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot.\\_izhs\\_1804466134](https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1804466134)

Объект аналог №2



[https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_9\\_sot.\\_izhs\\_1780240220](https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1780240220)

Объект аналог №3



<https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnyj-uchastok-44660273.html>

Объект аналог №4



[https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot.\\_izhs\\_1779276785](https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1779276785)

Объект аналог №5



[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)

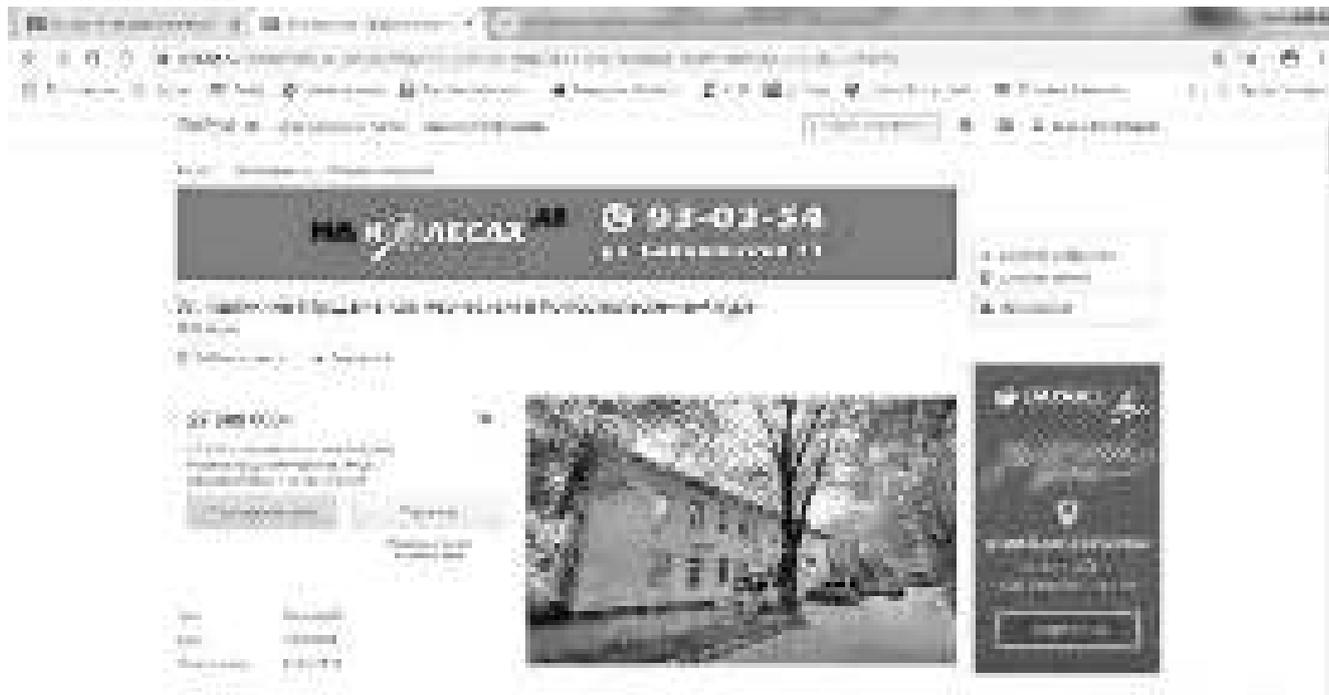
Скриншоты объектов аналогов жилых зданий для сравнительного подхода

Объект аналог №1



<https://realty.yandex.ru/offer/4466307614566426880/>

Объект аналог №2



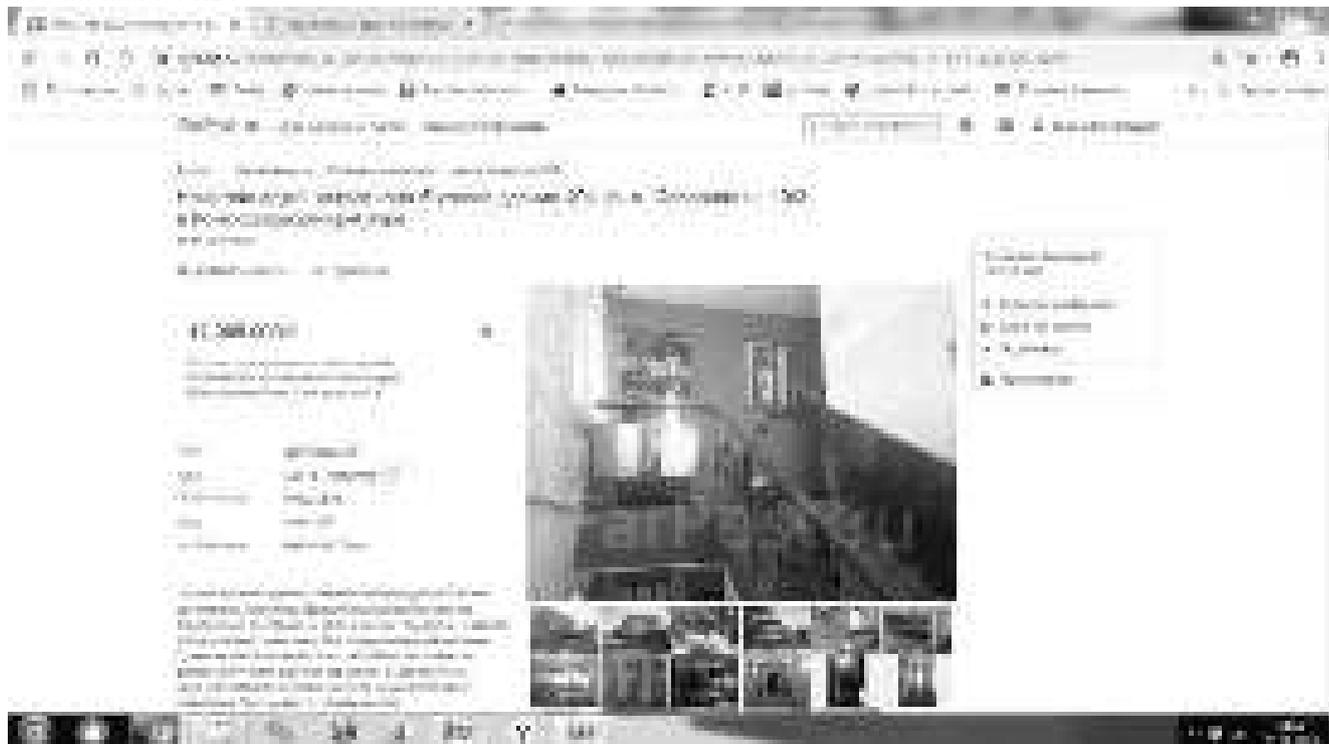
[https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell\\_business\\_realty/ul-kalinina-prodazha-kommercheskaja-g3816022025.html](https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/ul-kalinina-prodazha-kommercheskaja-g3816022025.html)

Объект аналог №3



<https://realty.yandex.ru/offer/5460528237840057447/>

Объект аналог №4



[https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell\\_business\\_realty/nezhiloe-administrativno-bytovoe-zdanie-404-kv-m-severnoe-sh-10-3-32313097.html](https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/nezhiloe-administrativno-bytovoe-zdanie-404-kv-m-severnoe-sh-10-3-32313097.html)

Объект аналог №5



[https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell\\_business\\_realty/administrativnoe-zdanie-4036-6-kv-m-ul-sevastopolskaja-51-2-74629868.html](https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/administrativnoe-zdanie-4036-6-kv-m-ul-sevastopolskaja-51-2-74629868.html)

Скриншоты объектов аналогов нежилых зданий для доходного подхода

Объект аналог №1



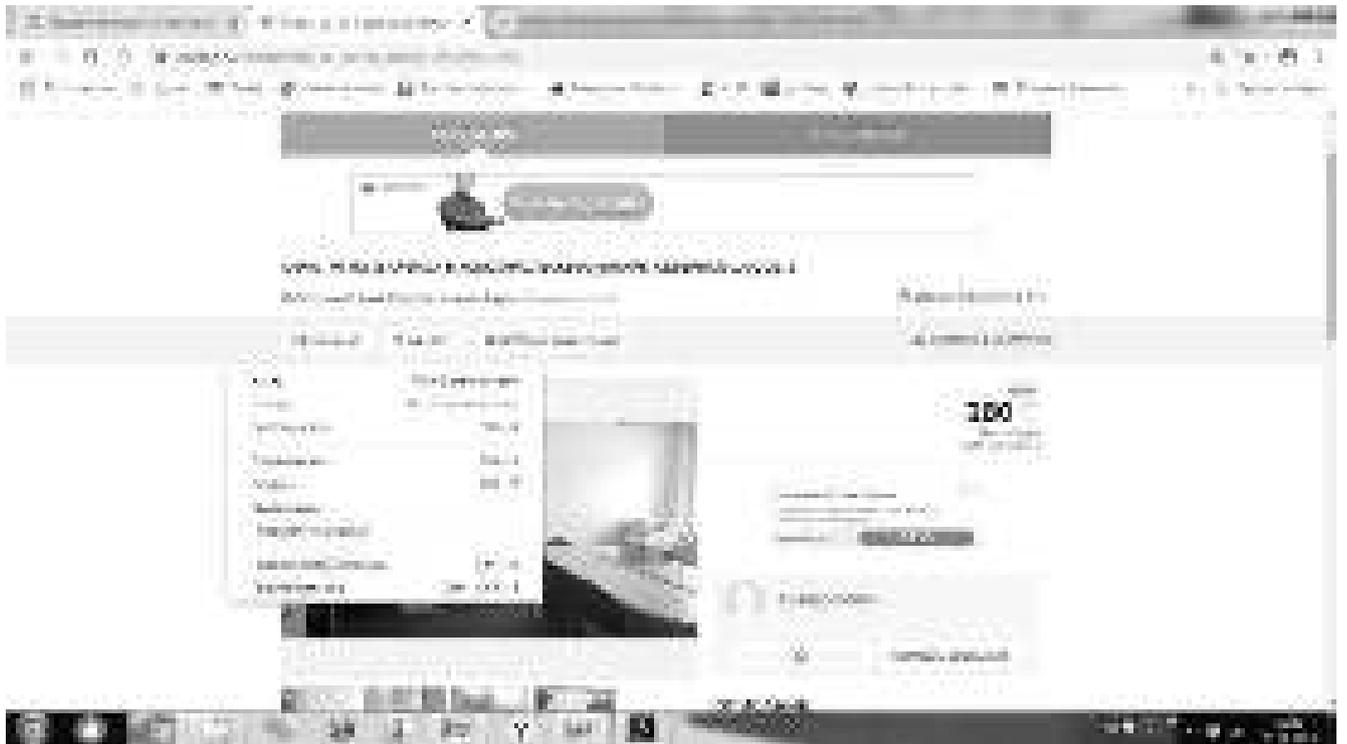
[https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent\\_business\\_realty/office/torgovo-ofisnye-pomesheniya-ot-10-kv-m-ul-sevastopolskaja-51-2-74695763.html](https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/torgovo-ofisnye-pomesheniya-ot-10-kv-m-ul-sevastopolskaja-51-2-74695763.html)

Объект аналог №2



[https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent\\_business\\_realty/office/sdam-ofisnye-promesheniya-76850506.html](https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-ofisnye-promesheniya-76850506.html)

Объект аналог №3





<https://onreal.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/9410983>

Объект аналог №4





<https://onreal.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/19226500>



Итого: 103837 руб. (сто три тысячи восемьсот тридцать семь рублей) - сумма, подлежащая оплате в пользу государственного регистра прав на недвижимые вещи.

Итого: 103837 руб.

Государственный регистратор



Итого: 103837 руб.

103837

**Договор № ДД/001/19/0100**  
**купле-продажи недвижимого имущества**

г. Магистрора

11 апреля 2019 года

Публичное акционерное общество «Угловик», в лице Генерального директора Костюк Евгения Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Угровладельца компания «РФН-Башта» Д.П. Закрытое общество с ограниченной ответственностью «РФН-ШУВАЛОЖСКИЕ ПЫСОТЫ», в лице директора Малова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и с другой стороны, а также индивидуальное лицо, торгующее недвижимым имуществом и иным имуществом

**1. Предмет Договора**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора Объект недвижимости, а именно:

- административное здание/офисное здание, объект кадастровый № 44/014 (далее - здание) площадью 200 кв. м, кадастровый номер участка № 192/014/001/2018/001/001/001, расположенный по адресу: Хабаровский край, Сивучинский район, п.п. Сивучинский, ул. Ленина, д. 27;

- право аренды земельного участка, кадастровый номер: 44/014/001/2018/001/001/001, объект кадастровый № 001/014/001/2018/001/001/001 (далее - аренда) площадью 200 кв. м, расположенный по адресу: Хабаровский край, Сивучинский район, п.п. Сивучинский, ул. Ленина, д. 27, кадастровый номер участка № 27-14-001/2018/001/001/001/001, кадастровый номер здания № 001/014/001/2018/001/001/001.

1.2. Продавец обязуется предоставить участком по кадастровому номеру участка № 294 от 01.09.2012 г. в результате Довольнительного аукциона № 211 от 14.09.2014 г. Право на земельный участок принадлежит Покупателю на праве собственности и переходом права собственности на земельный участок является обязательным условием.

При передаче права собственности на административное здание/офисное здание, покупатель на земельный участок, от Продавца и Покупателя, совместно приобретает право на земельный участок, кадастровый номер № 294 от 01.09.2012 г. и тем же образом, что и Продавца и покупатель, предусмотренном ст. 23 Закона № 131-ФЗ от 05.04.2013 г.

1.3. Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора и приобретенный земельный участок от 21.06.2013 г., на основании Свидетельства о государственной регистрации права, выданного Угровладельца Федеральным службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю № 001/014/001/2013/001/001/001, кадастровый номер участка № 27-14-001/2018/001/001/001/001, кадастровый номер здания № 001/014/001/2018/001/001/001, дата регистрации 01.07.2013 г.

1.4. Продавец гарантирует, что он является единственным владельцем указанного Объекта, что юридически по настоящему Договору Объект никому другому не продан, не подарен, не является предметом залога, под арестом или находится в залоге у любого из третьих лиц.

**2. Цена Договора**

2.1. Цена земельного участка в п. 1.1 настоящего Договора составляет 149 999 999 (сто сорок девять миллионов девятьсот девяносто девять тысяч девятьсот девяносто девять) рублей 99 копейки, в том числе НДС 21 841 193 (двадцать один миллион восемьсот сорок один тысяча девятьсот девяносто девять) рублей 99 копейки, и оплачивается следующим образом:

2.1.1. Цена административного здания/офисного здания составляет 149 999 999 (сто сорок девять миллионов девятьсот девяносто девять тысяч девятьсот девяносто девять) рублей 99 копейки, в том числе НДС 21 841 193 (двадцать один миллион восемьсот сорок один тысяча девятьсот девяносто девять) рублей 99 копейки, в том числе НДС 21 841 193 (двадцать один миллион восемьсот сорок один тысяча девятьсот девяносто девять) рублей 99 копейки;



81.2. Цена при реализации имущества по делу № 10/09/190 (договора участия в строительстве) в размере 1315 152 433 (один миллиард пятисот двадцать четыре тысячи двести сорок три рубля) рублей.

Учитывая выше изложенное, предлагается Сторонам заключить дополнительное соглашение к Договору.

82. Все расходы по государственной регистрации ипотеки права собственности на Объект вносим Сторонами. Расходы по государственной регистрации не относятся в пользу участника в ст. 31 настоящего Договора и учитываются по мере осуществления и осуществления.

### 3. Порядок расчетов

83. Покупатель обязуется оплатить стоимость Объекта, указанного в п. 2.1 настоящего Договора, в размере (Пример) иными способами (переводом денежных средств на банковский счет в пользу Стороны или другим способом государственной регистрации ипотеки и регистрацией по Единому государственному реестру недвижимости) в срок, определенный в п. 2.1 настоящего Договора, путем перечисления на Общественный счет.

84. Все расчеты по настоящему Договору производятся в законном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

85. Обязательства Продавца в отношении передачи Объекта исполнены полностью в момент подписания настоящего документа Продавцом.

### 4. Передача имущества

86. Объект передается Продавцом Продавцу по Передающему акту, прилагаемому к настоящему документу, в том же, 13 (тринадцать) рабочих дней после подписания настоящего документа, указанного в Договоре, до момента сдачи Договора по государственной регистрации.

Данным актом Продавца не возмещает все расходы государственной регистрации на Объект, связанные с выдачей Единого государственного реестра недвижимости и регистрацией ипотеки собственности Объекта.

87. На дату подписания настоящего документа Продавцом исполнены все обязательства Продавца по передаче имущества по настоящему Договору.

### 5. Права собственности Сторон

88. Продавец обязан передать Покупателю в собственность Объект, указанный в п. 2.1 настоящего Договора, и обязуется возместить все расходы государственной регистрации, связанные с приобретением имущества, в том числе предоставить документы и сведения, необходимые для государственной регистрации ипотеки права собственности на Объект в Едином государственном реестре недвижимости и осуществления сделки, в том числе, для оформления и оформления при необходимости участка.

89.1. Обязательство продавца:

89.1.1. Обеспечить оплату Объекта в полном объеме.

89.1.2. Передать Объект по акту приема-передачи имущества и Единому государственному реестру недвижимости.

89.1.3. Объект передается, передан и государственной регистрации ипотеки права собственности на Объект оформляется при необходимости участка.

### 6. Ответственность Сторон

90. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон обязательств по настоящему Договору в пользу Стороны виновной стороной является Продавец, причиняемая ему и вытекающая из неисполнения обязательств, в частности:

с действующими законодательствами РФ. Положения статьи 117.1 ГК РФ в отношении сторон не являются обязательными для привнесения.

**7. Переход права собственности.**

7.1. Стороны договорились, что государственная регистрация перехода права собственности на Объект производится после получения государственного акта.

7.2. Право собственности на Объект возникает у Продавца с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управления федеральной регистрационной службы по Москве.

7.3. Датой государственной регистрации при отсутствии иных оснований возникновения споров в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**8. Срок действия Договора.**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

**9. Права продавца.**

9.1. Продавец гарантирует и тем, что на 18 и 1 от 10-ФЗ «Об обязательном фонде № 131-ФЗ» вносит Управляющей компанией закрытого паевого инвестиционного фонда покрывать часть по исполнению обязательств владельцев инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда, и гарантирует, что на на момент подписания настоящего договора, на на момент государственной регистрации перехода права на Объект на на является и не будет являться владельцем инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда с наименованием «ФН-ИПФА-РАЙСКИЕ ПАЕВЫ». В случае нарушения условий предусмотренного настоящим пунктом, на добровольном финансовом возмещение, предусмотренном действующим законодательством, возмещений на Продавца.

9.2. Все обязательства и действия в соответствии Договором вступает в действительность, если они совершены в надлежащей форме, подписаны правомочными представителями Сторон.

9.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.4. Настоящий Договор составлен в 3 (три) экземплярах, по одному экземпляру каждому стороне спор, по одному для каждой из Сторон и третий экземпляр для государственного органа, осуществляющего регистрацию права на недвижимое имущество в едином реестре.

9.5. Подписанный Сторонами Предметный акт является неотъемлемой частью настоящего Договора.

**10. Адреса и названия Сторон.**

**ПРОДАВЕЦ**  
**ВАО «Рубин»**  
 115045, г. Москва, Петровский проезд, д. 5,  
 корпус 7, подъезд № III, этаж 47, кв. 3  
 ИНН 7707744154/КПП 770601001  
 ОГРН 1127746391396 ОГРН С № 48 от г.  
 Москва от 22.07.2014 г.  
 Р/С: 40702010438030000000  
 в ОАО «Сбербанк России»  
 К/с 30101830303000000217, БИК 044525237

**ПОКУПАТЕЛЬ**  
**ООО УК «РФЦ-Капитал Д.У.**  
 Внесены в Едином государственном  
 фонде информации «РФЦ» -  
 ШУРА-300000000 ПАЕВЫ,  
 45049, г. Магнитогорск, ул. Заводская 9,  
 ИНН 7444020885, р/с  
 4070110100001300000,  
 «СБ» - 5403,  
 БИК 047516048, от 10.08.2010 № 00048

\_\_\_\_\_  


\_\_\_\_\_  




**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю**  
 Номер регистрации: \_\_\_\_\_

Принимается при условии уплаты пошлины \_\_\_\_\_

Срок действия: \_\_\_\_\_

Дата окончания: 22.04.2018

Номер регистрации: 21-21/000-21-241/2018/001/2018/01

Подпись: \_\_\_\_\_ И.А. Митков

Место: \_\_\_\_\_



Проставлено, оповещено и зарегистрировано  
 в \_\_\_\_\_

(И.А. Митков)







Акт приема-передачи результатов оценки стоимости объектов недвижимости  
 Объект: **Имущество государственной собственности**

Лист 1

Итого		наименование информации	
Код №	Код № 1	Наименование услуги	Единица измерения
<b>Итого</b>		<b>Итого</b>	
Наименование услуги		<b>Итого</b>	
1	Проектирование проектной документации	1.1	проект и проектная документация
2	Выполнение и ведение государственного кадастрового учета	2.1	Выполнение кадастрового учета объектов недвижимости (кадастровый учет)
3	Услуги по оформлению права собственности на объекты недвижимости:	3.1.1	составление проекта договора купли-продажи
		3.1.2	составление проекта договора дарения
		3.1.3	составление проекта договора мены
		3.1.4	составление проекта договора ипотеки
		3.1.5	составление проекта договора аренды
		3.1.6	составление проекта договора залога
		3.1.7	составление проекта договора ренты
		3.1.8	составление проекта договора пожизненного пользования
		3.1.9	составление проекта договора пожизненного содержания
		3.1.10	составление проекта договора пожизненного содержания и пожизненного пользования
4	Услуги по оформлению права собственности на объекты недвижимости		
5	Услуги по оформлению права собственности на объекты недвижимости		
6	Услуги по оформлению права собственности на объекты недвижимости		
7	Услуги по оформлению права собственности на объекты недвижимости		
8	Услуги по оформлению права собственности на объекты недвижимости		
9	Услуги по оформлению права собственности на объекты недвижимости		
10	Услуги по оформлению права собственности на объекты недвижимости		
Подписание акта приема-передачи		<b>Итого</b>	
Подпись ответственного специалиста		подпись	подпись, печать

М.П.

Акт приема-передачи результатов оценки стоимости объектов недвижимости  
 Объект: **Имущество государственной собственности**

Лист 2

Итого		наименование информации	
Код №	Код № 1	Наименование услуги	Единица измерения
<b>Итого</b>		<b>Итого</b>	
Наименование услуги		<b>Итого</b>	
№ п/п	Наименование услуги	Единица измерения	Количество
1	Услуги по оформлению права собственности	шт.	1
Подписание акта приема-передачи		<b>Итого</b>	
Подпись ответственного специалиста		подпись	подпись, печать

М.П.





Протокол № 1 от 05.11.2019 г. заседания  
комиссии по оценке № 01/ДС от 05.11.2019 г.

**Акт  
принятия в аренду земельного участка**

Мы, нижеподписавшиеся  
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АВТОНОМАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА КОСОВОГО РАЙОНА  
ИЛИНСКОГО РАЙОНА ГОРОДСКОГО ОКРУГА КОСОВОГО РАЙОНА ЧЕЧЕНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ» (далее – «АО «АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА КОСОВОГО РАЙОНА ИЛИНСКОГО РАЙОНА ГОРОДСКОГО ОКРУГА КОСОВОГО РАЙОНА ЧЕЧЕНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ») – Закрытый паевой фонд недвижимости «АФН» –  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «Общественная организация  
«Молодежь Республики Чечня» (далее – «МУО «Молодежь Республики Чечня»), в лице заместителя  
Мэра Республики Чечня, действующего

**СЛУЖБЕННО**

Контрагентом по договору купли-продажи земельного  
участка № 01/ДС от 05.11.2019 г.

**УСТАНОВИЛИ ПРИНЦИПЫ ПРИНЯТИЯ**

«АРЕНДАТОРЫ» (далее – «АРЕНДАТОР») принимать в аренду земельный  
участок № 01/ДС от 05.11.2019 г. (далее – «Земельный участок») в соответствии с принципами и условиями, изложенными  
в настоящем акте, в том числе, в отношении предоставления земельного участка в аренду на условиях аренды  
земельного участка.

**СООБЩИЛИ СТОРОН**

Толковый участок № 01/ДС

Земельный участок № 01/ДС







Применены следующие коэффициенты  
 к кадастровой стоимости: 0,75-0,815 (0,75)

**Расчет рыночной стоимости МЗН по земельным участкам, расположенным на территории**

Муниципального образования «Тальменский район» в соответствии с постановлением Правительства Хабаровского края от 23.07.2014 № 2104-р/206 от 23.07.2014 г. (далее – постановление) о применении коэффициентов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Хабаровского края, установленных на территории городского поселения «Тальменское городского поселения Спасский» Спасский муниципальный район Хабаровского края от 24.12.2015 № 11-0/15-У от 24.12.2015 г. (далее – постановление) о применении коэффициентов стоимости земельных участков, расположенных на территории городского поселения «Тальменское городского поселения Спасский» Спасский муниципальный район Хабаровского края.

Кадастровый номер участка: 27:14:0080104:05

Данные для расчета рыночной стоимости даны в представленной таблице:

	Площадь, кв.м	Удельная стоимость участка, руб./кв.м	Коэффициент от кадастровой стоимости	Кор-коэффициент, от кадастровой стоимости	Титульная стоимость участка, руб.
Административный участок	24849	1342,31	0,7500	17 кв кв 1 месяц	127160,35
Проектируемый участок	34129	1342,31	0,7500	17 кв кв 1 месяц	114534,29
Итого	58978				241694,64

Расчет рыночной стоимости участка:

Площадь участка: 27 кв кв, коэффициент: от кадастровой стоимости: 0,75, кор-коэффициент: от кадастровой стоимости: 17 кв кв, 1 месяц.

Кадастровый номер участка: 27:14:0080104:05, кадастровый номер участка: 27:14:0080104:05.

Муниципальное образование «Тальменский район» Хабаровского края, Спасский муниципальный район Хабаровского края.

Муниципальное образование «Тальменский район» Хабаровского края, Спасский муниципальный район Хабаровского края.

Муниципальное образование «Тальменский район» Хабаровского края, Спасский муниципальный район Хабаровского края.

Муниципальное образование «Тальменский район» Хабаровского края, Спасский муниципальный район Хабаровского края.

Муниципальное образование «Тальменский район» Хабаровского края, Спасский муниципальный район Хабаровского края.

Муниципальное образование «Тальменский район» Хабаровского края, Спасский муниципальный район Хабаровского края.

Муниципальное образование «Тальменский район» Хабаровского края, Спасский муниципальный район Хабаровского края.

Подпись: \_\_\_\_\_ И.В. Сидорова

Подпись: \_\_\_\_\_ И.А. Мухоморова



Расчет выполнен в соответствии с постановлением Правительства Хабаровского края от 23.07.2014 № 2104-р/206 от 23.07.2014 г.

**ПРОТОКОЛ РАТНОПАСРЪ**

и Договору № 107 аренда недвижимого имущества

между Администрацией городского округа «Город Ижевск» Советский район и Муниципальным районом № 6 городского округа «Город Ижевск» с одной стороны и Управлением «ФМ» Капиталь ДУ Закрытым акционерным обществом «ФМ» «Фонд» с другой стороны

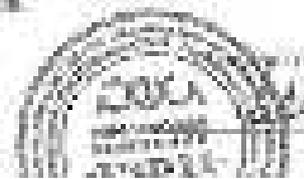
г. Ижевск

05.11.2019 г.

Республика Ауренгачетин	Городской Аренда сурт
<p>Администрация городского округа «Город Ижевск» Советский район и Муниципальный район № 6 городского округа «Город Ижевск» с одной стороны, представляемая должностным лицом администрации городского округа «Город Ижевск» Советский район Ижевск Александр Петрович Ковалев, действующим на основании Устава городского округа «Город Ижевск» Советский район, и представителями государственной администрации городского округа «Город Ижевск» Советский район № 6 от 28.07.2019 № 28/19 и Закрытым акционерным обществом «ФМ» «Фонд» (ИНН 5704/0015316) с другой стороны, Управлением «ФМ» «Фонд» (ИНН 5704/0015316) с третьей стороны. Адреса: администрация городского округа «Город Ижевск» Советский район, ул. Коммунальная, д. 14, Ижевск, Республика Удмуртия, 570400 и Закрытым акционерным обществом «ФМ» «Фонд», ул. Коммунальная, д. 14, Ижевск, Республика Удмуртия, 570400.</p>	<p>Администрация городского округа «Город Ижевск» Советский район и Муниципальный район № 6 городского округа «Город Ижевск» с одной стороны, представляемая должностным лицом администрации городского округа «Город Ижевск» Советский район Ижевск Александр Петрович Ковалев, действующим на основании Устава городского округа «Город Ижевск» Советский район, и представителями государственной администрации городского округа «Город Ижевск» Советский район № 6 от 28.07.2019 № 28/19 и Закрытым акционерным обществом «ФМ» «Фонд» (ИНН 5704/0015316) с другой стороны, Управлением «ФМ» «Фонд» (ИНН 5704/0015316) с третьей стороны. Адреса: администрация городского округа «Город Ижевск» Советский район, ул. Коммунальная, д. 14, Ижевск, Республика Удмуртия, 570400 и Закрытым акционерным обществом «ФМ» «Фонд», ул. Коммунальная, д. 14, Ижевск, Республика Удмуртия, 570400.</p>
<p>1.1. На Уставе указывается объект недвижимости с кадастровым номером (или условным номером) 27:14:02045:091/А.</p>	<p>1.2. На Уставе указывается объект недвижимости с кадастровым номером (или условным номером) 27:14:02045:091/А.</p>
<p>2.1. Срок аренды – 1 (один) год с даты вступления в силу настоящего документа.</p>	<p>2.1. Срок аренды – 1 (один) год с даты вступления в силу настоящего документа.</p>
<p>3. Реквизиты сторон:</p> <p>Арендатор: Закрытый акционерный общество «ФМ» «Фонд» (ИНН 5704/0015316) с адресом в Республике Удмуртия по адресу: Республика «ФМ» «Фонд», ул. Коммунальная, д. 14, Ижевск, Республика Удмуртия, 570400. Контактное лицо: Александр Петрович Ковалев, г. Ижевск, ул. Коммунальная, д. 14, Ижевск, Республика Удмуртия, 570400.</p>	<p>3. Реквизиты сторон:</p> <p>Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Управление «ФМ» «Фонд» (ИНН 5704/0015316) с адресом в Республике Удмуртия по адресу: Республика «ФМ» «Фонд», ул. Коммунальная, д. 14, Ижевск, Республика Удмуртия, 570400. Контактное лицо: Александр Петрович Ковалев, г. Ижевск, ул. Коммунальная, д. 14, Ижевск, Республика Удмуртия, 570400.</p>

Подпись должностного лица администрации городского округа «Город Ижевск»

 А.В. Ковалев

 Ижевск, ул. Коммунальная, д. 14









Формы и бланки государственного регистра недвижимости субъектов Российской Федерации  
**Формы государственного кадастрового учета**

Кадастровый учет:			
(наименование)			
Лист № _____	Листов _____	Листов _____	Листов _____
<b>ЗАЯВЛЕНИЕ НА ИНИЦИАЦИЮ</b>			
Кадастровый номер:		27:08:0080304:001	

Схема участка, кадастровый номер участка			
			
Масштаб 1:_____	Участок обозначен		

Государственный регистратор		0118:0771
_____	_____	_____

М.П.

Формы и бланки государственного регистра недвижимости субъектов Российской Федерации  
**Формы государственного кадастрового учета**

Кадастровый учет:			
(наименование)			
Лист № _____	Листов _____	Листов _____	Листов _____
<b>ЗАЯВЛЕНИЕ НА ИНИЦИАЦИЮ</b>			
Кадастровый номер:		27:08:0080304:001	

№ п/п	Координаты:		Средняя арифметическая величина из координат	Средняя арифметическая величина из координат по формуле: $\sqrt{\frac{x^2+y^2}{2}}$
	X	Y		
1	27080080304001	27080080304001	27080080304001	27080080304001
2	27080080304001	27080080304001	27080080304001	27080080304001
3	27080080304001	27080080304001	27080080304001	27080080304001
4	27080080304001	27080080304001	27080080304001	27080080304001
5	27080080304001	27080080304001	27080080304001	27080080304001
6	27080080304001	27080080304001	27080080304001	27080080304001
7	27080080304001	27080080304001	27080080304001	27080080304001
8	27080080304001	27080080304001	27080080304001	27080080304001
9	27080080304001	27080080304001	27080080304001	27080080304001
10	27080080304001	27080080304001	27080080304001	27080080304001
11	27080080304001	27080080304001	27080080304001	27080080304001
12	27080080304001	27080080304001	27080080304001	27080080304001
13	27080080304001	27080080304001	27080080304001	27080080304001
14	27080080304001	27080080304001	27080080304001	27080080304001
15	27080080304001	27080080304001	27080080304001	27080080304001
16	27080080304001	27080080304001	27080080304001	27080080304001

Государственный регистратор		0118:0771
_____	_____	_____

М.П.

Полное наименование организации, осуществляющей оценку недвижимости:  
 (Полное наименование юридического лица)

<b>Информация об объекте</b>				
(по наименованию)				
Этаж №	Этаж № ДД	Этаж номер (этаж) ДД	Этаж (этаж)	Этаж номер (этаж)
14-14/001 № 00-01/001/001/001				
Кадастровый номер		77:04/001/001/001		

<b>Сведения о характеристиках объектов оценки недвижимости</b>				
Сведения о характеристиках объектов недвижимости				
Таблица №1				
Помещение	Информация		Описание помещения по плану(ам)	Классификация помещений по назначению (кодификация)
	№	№		
1	2	3	4	5
14	001/001/001	001/001/001	Помещение нежилого назначения	Помещение нежилого назначения
17	001/001/001	001/001/001	Помещение нежилого назначения	Помещение нежилого назначения
18	001/001/001	001/001/001	Помещение нежилого назначения	Помещение нежилого назначения
19	001/001/001	001/001/001	Помещение нежилого назначения	Помещение нежилого назначения
20	001/001/001	001/001/001	Помещение нежилого назначения	Помещение нежилого назначения
21	001/001/001	001/001/001	Помещение нежилого назначения	Помещение нежилого назначения
22	001/001/001	001/001/001	Помещение нежилого назначения	Помещение нежилого назначения
23	001/001/001	001/001/001	Помещение нежилого назначения	Помещение нежилого назначения
24	001/001/001	001/001/001	Помещение нежилого назначения	Помещение нежилого назначения

Государственный регистратор		ИТБ ИТБ
полное наименование организации	полномочия	информация о функции

Российская Федерация  
 Государственное учреждение  
 Федеральное государственное бюджетное учреждение  
 «Федеральный оценочный центр»

Объект, подлежащий Клирингу  
 Вид Горючий  
 Город (район/область) г.о. Саратов  
 Адрес Пискарев, 86/27

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

№ 102/196

Датум (в формате DD.MM.YY)  
 Номер (в формате 0000000000000000)

Идентификационный номер	196				
Номер в рамках государственного фонда	196				
Судебный номер					
Виды объектов оценки	А	Б	В	Г	Д
Генеральный адресный фонд					

Идентификационный номер государственного фонда

№ 102/196/2019





ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ОБЪЕКТУ СПЕЦИАЛЬНОМУ ОБЪЕКТУ

Улица

Итого

м<sup>2</sup>

Код	Наименование	Материал	Единица измерения	Планируемое количество	Фактически использовано	Итого использовано в м <sup>2</sup>		Дополнительно
						Фактически	Дополнительно	
11	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	21,0	4,3			
12	железобетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	15,1	15,1			
13	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	18,7	18,7			
14	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	18	18			
15	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	9,1	9			
16	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	2,7	2,7			
17	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	0,4	22,0			
18	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	1,1	1,1			
19	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	19	19			
20	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	19,0	19,0			
21	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	42,2	48,2			
22	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	18,1	18,1			
23	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	15,3	15,3			
24	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	23,1	26,1			
25	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	4,5	4,5			
26	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	2,9	1,0			
27	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	15,8	15,8			
28	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	12,4	12,4			
29	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	2,4	11,1			
30	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	1,3	14,9			
31	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	1,1	1,1			
32	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	42,0	42,0			
33	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	45,0	45,0			
34	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	20,7	18,5			
35	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	10,8	11,7			
36	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	11,7	11,7			
37	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	1,1	11,4			
38	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	24,0	19,9			
39	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	48,2	48,2			
40	бетон	м <sup>3</sup>	куб. метр	1,8	11,8			
Итого по объекту				16,0	20,0	20,0		

РЕЗУЛЬТАТЫ РАБОТЫ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ ПО ВОЗВЕДЕНИЮ ОБЪЕКТОВ

№ п/п	Год	Сектор	Тип объекта	Код объекта	Наименование объекта	Средняя стоимость строительства на 1 кв. м	Прогноз на 2019 г.					Процент выполнения работ
							Факт		План			
							млн руб.	тыс. руб.	млн руб.	тыс. руб.	млн руб.	
1	2018	1	1	1	Жилые здания	12		1,1				100
				2	Жилые здания	10		0,9				
				3	Жилые здания	10,7		10,7				
				4	Жилые здания	14,2	17,7					
				5	Жилые здания	4,2		4,8				
				6	Жилые здания	7,5	1,2					
				7	Жилые здания	1,3		1,5				
				8	Жилые здания	6,8		6,8				
				9	Жилые здания	1,5	1,2					
				10	Жилые здания	15,4	1,7					
				11	Жилые здания	18,4	18,9					
				12	Жилые здания	10,1	10,1					
				13	Жилые здания	10,0	10,2					
				14	Жилые здания	10,5	10,8					
				15	Жилые здания	12,2	12,2					
				16	Жилые здания	4,1		5,3				
				17	Жилые здания	71,1		71,1				
				18	Жилые здания	119,7		119,7				
				19	Жилые здания	4,2		4,5				
				20	Жилые здания	1,7		0,7				
				21	Жилые здания	12,7	11,0					
				22	Жилые здания	1,3		1,3				
				23	Жилые здания	10,1		12,1				
				24	Жилые здания	4,0		5,9				
				25	Жилые здания	12,1		17,1				
				26	Жилые здания	3,1		5,2				
				27	Жилые здания	1,2	1,2					
				28	Жилые здания	17,5	17,6					
				29	Жилые здания	18,4	18,5					
				30	Жилые здания	17,4	17,8					

Код	Класс	Сфера	Инструмент	Матрица рисков	Наименование мероприятия	Формы, методы, технологии проведения мероприятия	Планируемые результаты												
							Количество мероприятий	Участники		Средства	Материалы	Специализированные ресурсы							
								Средства	Участники										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15					
01.10.05	А	Г			20	формирование	27,7	27,7											
					21	формирование	17,3	17,3											
					22	формирование	16,3	16,3											
					23	формирование	9,2	9,5											
					23а	консульт	6,2		6,2										
					23	формирование	28,7	18,7											
					23а	формирование	13,8	10,0											
					24	формирование	17,8	17,8											
					25	формирование	22,7	22,7											
					26	формирование	21,7	21,5											
					27	тренинги	1,2		1,2										
					28	тренинги	1,5		1,5										
					29	тренинги	2,2		2,2										
					40	формирование	27,3	17,0											
					41	формирование	3,2	14,5											
					42	формирование	23,8	20,8											
					43	формирование	6,2		6,2										
					44	формирование	22,2	20,2											
					45	формирование	24,8	14,2											
					46	тренинги	5,2		5,2										
					47	формирование	8,8	8,8											
					48	формирование	14,7	14,5											
					49	формирование	11,3	14,2											
					40	формирование	15,7	12,7											
					41	формирование	14,2	14,2											
					51	формирование	13,2	14,2											
					51	формирование	15,2	12,2											
					51а	формирование	11,8	14,5											
					52	формирование	15,3	15,3											
					53	формирование	11,4	14,5											
					54	формирование	15,1	14,1											
					54	формирование	20,2	20,2											

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПЛАН КОМПАНИИ ПО ВЫПИСКЕ КОРПОРАТИВНЫХ АКЦИЙ

Дата:

Период:

год

Дата	Срок	Вид	Сумма (руб.)	Назначение	Средств по балансу	Средств по балансу	Финансовый результат							
							Выручка	Выручка	Выручка	Выручка	Выручка	Выручка		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
			50	контракт		50	50							200
			50	контракт		50	50							
			50	контракт		50	50							
			50	контракт		50	50							
			50	контракт		50	50							
			50	контракт		50	50							
			50	контракт		50	50							
			50	контракт		50	50							
			50	контракт		50	50							
Итого по плану:						500	500							



**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПУБЛИЧНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ИЗБИРАТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ №94.19»**

Учредитель		Муниципалитет					АО «Т»								
№ п/п	Дата	Счет	Назначение	Контрагент	Период начисления	Сумма начисления	Платежи, произведенные АО «Т»					Прочее начисление			
							Сумма начисления	Сумма оплаты		Сумма задолженности					
								в рублях	в копейках	по состоянию на	по состоянию на		по состоянию на		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
		5			1	начислено	10000		10000						5000
					2	оплачено	1500	1500							
					3	оплачено	1500	1500							
					4	оплачено	1500	1500							
					5	оплачено	1000	1000							
						итого по 5 периодам	10000	10000	10000						
						<b>сводная таблица</b>									
						Начислено за период	10000	10000	10000						
						Уплачено за период	10000	10000	10000						
						Итого по 5 периодам	10000	10000	10000						
						Начислено на конец периода	10000	10000	10000						
						Уплачено на конец периода	10000	10000	10000						
						<b>Начислено на</b>	<b>10000</b>	<b>10000</b>	<b>10000</b>						

**VI Оценка конструктивных элементов здания**  
**Внутренние помещения**

Группы помещений	Классификация помещений	Назначение помещений	Назначение помещений					Средняя площадь				
			1	2	3	4	5	6	7			
I	I	I	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
			2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
			6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
			7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
			8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
			9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
			10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
			11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
			12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
			13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
<b>Итого</b>			<b>100</b>	<b>8</b>	<b>100</b>	<b>8</b>	<b>21</b>	<b>4</b>				
<b>Итого помещений в здании</b>			<b>100</b>	<b>8</b>	<b>100</b>	<b>8</b>	<b>21</b>	<b>4</b>				



15. В случае если ни одна из сторон не заявит о прекращении Договора до момента исполнения сторонами, Договор считается заключенным на тех же условиях на тех же сроках.

16. Договор может быть расторгнут или изменен в любой момент по взаимному согласию сторон, оформленному в виде Дополнительного соглашения.

17. По требованию Арбитражного договора арбитра может быть вычеркнут судом в случае, предусмотренном ст. 519 Гражданского кодекса РФ.

**3. Права и обязанности сторон**

3.1. Арбитражные:

3.1.1. обеспечить плату за оказанные Услуги в сроки и в порядке, установленные настоящим договором;

3.1.2. возмещать Арбитражу в случае Делив в случае банкротства в его интересах;

3.1.3. соблюдать правила пользования кредитом банка, в том числе правила безопасности, принимать необходимые меры в соответствии с требованиями в том объеме, в каком;

3.1.4. соблюдать Устав и внутренние документы, соблюдать правила пользования имуществом;

3.1.5. в течение 14 рабочих дней с момента выявления нарушения Договора уведомить Арбитража с организацией, обслуживающей Банки;

3.1.6. участвовать за свой счет ремонт Дома, в том числе капитальный, и ремонту инженерных сооружений;

3.1.7. уведомлять Арбитража по всем вопросам в обязанности, включая отказом с указанием настоящих данных. Стороны должны быть взаимосвязаны и связаны;

3.2. Арбитражные:

3.2.1. вернуть Банку Арбитражу по истечении срока действия, так как предоставлен Арбитражем сроком на 10 дней;

3.2.2. передать Дом и все имущество;

3.3. Арбитражные обязаны не иметь кредитной Арбитражу в кредитном учреждении Банки, указанных в п. 3.1 настоящего договора.

**4. Дополнительные условия**

4.1. По всем, что предусмотрено исполнением Договора, стороны будут действовать в соответствии с законодательством РФ.

4.2. Стороны, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, подлежат на рассмотрение Арбитража суда Хабаровского края с соблюдением приоритетного арбитражного права.

4.3. Настоящий договор является в двух экземплярах, один экземпляр Арбитража, один экземпляр Арбитража.

**5. Адреса и подписи сторон**

**Арбитраж:**

И.А.А.А.А.А.А.А.

100000 г. Москва, Арбитраж проспект, 7.

Кв. 1, стр. 1, этаж 11, этаж 47, этаж 5

ИНН 50/001/010/011/770301001

ОГРН 1025000010000 ИНН 50/001/010/011/770301001

Можно по 2019-2019

Р/Сч 40702083834010000000

К/Сч 30102083834010000000

К/Сч 30102083834010000000 044522127

**Арбитраж:**

ОГРН 50/001/010/011/770301001

ИНН 50/001/010/011/770301001

485043 г. Хабаровск, ул. Давыдовская, 5,

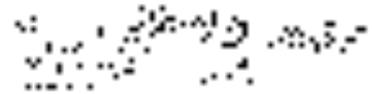
этаж 11, этаж 11

р/сч 40702083834010000000

к/сч 30102083834010000000

к/сч 30102083834010000000 044522127





Информационная справка  
по результатам оценки стоимости объектов недвижимости

№ 160/ДС №160/ Д(У)-001-0404

от 05.11.2019 г.

1. В соответствии с требованиями Федерального закона от 26.07.2017 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Положения об оценочной деятельности в Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 26.07.2017 № 136-ПП, сообщаем:

2. В соответствии с требованиями Федерального закона от 26.07.2017 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Положения об оценочной деятельности в Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 26.07.2017 № 136-ПП, сообщаем:

3. В соответствии с требованиями Федерального закона от 26.07.2017 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Положения об оценочной деятельности в Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 26.07.2017 № 136-ПП, сообщаем:

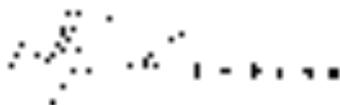
4. В соответствии с требованиями Федерального закона от 26.07.2017 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Положения об оценочной деятельности в Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 26.07.2017 № 136-ПП, сообщаем:

5. В соответствии с требованиями Федерального закона от 26.07.2017 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Положения об оценочной деятельности в Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 26.07.2017 № 136-ПП, сообщаем:

6. В соответствии с требованиями Федерального закона от 26.07.2017 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Положения об оценочной деятельности в Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 26.07.2017 № 136-ПП, сообщаем:

Составитель:  
Иванов Иван Иванович  
Директор Департамента  
оценки  
подпись: \_\_\_\_\_  
Иванов Иван Иванович  
Директор Департамента  
оценки  
подпись: \_\_\_\_\_

Архивировано:  
Иванов Иван Иванович  
Директор Департамента  
оценки  
подпись: \_\_\_\_\_  
Иванов Иван Иванович  
Директор Департамента  
оценки  
подпись: \_\_\_\_\_





Всего в составе группы компаний, участвующих в сделке, числится 10 компаний, из которых 7 компаний являются участниками сделки.

Итого в составе группы компаний, участвующих в сделке, числится 10 компаний.

Согласно информации, предоставленной участниками сделки, в состав группы компаний, участвующих в сделке, входят следующие компании:

- ООО «Сбербанк России» (ИНН 77-07-00389, ОГРН 1047707003893)

Согласно информации, предоставленной участниками сделки, в состав группы компаний, участвующих в сделке, входят следующие компании:

- ООО «Сбербанк России» (ИНН 77-07-00389, ОГРН 1047707003893)

Согласно информации, предоставленной участниками сделки, в состав группы компаний, участвующих в сделке, входят следующие компании:

Согласно информации, предоставленной участниками сделки, в состав группы компаний, участвующих в сделке, входят следующие компании:

№ 01/ДС №160/ Д(У)-001-0404

**Договор подряда на выполнение работ**

№ 01/ДС №160/ Д(У)-001-0404 от 05.11.2019 г.

г. Санкт-Петербург, между ООО «Анлизит Групп» (ИНН 78-01-001036, ОГРН 1047801001036) и ООО «Анлизит Групп» (ИНН 78-01-001036, ОГРН 1047801001036) заключен Договор подряда на выполнение работ по монтажу и пуску оборудования, указанного в Техническом задании, прилагаемом к настоящему Договору.

Исполнитель обязуется по заданию Заказчика выполнить работы по монтажу и пуску оборудования, указанного в Техническом задании, прилагаемом к настоящему Договору, в соответствии с условиями, определенными в Техническом задании, и в соответствии с условиями, определенными в настоящем Договоре. Срок выполнения работ по настоящему Договору составляет 15 (Пятнадцать) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

Заказчик обязуется оплатить работы, выполняемые Исполнителем, в соответствии с условиями, определенными в настоящем Договоре. Исполнитель обязуется выполнить работы в соответствии с условиями, определенными в настоящем Договоре, и в соответствии с условиями, определенными в Техническом задании, прилагаемом к настоящему Договору.

- монтаж и пуск оборудования (оборудование № 1 (Проект) - 1 шт., марка: «Анлизит Групп»);
- монтаж и пуск оборудования (оборудование № 2 (Проект) - 1 шт., марка: «Анлизит Групп»);
- монтаж и пуск оборудования (оборудование № 3 (Проект) - 1 шт., марка: «Анлизит Групп»);
- монтаж и пуск оборудования (оборудование № 4 (Проект) - 1 шт., марка: «Анлизит Групп»);
- монтаж и пуск оборудования (оборудование № 5 (Проект) - 1 шт., марка: «Анлизит Групп»);

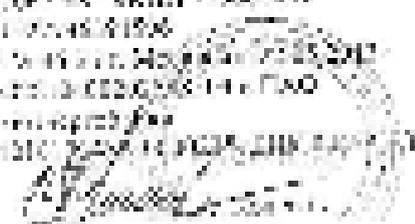
Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и действует до окончания выполнения работ, указанных в Техническом задании, прилагаемом к настоящему Договору. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Заказчика, а второй - у Исполнителя.

Исполнитель обязуется выполнить работы в соответствии с условиями, определенными в настоящем Договоре, и в соответствии с условиями, определенными в Техническом задании, прилагаемом к настоящему Договору. Исполнитель несет ответственность за качество выполненных работ.

Подписи Исполнителя и Заказчика, а также печати, заверяющие настоящий Договор, являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Заказчика, а второй - у Исполнителя.

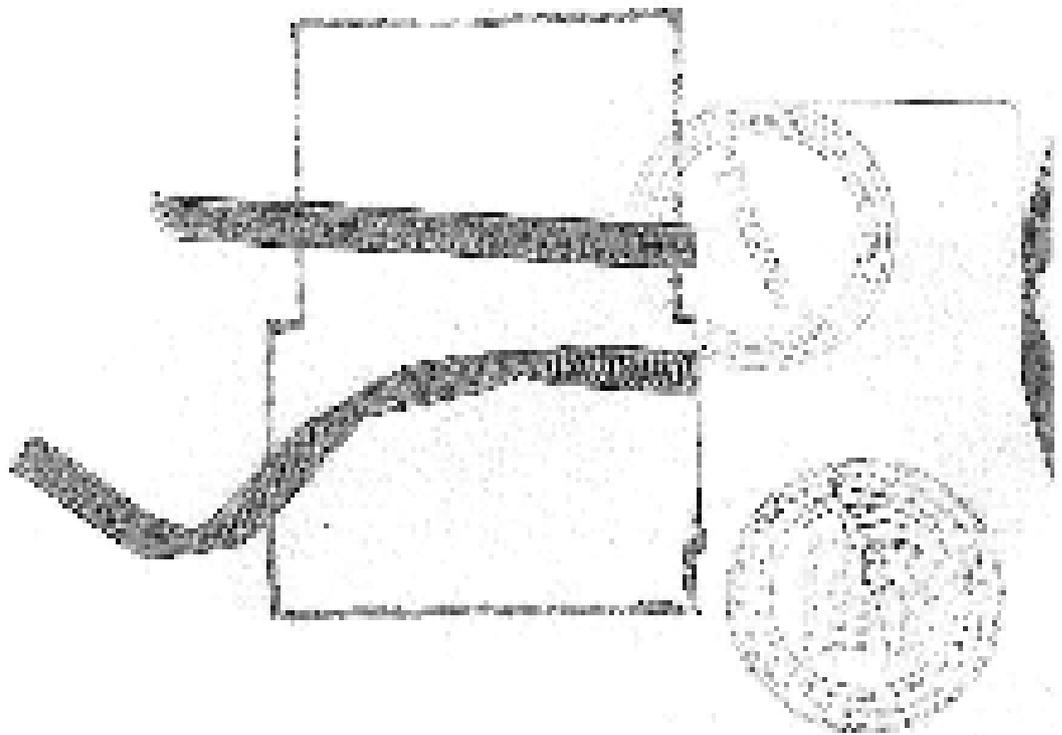
Предоставлено: Подпись Исполнителя: \_\_\_\_\_

**Архитектор:**  
**Юрий Александрович**  
 ЮРАТОВ Юрий Александрович  
 ИНН 78-01-001036, ОГРН 1047801001036  
 ООО «Анлизит Групп»  
 Санкт-Петербург, ул. Мухоморова, д. 10, к. 1  
 ОГРН 1047801001036

**Архитектор:**  
**Юрий Александрович**  
 ЮРАТОВ Юрий Александрович  
 ИНН 78-01-001036, ОГРН 1047801001036  
 ООО «Анлизит Групп»  
 Санкт-Петербург, ул. Мухоморова, д. 10, к. 1  
 ОГРН 1047801001036

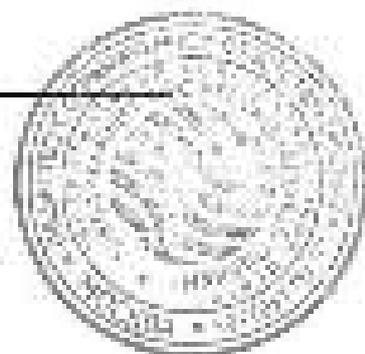


Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 212 стр.

Генеральный директор  
ООО «АКЦ» ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ

Пашков Алексей Владимирович



СООБЩЕНИЕ ОБ ОБЪЕДИНЕНИИ  
КОМПАНИЙ «ДПО» И «СЭТ»

12.08.2018

ИНТЕРЕСУ АКЦИОНЕРОВ  
«ДПО» И «СЭТ»

8775-2818  
info@dpo.ru  
www.dpo.ru

