

УКРФЦ-0605/1
от 06.05.2020г.

ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 164/Д(У)-001-0404

от 05.05.2020 г.

**об оценке объекта недвижимости,
расположенного по адресу:**

**Хабаровский край, Солнечный район,
Рп. Солнечный, ул. Ленина, д.27**

**в соответствии с требованиями
стандартов международной финансовой
отчетности МСФО (IFRS)**

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика	
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №164 от 08 апреля 2020 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества»	
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 - 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 номер: 27:14:0010104:49	
Оцениваемые имущественные права	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 (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 номер: 27:14:0010104:49	Аренда
Цель оценки	Определение справедливой 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	05.05.2020 г.	
Дата составления отчета об оценке	05.05.2020 г.	
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС №164/Д(У)-001-0404 от 05.05.2020 г.	

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ

При определении справедливой стоимости объекта оценки был применен сравнительный и доходный подходы.

В результате применения подходов к оценке, получены следующие величины справедливой 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 05.05.2020 г.)

Подходы	Расчетная величина в рамках подходов без учета НДС, руб.
Затратный подход	Обоснован отказ
Сравнительный подход	79 821 588
Доходный подход	81 833 136

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая справедливая стоимость объекта оценки на дату оценки (05.05.2020г.) округлённо составляет:

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

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки (округленно), руб., без учета НДС
1	Административное здание (комбинатоуправление)	80 827 000
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	76 966 000
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 номер: 27:14:0010104:49	3 861 000
Итого		80 827 000

ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Генеральный директор



Попков Алексей Владимирович

Оценщик недвижимого имущества



Щербатюк Яна Викторовна



СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	2
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ	2
СОДЕРЖАНИЕ	4
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	6
1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
1.4. Вид определяемой стоимости	8
1.5. Обоснование применяемых стандартов оценки объекта оценки	10
1.6. Перечень данных использованных при проведении оценки	12
1.7. Заявление о соответствии	12
ГЛАВА 2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	13
2.1. Сведения о Заказчике оценки	13
2.2. Сведения об Оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	13
2.3. Сведения об Оценщике	14
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	16
3.2. Местоположение объекта оценки	16
3.3. Идентификация объекта	18
3.4. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	20
3.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА	24
4.1. ОБЗОР РЫНКА МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	24
4.2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ	38
4.3. Коммерческая недвижимость Хабаровска, Хабаровского Края итоги 2019 года, 1 кв. 2020	40
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	50
4.5. Анализ ликвидности Оцениваемого объекта	64
4.6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	65
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	70
5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки	70
5.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	70
5.3. ОПИСАНИЕ И ВЫБОР МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКЕ	71
5.3.1. Доходный подход	71
5.3.2. Затратный подход	73
5.3.3. Сравнительный подход	74
5.3.4. Согласование результатов	75
ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	77
6.1. Расчет справедливой стоимости методами сравнительного подхода	77
6.2. Расчет справедливой стоимости методами доходного подхода	94
6.3. Расчет справедливой стоимости земельного участка	113
6.4. Согласование результатов	133
ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА	137
ГЛАВА 8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	138
Приложение 1	142
Приложение 2	149

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 №164 от 08 апреля 2020 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 №164 от 08 апреля 2020 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества»	
Объект оценки	- Административное здание (комбинатоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27 - 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 номер: 27:14:0010104:49	
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 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»	
Цель оценки	Определение справедливой 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	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. 2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несет владелец ее источников. 3. Итоговая величина справедливой 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 или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев. 4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре. 5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемуся опыте подобных работ. 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. 7. Исполнитель (Оценщик), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяет факты, указания на которые содержатся в составе такой информации. 8. Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке. 9. При определении справедливой стоимости объекта оценки обременения в виде доверительного управления не учитывались, поскольку данное обременение не влияет на справедливую 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 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
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	05.05.2020 г.
Срок проведения оценки	08.04.2020 г. - 05.05.2020 г.
Дата осмотра	05.05.2020 г.
Дата составления Отчета	05.05.2020 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 стоимости объекта оценки.
10. Принимая во внимание цели оценки: определение справедливой стоимости для целей определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов с соответствии с указанием Центробанка РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. При этом Оценщик считает, что понятие «справедливая» стоимость, изложенное в МСФО, и понятие «рыночная» стоимости, изложенное в МСО 2011 сопоставимыми и не противоречат положениям Федеральных стандартов оценки (ФСО).
11. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
12. Данный Отчет содержит обоснованное мнение профессионального Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете об оценке стоимости.
13. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
14. От Оценщика не требуется присутствия в суде или дачи свидетельских показаний по поводу произведенной Оценки, иначе как по официальному вызову суда и при наличии дополнительных договоренностей с заказчиком.
15. В расчетных таблицах и формулах, 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 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;
- «Свод стандартов и правил РОО 2015» Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков.

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов.

- 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 №164 от 08.04.2020 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества», определяется справедливая 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 стоимости¹.

Согласно определению МСО Рыночная стоимость (Market value) – 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 (Fair Value) представляет собой более широкое понятие, чем Рыночная стоимость (Market Value), и в стандартах IVS² 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

¹МСО 2011, Принципы МСО, п.30

²IVS (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 неосязаема. 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	Реквизиты документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права № 103837	Копия документа от 13.05.2016г.
2	Выписка на здание из ЕГРП №99/2020/323288839	Копия документа от 30.03.2020г.
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 №99/2020/323289432	Копия документа от 30.03.2020г.
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:

- Оценка была проведена в полном соответствии с нормативными актами, регламентирующими оценочную деятельность в Российской Федерации.
- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- 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.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- 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.
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.
- 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»
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 № 922/1645339704 от 19.11.2019г., страховщик СПАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 01.01.2020г. по 31.12.2020г., страховая сумма (лимит возмещения) 551 000 000 (пятьсот пятьдесят один миллион) руб.

Реквизит	Значение
Банковские реквизиты:	Р/счет: № 40702810601990000336 Банк АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва, Корр. счет № 30101810200000000593 БИК№ 044525593
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 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	Щербатюк Яна Викторовна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессионального знаний в области оценочной деятельности	Документ об образовании Оценщика: НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия", диплом: ПП 984915 от 11.12.2008 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего присвоение квалификационного звания	Сертификат о присвоении квалификационного звания «Сертифицированный РОО Оценщик недвижимости», регистрационный номер 0360, выдан 26.12.2016г., действителен до 26.12.2021г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщика	Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», зарегистрировано в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций за № 0003 09.07.2007 г., 105066, Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А. Регистрационный номер в реестре членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» № 005444 от 25.02.2009 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: № 009442-1 от 12.04.2018 года по направлению «Оценка недвижимости» срок действия до 12.04.2021г.

Реквизит	Значение
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис страхования гражданской ответственности оценщика: СПАО «ИНГОССТРАХ», АО «АльфаСтрахование» №433-121121/18/0325R/776/00002/18-005444 страхования оценщика от 07.09.2018 г. Срок действия с 01.01.2019 г. по 30.06.2020 г., страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 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 методом срока жизни, ³ %	$(2020-1985)/100 = 35\%$
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

³Метод срока жизни основан на том факте, что эффективный возраст (ЭВ) так относится к типичному сроку физической жизни (нормативному) (ТС), как накопленный физический износ к восстановительной стоимости, при чем под эффективным возрастом понимается время, которым оценивается продолжительность жизни здания, исходя из его физического состояния и других факторов, влияющих на его стоимость. Из этого соотношения вытекает следующая формула определения физического износа в процентах:

$$И_{\text{ф}} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ТС}} \times 100\%$$

Нормативный срок службы здания и группа капитальности определены по «Конспекту лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений» Ю.В.Бейлезона.

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.⁴

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.

⁴<http://xn--80aseicflf.xn--p1ai/city/index.php>

3.3. Идентификация объекта

Таблица 11. Описание земельного участка

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

Таблица 12. Идентификация объекта недвижимости

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

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

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

Наименование	Характеристика
Электроснабжение	От городских сетей 220V
Телефон	Есть
Интернет	Есть
Лифт	Нет
Мусоропровод	Нет
Охрана, дополнительные системы безопасности	Есть

Таблица 14. Характеристики объекта оценки (административное нежилое здание)⁵

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 оценки⁵Таблица составлена на основании техн. паспорта инвентарный номер 192 от 31.08.2005г.

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
Имущественные права на Объект оценки	Административное здание (комбинатуправление) - 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 №99/2020/323288839 от 30.03.2020г.
	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 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»		
Наличие обременений	Административное здание (комбинатуправление) - 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 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

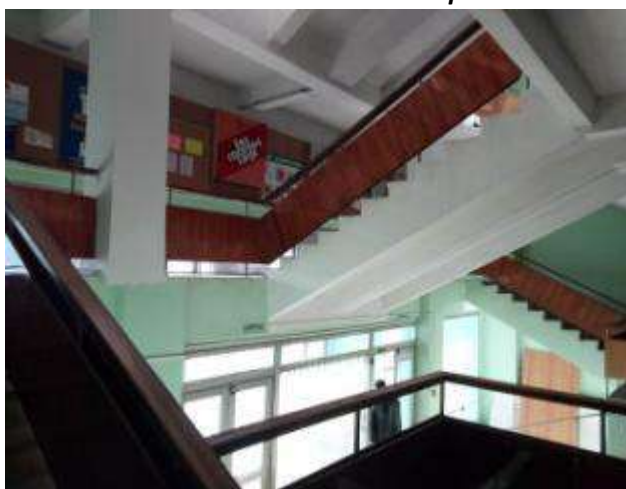


Фото 6. Холл



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 показатели⁶

Таблица 17. Макроэкономические показатели

Макроэкономические показатели ¹	2019 (дек. к дек.)	Янв.-мар. 2019	Янв.-мар. 2020	Мар. 2019	Мар. 2020
Рост потребительских цен, %	3,0	1,8	0,3	0,3	0,6
Рост цен производителей, %	-4,3	-1,9 ²	0,5 ²	0,1 ²	-0,5 ²
Рост денежной базы, % ²	3,1	-5,1	5,1	-0,4	6,7
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	7,6	3,9	-13,3	0,8	-12,2
Индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	8,1	3,8	-11,5	1,2	-11,4

Показатель	2019	Янв.-мар. 2019	Янв.-мар. 2020	Мар. 2019	Мар. 2020
ВВП, млрд. руб.	110 046	24 487 ⁴	25 942 ⁴	9248 ⁴	9726 ⁴
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	63,6	63,2	48,2	66,0	29,2
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	64,7	66,1	66,1	65,1	73,2

Показатель	Янв.-фев. 2020 в % к янв.-фев. 2019	Фев. 2020 в % к фев. 2019	Фев. 2020 в % к янв. 2020
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	103,0	104,0	102,2
Индекс промышленного производства	102,2	103,3	99,4

Исполнение федерального бюджета	Ед.измерения	2019	Закон о бюджете 2020 ⁵	Янв.-мар. 2020 ⁶	Фев. 2020	Мар. 2020 ⁶
Доходы	Млрд. руб.	20 187	20 594	4 730	1 262	1 911
	% ВВП	18,5	18,1	18,2	15,4	19,7
в т.ч. нефтегазовые доходы	Млрд. руб.	7 924	7 524	1 788	608	564
	% ВВП	7,2	6,6	6,9	7,4	5,8
1353Расходы	Млрд. руб.	18 213	19 666	4 718	1 358	1 736
	% ВВП	16,7	17,3	18,2	16,6	17,8
в т.ч. обслуживание долга	Млрд. руб.	731	897	171	35	78
	% ВВП	0,7	0,8	0,7	0,4	0,8
Профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	1 974	928	12	-95	176
	% ВВП	1,8	0,8	0,0	-1,2	1,8
Первичный профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	2 705	1 825	184	-60	254
	% ВВП	2,5	1,6	0,7	-0,7	2,6
Нефтегазовый профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	-5 950	-6 596	-1 776	-704	-388
	% ВВП	-5,4	-5,8	-6,8	-8,6	-4,0

⁶ Источник информации: http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2020_04.pdf

¹ Источник информации: Росстат, Банк России, Федеральное казначейство, Минфин России

² Данные на первое число месяца, т.е. за январь-февраль и февраль соответствующего года

³ В узком определении

⁴ Оценка

⁵ С учетом поправок, принятых в марте 2020 года

⁶ Предварительные данные

Бюджетная политика

18 марта. Президент подписал закон о поправках в федеральный бюджет на 2020-2022 гг. Согласно документу доходы федерального бюджета в 2020 году составят 20 594 млрд. руб. (или 18,1% ВВП), расходы – 19 666 млрд. руб. (или 17,3 % ВВП). Поправки к бюджету были подготовлены до падения цен на нефть и активной стадии «пандемического» кризиса, поэтому бюджет основан на прогнозе, который не учитывает произошедших конъюнктурных изменений рынка нефти и снижения экономической активности. Таким образом, на 2020 год федеральный бюджет по-прежнему сверстан с профицитом в размере 0,8% ВВП.

20 марта, 3 апреля. Правительство и Банк России разработали пакет антикризисных мер, направленных на минимизацию последствий влияния коронавируса и волатильности на глобальных финансовых и сырьевых рынках. В числе приоритетных задач пакета обеспечение финансовой стабильности, поддержание финансовой устойчивости отраслей и секторов экономики и поддержка населения и региональных бюджетов.

Среди основных мер антикризисного пакета:

- введение «кредитных каникул» - отсрочка платежей по кредитам на срок до полугода в том случае, если заемщик столкнулся со снижением дохода на 30% и более. Право на льготный период имеют физические лица, а также малый и средний бизнес. Условия предоставления льготы определены Постановлениями Правительства.
- кредитование малого и среднего бизнеса по льготным ставкам;
- отсрочка по некоторым видам налоговых платежей;
- снижение ставки социальных взносов для малого бизнеса;
- поддержка занятости;
- льготы для особо пострадавших отраслей и др.

В связи с быстро меняющейся ситуацией комплекс антикризисных мер дорабатывается и дополняется.

4 апреля. Президент подписал законопроект о внесении изменений в Федеральный закон "О приостановлении действия отдельных положений Бюджетного кодекса Российской Федерации и установлении особенностей исполнения федерального бюджета в 2020 году". В рамках законопроекта было установлено, что в ходе исполнения федерального бюджета в 2020 году:

- Без внесения изменений в Закон о бюджете на 2020-2022 гг. в сводную бюджетную роспись федерального бюджета могут быть внесены изменения в случае перераспределения бюджетных ассигнований на увеличение резервного фонда Правительства РФ с целью финансового обеспечения мероприятий, связанных с профилактикой и устранением последствий распространения коронавирусной инфекции;
- Правительство вправе принимать решения о предоставлении государственных гарантий в рублях с превышением общего объема предоставляемых гарантий, установленного на 2020 год Программой государственных гарантий РФ на период 2020-2022 гг., и верхнего предела государственного внутреннего долга Российской Федерации по государственным гарантиям в рублях.

Внеэкономическая деятельность

26 марта. Лидеры стран «Группы 20» провели видеоконференцию, посвященную борьбе с пандемией

коронавируса. В части экономических мер, они обязались

- усилить мощности по производству продукции медицинского назначения;
- увеличить расходы на НИОКР для борьбы с COVID-19;
- выделить более 5 трлн. долл., включая госгарантии, на поддержку фирм (особенно малых и средних предприятий) и работников в наиболее уязвимых секторах;
- исключить чрезмерные ограничения на функционирование системы международной торговли;
- расширить предоставление ликвидности банкам и предприятиям;
- разработать меры по поддержке наименее развитых экономик.

12 апреля. Достигнута новая сделка о сокращении добычи нефти в формате «ОПЕК+». В соответствии с ней, участники уменьшат предложение нефти в мае-июне 2020 г. на 9,7 млн. барр./сут. (около 10% от общемирового апрельского уровня); во втором полугодии 2020 г. – на 8 млн. барр./сут.; в дальнейшем, до апреля 2022 г. – на 6 млн. барр./сут. Вклад России в снижение добычи составит, соответственно, 2,5/2,0/1,5 млн. барр./сут. от уровня в 11 млн. барр./сут. Отметим, впрочем, что предварительные оценки указывают на снижение мирового спроса на нефть в текущих условиях на 25-30 млн. барр./сут. в связи с ограничениями для предотвращения распространения пандемии коронавируса, что ставит под сомнение достаточность достигнутого соглашения для решения задачи стабилизации котировок.

15 апреля. Экспортная пошлина на сырую нефть в РФ с 1 мая 2020 года снизится на 45,2 доллара и составит 6,8 долл./т (на высоковязкую нефть – 1,0 долл./т). Пошлина на светлые нефтепродукты и масла установлена в размере 2,0 долл./т, на темные – 6,8 долл./т, на товарный бензин – 2,0 долл./т, прямогонный бензин (нафта) – 3,7 долл./т. Льготная ставка пошлины на нефть для ряда месторождений Восточной Сибири, каспийских месторождений и Приразломного месторождения сохранится на нулевом уровне. На сжиженный газ также сохранится нулевая пошлина.

Международные новости

29 марта. Международное агентство Fitch Ratings понизило суверенный кредитный рейтинг Великобритании (долгосрочный, в национальной и иностранной валютах) с “AA” до уровня “AA-”, прогноз по рейтингу – «негативный». Решение было мотивировано серьезным краткосрочным ущербом, нанесенным экономике Великобритании распространением коронавируса (при этом прогнозируется ослабление позиций бюджета на среднесрочном горизонте), а также сохраняющейся неопределенностью в торговых отношениях между Великобританией и ЕС после Brexit. Рейтинг Великобритании от двух других международных агентств сохраняется на отметке “AA” (S&P) и аналогичной ей Aa2 (Moody’s).

3 апреля. Международное рейтинговое агентство Fitch Ratings понизило суверенный кредитный рейтинг ЮАР на одну ступень – до “BB” с “BB+” – при сохранении «негативного» прогноза. Это решение было обусловлено воздействием на страну кризиса COVID-19 в сочетании с рецессией, зафиксированной по итогам 2 полугодия 2019 г. Агентство прогнозирует спад ВВП в 2020 г. на 3,8% и только частичное восстановление (+1,7%) в 2021 г. При этом правительство не сформулировало четкого плана по стабилизации долговой позиции. Неделями ранее (27 марта) Moody’s, последним из «большой тройки» рейтинговых агентств перевело суверенный рейтинг ЮАР в «спекулятивную» категорию, по аналогичным причинам.

Общие вопросы

23 марта. РСПП опубликовал доклад «О состоянии делового климата в 2019 году», основанный на опросе предпринимателей, проведенном в прошлом году. 59% респондентов относится к крупному бизнесу, 17,4% – среднему и 23,6% – малому. Согласно проведенному опросу, 34,2% респондентов считают, что деловой климат в 2019 году ухудшился, 38% – что ничего не изменилось, и 27,8% – что состояние делового климата улучшилось. Среди ключевых проблем, мешающих предпринимательской деятельности в России, как и в прошлом году, предприниматели называют рост тарифов, избыточно высокие налоги, недостаток квалифицированных кадров, чрезмерное контрольно-надзорное давление на бизнес и снижение спроса.

26 марта. Москва осталась на 71 позиции в очередном рейтинге Мировых финансовых центров (из 108 городов). Санкт-Петербург занял 97 место, опустившись на 12 позиций с 79 места в сентябре 2019 года.

Данная динамика объясняется включением новых городов в рейтинг, фактически оба города улучшили свое положение, набрав больше баллов, чем в прошлом рейтинге. Москва набрала 644 балла в марте 2020 против 610 в сентябре 2019, Санкт-Петербург - 613 баллов против 602 в сентябре 2019 года. Рейтинг разработан лондонским коммерческим исследовательским центром Z/Yen и основывается одновременно на макроэкономических показателях и опросах. Москва в этом году переходит из группы претендентов на глобальное лидерство в группу относительно диверсифицированных глобальных лидеров, то есть оценки позиций города по разным направлениям относительно однородны. Статус крупнейшего финансового центра получил Нью-Йорк, как и в прошлом рейтинге.

Прогнозы

3 апреля. J.P. Morgan представил прогноз развития экономики России в 2020-2021 гг. в условиях принятых мер по противодействию пандемии.

Таблица 18. Прогноз показателей экономики России на 2020-2021 гг. от J.P. Morgan

Показатель	2019	2020	2021
Темп прироста ВВП, % г/г	1,3	-4,0	4,5
Номинальный ВВП, млрд. долл.	1 687	1 276	1 503
Инфляция ИПЦ, % дек/дек	2,9	4,4	3,2
Инфляция ИПЦ, % среднегодовая	4,4	3,6	3,5
Уровень безработицы, % среднегодовой	4,6	5,8	5,2
Курс доллара США, руб./долл. на конец года	62	74	72
Курс доллара США, руб./долл. среднегодовой	64,5	75,5	73
Баланс федерального бюджета, % ВВП	1,8	-6,3	-3,2
Сальдо счета текущих операций, млрд. долл.	71	-13	-2
Сальдо счета текущих операций, % ВВП	4,2	-1	-0,2
Сальдо счета операций с капиталом, млрд. долл.	-4	-35	-19
Сальдо счета операций с капиталом, % ВВП	-0,3	-2,7	-1,3
Резервы ЦБ, млрд. долл.	554	508	485
Совокупный внешний долг, млрд. долл.	482	458	464
Внешний долг, % ВВП	28,5	35,9	30,9
Цена нефти марки Brent, долл./барр. среднегодовая	64	25	35

Источник информации: Morgan Stanley

7 апреля. Citibank представил прогноз динамики ВВП России в 2020 г. в условиях принятых мер по противодействию пандемии.

Таблица 19. Прогноз показателей экономики России в 2020 гг. от Citibank

Показатель	I/2020	II/2020	III/2020	IV/2020	2020
Темп прироста ВВП, % г/г	1,8	-6,8	-5,5	-5,5	-4,2
Изменение по сравнению с пред.прогнозом, п.п.	1,2	-7,5	-6,6	-6,9	-5,3

Источник информации: Citibank

14 апреля. МВФ выпустил очередное издание доклада о перспективах мировой экономики (World Economic Outlook). Эксперты Фонда ожидают, что падение мирового ВВП в 2020 г. окажется наиболее глубоким с периода Великой Депрессии и существенно превысит показатель 2009 г. (0,1%). Они признают, что построение прогнозов в текущих условиях сопряжено с крайне высокой неопределенностью; в базовом сценарии (предполагающем взятие пандемии COVID-19 под контроль во 2 квартале 2020 г., сворачивание ограничительных мер и начало восстановления экономики во втором полугодии 2020 г.) глобальный выпуск по итогам 2020 г. снижается на 3,0%. Среди ключевых экономик, положительные темпы роста будут наблюдаться только в Индии и Китае. В 2021 г. прогнозируется восстановительный рост мировой экономики, но выпуск будет оставаться ниже докризисного тренда.

Падение цен на нефть и внешнего спроса, наряду с эффектом противоэпидемических ограничений на предложение труда, бизнес-ожидания и потребление, обуславливают сокращение ВВП РФ на 5,5% в 2020 г. в базовом сценарии; темпы роста в 2021 г. составляют 3,5%. Эксперты МВФ рассмотрели также ряд альтернативных сценариев развития ситуации с COVID-19:

Сценарий 1. Увеличение продолжительности вспышки в 2020 г. на 50% и дополнительное ухудшение условий финансирования, особенно в странах с формирующимися рынками: спад мирового ВВП в 2020 г. оказывается на 3 п.п. большим, чем в базовом сценарии, а рост в 2021 г. – на 1 п.п. большим (ввиду

эффекта более низкой базы).

Сценарий 2. Новая вспышка коронавируса в первом полугодии 2021 г., с интенсивностью в 2/3 от вспышки в 2020 г.: мировой рост в 2021 г. падает до 1%.

Сценарий 3. Комбинация сценариев 1 и 2, в результате чего к концу 2021 г. мировой ВВП оказывается на 8% ниже, чем в базовом сценарии.

Таблица 20. Основные показатели обновленного прогноза МВФ в базовом сценарии (в скобках – изменение по сравнению прогнозом с января 2020 г.)

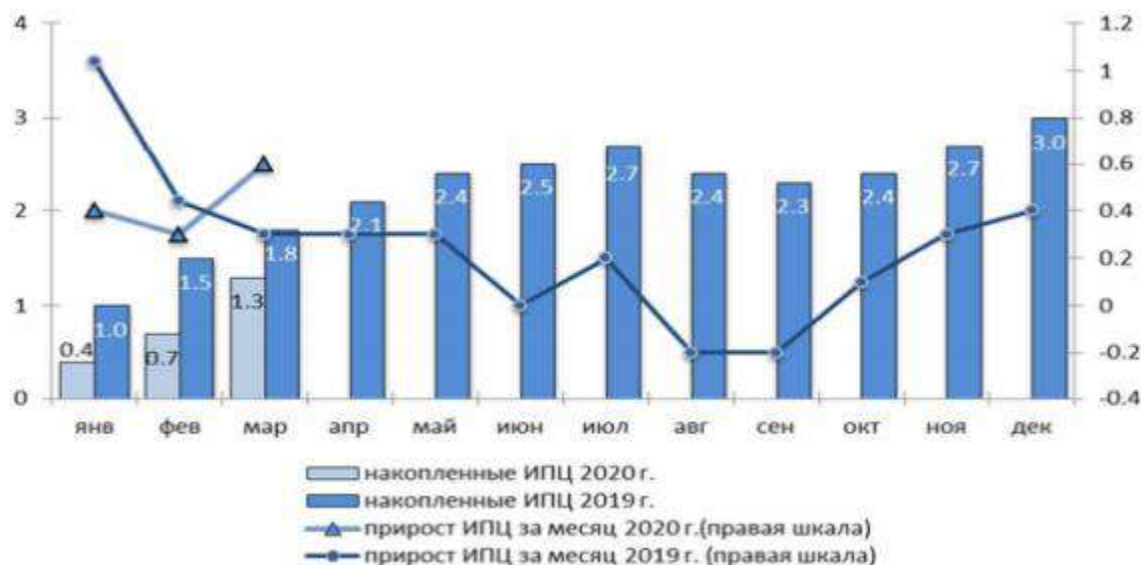
Показатель	2019	2020	2021
Рост ВВП, %			
Весь мир	2,9	-3,0 (-6,3)	5,8 (+2,4)
Развитые страны	1,7	-6,1 (-7,7)	4,5 (+2,9)
Еврозона	1,2	-7,5 (-8,8)	4,7 (+3,3)
США	2,3	-5,9 (-7,9)	4,7 (+3,0)
Япония	0,7	-5,2 (-5,9)	3,0 (+2,5)
Формирующиеся рынки	3,7	-1,0 (-5,4)	6,6 (+2,0)
Бразилия	1,1	-5,3 (-7,5)	2,9 (+0,6)
Индия	4,2	1,9 (-3,9)	7,4 (+0,9)
Китай	6,1	1,2 (-4,8)	9,2 (+3,4)
Россия	1,3	-5,5 (-7,4)	3,5 (+1,5)
Рост объемов мировой торговли, %	0,9	-11,0 (-13,9)	8,4 (+4,7)
Цены на нефть ² , долл./барр.	61,4	35,6 (-22,5)	37,5 (-17,9)

Источник информации: МВФ

² Среднее котировок Brent, WTI, Dubai

Инфляция

Рисунок 2. Динамика индекса потребительских цен (%)



В марте 2020 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,6% по сравнению с прошлым месяцем (в марте 2019 года – на 0,3%), а за период с начала года прирост потребительских цен составил 1,3% (против 1,8% за аналогичный период годом ранее). В годовом выражении инфляция оценивается на уровне 2,5% против минимума 2,3%, зафиксированного по итогам февраля. Таким образом, годовая инфляция вновь начала ускоряться.

Ускорение инфляции в отчетном месяце было ожидаемым и объяснялось преимущественно ажиотажным спросом на некоторые товары в условиях пандемии коронавируса. Другой фактор, оказывающий давление на динамику инфляционных показателей, это ослабление рубля на фоне падения мировых цен на нефть и других негативных явлений, возникших вследствие неблагоприятной эпидемиологической ситуации. Указанные факторы повлияли на темпы прироста потребительских цен, в первую очередь, в сегменте продовольственных товаров, и, в меньшей степени, в сегменте непродовольственных товаров. Сдерживающее влияние на динамику потребительских цен оказывал слабый потребительский спрос на

ряд непродовольственных товаров, а также платные услуги населению.

В результате в марте 2020 года продовольственная инфляция в годовом выражении ускорилась до 2,2% против 1,8% месяцем ранее. Без учета динамики цен на плодоовощную продукцию прирост цен на продукты питания составил 2,7% г./г. против 2,3% в феврале. Годовая инфляция в сегменте непродовольственных товаров ускорилась за месяц с 2,3% до 2,5%, а в сегменте платных услуг – не изменилась по сравнению с прошлым месяцем и составила 3,0%.

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



Анализ показателей инфляции, очищенных от влияния сезонных факторов, свидетельствует о развороте понижательного тренда и усилении инфляционного давления. Это особенно заметно при рассмотрении индексов потребительских цен, учитывающих динамику продовольственной инфляции. В отчетном месяце резко подорожали продукты питания длительного хранения, спрос на которые многократно вырос в середине прошлого месяца, когда ВОЗ объявил о пандемии коронавирусной инфекции. Так, цены на крупы и бобовые выросли на 2,9%, на макаронные изделия – на 2,4%, на сахар – на 13,5%. К концу месяца ажиотажный спрос сократился. Однако по прогнозам ускоренный рост цен на продукты питания продолжится и в последующие месяцы, прежде всего в тех сегментах рынка, где велика зависимость от импортных поставок, следовательно, и от колебаний курса.

Среди непродовольственных товаров наиболее заметно в отчетном месяце подорожали электротовары и другие бытовые приборы и телерадиотовары - на 2,1% и 2,0% соответственно. Граждане ожидали повышения цен на эти товары в связи с ослаблением рубля, поэтому спрос на технику заметно вырос в марте текущего года. Отчасти рост спроса (например, на холодильники, ноутбуки) был связан с ухудшением эпидемиологической ситуации и массовым переходом на удаленную работу. Также заметно подорожали медикаменты (на 1,3%). В ближайшие месяцы спрос на непродовольственные товары, а также на платные услуги будет крайне низким как по причине введения режима самоизоляции, так и в связи с ожидаемым резким сокращением доходов населения. Таким образом, мы не ожидаем масштабного всплеска инфляции в данных сегментах потребительского рынка. В целом инфляция может ускориться до 6,0- 7,0%. Более точный прогноз можно будет сделать только после того, как появится ясность относительно сроков режима самоизоляции и перспектив развития эпидемиологической ситуации в России и в мире.

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

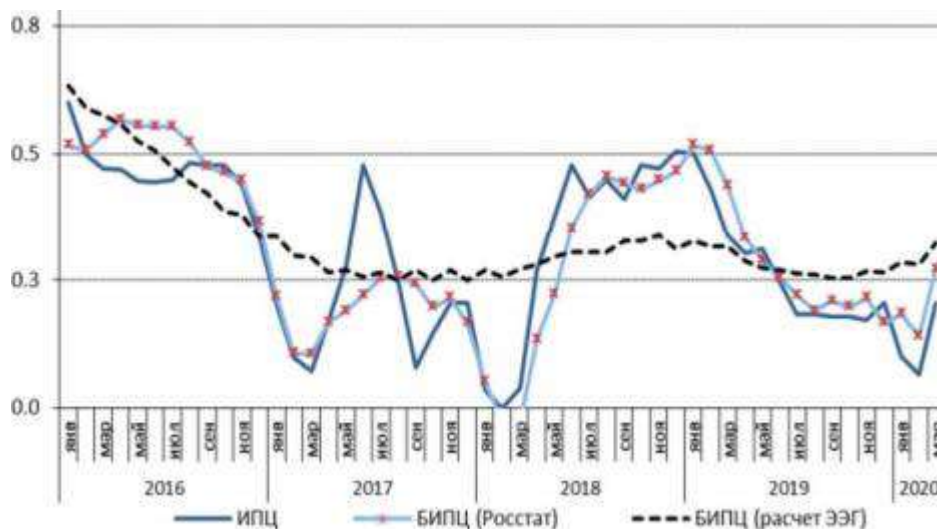
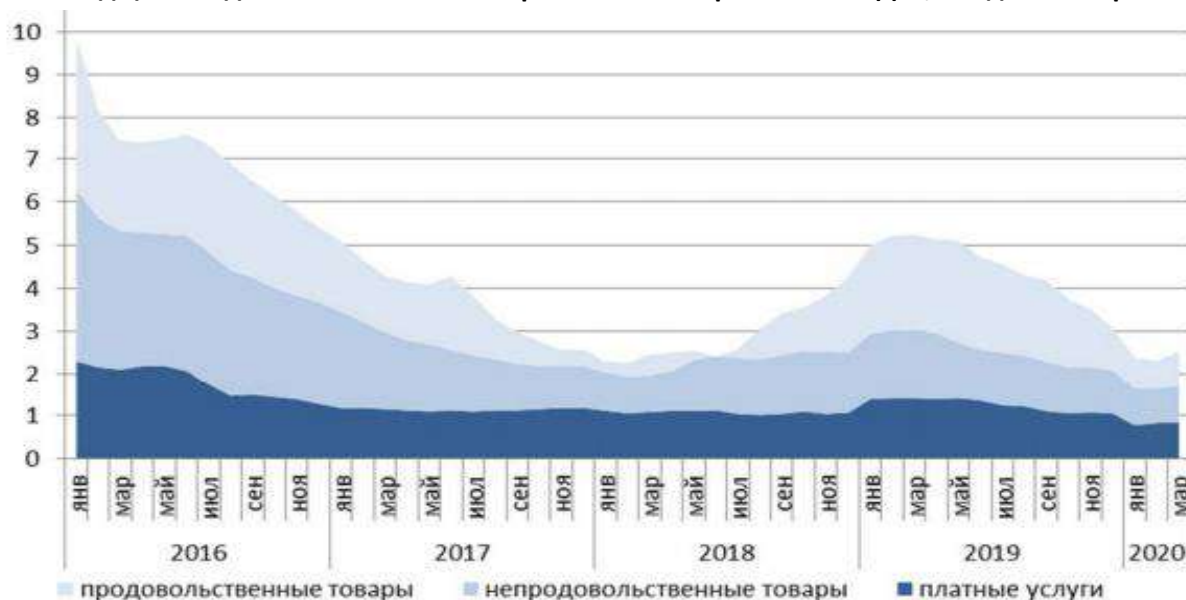
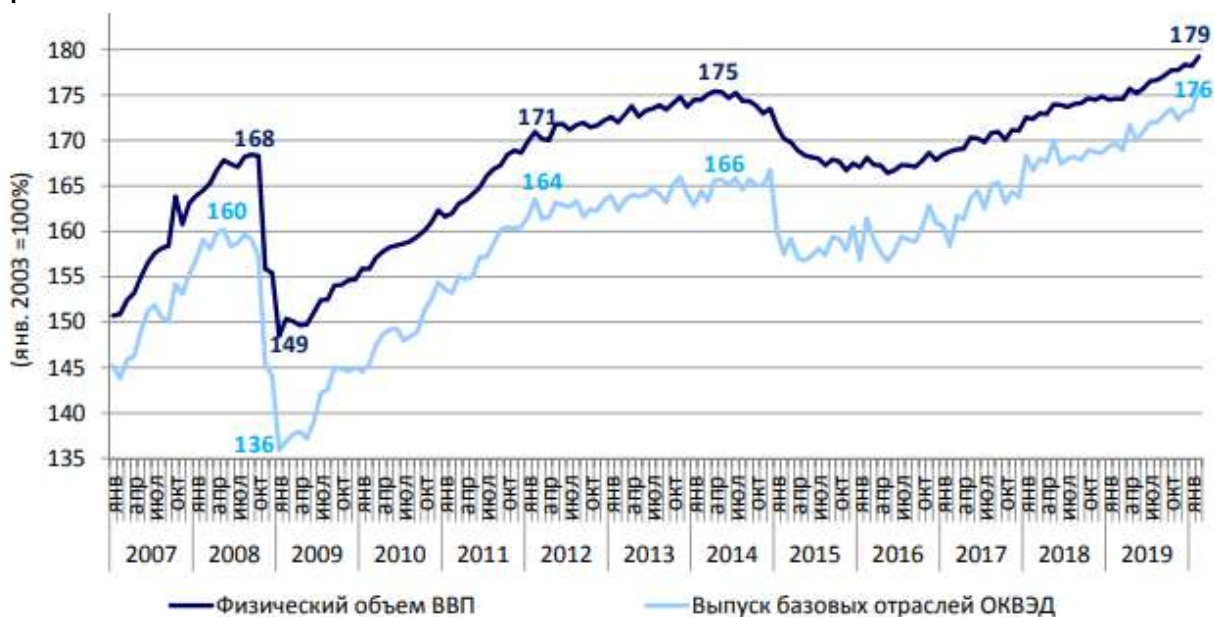


Рисунок 5. Вклад цен в отдельных сегментах потребительского рынка в ИПЦ (% , в годовом выражении)



Валовой внутренний продукт

По оценке Росстата, прирост ВВП в 2019 г. составил 1,3% после 2,5% в 2018 г. При этом по оценкам Минэкономразвития, прирост ВВП в IV кв. в годовом сопоставлении составил 2,3% после 1,7% в III кв. Годовые темпы прироста ВВП в ноябре и декабре составили 1,9% и 2,3% соответственно. В январе 2020 г. ВВП в годовом сопоставлении увеличился на 1,7%, а в феврале рост ускорился до 2,9%.

Рисунок 6. Очищенный от сезонности физический объем ВВП и индекс выпуска базовых отраслей ОКВЭД

Прирост выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2019 г. составил 2,0%, в январе 2020 г. выпуск вырос также на 2,0%, а в феврале рост ускорился до 4,0%. При этом промышленное производство в 2019 г. выросло на 2,4% (1,1% и 3,3% в январе и феврале 2020 г. соответственно), что несколько ниже прироста в 2018 г. (2,9%). Добыча полезных ископаемых в 2019 г. увеличилась на 3,1% (сократилась на 0,4% в январе 2020 г., выросла на 2,3%), что объясняется главным образом эффектом относительно низкой базы 2018 г. В обрабатывающих отраслях в 2019 г. прирост выпуска снизился до 2,3% (3,9% и 5,0% в январе и феврале 2020 г. соответственно) по сравнению с 2,6% в 2018 г. Замедление в обрабатывающем секторе в 2019 г. объясняется в основном существенным падением выпуска в машиностроении. Обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха в 2019 г. продемонстрировало прирост на 0,4% (сократилось на 4,7% и 0,2% в январе и феврале 2020 г. соответственно), а водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов сократились на 0,3% (+1,0% в январе и -1,4% в феврале 2020 г.).

Рисунок 7. Очищенный от сезонности физический объем промышленного производства

Потребление, инвестиции

В 2019 г. темпы роста в розничной торговле замедлились до 1,6% (2,8% в 2018 г.), а в январе и феврале текущего года ускорились до 2,7% и 4,7% соответственно. Предоставление платных услуг населению в 2019 г. сократилось на 0,9% (+1,4% в 2018 г.), а в январе и феврале 2020 г. оно выросло на 2,1% и 0,9% соответственно. Динамика инвестиций в основной капитал в 2019 г. также значительно замедлилась:

темпы прироста физического объема инвестиций в 2019 г. снизился до 1,7% по сравнению с 4,3% в 2018 г. Это объясняется главным образом завершением крупных инвестиционных проектов в конце 2018 г.

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

	янв.-фев. 2020	2019	2018
ВВП	2,3	1,3	2,3
Базовые отрасли ОКВЭД	3,0	2,0	2,9
Сельское хозяйство	3,0	4,0	-0,6
Промышленность, всего	2,2	2,4	2,9
Добыча полезных ископаемых	0,9	3,1	4,1
Обрабатывающие производства	4,5	2,3	2,6
производство пищевых продуктов	10,2	4,9	4,9
производство текстильных изделий	-0,8	-1,1	3,6
производство одежды	2,5	0,6	4,1
производство кожи и изделий из кожи	3,0	-1,4	-3,7
обработка древесины и производство изделий из дерева	-0,7	5,3	10,6
производство бумаги и бумажных изделий	11,1	3,6	12,6
производство кокса и нефтепродуктов	3,7	1,4	1,8
производство химических веществ и продуктов	6,0	3,4	2,7
производство резиновых и пластмассовых изделий	9,5	1,9	2,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,3	4,6	4,4
производство металлургическое	0,3	0,6	1,7
производство машин и оборудования	8,2	-2,4	-0,6
производство автотранспортных средств	-11,3	-1,9	13,3
производство прочих транспортных средств и оборудования	-0,5	-12,1	-2,2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	-2,5	0,4	1,6
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	-0,2	-0,3	2,0
Строительство	1,8	0,6	5,3
Грузооборот транспорта	-1,9	0,6	2,9
Розничная торговля	3,7	1,6	2,6
Платные услуги населению	1,5	-0,9	2,5
Инвестиции в основной капитал	–	1,7	4,3

Источник информации: Росстат, Минэкономразвития

Денежно-кредитная политика

По итогам марта 2020 года международные резервы Российской Федерации снизились на 6,9 млрд. долл. (1,2%), что представляет собой рекордное снижение за месяц с января 2017 года. По данным на 1 апреля 2020 года объем золотовалютных резервов равнялся 563,5 млрд. долл.

Динамика основных компонентов в составе международных резервов в отчетном месяце была разнонаправленной. Так, минимальный прирост был зафиксирован в динамике монетарного золота (+0,1 млрд. долл.). При этом прочие валютные активы снизились на 6,9 млрд. долл. Сокращение объемов последнего показателя было обеспечено изменениями в результате операций и переоценкой в результате изменения валютного курса (-9,8 и -3,8 млрд. долл. соответственно), тогда как прочие изменения внесли положительный вклад в динамику валютных резервов (+6,7 млрд. долл.). Что касается динамики капитальных потоков, по предварительной оценке Банка России, чистый отток капитала из России в январе-марте 2020 года составил 17,0 млрд. долл. (против 24,0 млрд. долл. в первом квартале 2019 года).

На последнем заседании Совета директоров Банка России, состоявшемся 20 марта 2020 года, было

принято решение сохранить ключевую ставку на уровне 6,00% годовых. Отметим, что принятое решение в полной мере соответствовало ожиданиям экспертов. Регулятор полагает, что в настоящий момент мы имеем дело с усилением краткосрочных проинфляционных рисков на фоне ослабления рубля и временного увеличения спроса на некоторые товары и услуги. В среднесрочной перспективе решающее влияние на инфляцию будут оказывать дезинфляционные факторы (в первую очередь, слабый потребительский спрос). Мы согласны с подобной оценкой ситуации и не ожидаем значительно (более 2-3%) отклонения годовой инфляции от целевого ориентира. Банк России воздерживается от публикации каких-либо прогнозов на текущий год, упоминая лишь о возможном отклонении от цели в 2020 году. Следующее заседание Совета директоров Банка России, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки, запланировано на 24 апреля 2020 года.

Наряду с решением по ключевой ставке, Банк России анонсировал ряд мер, направленных на обеспечение финансовой стабильности, поддержку экономики и финансового сектора в условиях пандемии. В частности, Банк России предоставляет кредитным организациям возможность до 30 сентября 2020 года не ухудшать оценку качества обслуживания долга, сложившуюся по состоянию на 1 марта 2020 года, вне зависимости от оценки финансового положения заемщика из утвержденного списка отраслей. Также Банк России расширил программу рефинансирования по кредитам субъектам малого и среднего предпринимательства с пониженной процентной ставкой. Финансовым организациям предоставляется право отражать в бухгалтерском учете долевые и долговые ценные бумаги, приобретенные до 1 марта 2020 года, по справедливой стоимости на 1 марта 2020 года, а долговые ценные бумаги, приобретенные в период с 1 марта 2020 года по 30 сентября 2020 года, отражать по справедливой стоимости на дату приобретения (данная мера будет действовать до 1 января 2021 года). Банк России анонсировал и ряд других регуляторных послаблений для финансовых организаций с целью поддержки кредитования экономики.

Для поддержки граждан и предпринимателей был принят закон о праве на кредитные каникулы в условиях пандемии, предполагающий возможность по требованию заемщика (пострадавшего от последствий пандемии) приостановить выплаты по кредиту на льготный период сроком не более шести месяцев (размер кредита не должен превышать установленный лимит).

Динамика кредитования

Последние четыре месяца (с ноября 2019 года по февраль 2020 года) темпы прироста кредитования реального сектора были отрицательными (-0,7-(-0,1)% в месяц). При этом отметим, что годовые темпы роста замедляются с середины прошлого года. В целом за 2019 год объемы кредитования реального сектора увеличились на 5,4% против 7,5% годом ранее, а в феврале 2020 года годовые темпы прироста снизились до 2,8%.

Рисунок 8. Динамика кредитования корпоративного сектора (с учетом курсовой переоценки)



Темпы прироста кредитования населения (в % к предыдущему месяцу) увеличились в феврале до 1,2% против 0,8% в январе текущего года. В годовом выражении рост объемов кредитования населения составил, как и месяцем ранее, 18,0%. Напомним, что с апреля 2019 года темпы прироста потребительских кредитов последовательно снижались, в том числе, в ответ на усилия регулятора, направленные на замедление роста необеспеченного потребительского кредитования.

По оперативной информации от банков, в феврале-марте граждане активно обращались за кредитами, ожидая увеличения процентных ставок по кредитам и цен на непродовольственные товары. Также банки зафиксировали всплеск обращений за ипотечными кредитами. В апреле участники рынка ожидают резкое снижение объемов кредитования населения.

Рисунок 9. Динамика кредитования населения (с учетом курсовой переоценки)



Динамика депозитов населения

Прирост рублевых депозитов по итогам февраля 2020 года составил 1,6% м./м. и 10,8% в годовом выражении. Отметим, что за отчетный месяц существенно увеличились объемы краткосрочных депозитов (на 5,8% м./м.), тогда как объемы среднесрочных депозитов выросли всего на 0,4%, а объемы долгосрочных депозитов за месяц не изменились.

Объем валютных депозитов, измеренных в единицах бивалютной корзины, снизились по итогам февраля на 1,7%, а за последние 12 месяцев прирост составил 4,2% против 7,1% месяцем ранее. Граждане сокращали объемы среднесрочных и долгосрочных валютных депозитов (-3,6% и -1,8% соответственно), тогда как объемы краткосрочных вкладов за месяц не изменились.

Данные по динамике депозитов в марте 2020 года на момент написания обзора были недоступны. По оперативной информации, некоторые банки приостановили прием долларовых вкладов, тогда как другие кредитные организации снизили проценты по валютным депозитам.

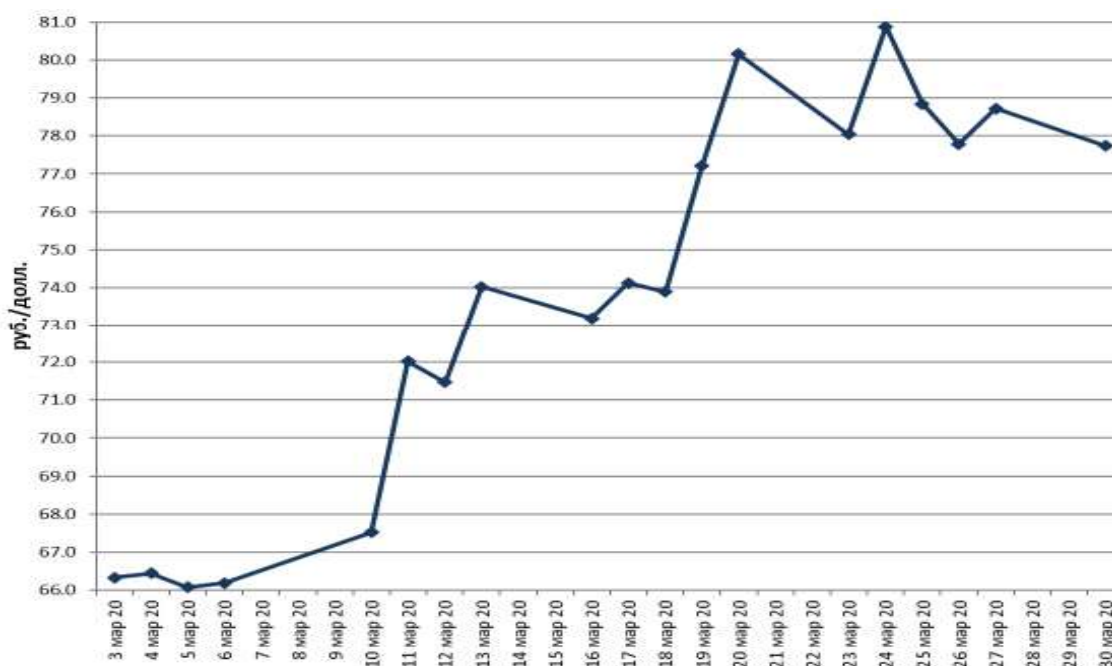
Согласно результатам мониторинга максимальной процентной ставки по вкладам в крупнейших банках, в третьей декаде марта 2020 года наблюдался рост указанной ставки. Напомним, что максимальная ставка уверенно снижалась с марта 2019 года. Рост ставки связан с желанием банков предотвратить отток средств физических лиц. Так, в обзоре Банка России отмечается, что «с середины марта на фоне обострения ситуации с распространением коронавирусной инфекции наблюдалась повышенная волатильность динамики вкладов. По предварительным данным, с 15 по 25 марта произошло снижение вкладов населения в пределах 2%. Однако ближе к концу месяца, по данным оперативного мониторинга крупнейших банков, ситуация стабилизировалась». Рост волатильности, скорее всего, связан с объявлением о введении с 2021 года налога на доходы по вкладам свыше 1 млн. руб.

Рисунок 10. Динамика вкладов населения (% в годовом выражении)**Состояние денежного рынка**

В марте 2020 года сохранялась стабильная ситуация с ликвидностью на денежном рынке. Ставка межбанковского рынка составила в среднем за месяц 5,79%, находившись ближе к нижней границе диапазона процентных ставок. Задолженность кредитных организаций перед Банком России по традиционным инструментам предоставления рублевой ликвидности равнялась на конец марта 1,1 трлн. руб. В марте 2020 года Банк России провел девять аукционов по размещению ОБР, при этом объем спроса был заметно ниже объема предложения. По состоянию на начало апреля 2020 года совокупный объем ОБР в обращении был равен 1,5 трлн. руб.

Валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в марте сложился на уровне 73,15 руб./долл.; таким образом, номинальное ослабление по сравнению с февралем составило 12,7%. Снижение курса рубля было обусловлено резким падением цен на нефть на фоне прекращения действия сделки «ОПЕК+» и мирового распространения коронавирусной инфекции, а также общей тенденцией к оттоку капитала с формирующихся рынков в условиях мирового кризиса (эффект «бегства в качество»). Внутримесячная динамика курса доллара отражала эволюцию цен на нефть. По состоянию на конец месяца курс доллара составил 77,73 руб. против 66,99 руб. на конец февраля. Реальное ослабление рубля к доллару по сравнению с февралем сложилось в размере 11,7%; по сравнению с декабрем – 13,4%.

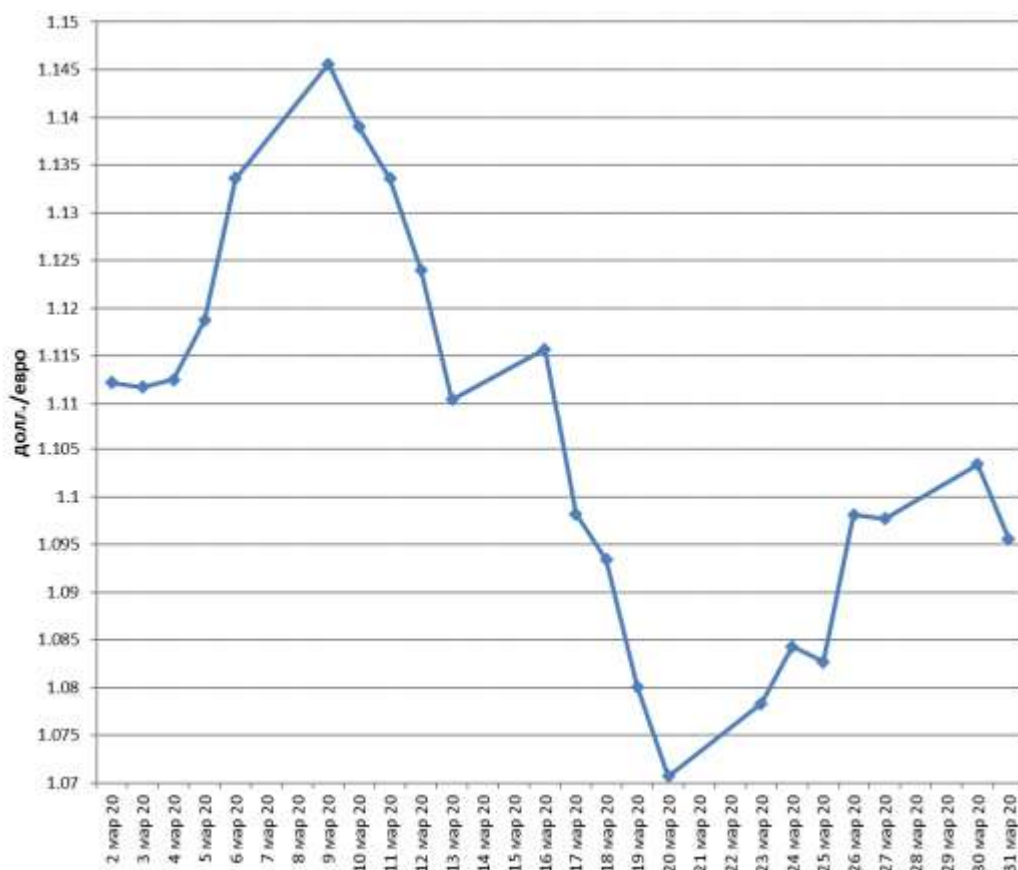
Рисунок 11. Динамика курса доллара в марте 2020г.

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 марте составил 1,107 долл./евро; укрепление по сравнению с февралем сложилось в размере 1,4%. Пиковое значение курса евро (1,146 долл.) было достигнуто 9 марта на фоне ожиданий резкого снижения ключевой ставки ФРС США (в итоге реализовавшихся – она была уменьшена с 1-1,25% до 0-0,25%); в дальнейшем, евро ослаблялся ввиду формирования повышенного спроса на долларовую ликвидность в условиях распространения пандемии, достигнув минимума в 1,071 долл. 20 марта. Последовавшие меры ФРС, ЕЦБ и других центральных банков развитых экономик по расширению своп-линий по предоставлению ликвидности, наряду с эскалацией вспышки COVID-19 в США, способствовали снижению давления на европейскую валюту; на конец марта курс евро составил 1,096 долл. против 1,098 долл. на конец февраля.

Рисунок 12. Динамика курса евро к доллару в марте 2020г.



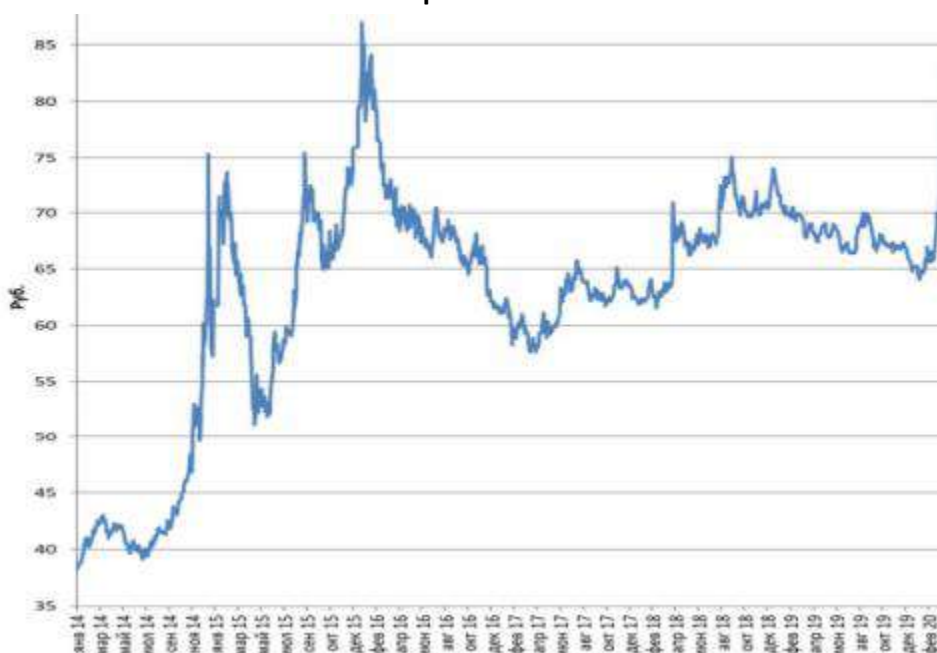
В краткосрочной перспективе риски для курса евро выглядят сбалансированными. С одной стороны, признаки стабилизации вспышки коронавируса в Еврозоне более выражены по сравнению с США. С другой стороны, объем прямой поддержки экономики в условиях действия ограничительных мер в США больше, чем в Еврозоне. В среднесрочной перспективе, вероятно более быстрое восстановление экономической активности в США (с учетом подрыва глобальных производственных цепочек в условиях пандемии и большей открытости европейской экономики), что может создать понижающее давление на евро.

Внутренний валютный рынок

На фоне резкого ослабления рубля к доллару и евро стоимость бивалютной корзины в марте существенно

выросла; ее среднее значение сложилось в размере 77,22 руб., что на 10 руб. 59 коп. больше, чем в феврале. На конец месяца стоимость бивалютной корзины составила 81,34 руб.

Рисунок 13. Динамика стоимости бивалютной корзины



В период до 10 марта Банк России продолжал 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 42,4 долл./барр.) нефтегазовых доходов федерального бюджета, составил 1,19 млрд. долл. С 11 марта, с учетом резкого падения цен на нефть после прекращения действия сделки «ОПЕК+», Банк России начал упреждающую продажу иностранной валюты на внутреннем рынке в рамках механизма бюджетного правила, до момента начала регулярных продаж из средств ФНБ. Общий объем таких продаж до конца марта сложился в размере 1,84 млрд. долл.; таким образом, нетто-продажи составили 0,64 млрд. долл. Планируемый объем продаж валюты в рамках бюджетного правила в период с 7 апреля по 12 мая - 77,8 млрд. руб. Волатильность в парах рубль-доллар и рубль-евро в марте повысилась по сравнению с февралем в 3,1 и 2,5 раза соответственно; волатильность стоимости бивалютной корзины - в 2,8 раза. Значение среднедневного оборота биржевых торгов долларами увеличилось в марте на 31,7% по сравнению с февралем, до 5,81 млрд. долл.; торгов евро - на 0,3%, до 0,83 млрд. евро.⁷

Выводы:

- В марте 2020 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,6% по сравнению с прошлым месяцем (в марте 2019 года – на 0,3%), а за период с начала года прирост потребительских цен составил 1,3% (против 1,8% за аналогичный период годом ранее). В годовом выражении инфляция оценивается на уровне 2,5% против минимума 2,3%, зафиксированного по итогам февраля. Таким образом, годовая инфляция вновь начала ускоряться.
- Падение цен на нефть и внешнего спроса, наряду с эффектом противоэпидемических ограничений на предложение труда, бизнес-ожидания и потребление, по мнению экспертов МВФ, обуславливают сокращение ВВП РФ на 5,5% в 2020 г. в базовом сценарии; темпы роста в 2021 г. составляют 3,5%.
- На последнем заседании Совета директоров Банка России, состоявшемся 20 марта 2020 года, было принято решение сохранить ключевую ставку на уровне 6,00% годовых. Наряду с решением по ключевой ставке, Банк России анонсировал ряд мер, направленных на обеспечение финансовой стабильности, поддержку экономики и финансового сектора в условиях пандемии. В

⁷Источник информации: http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2020_04.pdf

частности, Банк России предоставляет кредитным организациям возможность до 30 сентября 2020 года не ухудшать оценку качества обслуживания долга, сложившуюся по состоянию на 1 марта 2020 года, вне зависимости от оценки финансового положения заемщика из утвержденного списка отраслей.

- Средний курс рубля к доллару в марте сложился на уровне 73,15 руб./долл.; таким образом, номинальное ослабление по сравнению с февралем составило 12,7%. Снижение курса рубля было обусловлено резким падением цен на нефть на фоне прекращения действия сделки «ОПЕК+» и мирового распространения коронавирусной инфекции, а также общей тенденцией к оттоку капитала с формирующихся рынков в условиях мирового кризиса (эффект «бегства в качество»). Внутримесячная динамика курса доллара отражала эволюцию цен на нефть.

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 ХАБАРОВСКА, ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ИТОГИ 2019 ГОДА, 1 КВ. 2020⁸

Аналитика недвижимости Хабаровска по состоянию на IV квартал 2019г.⁹

Основным фактором, влияющим на стоимость недвижимости, является местоположение, оценочное зонирование предусматривает деление территории на ценовые зоны. Максимальные цены на недвижимость наблюдаются в первой ценовой зоне (Административно – культурный, исторический центр города).

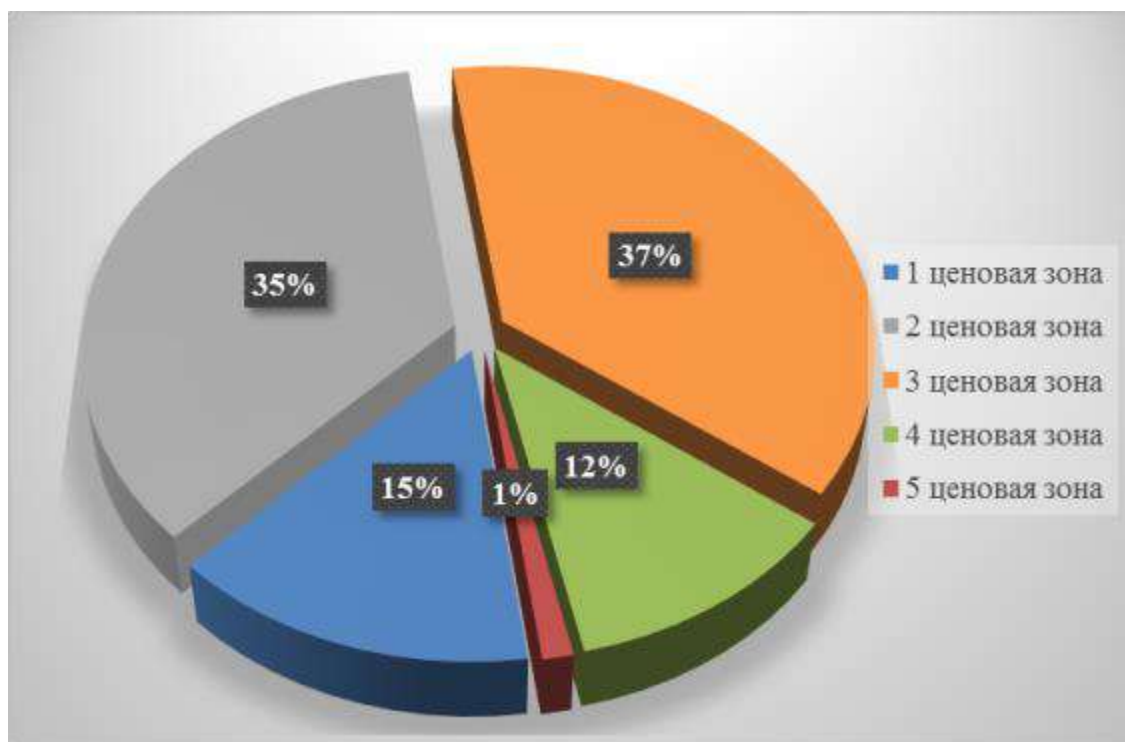
В качестве диапазона цен использованы статистические критерии, которые используются для проверки на аномальность наблюдений, принадлежащих выборкам из нормальной генеральной совокупности. Использование критериев предусматривает стандарт ГОСТ Р ИСО 5725-2–2002, представляющий собой аутентичный текст соответствующего международного стандарта ИСО 5725.

Таблица 22. Список сегментов недвижимости г.Хабаровска, в отношении которых применяется ценовое зонирование

Наименование сегмента	Количество зон
Жилые помещения в МКД (квартиры)	5
Коммерческая недвижимость	5
Производственная недвижимость	4

По каждому сегменту в разрезе ценовой зоны определены диапазоны цен и средние значения.

Рисунок 14. Структура объема предложений жилых помещений в МКД (квартиры)



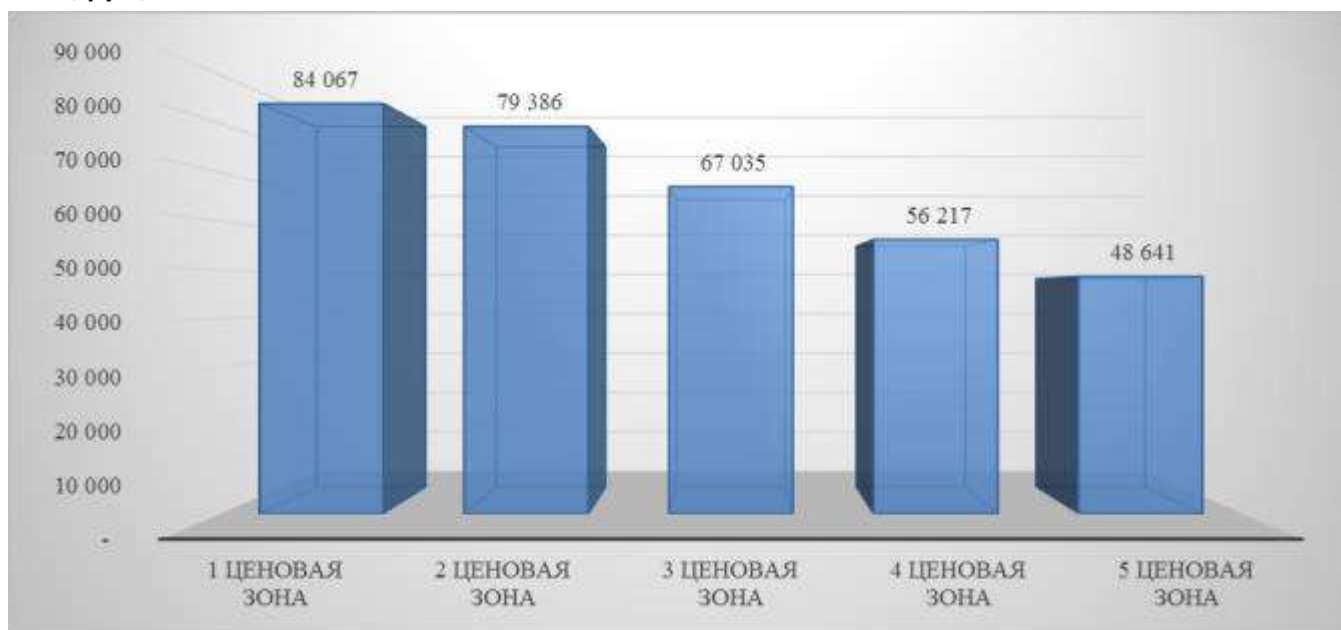
В сегменте жилые помещения в МКД (квартиры), средние значения и диапазоны цен, учитывают скидку на уторговывание и не содержат долю земельного участка, данные на конец 2019г. приведены в таблице ниже.

⁸ <https://zдание.info/2393/2467/news/13752#retail-2019>

⁹ <http://khvbt.ru/analitika-po-sostoyaniyu-na-iv-kvartal-2019g>

Таблица 23. Средние значения и диапазоны цен жилых помещений МКД (квартиры)

Номер оценочной зоны	Описание оценочной зоны	Среднее значение, руб./кв. м	Минимальное значение, руб./кв. м	Максимальное значение, руб./кв. м	Шаг между зонами
1	Административно – культурный, исторический центр города	84 067	41 090	132 688	
2	Зона высокой ценности	79 386	36 551	131 869	8
3	Зона средней ценности	67 035	32 251	103 616	16
4	Окраины административных центров города	56 088	28 258	93 168	16
5	Зона низкой ценности	48 641	27 022	87 367	13
	По г. Хабаровску	67 069			

Рисунок 15. Средние значения цен жилых помещений МКД (квартиры) г. Хабаровска, за IV квартал 2019г, руб./кв.м

В качестве справочной информации приведены результаты выборки гаражной недвижимости, проведенной по зонированию МКД, средние значения и диапазоны цен, учитывают скидку на уторговывание.

Таблица 24. Средние значения и диапазоны цен гаражной недвижимости

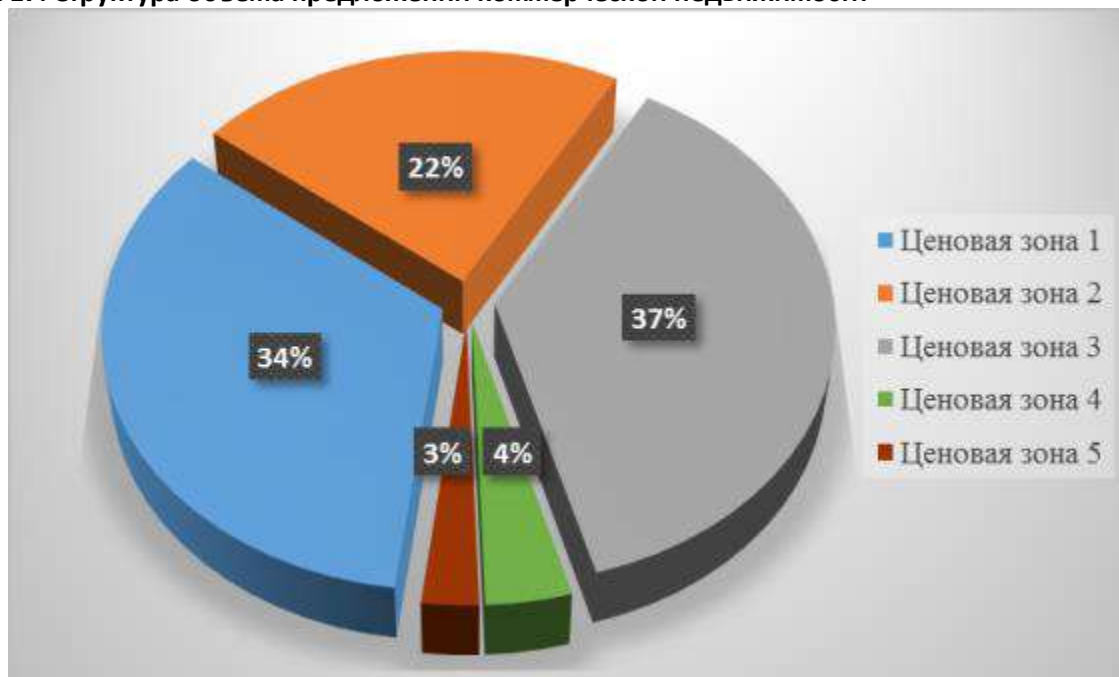
№ оц. зоны	Описание оценочной зоны	Гаражи, блок-комнаты			Паркинги (машино-места)		
		Среднее значение, руб./кв. м	Миним. значение, руб./кв. м	Максим. значение, руб./кв. м	Среднее значение, руб./кв. м	Миним. значение, руб./кв. м	Максим. значение, руб./кв. м
1	Административно – культурный, исторический центр города	37 613	12 906	53 100	44 250	28 632	59 868
2	Зона высокой ценности	16 158	7 744	42 853	39 044	25 075	46 708
3	Окраины административных центров города	9 693	7 375	12 011	22 125	20 545	22 617
4	Окраины административных центров города	9 587	7 965	11 063	-	-	-

№ оц. зоны	Описание оценочной зоны	Гаражи, блок-комнаты			Паркинги (машино-места)		
		Среднее значение, руб./кв. м	Миним. значение, руб./кв. м	Максим. значение, руб./кв. м	Среднее значение, руб./кв. м	Миним. значение, руб./кв. м	Максим. значение, руб./кв. м
5	Зона низкой ценности	8 925	8 113	11 063	-	-	-
	по г. Хабаровску	16 395			35 140		

Рисунок 16. Средние значения цен гаражной недвижимости в зависимости от оценочной зоны г. Хабаровска, за IV квартал 2019г., руб./кв.м



Рисунок 17. Структура объема предложений коммерческой недвижимости



В сегменте нежилой коммерческой недвижимости средние значения, учитывают скидку на уторговывание и содержат долю земельного участка, данные на конец 2019г. приведены в таблице ниже.

Таблица 25. Средние значения и диапазоны цен коммерческой недвижимости

Номер оценочной зоны	Описание оценочной зоны	Среднее значение, руб./кв. м	Минимальное значение, руб./кв. м	Максимальное значение, руб./кв. м
1	Административно – культурный, исторический центр города	85 006	38 065	136 688

Номер оценочной зоны	Описание оценочной зоны	Среднее значение, руб./кв. м	Минимальное значение, руб./кв. м	Максимальное значение, руб./кв. м
2	Зона высокой ценности	78 769	46 450	109 938
3	Зона средней ценности	55 904	23 316	105 274
4	Окраины административных центров города	30 170	20 706	36 887
5	Зона низкой ценности	22 934	17 550	37 815
	По г. Хабаровску	71 334		

Рисунок 18. Средние значения и диапазоны цен коммерческой недвижимости



В сегменте нежилой промышленной недвижимости средние значения, учитывают скидку на уторговывание и содержат долю земельного участка, данные на конец 2019г. приведены в таблице ниже.

Таблица 26. Средние значения и диапазоны цен промышленной недвижимости

Номер оценочной зоны	Наименование ценовых зон	Среднее значение, руб./кв. м	Минимальное значение, руб./кв. м	Максимальное значение, руб./кв. м
Промышленная недвижимость				
1	Зона высокой ценности	20 175	17 339	23 010
2	Зона средней ценности	11 988	10 297	13 679
3	Окраины административных центров города			
4	Зона низкой ценности	5 561	5 146	5 976
	По г. Хабаровску	12 574		
Производственные базы				
1	Зона высокой ценности	25 694	20 641	30 747
2	Зона средней ценности	16 854	15 391	18 382
3	Окраины административных центров города	16 773	9 361	24 941
4	Зона низкой ценности	10 733	5 346	31 528
	По г. Хабаровску	17 514		

Оценочные зоны Хабаровска

Зона Низкой ценности:

- ✦ Микрорайон Дальдизель
- ✦ Микрорайон Красная речка
- ✦ Микрорайон Химфармзавод
- ✦ Микрорайон Индустриальный поселок

-  Микрорайон Поворот на Красную речку
-  Микрорайон Радиоцентр
-  Микрорайон 13-й километр
-  Микрорайон Полярная

Зона Окраины административных центров города

-  Микрорайон - Суворова
-  Микрорайон Березовка
-  Микрорайон Амуркабель
-  Микрорайон Детский санаторий
-  Микрорайон Победа
-  Микрорайон Стройка
-  Микрорайон База КАФ
-  Микрорайон 38-я школа
-  Микрорайон 39-й магазин
-  Микрорайон 5-я площадка
-  Микрорайон Балтимор
-  Микрорайон Моряков-Амурцев
-  Микрорайон пос.Горького
-  Микрорайон 2-й Хабаровск
-  Микрорайон Мелькомбинат
-  Микрорайон Выборгская
-  Микрорайон Спутник
-  Микрорайон МЖК
-  Микрорайон РЭБ флота

Зона Средней ценности

-  Микрорайон Овощесовхоз
-  Микрорайон Южный
-  Микрорайон Краснодарская
-  Микрорайон Депо-2
-  Микрорайон Индустриальная
-  Микрорайон Дельфин
-  Микрорайон Судоверфь
-  1-й Микрорайон
-  Микрорайон ДОС
-  Микрорайон Волочаевский городок
-  Микрорайон Памятник Партизанам
-  Микрорайон Кирпичный завод
-  Микрорайон Авиагородок
-  Микрорайон Поворот на спиртзавод
-  Микрорайон Шелеста
-  Микрорайон Топограф
-  Микрорайон 51-я школа
-  Микрорайон Воронежская
-  Микрорайон Нархоз, Политен
-  Микрорайон Промышленная
-  Микрорайон Степная

-  Микрорайон Северный
-  Микрорайон Погранинститут
-  Микрорайон Лазо
-  Микрорайон Бондаря
-  Микрорайон Трехгорная
-  Микрорайон Автовокзал
-  Микрорайон Брестская
-  Микрорайон Нефтяник
-  Микрорайон Цирк
-  Микрорайон Парк им.Гагарина
-  Микрорайон ДОР УРС
-  Микрорайон Портовая

Зона Высокой ценности

-  Микрорайон Большая
-  Микрорайон 19-я школа
-  Микрорайон Рабочий городок
-  Микрорайон Подгаева
-  Микрорайон Советская
-  Микрорайон Затон
-  Микрорайон Индустриальный колледж
-  Микрорайон ЖД вокзал
-  Микрорайон Железка
-  Микрорайон Уссурийская
-  Микрорайон Дендрарий
-  Микрорайон Слободская
-  Микрорайон 2-я краевая
-  Микрорайон Серышева
-  Микрорайон ГУПР
-  Микрорайон Танк + Облачный
-  Микрорайон Ореховая сопка
-  Микрорайон Флегонтова
-  Микрорайон Строитель
-  Микрорайон Рынок
-  Микрорайон Станционная
-  Микрорайон Ленинградская
-  Микрорайон Дикопольцева
-  Микрорайон Ленинградский
-  Микрорайон Энергомаш
-  Микрорайон Казачья гора

Зона Административно – культурный, исторический центр города

-  Микрорайон Стадион им.Ленина
-  Микрорайон Площадь Ленина
-  Микрорайон Ленина + Пруды
-  Микрорайон Комсомольская площадь
-  Микрорайон площадь Славы
-  Микрорайон Запарина

 Микрорайон Центр

Рисунок 19. Оценочные зоны Хабаровска

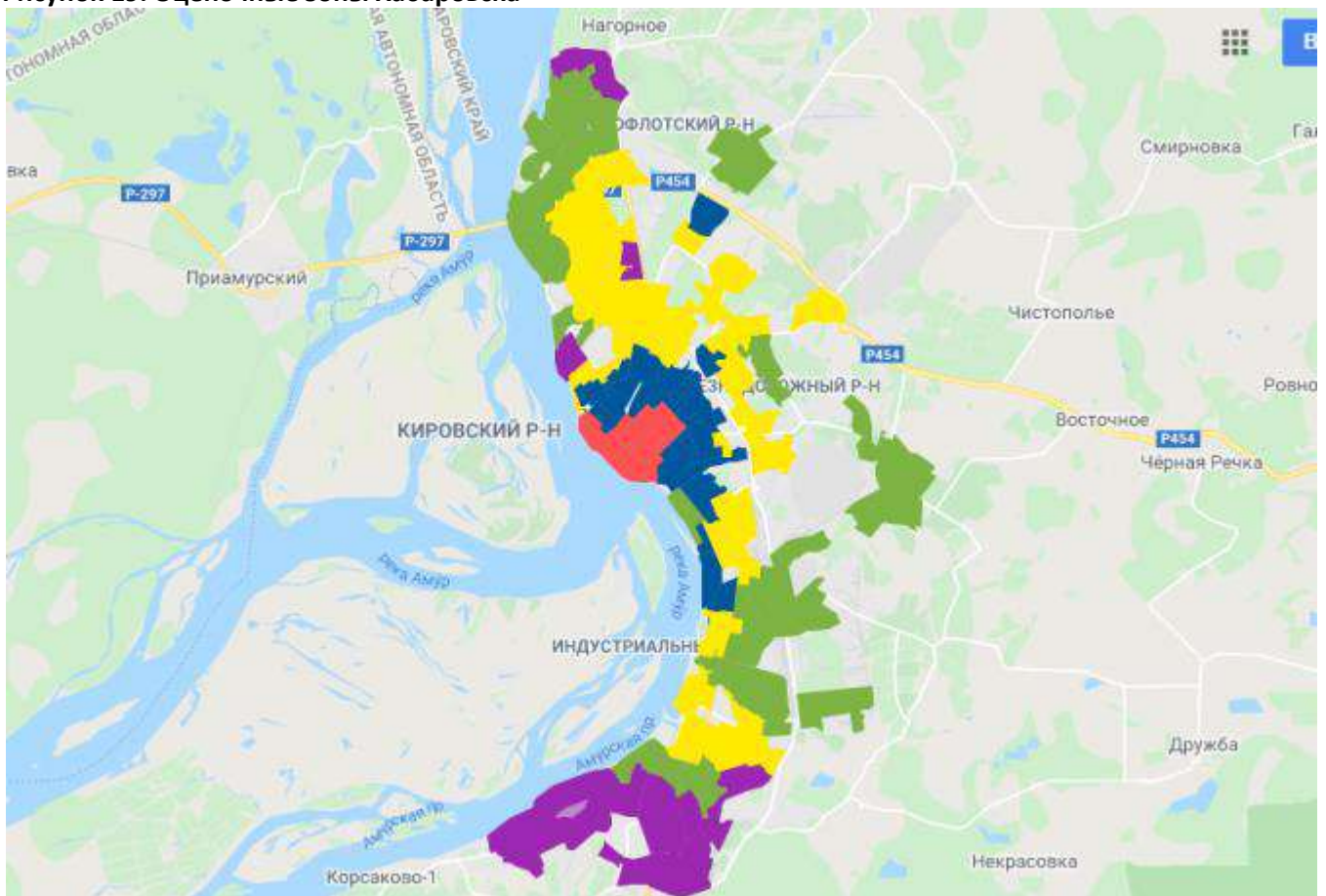
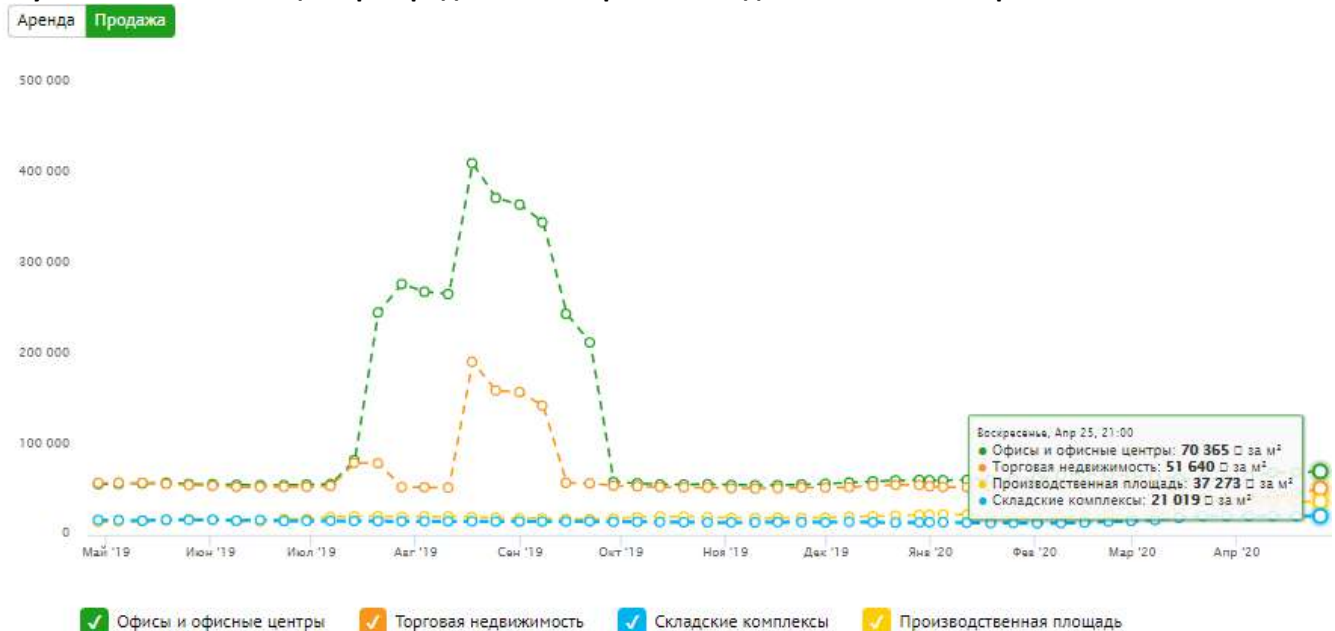
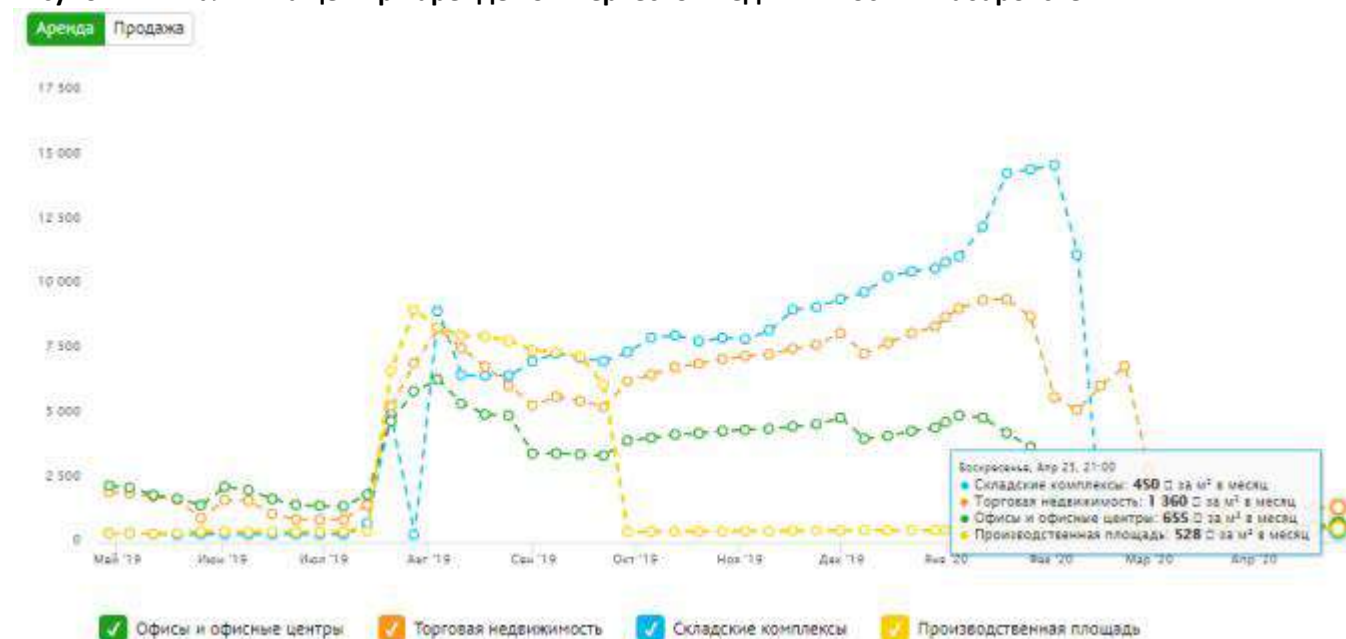


Рисунок 20. Аналитика цен при продаже коммерческой недвижимости в Хабаровске



Источник информации: сайт www.beboss.ru

Рисунок 21. Аналитика цен при аренде коммерческой недвижимости в Хабаровске

Источник информации: сайт 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.¹⁰

Цены на недвижимость в Хабаровске и Комсомольске-на-Амуре в марте - апреле 2020 г.

В обзор включены стоимость на Росриэлте новостроек и квартир вторичного рынка. Произведен расчет средней стоимости продажи и аренды недвижимости.¹¹

Таблица 27. Обзор цен на недвижимость в Хабаровске в марте 2020г.

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2020 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	90 231 руб./м²	+4,73 %	+3,69 %	-9,01 %	17
- Вторичка	90 231 руб./м²	+4,73 %	+3,69 %	-4,56 %	17

Источник информации: Росриэлт

Таблица 28. Обзор цен на недвижимость в Комсомольске-на-Амуре в марте 2020 г.

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2020 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	36 984 руб./м²	+0,51 %	+1,69 %	+2,85 %	39
- Вторичка	38 398 руб./м²	+0,08 %	+1,4 %	+3,91 %	31
Торговые площади	44 328 руб./м²	0 %	0 %	-17,43 %	6
АРЕНДА					
Офисы	5 949 руб./м²/год	0 %	0 %	0 %	7

Источник информации: Росриэлт

Анализ цен предложений на офисные помещения в Комсомольске-на-Амуре в апреле 2020 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

¹⁰Источник информации: <https://www.beboss.ru/kn/khb>

¹¹Источник информации: <https://rosrealt.ru/Habarovsk/cena>

на апрель 2020 года. Анализ цены предложения за 1 кв.м общей площади сходных с оцениваемыми объектами может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 29. 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	https://realty.yandex.ru/offer/4466307614566426880/	748,5	25 000 000	33 400
2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул.Полярная	https://realty.yandex.ru/offer/7550785219899250306/?utm_source=similar_card&utm_medium=related&utm_content=recommendations-recommendation%3A0%2C%20old%3A15&utm_campaign=recommendations-item-to-item	1 104,1	18 000 000	16 303
3	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул.Краснофлотская, д.7	https://realty.yandex.ru/offer/7550785220820067214/?utm_source=similar_card&utm_medium=related&utm_content=recommendations-recommendation%3A0%2C%20old%3A15&utm_campaign=recommendations-item-to-item	1 545,6	19 500 000	12 616
4	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул.Кирова, д.20/2	https://realty.yandex.ru/offer/7550785220820067058/?utm_source=similar_card&utm_medium=related&utm_content=recommendations-recommendation%3A0%2C%20old%3A15&utm_campaign=recommendations-item-to-item	915,8	23 000 000	25 115
5	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул.Кирова, д.18	https://realty.yandex.ru/offer/7550785220820066285/?utm_source=similar_card&utm_medium=related&utm_content=recommendations-recommendation%3A0%2C%20old%3A15&utm_campaign=recommendations-item-to-item	913,4	25 000 000	27 370
6	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул.Копылова, д.48/2	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/administrativnoe-zdanie-780-kv-m-ul-kopylova-48-2-80302071.html	780	14 300 000	18 333
7	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Дикопольцева д.28к2	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-400-kv-m-ul-dikopolceva-28k2-69740370.html	400	12 300 000	30 750
8	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Вокзальная д.32	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnyj-biznes-centr-4397-kv-m-ul-vokzalnaja-32-78242502.html	4 397	90 000 000	20 469
9	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Советская 2/2	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-385-kv-m-ul-sovetskaja-2-2-74798690.html	385	15 500 000	40 260
10	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Северное ш. 10/3	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/nezhiloe-administrativno-bytovoe-zdanie-404-kv-m-severnoe-sh-10-3-32313097.html	404	12 900 000	31 931
Нижняя граница					12 616
Верхняя граница					40 260
Среднее значение					25 655
Медиана					26 243

Анализ рынка показывает, что цена предложения на наиболее сопоставимые по местоположению и назначению объекту оценки нежилые здания находится в диапазоне от 12 616 руб./кв.м до 40 260 руб./кв.м.

Анализ арендных ставок на офисные помещения в Комсомольске-на-Амуре в апреле 2020 года

Оценщиком были исследованы объекты сопоставимые Объекту оценки по аренде, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на апрель 2020 года. Анализ цены предложения за 1 кв.м общей площади сходных с оцениваемыми объектами может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 30. 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 корп. 2	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomesheniya-ot-10-kv-m-s-mebelju-ul-sevastopolskaja-51-2-74695763.html	300	400
2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Культурная, д.9	https://onrealty.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-torgovyh-ploshchadej/21903509	100	400
3	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Северное шоссе, д.3	https://onrealty.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/9410983	от 10 до 1800	280
4	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Аллея труда, д.8К3	https://onrealty.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/19226500	100	400
5	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Победы д.75	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-ofisnoe-pomeshenie-75409088.html	от 10	600
6	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Ул. Машинная д.21	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/misc/sdam-nezhiloe-pomeshenie-90m2-42022581.html	90	444
7	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова, д. 79	https://onrealty.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-pomeshcheniya-svobodnogo-naznacheniya/23811303	170	300
8	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул.Кирова, д.46	https://onrealty.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/18780370	1205,7	366
9	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Уральская, д.20	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/misc/torgovoe-pomeshenie-540-kv-m-ul-uralskaja-20-81199159.html	540	310
10	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Сев.шоссе, д.4К2	https://onrealty.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/6833239	381	250
Нижняя граница				250
Верхняя граница				600
Среднее значение				375
Медиана				383

Анализ рынка показывает, что арендная ставка на сдаваемые офисные помещения сопоставимые с объектом оценки по местоположению и назначению находится в диапазоне от 250 руб./кв. м до 600 руб./кв.м в месяц.

Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

Таблица 31. Основные характеристики рынка административной недвижимости (офисы) в Хабаровском крае Солнечный район рп. Солнечный (ФСО 7 п. 11)

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Цены предложения находятся в отрицательной динамике, увеличились скидки при продаже
Спрос	Сокращение спроса
Предложение	Ограниченное
Ликвидность	Очень низкая
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Присутствуют незначительные колебания
Емкость рынка	Незначительная
Диапазоны удельной аренды офисов и средней цены предложения в г.Комсомольске-на-Амуре в апреле 2020 г., руб./кв.м	По расчетам Оценщика средняя цена аренды офисов, сопоставимых объекту оценки в апреле 2020 г. в Комсомольске-на-Амуре составила 375 руб. за кв.м в месяц. По расчетам Оценщика средняя цена предложения по продаже офисов, сопоставимых объекту в апреле 2020 г. в Комсомольске-на-Амуре составила 25 655 руб. за кв.м.

4.4. 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 Оценщиком приводится обоснование значений основных ценообразующих факторов, выявленных в ходе проведенного анализа рынка и оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

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

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

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

Условия рынка (скидки к ценам предложений).

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

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

Данные исследования приведены в таблице ниже.

Таблица 32. Скидка на торг неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	15,8%	17,2%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,3%	17,3%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	15,9%	15,0%	16,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	18,2%	20,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	13,6%	15,0%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	14,0%	13,1%	14,9%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	13,9%	13,0%	14,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	15,9%	17,9%

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

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 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 33. 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	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,61
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

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

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

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

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

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

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

Тип объекта. На стоимость объектов недвижимого имущества влияет тип объекта, как правило отдельно стоящие объекты с земельным участком 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 34. Значение корректировок для офисно-торговой недвижимости, усредненные по городам России элемент сравнения – тип объекта

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

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

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

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

Таблица 35. Значение корректировок для офисно-торговой недвижимости, усредненные по городам России элемент сравнения – материал стен

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,68	0,71
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,74	0,77

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

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

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

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

Таблица 36. Корректировка на площадь при продаже объектов офисно-торгового назначения усредненные данные по России

		усредненные данные по России (цены)							
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

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

Таким образом, корректировка на площадь производилась на основании приведенных данных. Размер корректировки определялся в зависимости от общей площади объекта оценки и объекта-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 37. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, усредненные данные по России

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией

Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.217, табл. 112

Влияние данного фактора выражается интервалом от 0,72-0,74, в среднем - 0,73 (отношение удельной 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 38. Значение корректировок для офисно-торговой недвижимости, усредненные по городам России элемент сравнения – физическое состояние

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

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

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

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

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 39. Корректирующие коэффициенты к ценам офисно-торговых объектов по типу парковки

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	органи- зованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	органи- зованная	1,22	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 40. Матрица корректирующих коэффициентов на состояние отделки объектов офисно-торгового назначения

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.258, 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 41. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки объектов офисно-торгового назначения

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,79
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	1,22	1,21	1,24

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

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

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

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

Расположение встроенного помещения в здании (этаж) (при расчете арендной ставки). Данный фактора отражает тенденцию снижения удельной арендной ставки объекта недвижимости, расположенного выше 1-го этажа и ниже 1-го этажа. Данная тенденция обуславливается тем, что офисно-торговые помещения на 1-ом этаже пользуются большим спросом, чем помещения, расположенные выше и ниже 1-го этажа. Влияние данного фактора определяется на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А., раздел 6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.4. «Элемент сравнения – расположение встроенного помещения в здании (этаж)», стр. 217, табл. 112.

Таблица 42. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, усредненные данные по России

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

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

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.¹² 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 01.04.2020 (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

¹² Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1974-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-04-2020-goda>

неактивного рынка (19,8%).

Таблица 43. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов на неактивном рынке, усредненное по городам России

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

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

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

Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 44. Операционные расходы (расходы на содержание объекта) в % от потенциального валового дохода для офисно-торговых объектов, усредненные по городам России

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

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

Согласно 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 45. Влияние фактора «скидка к ценам предложений»

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

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

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

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

Вид разрешенного использования. Когда отсутствуют объекты-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 46. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на земельные участки различного назначения в городах РФ по офертам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	-*	0,988	0,976	0,254	-	0,042
2.	Волгоград	Собств.	1		0,894	0,618	0,254	0,149	0,071
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,834	0,796	0,312	0,272	0,074
4.	Краснодар	Собств.	1	0,809**	0,856	0,624	0,407	0,291	0,060
5.	Красноярск	Собств.	1	-	0,865	0,709	0,298	0,162	0,069
6.	Москва	Собств.	1	0,932**	0,735	0,582	0,276	0,172	0,070
7.	Московская область	Собств.	1	0,876**	0,709	0,682	0,343	0,209	0,082
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,870**	0,812	0,900	0,382	0,272	0,059
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,821**	0,845	0,709	0,198	0,145	0,076
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,834**	0,831	0,526	0,273	0,165	0,073
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,890	0,623	0,488	0,284	0,092
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,887	0,709	0,412	0,312	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,868	0,595	0,403	0,216	0,066
	Среднее по 2019 г.	Собств.	1	0,857**	0,847	0,696	0,331	0,221	0,070

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 48. Территориальные коэффициенты для земельных участков под торгово-офисную застройку, расположенных в различных регионах области

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

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

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

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

Объекты-аналоги расположены 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 49. 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, га		аналог				
объект оценки	<0,1	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
	1,00	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	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 объекта-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 50. Корректировки на наличие коммуникаций для земельных участков под офисно-торговую застройку

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

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

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

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

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

4.5. 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 51. 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 52. Анализ ликвидности

Наименование фактора	Значение фактора
Назначение Объекта оценки	Административное нежилое здание (комбинатоправление)
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 Оценщик предполагает, 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.

4.6. 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 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.

Вывод: объект оценки относится к объектам нежилой недвижимости.

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

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

этапа:

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

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

Варианты использования участка, как свободного:

Под рассматриваемыми земельными участками понимаются земельные участки в границах, определенных кадастровым планом. Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

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

Варианты использования участка с существующими улучшениями:

Рассмотрим оцениваемые объекты на соответствие перечисленным выше критериям.

Потенциал местоположения

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

Рыночный спрос

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

Юридическая правомочность

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

Физическая возможность

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

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)

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

Таблица 53. 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	-	-	+	-

Факторы, критерии	Складские помещения	Жилые помещения	Офисные помещения	Торговые помещения
Экономическая целесообразность	+	-	+	+
Максимальная эффективность	-	-	+	-
Итого:	2,0	2,0	6,0	4,0

ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки

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

1. Заключение Договора на оказание услуг по оценке, включающего Задание на проведение оценки. На данном этапе идентифицируются Объект оценки, имеющиеся имущественные права на него, согласуется дата оценки, а также формируются цель и задача оценки.

2. Предварительный анализ, сбор и отбор информации, необходимой для проведения оценки. На данном этапе анализируется и отбирается информация, существенная для определения стоимости Объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки;
- информация об Объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки, информация о физических свойствах Объекта оценки, их технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к Объекту оценки, а также иная информация, существенную для определения стоимости Объекта оценки;
- информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится Объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.

3. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки. На данном этапе рассматривается юридически возможное и физически осуществимое использование Объекта оценки.

4. Применение подходов к оценке (сравнительного доходного и затратного), включая выбор методов оценки, и осуществление необходимых расчетов в рамках каждого из подходов.

5. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки. На этом этапе проводится субъективное взвешивание результатов, полученных в процессе применения трех подходов.

6. Составление Отчета об оценке. На данном этапе составляется полная письменная версия Отчета, брошюруется, нумеруется, подписывается Оценщиком, принимавшим участие в оценке, а также представителем юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, заверяется печатью Оценочной организации и передается Заказчику.

5.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

Методы оценки рыночной стоимости

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

- доходного;
- затратного;
- сравнительного.

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

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

Методы оценки справедливой стоимости

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

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

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

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

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

5.3. ОПИСАНИЕ И ВЫБОР МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКЕ

5.3.1. Доходный подход

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

Методы оценки включают, например, следующее:

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

Компоненты оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для

связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- (a) 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.
- (c) 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).
- (e) 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 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 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 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 стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

Применимость затратного подхода и выбор метода оценки

Затратный подход не отражает действительных рыночных цен на объекты недвижимости. Согласно пункту 24в Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. №611 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта.¹³ Официально подтверждённая в установленном порядке (ФСО 3) смета затрат, включающая в себя покупку участка и строительства на нём здания, заказчиком не предоставлена. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, УПВС, УПСС и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат и последующим экспертным определением величины износа приведёт к большой погрешности в вычислениях. Принимая во внимание все вышесказанное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода.

5.3.3. Сравнительный подход

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

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

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

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, определяет

¹³ Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 496 с.: ил. (стр. 195).

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 корректировок 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 стоимость объекта оценки.

Вывод. Целью оценки является определение справедливой стоимости. При определении справедливой стоимости объекта оценки были применены сравнительный и доходный подходы.

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 СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчет справедливой 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 м² общей площади Объекта.

Метод корректировок, который выбран для расчетов, определяет справедливую 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, 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 54. Информация об объектах-аналогах¹⁴

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	Заказчик	https://realty.yandex.ru/offer/4466307614566426880/	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnyj-biznes-centr-4397-kv-m-ul-vokzalnaja-32-78242502.html	https://realty.yandex.ru/offer/7550785220820067214/?utm_source=similar_card&utm_medium=related&utm_content=recommendations-recommendation%3A0%2C%20old%3A15&utm_campaign=recommendations-item-to-item	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/administrativnoe-zdanie-780-kv-m-ul-kopylova-48-2-80302071.html?recommendation%3A0%2C%20old%3A15&utm_campaign=recommendations-item-to-item	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/nezhiloe-administrativno-bytovoe-zdanie-404-kv-m-severnoe-sh-10-3-32313097.html
Контактный телефон		+7 (962) 584-09-14	+7 963 820-64-42	+7 (914) 421-55-85	+7 963 820-64-42	+7 963 820-64-42
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д.27	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Парижской Коммуны, д. 36/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Вокзальная, д.32 (кад.ном. 27:22:0011802:204)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Краснофлотская, д.7 (кад.ном. 27:22:0030812:111)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Копылова, д.48/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Северное ш., д.10/3
Общая площадь, кв.м	8 849,40	748,5	4 397,0	1 545,6	780,0	404,0
Передаваемые имущественные права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь земельного участка, кв.м	9 012,9	3 131	2 200	1 550	1 000	526
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Краткосрочная 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 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
Отделка помещений	Эконом	Премиум ¹⁵	Стандарт ¹⁶	Косметический ремонт ¹⁷	Стандарт ¹⁸	Премиум ¹⁹

¹⁴ Вся информация о характеристиках объектов аналогов была уточнена у представителей собственников.¹⁵ У представителей собственников объекта-аналога №1 по тел. +7 (962) 584-09-14 была уточнена информация об отделке помещений Премиум.¹⁶ У представителей собственников объекта-аналога №2 по тел. +7 963 820-64-42 была уточнена информация об отделке помещений Стандарт.¹⁷ У представителей собственников объекта-аналога №3 по тел. +7 (914) 421-55-85 была уточнена информация об отделке помещений Косметический ремонт.¹⁸ У представителей собственников объекта-аналога №4 по тел. +7 963 820-64-42 была уточнена информация об отделке помещений Стандарт.

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал ограждающих конструкций	Железобетонные плиты	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Тип парковки	Стихийная	Организованная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На второстепенной линии	На красной линии
Обеспечение инженерными системами	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Стоимость, руб.с НДС		25 000 000	90 000 000	19 500 000	14 300 000	12 900 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м с НДС		33 400	20 469	12 616	18 333	31 931

Источник информации: Расчеты Оценщика

¹⁹У представителей собственников объекта-аналога №5 по тел. +7 963 820-64-42 была уточнена информация об отделке помещений Премиум.

Описание внесенных корректировок при расчете справедливой 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 55. Скидка на торг неактивный рынок

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

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

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

Учёт площади земельного участка объекта оценки и объектов-аналогов. Все найденные объекты-аналоги имеют площадь земельного участка отличную от площади земельного участка объекта оценки. Для учёта данного отличия объектов-аналогов, корректировались объекты - аналоги на стоимость земельного участка под зданиями.

Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:²⁰

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

$$S' = S_{з\text{у}}/S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

²⁰<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 стоимости земельного участка» (методом корректировок) и составила 4 634 884 рублей с НДС за 9 012,90 кв.м, следовательно, стоимость краткосрочных прав аренды земельного участка 1 кв.м = 514 руб. с НДС. У объектов-аналогов ЕОН (единого объекта недвижимости) 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 56. Влияние фактора «передаваемые имущественные права для земельных участков под офисно-торговую застройку»

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

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

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 = $514*(1+30\%)=668$ 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 57. 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.	$S_{зд}$	8 849,4	748,5	4 397,0	1 545,6	780,0	404,0
Площадь земельного участка, кв.м	S_{3y}	9 013	3 131	2 200	1 550	1 000	526

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя					
		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м здания, кв.м/кв.м	S'	1,02	4,18	0,50	1,00	1,28	1,30
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м/кв.м	$\Delta S'i$		-3,16	0,52	0,02	-0,26	-0,28
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.	K		-2 112	347	13	-174	-187

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 58. Корректировка на площадь при продаже объектов офисно-торгового назначения усредненные данные по России

		усредненные данные по России (цены)							
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

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

Так как площадь объектов-аналогов №1 и №4 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 №4 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 №2 находится в диапазоне >3 000 кв.м, площадь объекта оценки находится также в диапазоне >3 000 кв.м, поэтому для объекта-аналога № 2, не требуется корректировка на площадь. Площадь объекта-аналога №5 находится в диапазоне >3 000 кв.м, площадь объекта оценки находится в диапазоне 250-500 кв.м, поэтому для объекта-аналога № 5 вводится понижающая корректировка на площадь (0,76-1=-0,24 или -24%).

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

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

Таблица 59. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, усредненные данные по России

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

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

Так как объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 расположены на 1 этаже и выше, вводится понижающая корректировка, учитывающая цоколь (0,80-1=-0,20, далее учитываем долю помещений,

расположенных в цоколе в общей площади объекта оценки $1\,362,5 / 8\,849,4 = 0,15$, $-0,20 \cdot 0,15 = -0,03$ или -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 22. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте



Объекты-аналоги расположены в 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 60. Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру

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

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

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

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

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

Корректировка на расположение относительно «красной линии». Корректировка на «красную линию» — коэффициент, выражающий отношение цен предложений объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на «красную линию». Оцениваемый объект, также, как и подобранные объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 5, расположены на «красной линии», корректировка на расположение относительно «красной линии» для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 5 не вводилась. Объект-аналог № 4 расположен на второстепенной улице, поэтому для объекта-аналога №4 требуется корректировка на расположение относительно «красной линии».

Корректировка на расположение относительно «красной линии» 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 5.2. «Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»») стр. 148, табл. 59.

Таблица 61. Корректирующие коэффициенты к ценам офисно-торговых объектов по расположению относительно «красной линии»

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

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.148, табл. 59

Объект-аналог № 4 расположен на второстепенной улице, поэтому для объекта-аналога №4, корректировка на расположение относительно «красной линии» для объекта-аналога №4 составит $1/0,8-1=0,25 (25\%)$.

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 62. Корректирующие коэффициенты к ценам офисно-торговых объектов по типу парковки

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	органи- зованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	органи- зованная	1,22	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, 3, 4, 5 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 63. Матрица корректирующих коэффициентов на состояние отделки объектов офисно-торгового назначения

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

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

Состояние отделки внутренних помещений объектов-аналогов №№ 1, 5 Премиум, поэтому корректировка на состояние отделки для объектов-аналогов №№ 1, 5 составит -7 146 руб./кв. м.

Состояние отделки внутренних помещений объектов-аналогов №№ 2, 4 Стандарт, поэтому корректировка на состояние отделки для объектов-аналогов №№ 2, 4 составит -2 715 руб./кв. м.

Состояние отделки внутренних помещений объекта-аналога № 3 косметический ремонт, поэтому корректировка на состояние отделки для объекта-аналога № 3 составит 1 125 руб./кв. м.

Итоговая справедливая 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 64. Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		https://realty.yandex.ru/off/er/4466307614566426880/	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnyj-biznes-centr-4397-kv-m-ul-vokzalnaja-32-78242502.html	https://realty.yandex.ru/off/er/7550785220820067214/?utm_source=similar_card&utm_medium=related&utm_content=recommendations-recommendation%3A0%2C%20old%3A15&utm_campaign=recommendations-item-to-item	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/administrativnoe-zdanie-780-kv-m-ul-kopylova-48-2-80302071.html?recommendation%3A0%2C%20old%3A15&utm_campaign=recommendations-item-to-item	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/nezhiloe-administrativno-bytovoe-zdanie-404-kv-m-severnoe-sh-10-3-32313097.html
Контактный телефон		+7 (962) 584-09-14	+7 963 820-64-42	+7 (914) 421-55-85	+7 963 820-64-42	+7 963 820-64-42
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д.27	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Парижской Коммуны, д. 36/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Вокзальная, д.32 (кад.ном. 27:22:0011802:204)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Краснофлотская, д.7 (кад.ном. 27:22:0030812:111)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Копылова, д.48/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Северное ш., д.10/3
Общая площадь, кв.м	8 849,4	748,5	4 397,0	1 545,6	780,	404
Площадь земельного участка, кв.м..	9 012,9	3 131	2 200	1 550	1 000	526
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
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
Тип парковки	Стихийная	Организованная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
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.		25 000 000	90 000 000	19 500 000	14 300 000	12 900 000

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Удельная цена предложения, руб./кв.м с НДС		33 400	20 469	12 616	18 333	31 931
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг		-16,5%	-16,5%	-16,5%	-16,5%	-16,5%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		27 889	17 092	10 534	15 308	26 662
Площадь ЗУ, кв.м. (собственность)	9 013	3 131	2 200	1 550	1 000	526
Доля ЗУ, приходящаяся на 1 кв.м площади улучшений	1,02	4,18	0,50	1,00	1,28	1,30
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м/кв.м		-3,16	0,52	0,02	-0,26	-0,28
Корректировка на площадь ЗУ собственность, руб.		-2 112	347	13	-174	-187
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 777	17 439	10 547	15 134	26 475
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка передаваемые права, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. с учетом НДС.		25 777	17 439	10 547	15 134	26 475
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 777	17 439	10 547	15 134	26 475
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия, %		0%	0%	0%	0%	0%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 777	17 439	10 547	15 134	26 475
Наличие обременений	Не является	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие обременений, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 777	17 439	10 547	15 134	26 475
Тип объекта	Административные	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения	Административные, торгово-офисные
Корректировка на тип здания		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 777	17 439	10 547	15 134	26 475
Материал ограждающих конструкций	Железобетонные плиты	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал ограждающих конструкций		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 777	17 439	10 547	15 134	26 475
Площадь кв.м.	8 849	749	4 397	1 546	780	404
Корректировка на площадь		-16%	0%	-4%	-16%	-24%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		21 653	17 439	10 125	12 713	20 121
Этаж/Этажность	1-5, цоколь	1,2	1, 2	1, 2, 3, подвал	1, 2	1, 2
Доля помещений, расположенных в цоколе (округленно)	0,15					
Корректировка на этаж		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		21 003	16 916	9 821	12 332	19 517
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д.27	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Парижской Коммуны, д. 36/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Вокзальная, д.32 (кад.ном. 27:22:0011802:204)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Краснофлотская, д.7 (кад.ном. 27:22:0030812:111)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Копылова, д.48/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Северное ш., д.10/3

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка на территориальное местоположение, %		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		18 903	15 224	8 839	11 099	17 565
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На второстепенной линии	На красной линии
Корректировка на расположение относительно "красной линии", %		0%	0%	0%	25%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		18 903	15 224	8 839	13 874	17 565
Тип парковки	Стихийная	Организованная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки, %		-10%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		17 013	15 224	8 839	13 874	17 565
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		17 013	15 224	8 839	13 874	17 565
Отделка помещений	Эконом	Премиум	Стандарт	Косметический ремонт	Стандарт	Премиум
Корректировка на отделку помещений, руб.		- 7 146	- 2 715	1 125	- 2 715	- 7 146
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		9 867	12 509	9 964	11 159	10 419
Количество корректировок		7	5	6	7	6
Весовые коэффициенты		0,194	0,210	0,202	0,194	0,202
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		1 914	2 627	2 013	2 165	2 105
Коэффициент Вариации	10,08%	10 325				

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	10 824					
Рыночная стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.	95 785 906					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	79 821 588					

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 10,08%, 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 65. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Площадь Объекта оценки, кв. м	Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом земельного участка по сравнительному подходу без учета НДС, руб. ²¹
1	Административное здание (комбинатоправление)	8 849,40	79 821 588

²¹ Стоимость земельного участка, входящего с состав объекта оценки (единого объекта недвижимости) приведен в разделе 6.3. настоящего Отчета.

6.2. Расчет справедливой 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 стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках доходного подхода следующей формулой:

$$V = \frac{NOI}{\text{Ставка}_\text{капитализации}}$$

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_a – ставка арендной платы за помещения.

Ставка арендной платы за помещения определена на основе анализа рыночной арендной платы за подобные объекты недвижимости.

Оценщик провел исследование рынка коммерческой недвижимости помещений офисного назначения в районе расположения Объекта оценки, была изучена информация электронных сайтов Интернета (www.farpost.ru, <https://onrealt.ru/> и др.).

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 66. Объекты-аналоги офис²²

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	Заказчик	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomeshenija-ot-10-kv-m-s-mebelju-ul-sevastopolskaja-51-2-74695763.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/misc/torgovoe-pomeshenie-540-kv-m-ul-uralskaja-20-81199159.html	https://onrealt.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/18780370	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/misc/sdam-nezhiloe-pomeshenie-90m2-42022581.html	https://onrealt.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-torgovyh-ploshchadej/21903509
Телефон		тел. +7 963 820-64-42	тел. +7 963 820-64-42	тел.+7 (958) 482-11-74	тел.+7 (963) 820-07-37	тел. +7 (929) 407-77-67
Адрес объекта	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д.27	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Севастопольская д. 51 корп. 2	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Уральская, д.20	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул.Кирова, д.46	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Машинная, д.21	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Культурная, д.9
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Тип объекта	Отдельно стоящее здание с ЗУ	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Отдельно стоящее здание с ЗУ	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Тип помещений	Административные	Нежилое помещение торгово-офисного назначения	Нежилое помещение торгово-офисного назначения	Нежилое помещение торгово-офисного назначения	Нежилое помещение торгово-офисного назначения	Нежилое помещение торгово-офисного назначения
Площадь объекта, кв.м	8 849,40	300 ²³	540	1 205,7	90	100
Этаж	1 этаж	1/5	1/1	1/2	1/2	1/5
Состояние отделки помещений	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом
Вход в помещение	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Организованная	Стихийная	Стихийная

²² Вся информация по объектам аналогам была уточнена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников. По тел. представителей собственников (тел. +7 963 820-64-42, тел.+7 (958) 482-11-74, тел.+7 (963) 820-07-37, тел. +7 (929) 407-77-67) была уточнена следующая информация: состояние отделки помещений объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 соответствует уровню Эконом, эксплуатационные и коммунальные платежи, не входят в арендную ставку.

²³ Площадь объекта-аналога №1 была уточнена у представителя собственника по тел. +7 963 820-64-42.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Обеспечение инженерными системами	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана
Дата фиксации предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
НДС		с НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Эксплуатационные расходы		Не входят	Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Коммунальные платежи		Не входят	Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Ставка аренды за использованием помещением, руб./кв.м/год		4 800	3 720	4 392	5 333	4 800

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок.

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 67. Скидка на торг неактивный рынок

класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	13,6%	15,0%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	14,0%	13,1%	14,9%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	13,9%	13,0%	14,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	15,9%	17,9%

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

В расчетах было принято решение принять скидку для арендных ставок офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости на торг среднее значение скидки на торг неактивный рынок составляет 14,3%.

Корректировка на передаваемые имущественные права. По набору передаваемых прав Объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются права аренды.

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

Корректировка на УСН/НДС. Часть аналогов сдаются в аренду собственниками, находящимися на упрощенной системе налогообложения, а часть на общей. Но реализация и сдача в аренду помещений²⁴ на рынке едина (стремится к единому равновесному уровню) и не зависит от НДС. Если бы цены на

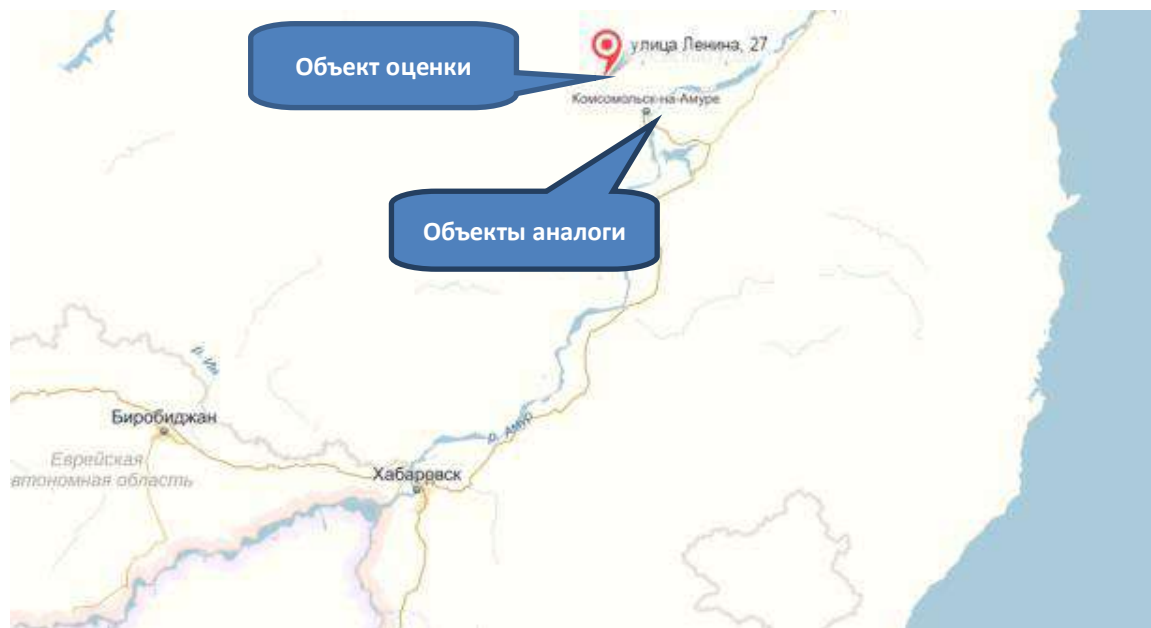
²⁴ Статья «К вопросу об учете НДС при оценке рыночной стоимости имущества». Ю. В. Козырь, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/kozir/Kozir-02-2015.pdf>

рынке для плательщиков НДС и компаний, находящихся на УСН, различались, то плательщикам НДС было бы выгодно приобретать помещения у неплательщиков НДС. Однако, этой разницы на рынке нет. В связи со всем вышесказанным корректировка на учет НДС не вводится.

Корректировка на дату продажи. Поправка учитывает рост цен на рынке недвижимости. Сопоставимые объекты-аналоги актуальны на дату оценки объекта оценки, поэтому поправка на дату продажи не вводилась.

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

Рисунок 23. 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 68. 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	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,61
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А., раздел 4 «Характеристики населенного пункта, в котором находится объект», подраздел 4.1. «Элемент сравнения – статус населенного пункта» (стр. 82, табл. 12) отношение арендных ставок офисно-торговых объектов в райцентрах с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,70 – 0,73.

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

Объекты-аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре, отношение арендных ставок 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 расположение относительно «красной линии». Далее Оценщик провел анализ на различие расположения объектов-аналогов и Объекта оценки относительно «красной линии». Объект оценки и объекты-аналоги расположены на «красной линии», для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 не требуется корректировка на расположение относительно «красной линии».

Корректировка на тип объекта. Объект оценки и объект-аналог №3 – это отдельно стоящие здания с земельным участком, объекты-аналоги №№ 1, 2, 4, 5 – встроенные помещения, таким образом необходимо ввести корректировки на тип объекта к объектам-аналогам №№ 1, 2, 4, 5. 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. (стр. 206, табл. 104).

Таблица 69. Значения корректировок на тип объекта, усредненные по городам России

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

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

Корректировка на тип объекта для встроенных помещений объектов-аналогов №№ 1, 2, 4, 5 составит $1/0,92-1=8,7\%$.

Корректировка на тип парковки. У объектов-аналогов №№ 1, 2, 4, 5, как у Объекта оценки парковка стихийная, корректировка для объектов-аналогов №№ 1, 2, 4, 5 не требуется, объект-аналог №3 имеет организованную парковку, для объекта-оценки №3 требуется корректировка по данному критерию сравнения.

Для проведения данной корректировки 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. (стр. 173, табл. 188).

Таблица 70. Корректирующие коэффициенты на тип парковки для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, усредненные по городам России

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	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, при расчете рыночной ставки аренды для объекта оценки, необходимо внести понижающую корректировку на тип парковки для объекта-аналога №3 в размере -10%.

Корректировка на этаж. Этаж расположения имеет влияние на величину ставки аренды. Часть оцениваемых помещений находятся в цоколе здания, часть - на 1, 2, 3, 4, 5 этажах, объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 расположены на 1 этаже, поэтому необходимо введение корректировки на этаж.

Для проведения данной корректировки 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. (стр. 217, табл. 112).

Таблица 71. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, усредненные по городам России

		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
		аналог			
Этаж расположения		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	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.217, табл. 112

Для оцениваемых помещений, расположенных в подвале здания, корректировка на этаж составит (-20%). Для оцениваемых помещений, расположенных на 2 этаже и выше корректировка на этаж составит (-15%).

Корректировка на наличие отдельного входа. У объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5, как у Объекта оценки есть отдельный вход, они сопоставимы с объектом оценки по данному критерию сравнения, корректировка для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 не вводилась.

Корректировка на площадь. Корректировка на площадь учитывает тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших зданий меньше, чем маленьких. 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. (стр. 185, табл. 99).

Таблица 72. Корректирующие коэффициенты масштабного фактора для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, усредненные по городам России

		усредненные данные по России (арендные ставки)							
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
	50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
	500-1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
	1000-1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
	1500-3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	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.185, табл. 99

Площадь Объекта оценки находится в диапазоне >3 000 кв.м,

Площадь объекта-аналога № 1 находится в диапазоне 250 - 500 кв.м, корректировка составляет - 0,84 (-16%),

площадь объекта-аналога № 2 находится приблизительно в диапазоне 500 – 1 000 кв.м, корректировка составляет - 0,89 (-11%),

площадь объекта-аналога № 3 находится в диапазоне 1 000 – 1 500 кв.м, корректировка составляет - 0,93 (-7%),

площадь объектов-аналогов №№ 4, 5 находится в диапазоне 50 – 100 кв.м, корректировка составляет - 0,73 (-27%).

Корректировка на состояние отделки. Состояние отделки Объекта оценки и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 соответствуют состоянию эконом, поэтому для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 не требуется

корректировка на состояние отделки.

Корректировка на эксплуатационные расходы (ЭР и КУ). Эксплуатационные расходы не включены в ставку аренды объектов-аналогов, корректировка не вводилась, так как расчет производился без учета эксплуатационных расходов и без коммунальных платежей.

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.

Расчет справедливой стоимости за временное владение и пользование нежилыми (офисными) помещениями представлен в таблице ниже.

Таблица 73. Расчет арендной ставки за временное владение и пользование нежилыми помещениями (расчет для помещений 1 этажа)

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	Заказчик	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomeshenija-ot-10-kv-m-s-mebelju-ul-sevastopolskaja-51-2-74695763.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/misc/torgovoe-pomeshenie-540-kv-m-ul-uralskaja-20-81199159.html	https://onrealty.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/18780370	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/misc/sdam-nezhiloe-pomeshenie-90m2-42022581.html	https://onrealty.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-torgovyh-ploshchadej/21903509
Общая площадь, кв.м	8 849,4	300	540	1 205,7	90	100
Стоимость руб./кв.м/год, с НДС, без эксплуатационных расходов, без коммунальных платежей		4 800	3 720	4 392	5 333	4 800
Корректировка на уторгование, %		-14,30%	-14,30%	-14,30%	-14,30%	-14,30%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 114	3 188	3 764	4 570	4 114
Дата фиксации предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 114	3 188	3 764	4 570	4 114
Адрес объекта	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д.27	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Севастопольская д. 51 корп. 2	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Уральская, д.20	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул.Кирова, д.46	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Машинная, д.21	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Культурная, д.9
Корректировка на местоположение объекта, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 703	2 869	3 388	4 113	3 703
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Корректировка на расположение относительно «красной линии», %		0%	0%	0%	0%	0%

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 703	2 869	3 388	4 113	3 703
Тип объекта	Отдельно стоящее здание с ЗУ	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Отдельно стоящее здание с ЗУ	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Корректировка на тип объекта, %		8,7%	8,7%	0,0%	8,7%	8,7%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 025	3 119	3 388	4 471	4 025
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Организованная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки, %		0%	0%	-10%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 025	3 119	3 049	4 471	4 025
Этаж	Расчет для 1 этажа	1/5	1/1	1/2	1/2	1/5
Корректировка на этаж/этажность, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 025	3 119	3 049	4 471	4 025
Вход в помещение	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)
Корректировка на отдельный вход, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 025	3 119	3 049	4 471	4 025
Площадь объекта, кв.м	8 849,4	300	540	1 205,7	90	100
Корректировка на общую площадь, %		-16%	-11%	-7%	-27%	-27%
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 381	2 776	2 836	3 264	2 938
Состояние отделки помещений	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом
Корректировка на состояние отделки помещений, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 381	2 776	2 836	3 264	2 938
Эксплуатационные расходы		Не входят	Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Корректировка на эксплуатационные расходы, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная		3 381	2 776	2 836	3 264	2 938

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
цена, руб./кв.м						
Коммунальные платежи		Не входят	Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Корректировка на коммунальные платежи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 381	2 776	2 836	3 264	2 938
Количество корректировок		4	4	4	4	4
Весовые коэффициенты		0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		676	555	567	653	588
Коэффициент Вариации	8,83%					1,000
Рыночная стоимость арендной ставки 1 этажа с учетом НДС , без эксплуатационных (с коммунал. плат.) расходов, руб./кв. м/год	3 039	253,25				
Корректировка на расположение помещений в цоколе	-20,0%					
Расчетная арендная ставка, цоколь руб./кв.м/год	2 431					
Корректировка на расположение помещений на 2-ом этаже и выше	-15,0%					
Расчетная арендная ставка 2,3 этаж и мансарда руб./кв.м/год	2 583					

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

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

где

V - искомый показатель,

σ - среднее квадратичное отклонение,

$\bar{X}$ - средняя величина.

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.

Полученные значения коэффициента вариации меньше 10% (8,83%), что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

Расчет средневзвешенной рыночной арендной платы с учетом расположения на этажах, приведен в таблице ниже.

Таблица 74. Расчет средневзвешенной арендной ставки

Расположение в доме	Площадь, кв.м	Арендная ставка с НДС, руб./кв. м/год	Доля	Средневзвешенная арендная ставка с НДС, руб./кв. м/год
Цоколь	1 365,2	2 431	15%	365
Первый	1 656,4	3 039	19%	577
со 2 по 5 этажи	5 827,8	2 583	66%	1 705
Итого	8 849,4		100%	2 647

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:

$$\text{Сарендопригодная} = \text{Собщая} * \text{Карендопригодной}, \text{ где:}$$

Сарендопригодная - арендопригодная площадь;

Собщая – общая площадь объекта оценки;

Карендопригодной – коэффициент арендопригодной площади.

Данный коэффициент определялся на основании данных представленных на портале StatRielt.²⁵ 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.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * (1 - \text{К}_{\text{ндз}}) * (1 - \text{К}_{\text{ар}}) + \text{Д}_{\text{пр}}, \text{ где}$$

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

$\text{К}_{\text{ар}}$ - коэффициент потерь от недобора арендных платежей по объекту;

$\text{Д}_{\text{пр}}$ – прочие доходы от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

На основании обзора прессы и интервью с риэлторами агентств недвижимости, Оценщик может

²⁵ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2143-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-04-2020-goda>

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%).

Таблица 75. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов на неактивном рынке, усредненное по городам России

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

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

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 76. 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. Высокотренсовые офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высокотренсовая торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

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

Согласно 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 77. 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, руб./кв. м/год	2 647
Потенциальный валовой доход, руб.	19 676 475

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 78. 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	Чистый операционный доход, руб. в год	11 471 792

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

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

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 рискованной ставки, риск, связанный с ликвидностью объекта, риск, связанный с инвестированием в объект, премия за инвестиционный менеджмент);

R_{of} – норма возврата

По данной методике формула выглядит следующим образом:

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

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

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,8%	11,1%	12,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,5%	10,7%	12,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,2%	11,5%	12,9%

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 стоимости нежилого помещения по доходному подходу представлен в таблице ниже.

Таблица 80. Определение справедливой 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 стоимость Объекта оценки с учетом ЗУ оценки без НДС, руб. ²⁶
Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д.27	8 849,40	11 587 572	11,80%	98 199 763	81 833 136

Источник: Расчеты Оценщика

²⁶ Стоимость земельного участка, входящего в состав объекта оценки (единого объекта недвижимости) приведен в разделе 6.3. настоящего Отчета.

6.3. Расчет справедливой стоимости земельного участка

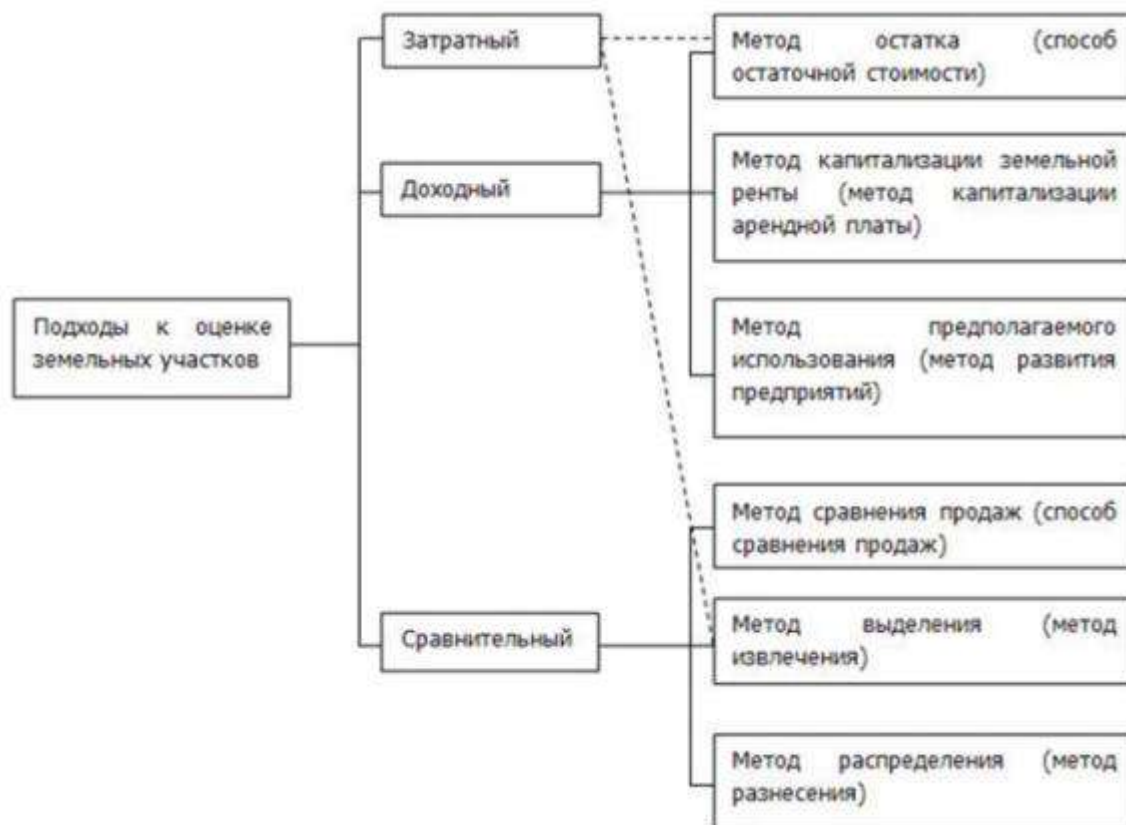
Выбор метода расчёта справедливой стоимости земельного участка

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 24. 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 корректировок, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод корректировок, 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 корректировок

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 простаивающих помещений.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- Определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- Определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- Определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- Расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной Оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

При проведении оценки Объекта специалисты Оценщика обязаны использовать 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 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 стоимости земельных участков, входящих в объект оценки и пришел к следующим выводам, указанным ниже.

Таблица 81. Выбор метода оценки справедливой стоимости прав на земельный участок

Подход к оценке	Наименование	Описание	Выбор метода
Сравнительный подход	Метод корректировок	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому.	Метод может быть использован. В открытом доступе имеется информация по продаже.
	Метод выделения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод не может быть использован, так как Оценщик не располагает информацией по строительным объемам объекта оценки.
	Метод распределения	Определение стоимости: 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. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод не может быть использован в связи с недостаточностью данных и с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов.

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

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

- метод корректировок (сравнительный подход).

Справедливая стоимость земельного участка определяется методом корректировок.

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 корректировок 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 качестве единицы сравнения выбрана цена предложения земельного участка за 1 кв.м.

Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью. Общая формула для расчёта корректировок:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_{ОО}}{C_{ОА}} - 1 \right) * 100\%$$

где

K_{Π} – размер корректировки;

$C_{ОО}$ – расчетное значение коэффициента поправки для объекта оценки;

$C_{ОА}$ – расчетное значение коэффициента поправки для объекта-аналога.

При использовании коэффициентов, сгруппированных в матрицы, значения в матрице соответствуют отношению $C_{ОО}/C_{ОА}$.

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 82. Влияние фактора «скидка к ценам предложений»

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

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

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 к объектам-аналогам. 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 83. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на земельные участки различного назначения в городах РФ по офертам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	-*	0,988	0,976	0,254	-	0,042
2.	Волгоград	Собств.	1		0,894	0,618	0,254	0,149	0,071
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,834	0,796	0,312	0,272	0,074
4.	Краснодар	Собств.	1	0,809**	0,856	0,624	0,407	0,291	0,060
5.	Красноярск	Собств.	1	-	0,865	0,709	0,298	0,162	0,069
6.	Москва	Собств.	1	0,932**	0,735	0,582	0,276	0,172	0,070
7.	Московская область	Собств.	1	0,876**	0,709	0,682	0,343	0,209	0,082
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,870**	0,812	0,900	0,382	0,272	0,059
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,821**	0,845	0,709	0,198	0,145	0,076
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,834**	0,831	0,526	0,273	0,165	0,073
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,890	0,623	0,488	0,284	0,092
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,887	0,709	0,412	0,312	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,868	0,595	0,403	0,216	0,066
	Среднее по 2019 г.	Собств.	1	0,857**	0,847	0,696	0,331	0,221	0,070

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

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 к объектам-аналогам №№ 1, 2, 3, 4, 5 составит $(0,847/0,696 - 1 = 0,2170 (21,70\%))$.

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 объекты-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 84. Влияние фактора «передаваемые имущественные права для земельных участков под офисно-торговую застройку»

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки, часть 2» Приволжского

центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 77, табл. 15

Так как оцениваемый земельный участок оценивается на правах краткосрочной аренды, на земельные участки, выбранные для расчета объекты-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.

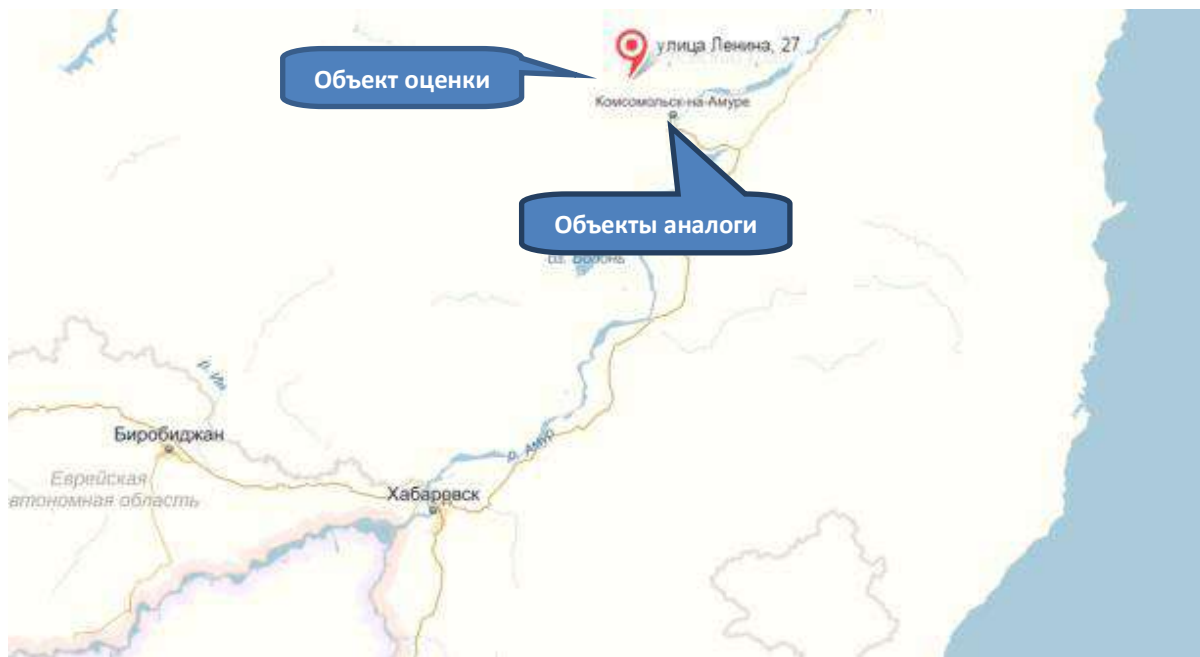
Таблица 85. Средние значения масштабного фактора для земельных участков под офисно-торговую застройку, объекты рекреации (коммерческого назначения), данные усредненные по России

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка на рельеф. Рельеф местности у объекта оценки и объектов-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 87. Корректировки на наличие коммуникаций для земельных участков под офисно-торговую застройку

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

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 сайтов www.avito.ru, www.farpost.ru и телефонных переговоров с представителями собственников, у объектов-аналогов №№ 2, 3, 5 на участках есть подъездные пути, а центральные коммуникации по границе участка, у объектов-аналогов №№ 1, 4 на участках есть подъездные пути, электроснабжение, центральные коммуникации по границе участка, а у объекта оценки есть водоснабжение, отопление, канализация центральные, коммуникационные связи, электроснабжение. Поэтому объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 необходимо скорректировать. Повышающая корректировка для объектов-аналогов №№ 2, 3, 5 определена на уровне 27%. У объектов-аналогов №№ 1 и 4 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 объектов-аналогов №№ 1 и 4 определена на уровне 10%.

Итоговая справедливая стоимость 1 кв. м, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого объекта-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 стоимости оцениваемых земельных участков сравнительным подходом.

Таблица 88. Расчет справедливой стоимости земельного участка кадастровый (условный) номер: 27:14:0010104:49

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1804466134	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1780240220	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/uchastok-pod-izhs-81723188.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/uchastok-izhs-78912486.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/uchastok-orlovskoe-shosse-79329792.html
Контактный телефон		тел. +7-914-162-45-58	тел. +7-914-313-92-23	тел. +7-914-167-65-54	тел. +7-924-116-66-13	тел. +7-909-899-87-88
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. 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, Ю-3 ул. Полтавской (стр. ном. 4/3) (кад.ном. 27:22:0040610:104)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Свердлова, (стр. ном. 56) (кад.ном. 27:22:0040607:220)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пер. Мылкийский, в зоне ИЖС, ЗУ № 33/2 (кад. ном. 27:22:0031017:104)
Площадь земельного участка, кв.м	9 012,9	1 000	874	1 000	1 000	1 000
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 смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой
Коммуникации	Водоснабжение, отопление, канализация центральные, коммун.связи, электроснабжение	Подъездные пути, электроснабжение, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, электроснабжение, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
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.		650 000	650 000	650 000	700 000	700 000
Корректировка на наличие строений		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		650 000	650 000	650 000	700 000	700 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		650	744	650	700	700
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.		547,95	627,19	547,95	590,10	590,10
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.		666,86	763,29	666,86	718,15	718,15
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемые права, %		-23,00%	-23,00%	-23,00%	-23,00%	-23,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		513,48	587,73	513,48	552,98	552,98
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		513,48	587,73	513,48	552,98	552,98
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		513,48	587,73	513,48	552,98	552,98
Площадь земельного участка, кв.м	9 012,90	1 000	874	1 000	1 000	1 000
Корректировка на площадь		-10,00%	-22,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		462,13	458,43	462,13	497,68	497,68
Корректировка на территориальное местоположение		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		415,92	412,59	415,92	447,91	447,91
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		415,92	412,59	415,92	447,91	447,91
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		415,92	412,59	415,92	447,91	447,91
Корректировка на наличие коммуникаций		10,00%	27,00%	27,00%	10,00%	27,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		457,51	523,99	528,22	492,70	568,85
Количество		6	6	6	6	6

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
корректировок						
Удельный вес объекта		0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		91,50	104,80	105,64	98,54	113,77
Коэффициент вариации	8,11%					
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	514					
Рыночная стоимость права аренды земельного участка с учетом НДС, руб.	4 632 631					
Справедливая стоимость права аренды земельного участка (округленно), руб.	3 861 000					

Источник: Расчеты Оценщика

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

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

где

V - искомый показатель,

σ - среднее квадратичное отклонение,

$\bar{X}$ - средняя величина.

Итоговая справедливая 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 8,11%, меньше 10%, изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной.

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

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 оцениваемый объект 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. Согласно пункту 24в Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. №611 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. Необходимое условие для использования

затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта.²⁷ Официально подтверждённая в установленном порядке (ФСО 3) смета затрат, включающая в себя покупку участка и строительства на нём здания, заказчиком не предоставлена. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, УПВС, УПСС и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат и последующим экспертным определением величины износа приведёт к большой погрешности в вычислениях. Принимая во внимание все вышесказанное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода.

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 считается наиболее надежным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов недвижимости с небольшой степенью физического износа. Доходный подход в настоящей работе построен на реальных среднерыночных показателях доходности коммерческой недвижимости с учетом необходимости проведения ремонта. 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 – 0,5.

Таким образом, подходам были присвоены следующие веса:

Сравнительный подход – 0,5;

Доходный подход – 0,5.

²⁷ Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 496 с.: ил. (стр. 195).

Таблица 89. Весовые коэффициенты

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	0	50	50	4	0,4	40	0	20	20
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	50	50	3	0,3	30	0	15	15
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	50	50	2	0,2	20	0	10	10
Допущения, принятые в расчетах	0	50	50	1	0,1	10	0	5	5
Итоговое средневзвешенное значение весового показателя				10	1	100	0	50	50

В результате применения подходов к оценке, получены следующие величины справедливой 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 стоимости.

Таблица 90. Согласованные результаты оценки справедливой стоимости

Подходы оценки	Справедливая стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Удельный показатель стоимости, руб.
Затратный подход	Обоснован отказ		
Сравнительный подход	79 821 588	0,5	39 910 794
Доходный подход	81 833 136	0,5	40 916 568
Справедливая стоимость объекта оценки с учетом земельного участка без учета НДС, руб.			80 827 362
Справедливая стоимость объекта оценки с учетом земельного участка без учета НДС (округленно), руб.			80 827 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

Ниже в таблице указана итоговая справедливая стоимость Объекта оценки.

Таблица 91. Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.
-------	-----------------------------	---

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.
1	Административное здание (комбинатоуправление)	80 827 000
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	76 966 000
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 номер: 27:14:0010104:49	3 861 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
2. Оценка недвижимости: Учеб. Пособие / Харрисон Г.С. / Пер. с англ. М: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. 2005г., Финансы и статистика, 495с.
4. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
5. «Методологические основы оценки стоимости имущества». Г. И. Микерин, В. Г. Гребенщиков, Е. И. Нейман. М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
6. Грибовский С. В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», «ПИТЕР», 2001г.
7. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: Учеб.пособие/Под ред. М.А.Федотовой. –М., 2007. 334с.
8. Коростелев С.П. НЭИ при оценке недвижимости. / Корпоративный менеджмент, обновлено 25.08.2009, www.cfin.ru/appraisal/realty/best_use_analysis.shtml
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. СРД №25. М.: Научно – Практический Центр Профессионального Оценщика (НПЦПО), ноябрь 2019.
17. Справочник оценщика недвижимости-2018, «Земельные участки часть 1, часть 2», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А, Нижний Новгород, 2018.
18. Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А, Нижний Новгород, 2018.
19. Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для доходного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А, Нижний Новгород, 2018.
20. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. -М.: Техносфера, 2011.
21. 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 (σ) случайной величины (x_i)- квадратный корень из дисперсии $D(x)$.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - M(x))^2} \cdot^{28}$$

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 постоянной основе.

²⁸ «Введение в теорию оценки недвижимости» под редакцией В.С. Болдырева, А.С. Галушкина, А.Е. Федорова, М:1998 г. (стр. 152)

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

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ruРЕСО  RESO
ГАРАНТИЯ GARANTIAРЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru**ПОЛИС**
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1645339704

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «29» ноября 2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «АНАЛИТИЧЕСКИЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» 125057, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9 р/с 40702810601990000336 в АО «Альфа-Банк», г. Москва к/с 30101810200000000593 БИК 044525593 ИНН 7710277867
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.01.2020 г. по 24 часа 00 минут 31.12.2020 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	551 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят один миллион) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1645339704 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Представитель Страховщика: Кравченко А.Е. Код 19334524

Экземпляр Правил страхования, подготовленный Страховщиком в соответствии с Правилами страхования, ознакомлен и согласен

Страхователь

М.П.

(подпись)



Страховщик

М.П.

(подпись)



BLANK_RESO_POLIS_0318

ООО «Тарг-Рифин» «Борисовский-2 СГП» СГП, 291917, Сек. № 190355, Тел. 960 000 000



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0717

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984915

Настоящий диплом выдан
г-не Викторовне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 22 апреля 2019 г. по 10 мая 2019 г.
(число, месяц, год)

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Московская финансово-промышленная
академия
(наименование образовательного учреждения (подразделения) высшего профессионального образования)

по программе профессиональной переподготовки
(наименование программы профессионального образования)
Оценка стоимости предприятия
(наименование специальности, направления, профессии)
(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 11 декабря 2019 г.
(число, месяц, год)
удостоверяет право (соответствие квалификации) г-не Викторовне
(фамилия, имя, отчество)
г-ну Викторовна
(фамилия, имя, отчество)
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
(наименование специальности, направления, профессии)
стоимости предприятия (бизнеса)

Город Москва 1001
Директор (директор)
Государственной
аттестационной комиссии

МРО Типаэт: 1396

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009442-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Щербатюк Яне Викторовне

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

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

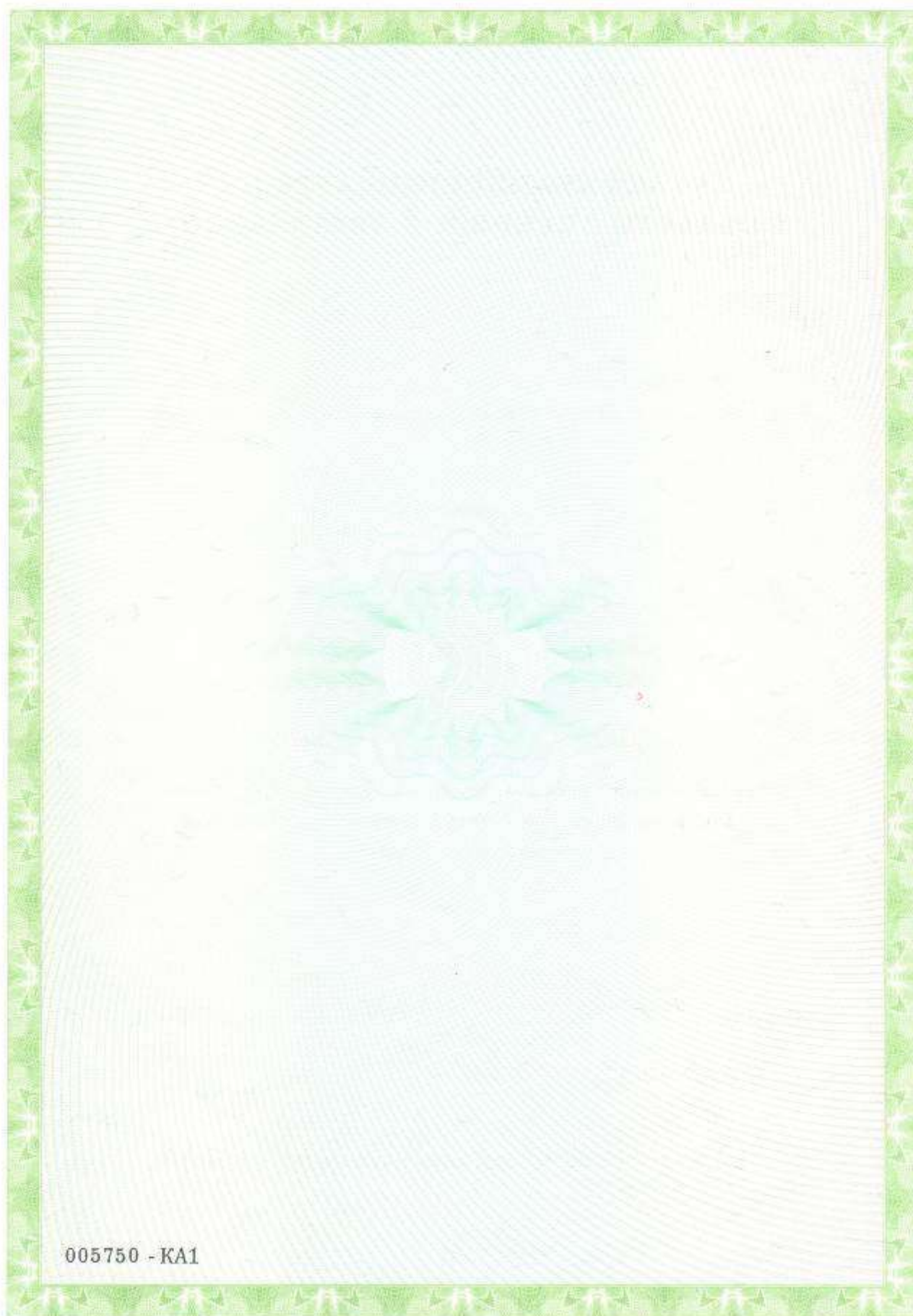
Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.

АО «Оценки», Москва, 2016 г. - 40. Лицензия № 05-05-01003-0140-1314 от 14.10.16 № 1089/136-01-10. www.oood.ru





ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 005444 от «07» сентября 2018 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 005444 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**1.1. Щербатюк Яна Викторовна**

Паспортные данные: Сер. 4606 №923120 выдан 10 отделом милиции Сергиево-Посадского УВД Московской области (код подразделения - 502-064) 03.05.2006

Адрес регистрации: 141307, Московская область, г. Сергиев Посад-7, ул. Озерная, д. 8, кв./оф. 51

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Патричная, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательным, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С «01» января 2019 года по «30» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполняющим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.

10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Щербатюк Яна Викторовна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1:

(Начальник отдела страхования ответственности и профессиональных рисков Арбитражный С.Ю. на основании доверенностей № 5798245-3/19 от 20.11.2017г. и №9368/18 от 23.08.2018г. от АО «АльфаСтрахование»)

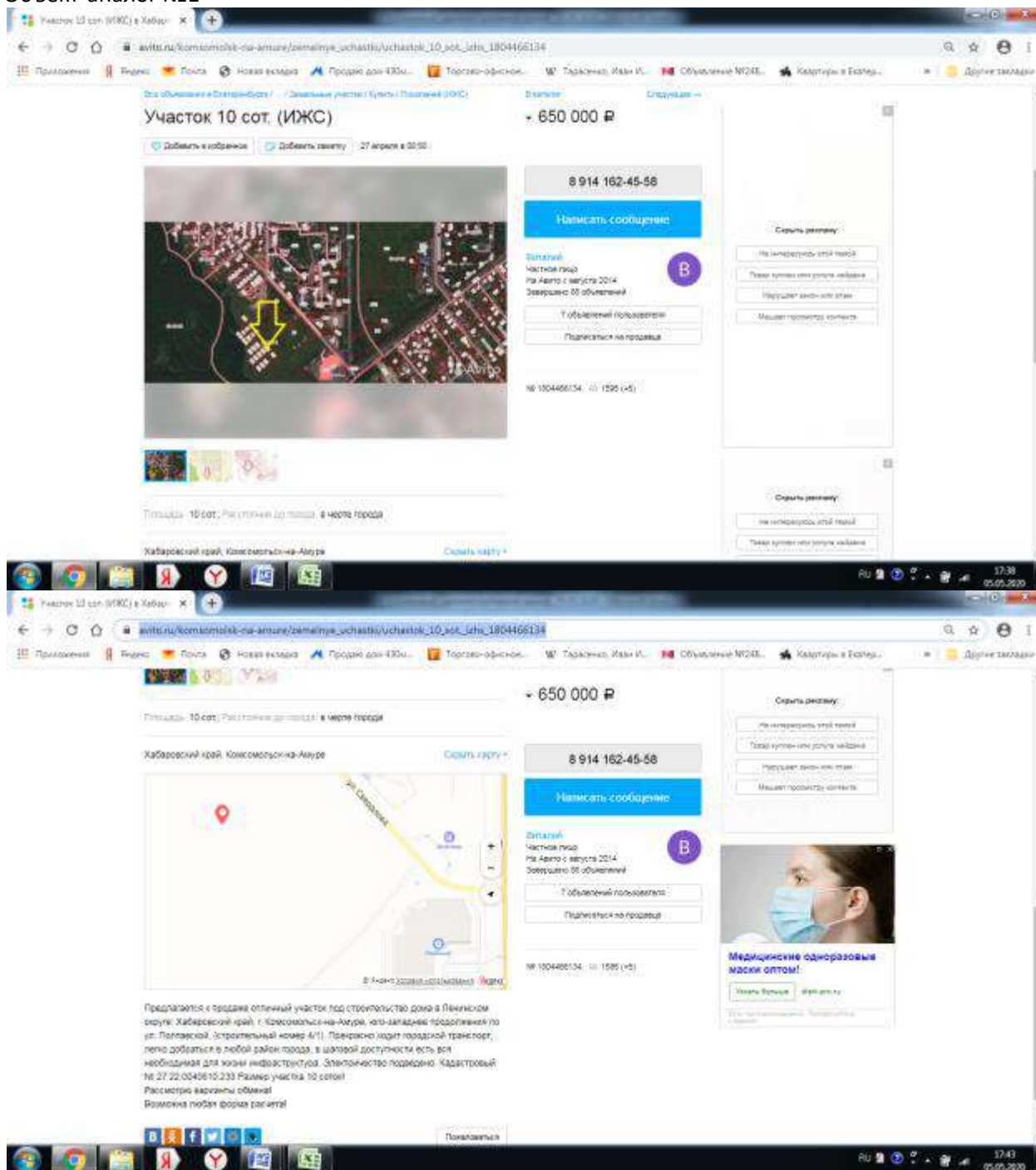


Приложение 2

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

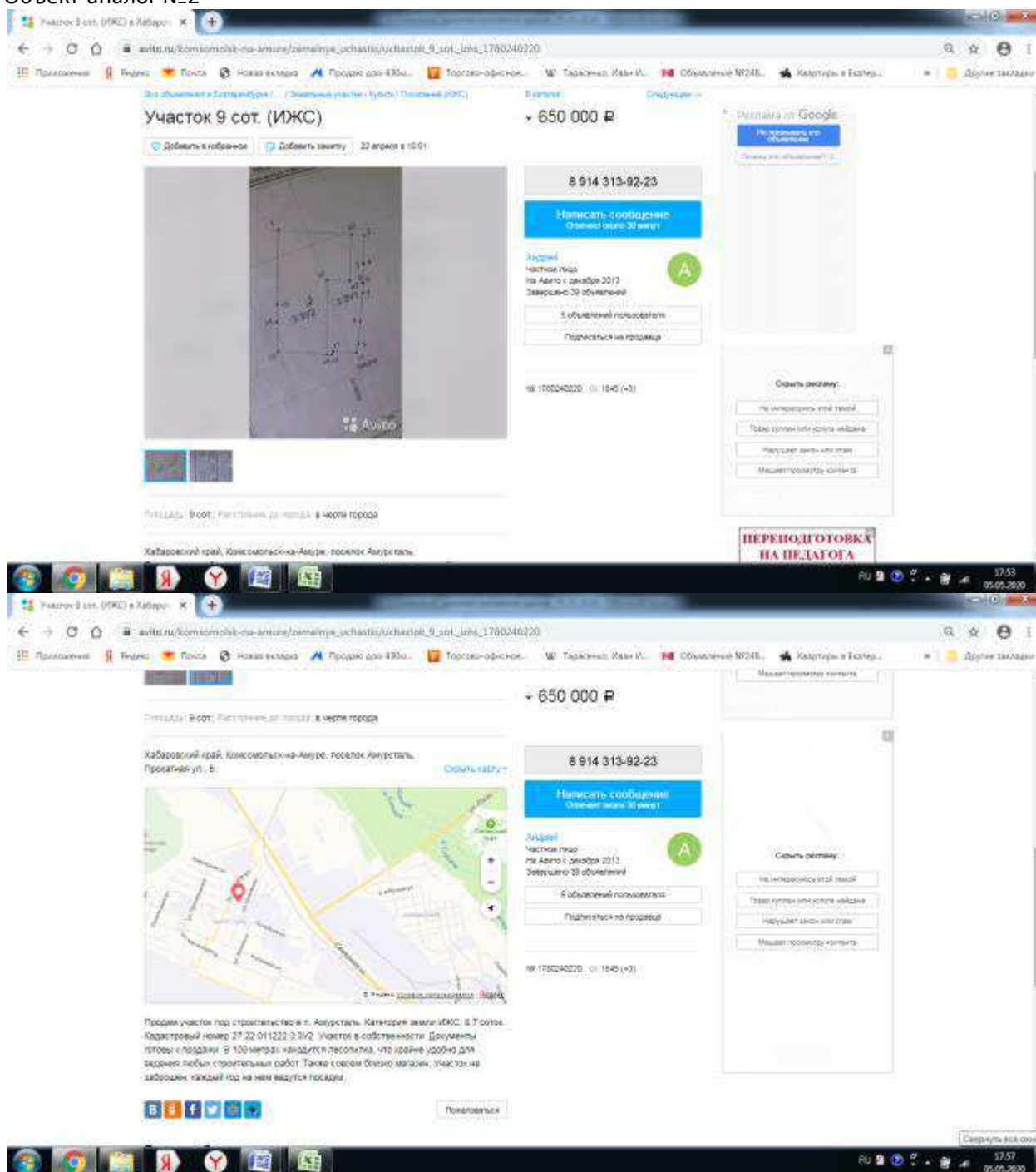
Скриншоты объектов-аналогов для расчета стоимости земельных участков

Объект-аналог №1



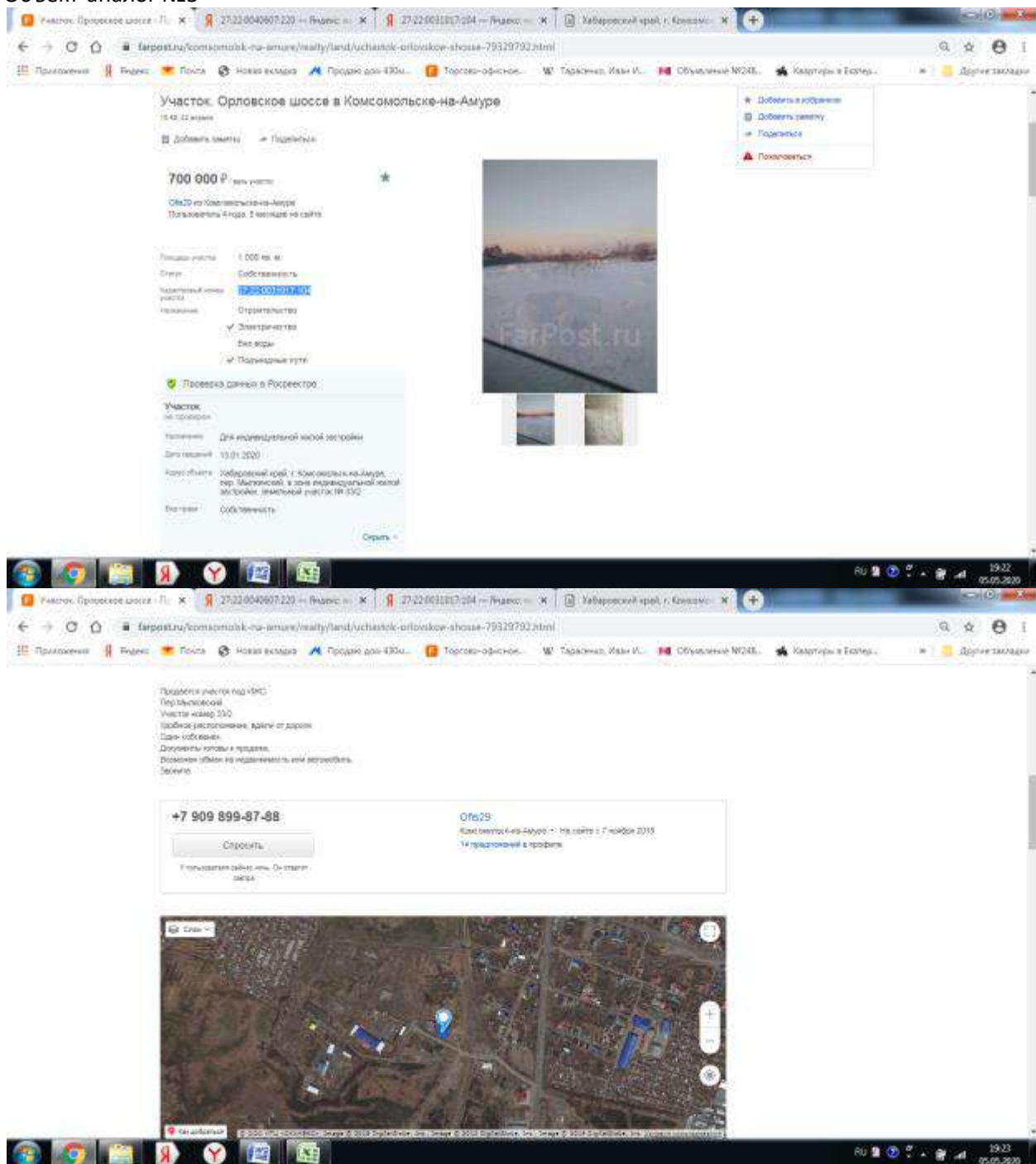
https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1804466134

Объект-аналог №2



https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1780240220

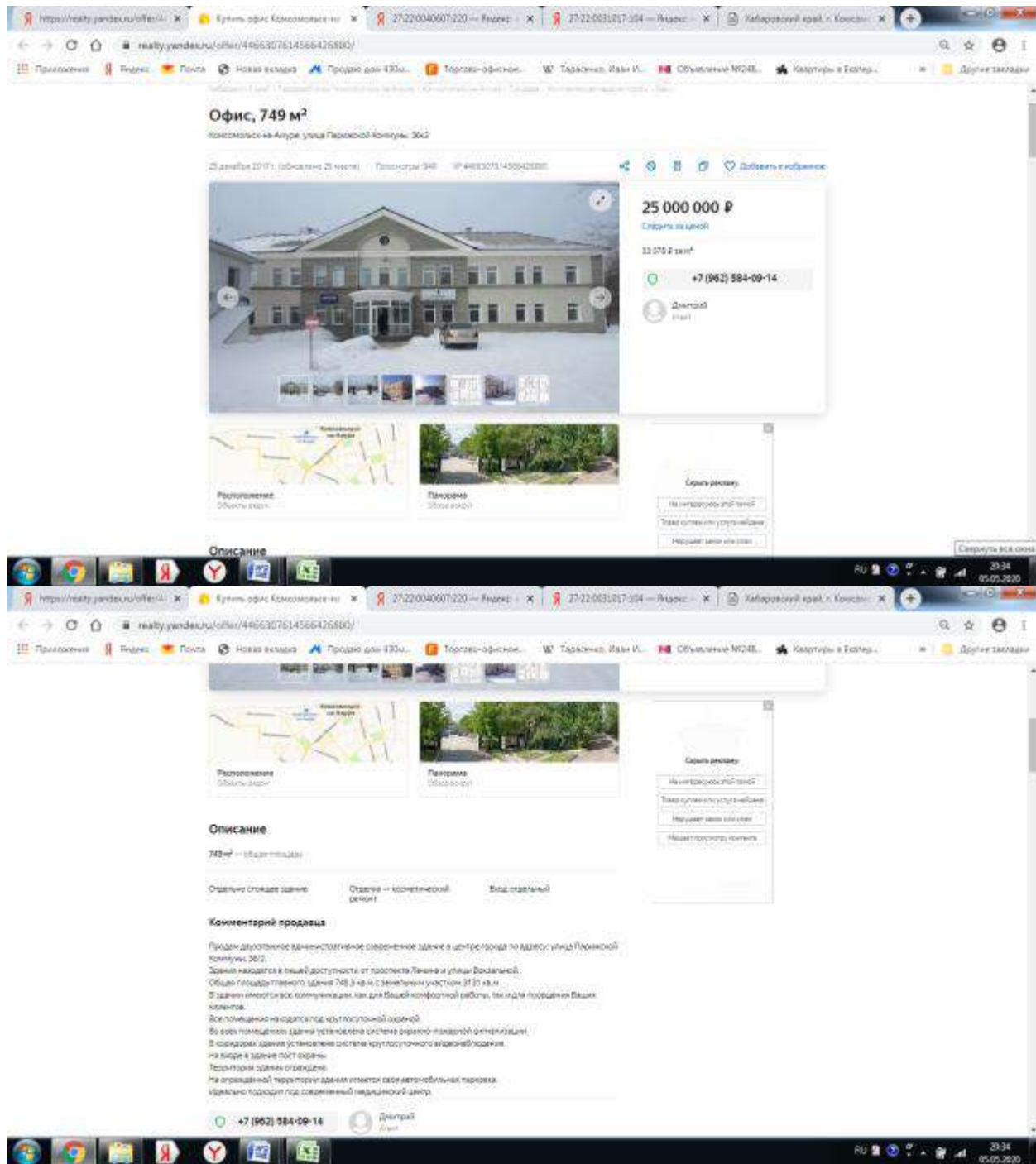
Объект-аналог №5



<https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/uchastok-orlovskoe-shosse-79329792.html>

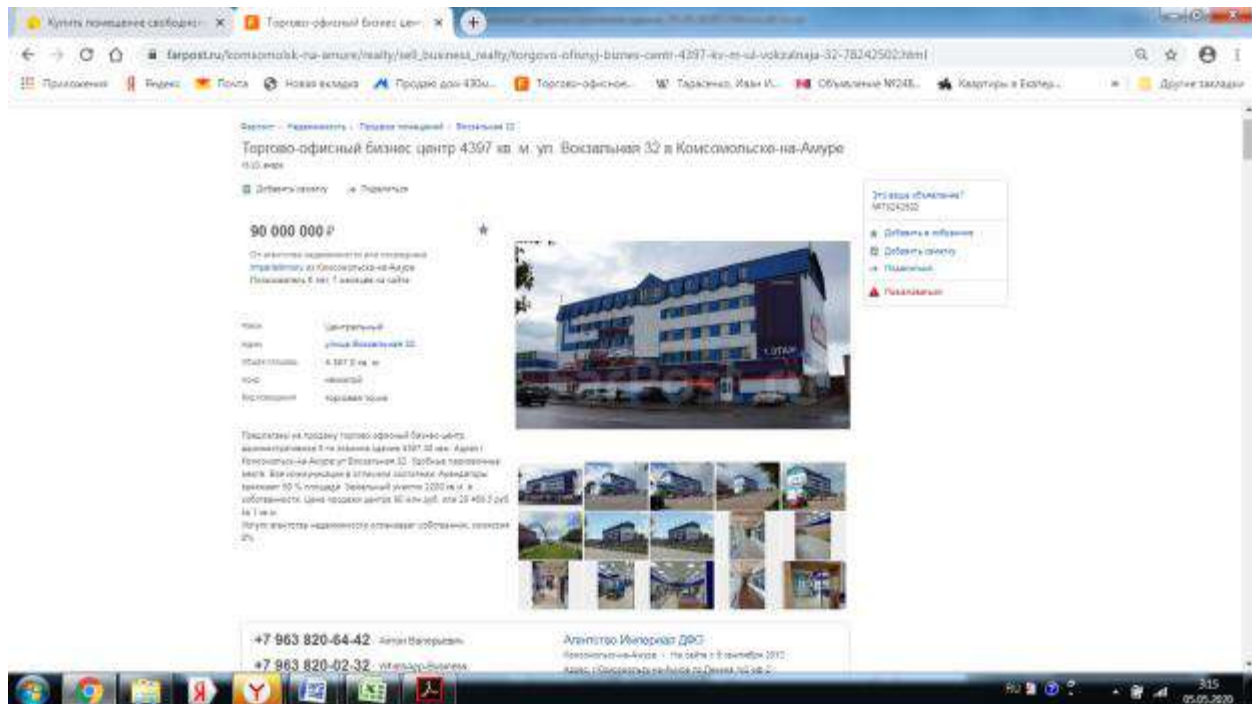
Скриншоты объектов-аналогов по продаже

Объект-аналог №1



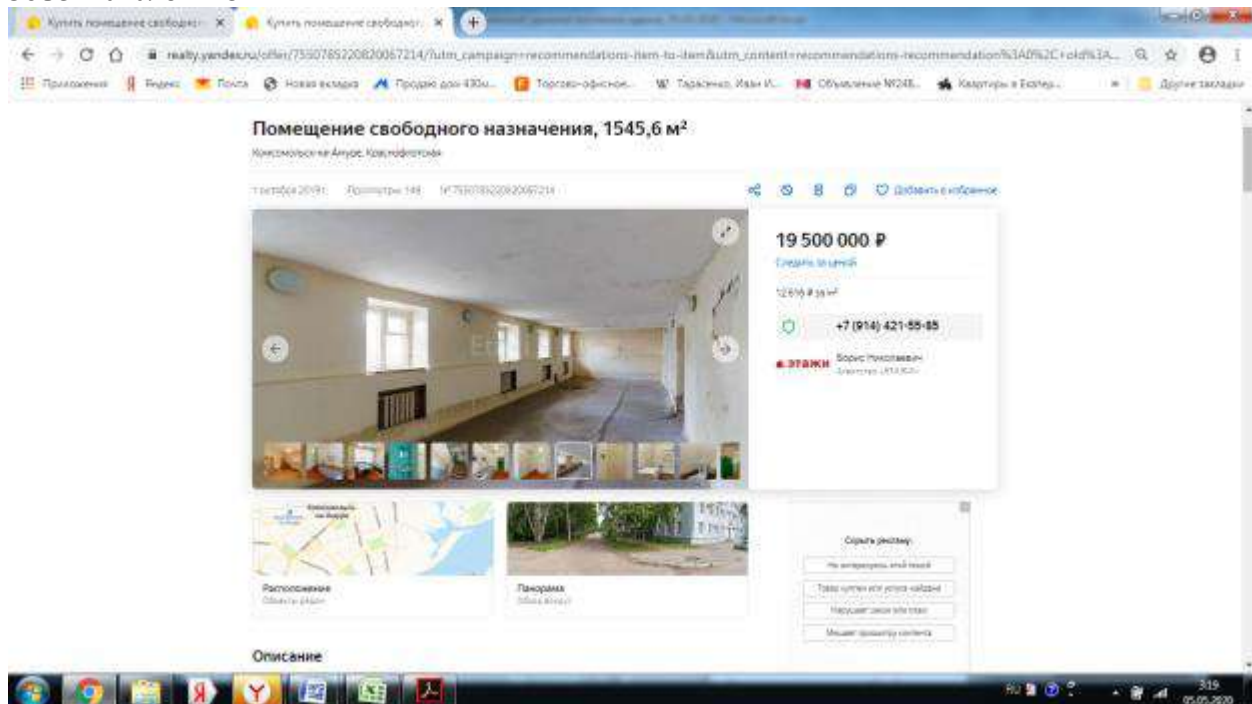
<https://realty.yandex.ru/offer/4466307614566426880/>

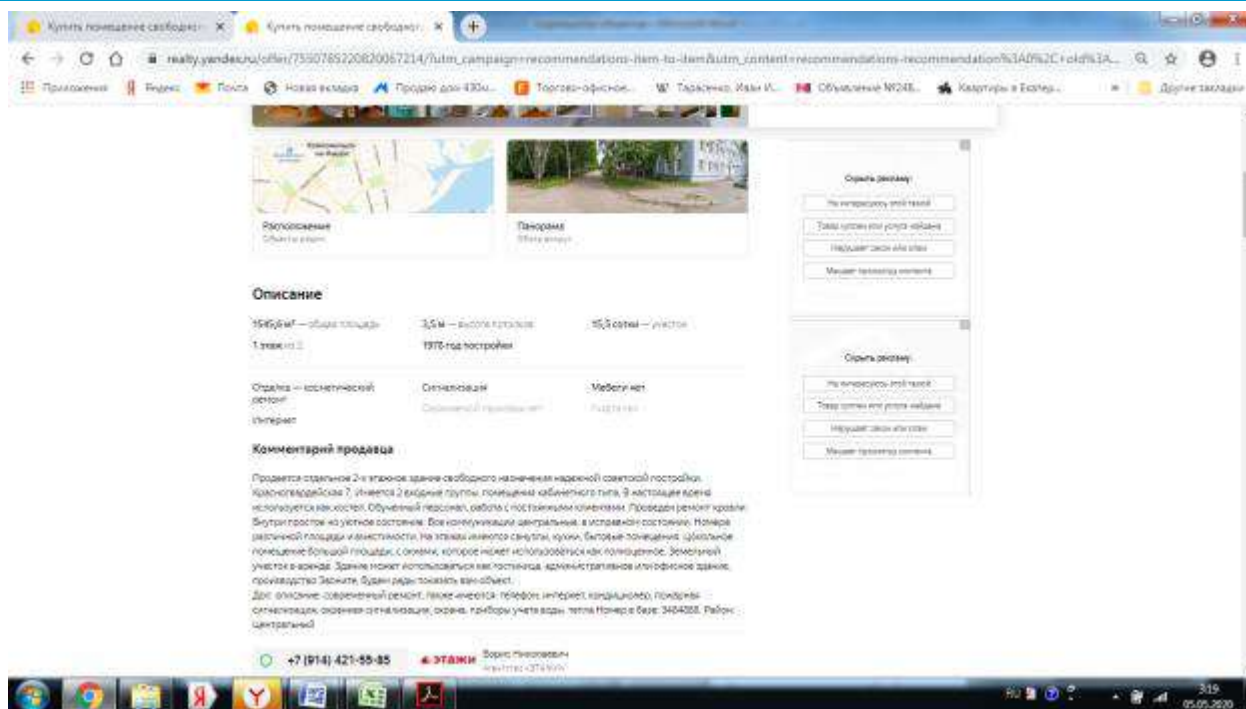
Объект-аналог №2



https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnyj-biznes-centr-4397-kv-m-ul-vokzalnaja-32-78242502.html

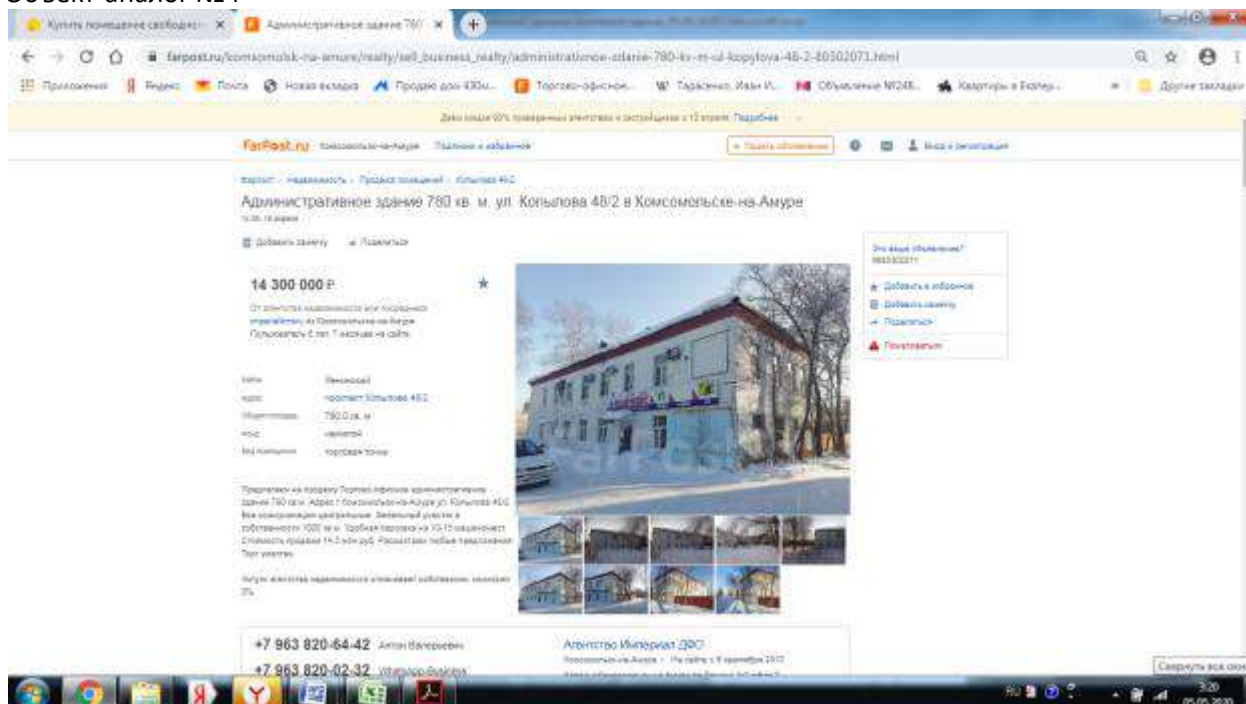
Объект-аналог №3





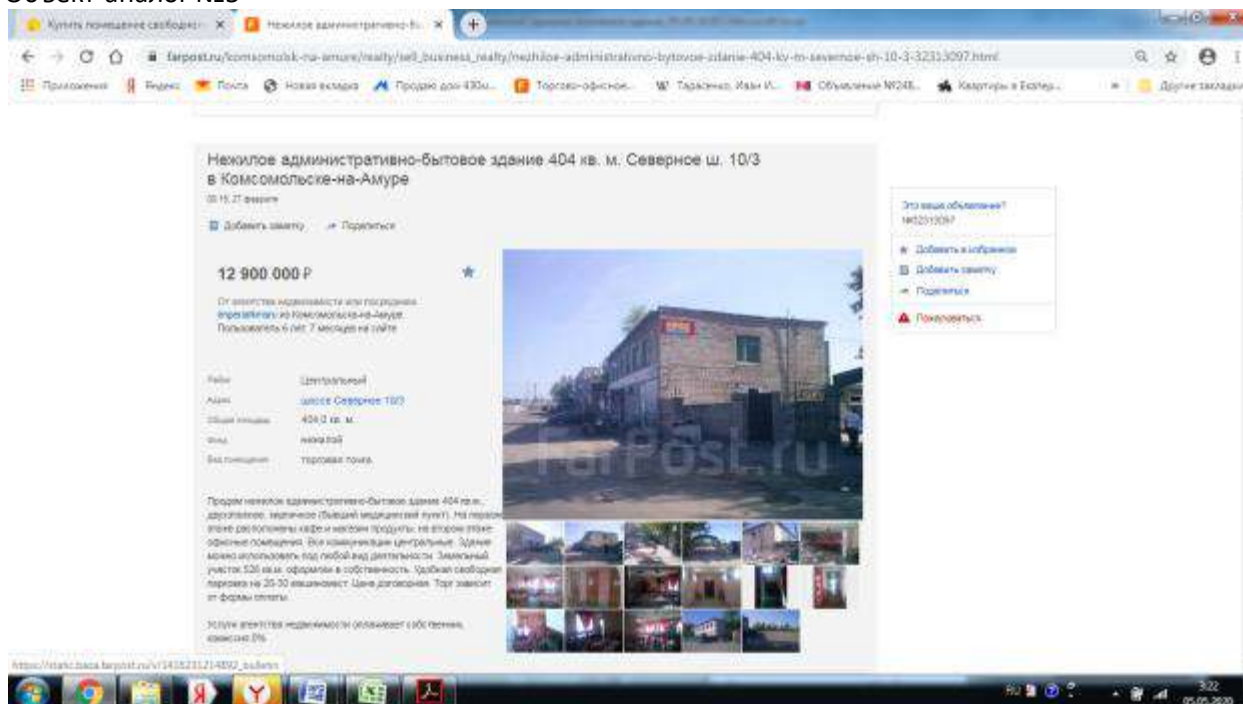
https://realty.yandex.ru/offer/7550785220820067214/?utm_campaign=recommendations-item-to-item&utm_content=recommendations-recommendation%3A0%2C+old%3A15&utm_medium=related&utm_source=similar_card#location

Объект-аналог №4



https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/administrativnoe-zdanie-780-kv-m-ul-kopylova-48-2-80302071.html

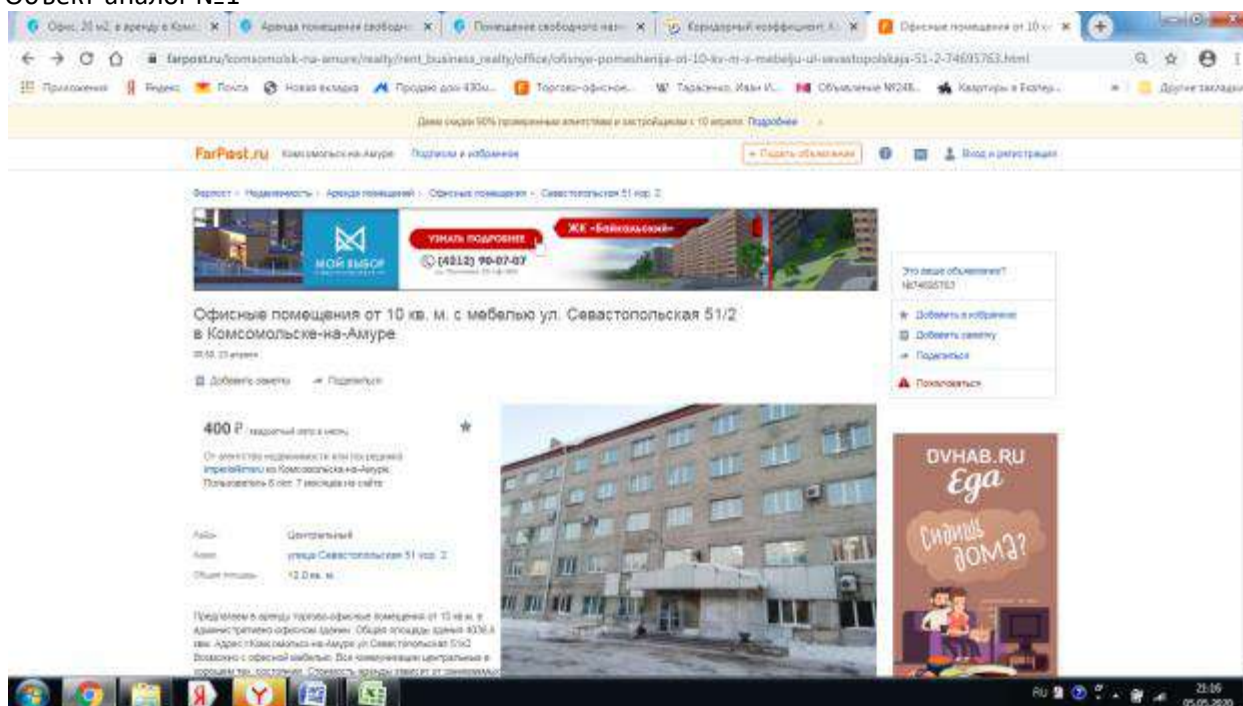
Объект-аналог №5

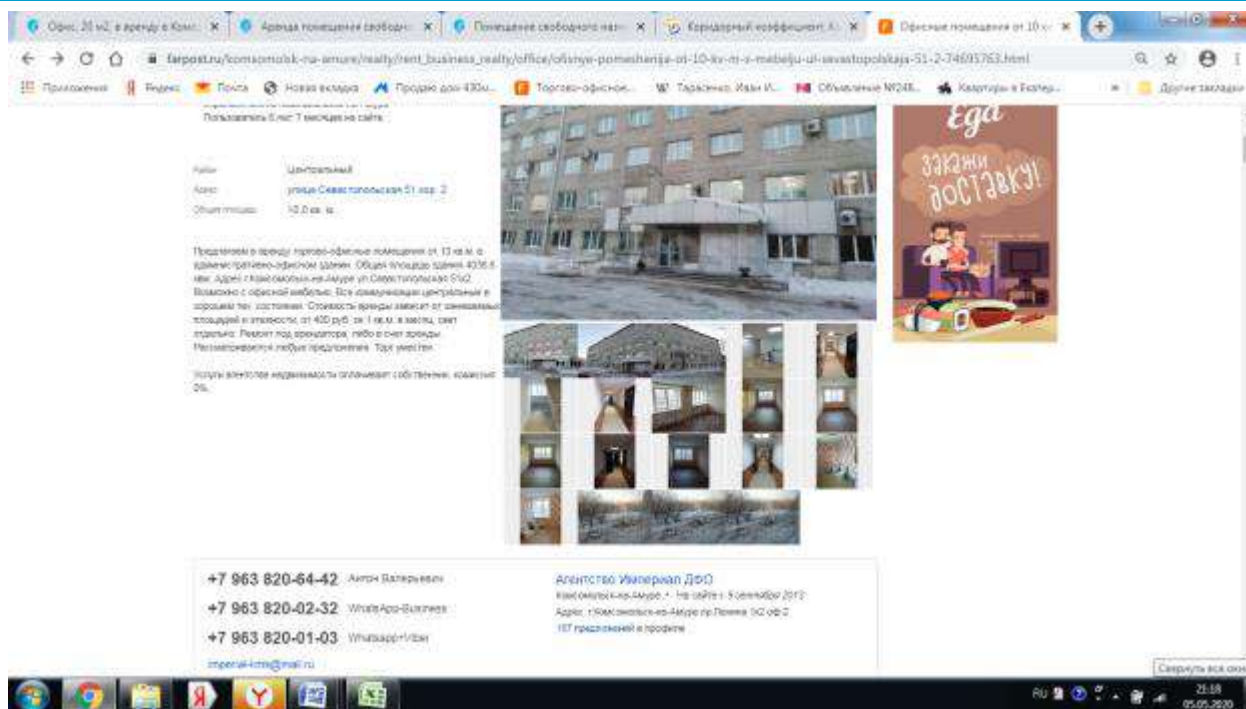


https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/nezhiloe-administrativno-bytovoe-zdanie-404-kv-m-severnoe-sh-10-3-32313097.html

Скриншоты объектов-аналогов по аренде

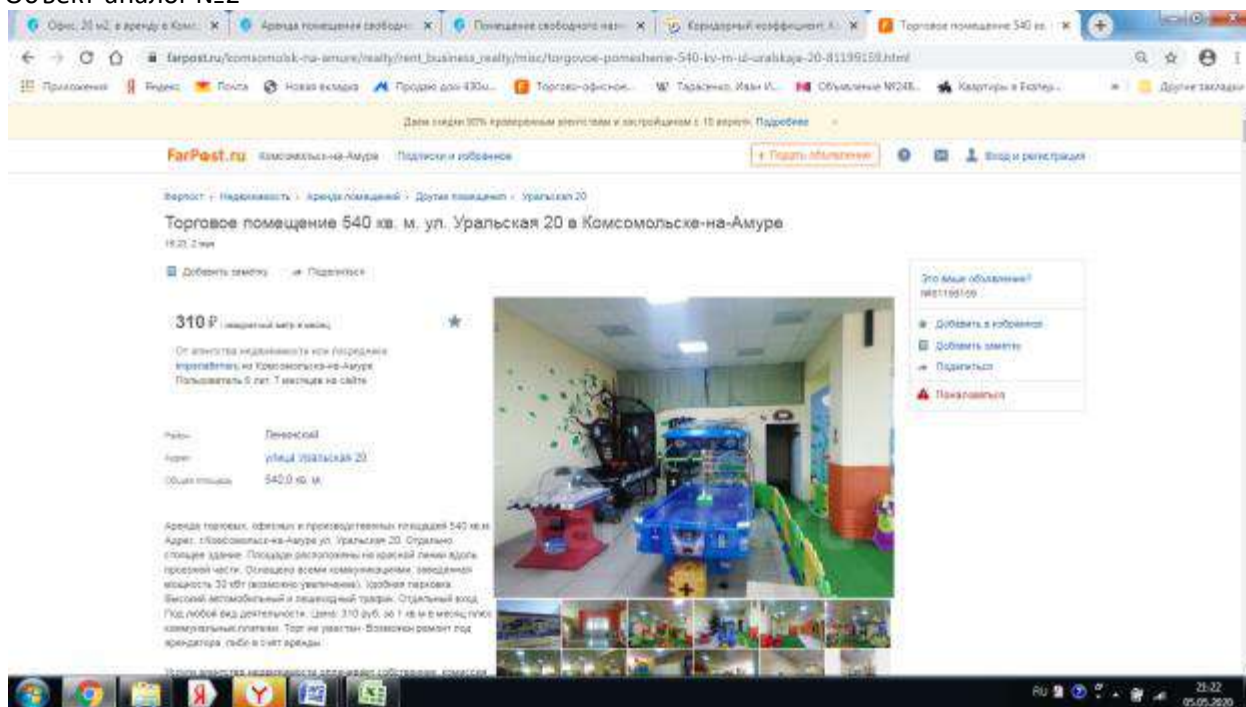
Объект-аналог №1

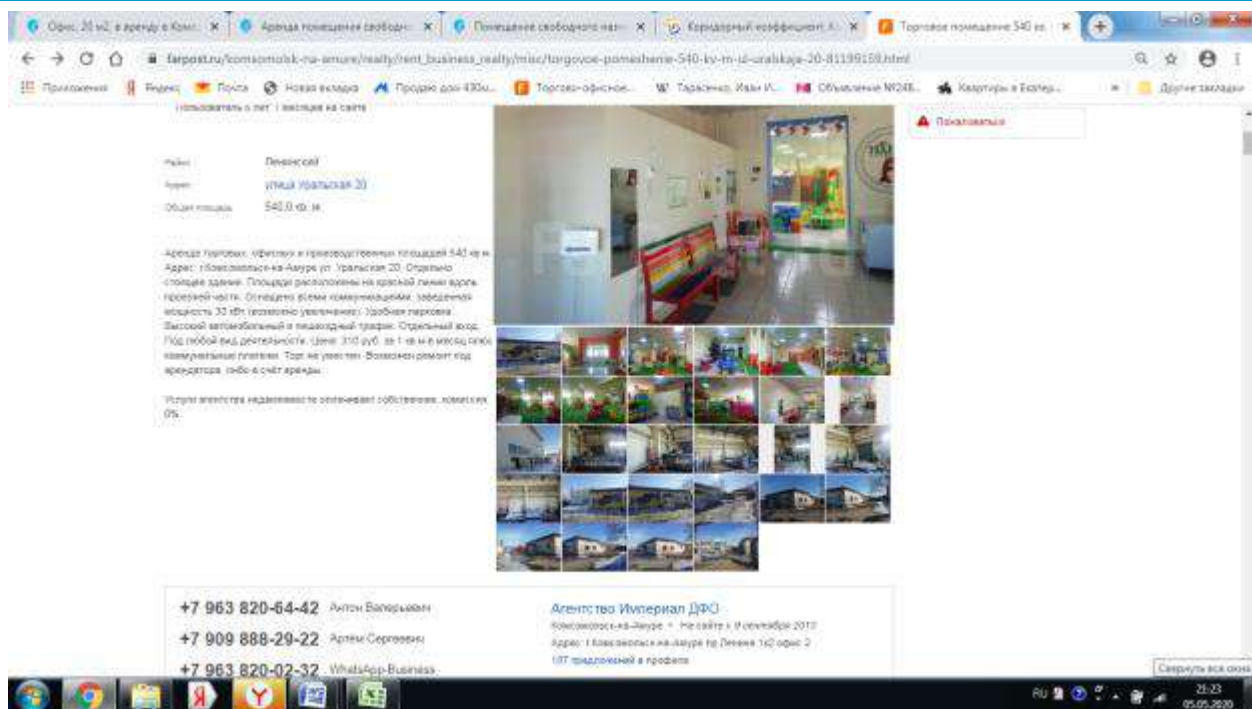




https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomesheniya-ot-10-ku-m-s-mebelju-ul-sevastopolskaja-51-2-74695763.html

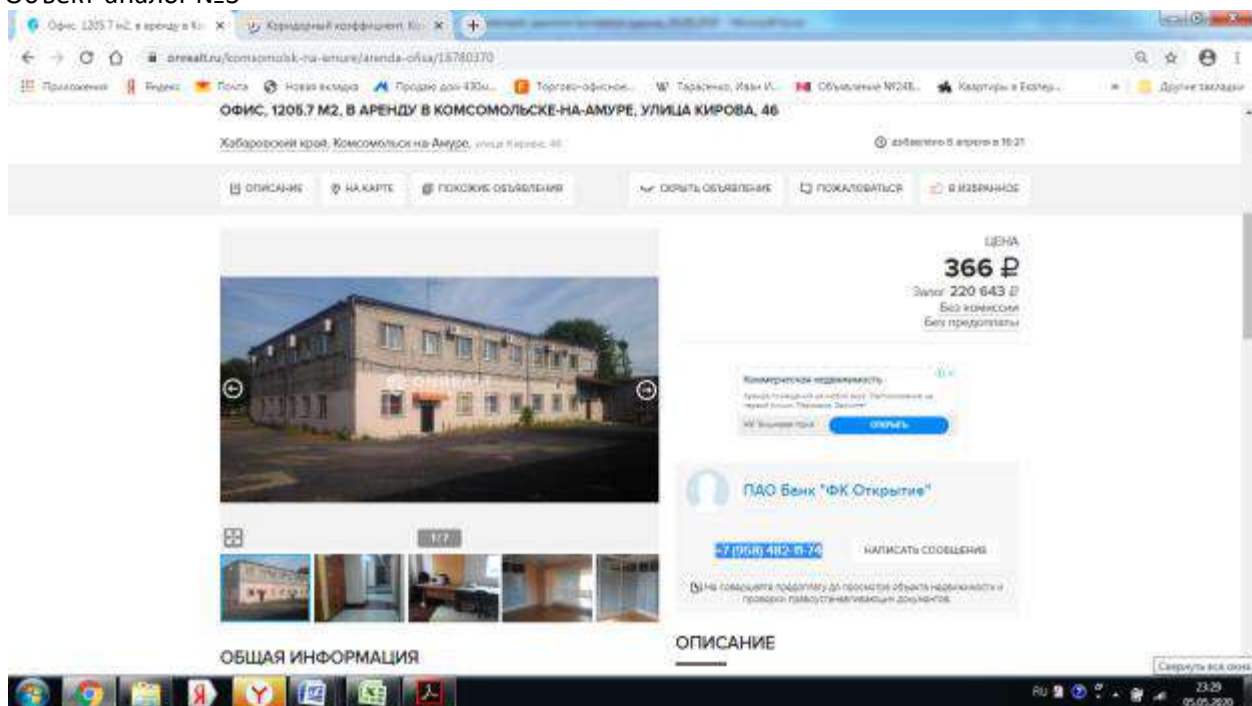
Объект-аналог №2

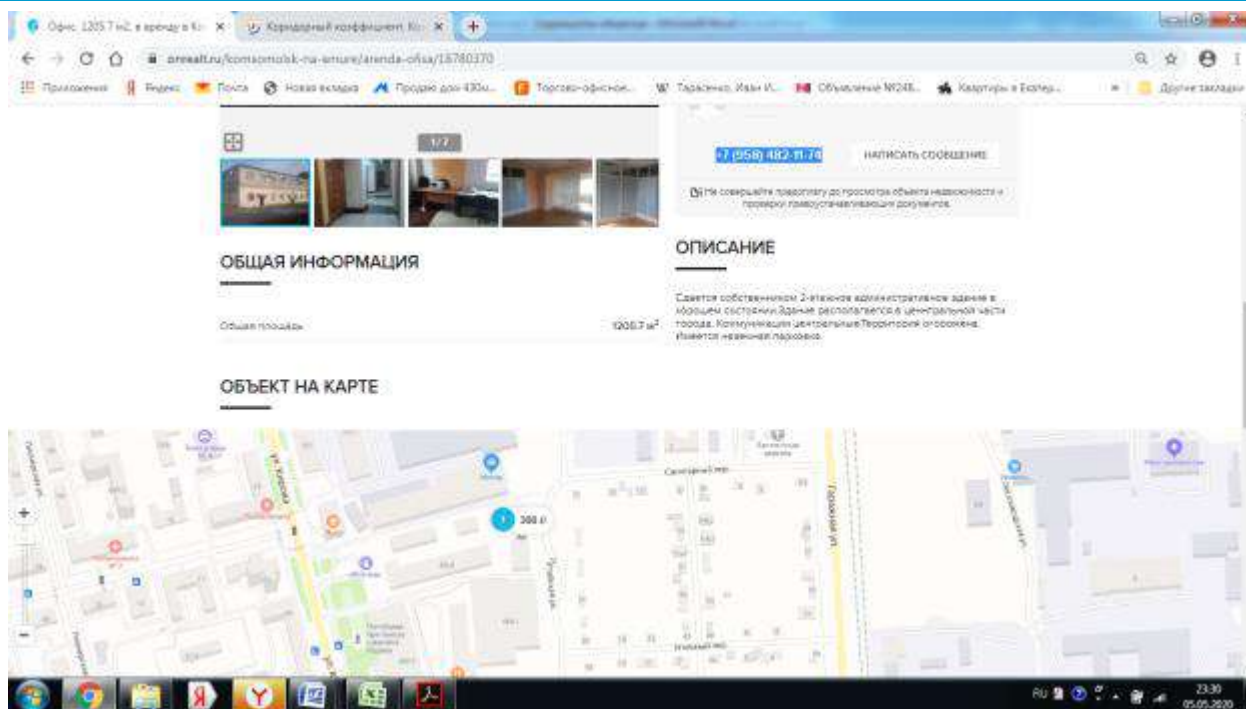




https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/misc/torgovoe-pomeshenie-540-kv-m-ul-uralskaja-20-81199159.html

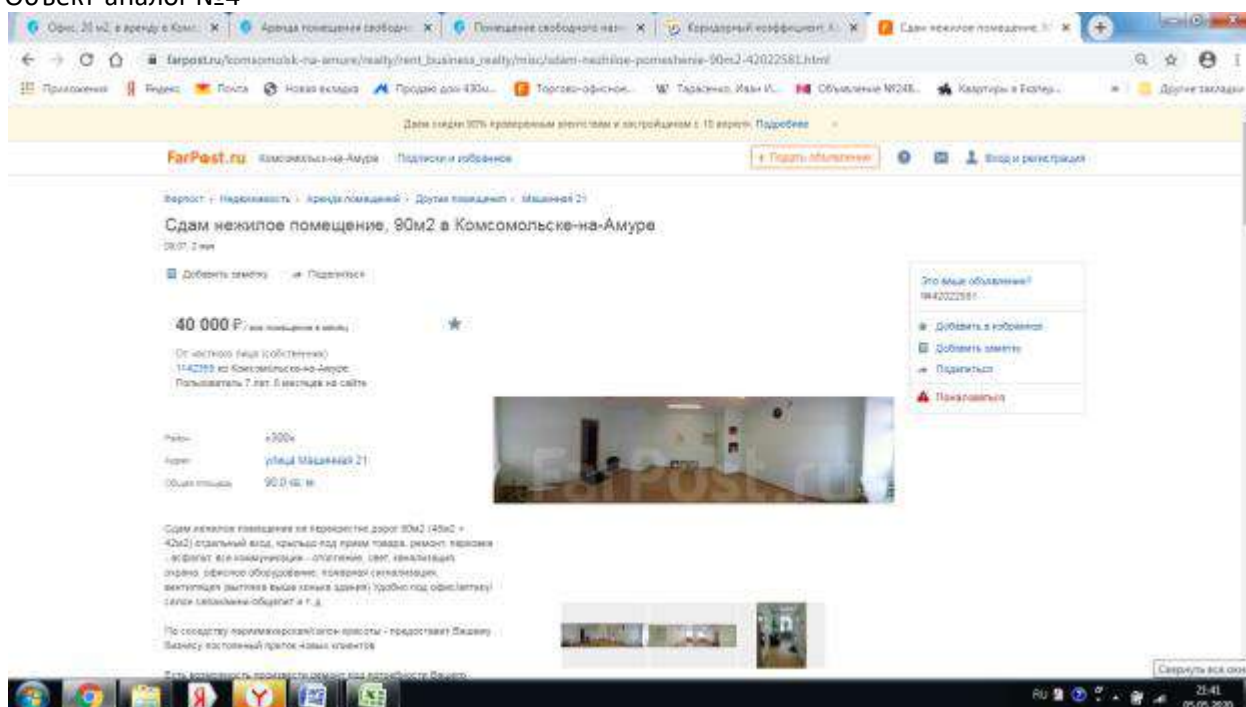
Объект-аналог №3

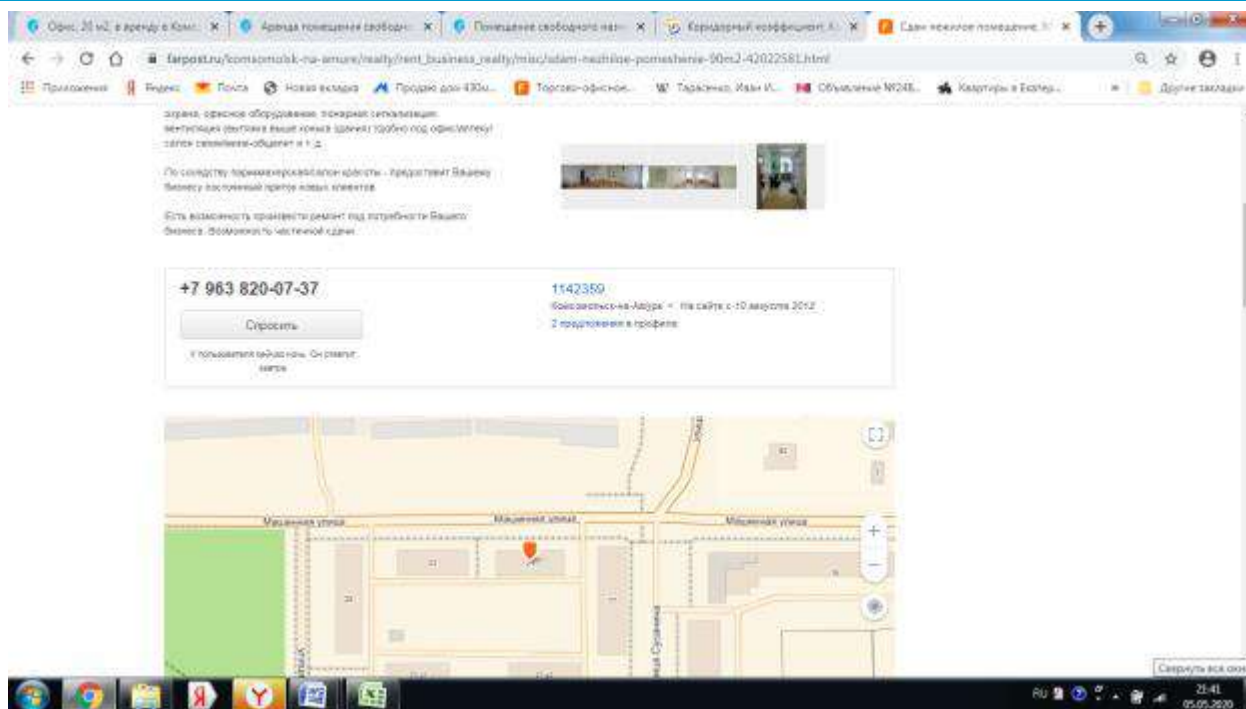




<https://onrealt.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/18780370>

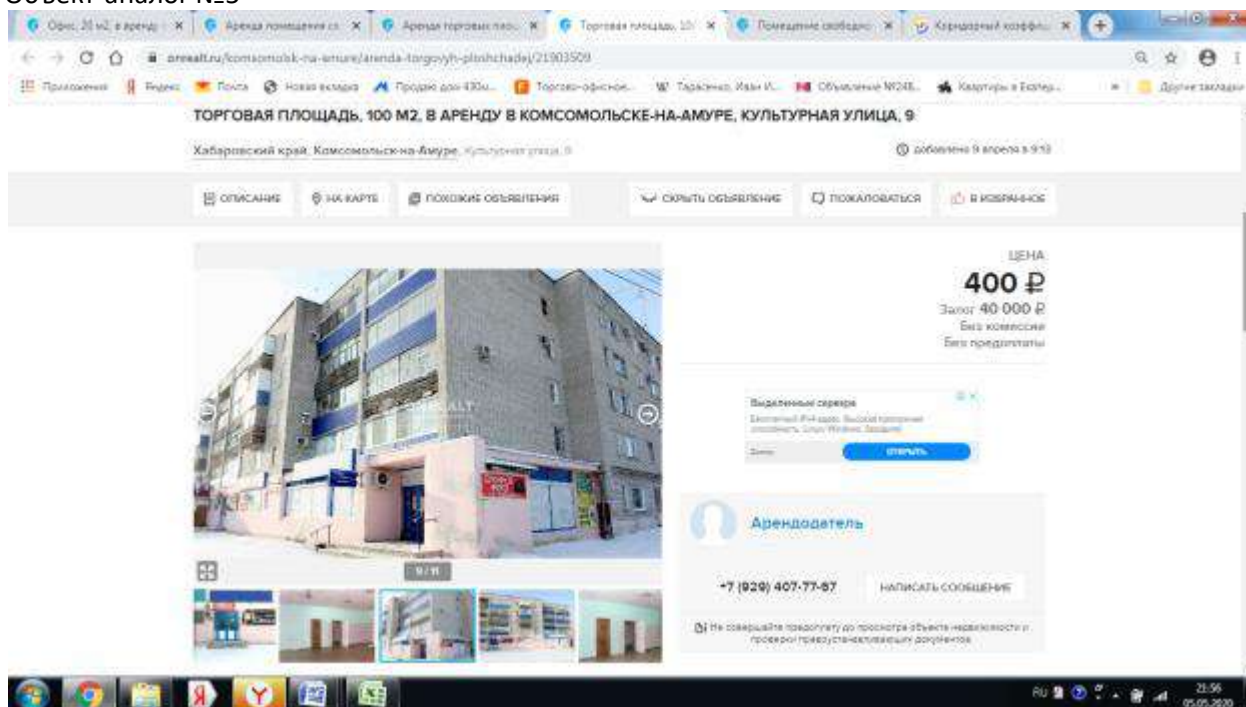
Объект-аналог №4

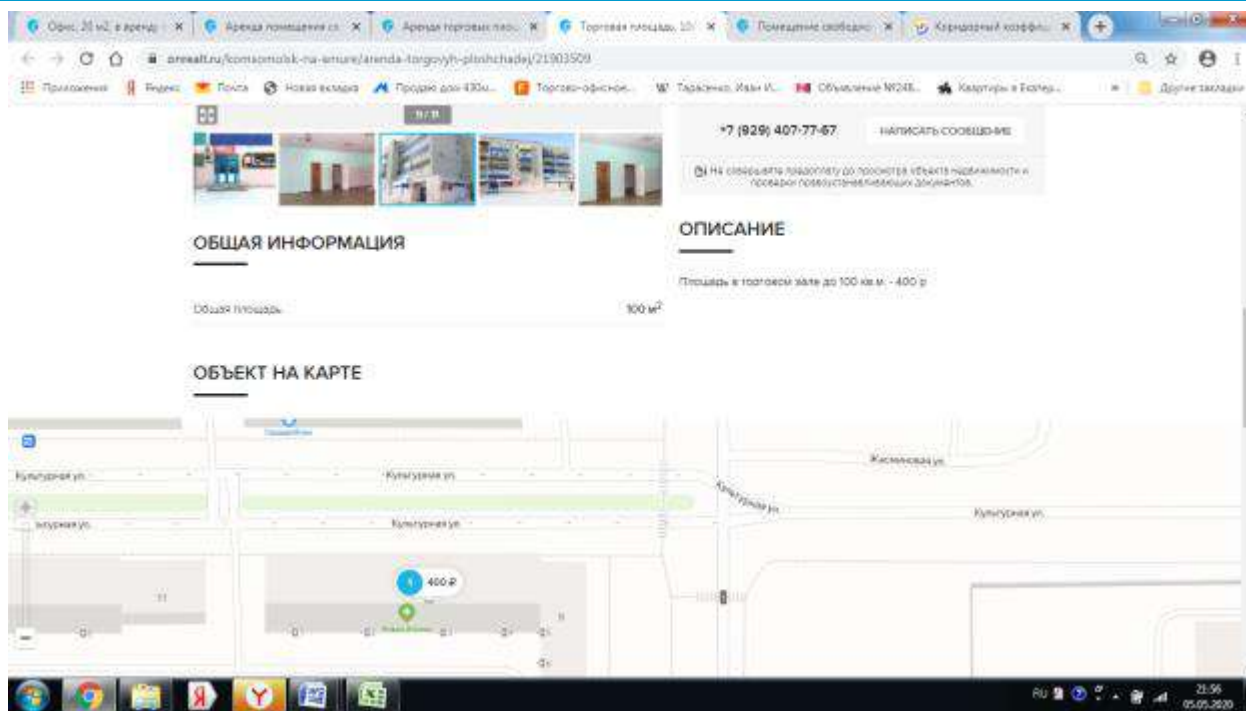




https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/misc/sdam-nezhiloe-pomeshenie-90m2-42022581.html

Объект-аналог №5





<https://onrealt.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-torgovyh-ploshchadej/21903509>



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Хабаровскому краю (Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

13.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 11.04.2016 №Д(КП)-014-110416

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев. Закрытый паевой инвестиционный фонд 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.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 27:14:0010104:2457

Объект права: Административное (комбинатоправление), назначение: нежилое здание, площадь 8 849,4 кв.м., количество этажей: 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.27.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" мая 2016 года сделана запись регистрации № 27-27/002-27/041/200/2016-1051/2

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)
27-27/002-27/041/200/2016-1051/2

Бахромеева В. А.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 13.05.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Бахромеева В. А.

103837

ДОГОВОР № Д(КП)-014-110416
купли-продажи недвижимого имущества

г. Магнитогорск

11 апреля 2016 года

Публичное акционерное общество «Русолово», в лице Генерального директора Колесова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, именуемое далее «Продавец», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

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 комбинатууправление, общей площадью 8 849,4 (Восемь тысяч восемьсот сорок девять целых четыре десятых) кв.м, инв. № 192 лит. А, расположенное по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, пгт. Солнечный, ул. Ленина, д. 27,

- права аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012,9 (Девять тысяч двенадцать целых девять десятых) кв. м, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, пгт. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49 (далее совместно именуемые «Объект»).

1.2. Продавец пользуется земельным участком на основании Договора аренды земельного участка № 294 от 01.10.2013 г. в редакции Дополнительного соглашения № 233 от 15.09.2014 г. Права на земельный участок передаются Покупателю одновременно с переходом права собственности на административное комбинатууправление.

При переходе права собственности на административное комбинатууправление, находящийся на земельном участке, от Продавца к Покупателю, последний приобретает право на использование указанного земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и Продавец в порядке, предусмотренном ст. 35 Земельного кодекса РФ.

1.3. Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора о приобретении ценных бумаг от 21.06.2013 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 03.07.2013 г., кадастровый (условный) номер 27:14:02/685:192:А, бланк 27-АВ 834830, дата регистрации 03.07.2013 г.

1.4. Продавец гарантирует, что он является единственным собственником отчуждаемого Объекта, что передаваемый по настоящему Договору Объект никому другому не продан, не заложен, не является предметом спора, под арестом или запретом не состоит и свободен от любых прав третьих лиц.

2. Цена Договора.

2.1. Цена указанного в п. 1.1 настоящего Договора Объекта составляет **150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов)** рублей 00 копеек, в том числе НДС 22 881 355 (Двадцать два миллиона восемьсот восемьдесят одна тысяча триста пятьдесят шесть) рублей 93 копейки, и складывается следующим образом:

2.1.1. Цена административного комбинатууправления составляет **140 000 000 (Сто сорок миллионов)** рублей 00 копеек, в том числе НДС 21 355 932 (Двадцать один миллион триста пятьдесят пять тысяч девятьсот тридцать два) рубля 20 копеек;



2.1.2. Цена прав аренды земельного участка составляет **10 000 000 (Десять миллионов)** рублей 00 копеек, в том числе НДС 1 525 423 (Один миллион пятьсот двадцать пять тысяч четыреста двадцать четыре) рубля 73 копейки.

Указанная цена установлена соглашением Сторон, является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект несет Покупатель. Расходы по государственной регистрации не включаются в сумму, указанную в п. 2.1 настоящего Договора, и уплачиваются по мере необходимости и своевременно.

3. Порядок расчетов.

3.1. Покупатель обязуется оплатить стоимость Объекта, указанную в п. 2.1 настоящего Договора, в течение 6 (Шести) месяцев после регистрации перехода права собственности по настоящему договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю. Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ, право залога у Продавца на Объект не возникает.

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

3.3. Обязательства Покупателя по оплате стоимости Объекта считаются выполненными с момента списания денежных средств с расчетного счета Покупателя.

4. Передача имущества.

4.1. Объект передается Продавцом Покупателю по Передаточному акту, подписанному уполномоченными представителями Сторон, в течение 10 (Десяти) рабочих дней после подписания Сторонами настоящего Договора до момента сдачи Договора на государственную регистрацию.

Одновременно Покупателю передается вся имеющаяся техническая документация на Объект, технические паспорта БТИ, кадастровые паспорта, копии Свидетельств о регистрации права собственности на Объект.

4.2. Со дня подписания передаточного акта Покупателем ответственность за сохранность Объекта равно как и риск его случайной порчи или гибели несет Покупатель.

5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Продавец обязан передать Покупателю в собственность Объект, указанный в п. 1.1 настоящего Договора, и обеспечить явку своего уполномоченного представителя для подписания передаточного акта, а также предоставить документы и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также содействовать Покупателю в оформлении прав на земельный участок

5.2. Покупатель обязан:

5.2.1. Оплатить стоимость Объекта в полном объеме.

5.2.2. Принять Объект на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.2.3. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Объект и оформлением прав на земельный участок.

6. Ответственность Сторон.

6.1. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения одной из Сторон обязательств по настоящему Договору виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные невыполнением или ненадлежащим выполнением обязательств, в соответствии

с действующим законодательством РФ. Положения статьи 317.1 ГК РФ к отношениям сторон по настоящему договору не применяются.

7. Переход права собственности.

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

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

7.3. Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр 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 выполнения Сторонами своих обязательств по нему.

9. Прочие условия.

9.1. Продавец уведомлен о том, что пп.10 п.1 ст.40 ФЗ «Об инвестиционных фондах» № 156-ФЗ запрещает Управляющей компании закрытого паевого инвестиционного фонда совершать сделки по отчуждению имущества владельцам инвестиционных паев данного закрытого паевого инвестиционного фонда, и гарантирует, что ни на момент подписания настоящего договора, ни на момент государственной регистрации перехода прав на Объект он не является и не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ». В случае нарушения условия, предусмотренного настоящим пунктом, все неблагоприятные финансовые последствия, предусмотренные действующим законодательством, возлагаются на Продавца.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон.

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

9.4. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и третий экземпляр для государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

10. Реквизиты и подписи Сторон.

ПРОДАВЕЦ:

ПАО «Русолово»

119049, г. Москва, Ленинский проспект, д. 6, корп.7, помещение III, комн. 47, эт. 3

ИНН 7706774915/КПП 770601001

ОГРН 1127746391596 ИФНС № 46 по г. Москве от 22.05.2012г

Р/с 40702810400202548504

В ПАО «Международноэнергобанк»

К/с 30101810345250000237, БИК 044525237



Е.А. Колесов

ПОКУПАТЕЛЬ:

ООО УК «РФЦ-Капитал» Д. У.

Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ».

455049, г. Магнитогорск, ул. Завенягина 9,

ИНН 7444036805, р/с

40701810100001200568,

«КУБ» (АО),

БИК 047516949, к/с 30101810700000000949

Директор



В.А. Малков

**Акт приема-передачи недвижимого имущества
по Договору № Д(КП)-014-110416 купли-продажи недвижимого имущества**

г. Магнитогорск

« ____ » апреля 2016 г.

Публичное акционерное общество «Русолово», в лице Генерального директора Колесова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, именуемое далее «Продавец», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Акт приема-передачи недвижимого имущества (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора № Д(КП)-014-110416 купли-продажи недвижимого имущества от 11 апреля 2016 года (далее – «Договор») Продавец передал, а Покупатель принял следующее недвижимое имущество:

- административное комбинатоуправление, общей площадью 8 849,4 (Восемь тысяч восемьсот сорок девять целых четыре десятых) кв.м, инв. № 192 лит. А, расположенное по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, пгт. Солнечный, ул. Ленина, д. 27,

- права аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012,9 (Девять тысяч двенадцать целых девять десятых) кв. м, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, пгт. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49 (далее совместно именуемые «Объект»).

2. Объект передан Покупателю в собственность в состоянии, отвечающем техническим, санитарным нормам и требованиям. Взаимных претензий нет.

3. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

4. Настоящий Акт составлен в 3-х (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

5. Реквизиты и подписи сторон:

ПРОДАВЕЦ:

ПАО «Русолово»

119049, г. Москва, Ленинский проспект, д. 6, корп. 7, помещение III, комн. 47, эт. 3

ИНН 7706774915/КПП 770601001

ОГРН 1127746391596 ИФНС № 46 по г. Москве от 22.05.2012г

Р/с 40702810400202548504

В ПАО «Межтопэнергобанк»

К/с 30101810345250000237, БИК 044525237


Е.А. Колесов


ПОКУПАТЕЛЬ:

ООО УК «РФЦ-Капитал» Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ».

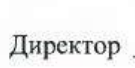
455049, г. Магнитогорск, ул. Завенягина 9, ИНН 7444036805, р/с

40701810100001200568,

«КУБ» (АО),

БИК 047516949, к/с 30101810700000000949

Директор


В.А. Малков


Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Хабаровскому краю
Номер регистрационного округа 27

Произведена государственная регистрация
Права общей долевой собственности

Дата регистрации 12.05.2016
Номер регистрации 27-27/002-27/041/200/2016-1051/2

Регистратор В.А.Бахромеева
(подпись, М.П.) (Ф.И.О.)



Прошнуровано, пронумеровано и скреплено
печатью.
На 4 (четыре) листах.
ООО УК «ФЦ-Капитал»

Директор В.А.Малков
(В.А. Малков)

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.03.2020 № 99/2020/323289432			
Кадастровый номер:		27:14:0010104:49	

Номер кадастрового квартала:	27:14:0010104
Дата присвоения кадастрового номера:	07.04.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: нет
Адрес:	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27
Площадь:	9013 +/- 66 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	10088229.1
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.03.2020 № 99/2020/323289432			
Кадастровый номер:		27:14:0010104:49	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения административных зданий
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.03.2020 № 99/2020/323289432			
Кадастровый номер:		27:14:0010104:49	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНФОРМАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО "КРЕДИНФОРМ СЕВЕРО-ЗАПАД" ИНН 7809025918

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

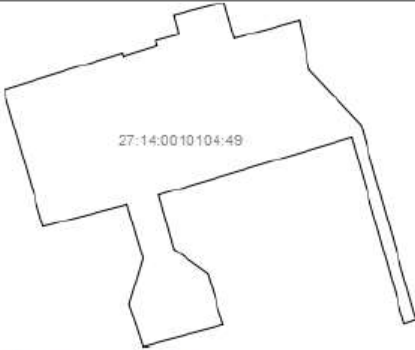
Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
30.03.2020 № 99/2020/323289432		
Кадастровый номер:		27:14:0010104:49
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	21.03.2017
	номер государственной регистрации:	27:14:0010104:49-27/002/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 08.08.2016 по 08.08.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН: 7444036805
	основание государственной регистрации:	'Договор аренды земельного участка' №107 от 08.08.2016; 'Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 08.08.2016 №107' от 11.11.2016
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____
30.03.2020 № 99/2020/323289432			
Кадастровый номер:		27:14:0010104:49	

План (чертеж, схема) земельного участка

			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : _____	Всего разделов: _____
30.03.2020 № 99/2020/323289432			
Кадастровый номер:		27:14:0010104:49	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-69, зона 3

Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	705519.12	3295052.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	705526.47	3295079.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	705506.47	3295083.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	705484.38	3295103.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	705405.66	3295126.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	705404.07	3295121.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	705479.27	3295100.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	705456.07	3295022.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	705434.23	3295028.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	705424.41	3295042.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	705403.76	3295048.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	705395.31	3295015.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	705412.14	3295010.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	705430.52	3295015.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	705452.27	3295009.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : _____	Всего разделов: _____
30.03.2020 № 99/2020/323289432			
Кадастровый номер:		27:14:0010104:49	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-69, зона 3				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	705443.36	3294975.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	705498.43	3294959.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	705513.21	3295007.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	705511.91	3295007.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	705516.29	3295021.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	705518.21	3295021.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	705520.79	3295030.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	705528.45	3295028.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	705533.73	3295048.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>		Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____			
30.03.2020 № 99/2020/323288839			
Кадастровый номер:		27:14:0010104:2457	
Номер кадастрового квартала:		27:14:0010104	
Дата присвоения кадастрового номера:		28.11.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 192, Условный номер: 27:14:02/685:192:А	
Адрес:		Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27	
Площадь, м²:		8849.4	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Административное (комбинатууправление)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		5	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1985	
Кадастровая стоимость, руб.:		109614084.35	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
30.03.2020 № 99/2020/323288839		
Кадастровый номер:		27:14:0010104:2457
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010104:49	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	27:14:0010104:1304	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНФОРМАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО "КРЕДИНФОРМ СЕВЕРО-ЗАПАД" ИНН 7809025918	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
		Всего разделов: _____
		Всего листов выписки: _____
30.03.2020 № 99/2020/323288839		
Кадастровый номер:		27:14:0010104:2457
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 27-27/002-27/041/200/2016-1051/2 от 12.05.2016
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	12.05.2016
	номер государственной регистрации:	27-27/002-27/041/200/2016-1051/3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.05.2006 по 04.03.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН: 7444036805
	основание государственной регистрации:	'Договор купли-продажи' №Д(КП)-014-110416 от 11.04.2016
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Принято заявление: Регистрация договора аренды (субаренды) 26.07.2016 19:23, запись №27/041/200/2016-1838.
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 7	Всего листов раздела 7 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____		
30.03.2020 № 99/2020/323288839						
Кадастровый номер:				27:14:0010104:2457		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	27:14:0010104:1304	Этаж № 03	3 (9, 10, 50)	данные отсутствуют	данные отсутствуют	62.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		
				инициалы, фамилия		

М.П.

42РФУ-1053
01.12.16

Договор № 107
аренды земельного участка

рп. Солнечный

08.08.2016

Администрация городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края, именуемая в дальнейшем «Арендодатель» в лице главы городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Цюбилдзэ Натальи Викторовны, действующей на основании Устава городского поселения «Рабочий поселок Солнечный», зарегистрированного постановлением Законодательной Думы Хабаровского края от 26.07.2005 № 2493 и Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава ООО УК «РФЦ-Капитал», и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Арендодатель предоставляет на основании статьи 39.20. Земельного кодекса Российской Федерации, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 27.14.0010104.49, находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): рп. Солнечный, ул. Ленина, 27, в границах территориальной зоны объектов административно-делового и общественного назначения (ОД-1), разрешенное использование: для эксплуатации административного здания и прилегающей территории, общей площадью 9012,90 кв.м, (далее – Участок).

1.2. На Участке находится объект капитального строительства с кадастровым (или условным) номером 27.14.02/685.192.А.

2. Срок Договора.

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 08.08.2016 по 08.08.2021.

2.2. В соответствии со ст.425 ГК РФ действие настоящего договора распространяется на ранее возникшие фактические отношения сторон, начиная с 14.05.2016.

3. Размер и условия внесения арендной платы.

3.1. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально – до 10 числа первого месяца квартала путем перечисления подлежащей уплате суммы на расчетный счет, указанный в расчете арендной платы. Исполнением обязательств по внесению арендной платы является копия платежного документа, представленного Арендодателю в десятидневный срок после обязательной оплаты.

3.2. Расчет размера арендной платы производится Арендатором ежегодно в соответствии с положениями ст. 39.7 Земельного кодекса РФ и принятых в соответствии с данной статьей нормативных правовых актов, регулирующих порядок и условия определения размера арендной платы за земельные Участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

3.3. Арендодатель ежегодно определяет размер арендной платы. Арендатор обязан в срок, не позднее 10 января текущего года обратиться к Арендодателю за расчетом арендной платы на текущий финансовый год.

3.4. Арендная плата за период с 14.05.2016 по 31.12.2016 за Участок составляет (расчет приведен в приложении к договору): 287201,54 руб. (двести восемьдесят семь тысяч двести один) рубль 54 копейки.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Арендодатель имеет право:

- 4.1.1. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора:
 - при использовании земельного участка не по целевому назначению;
 - при использовании способами, приводящими к загрязнению, истощению, деградации, порче, уничтожению земель и почв и ином негативном воздействии на земли и почвы;
 - при невнесении более 2 раз подряд арендной платы по истечении срока, установленного п. 3.1. настоящего договора;
 - при ином существенном нарушении условий договора либо неоднократном нарушении его условий.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема – передачи в течение 3 дней с момента заключения настоящего договора.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.1.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и предоставлять его Арендатору по требованию.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. Использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.3.3. Возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с разрешенным использованием земельного участка с соблюдением требований градостроительных

регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

4.3.4. Проводить в соответствии с разрешенным использованием осушительные, культуротехнические и другие мелноративные работы, в соответствии с установленным законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями.

4.3.5. Осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

4.3.6. С согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам при заключении договора на срок действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Выполнять работы по благоустройству территории и рекультивации арендуемого участка.

4.4.3. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством.

4.4.4. Осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности.

4.4.5. Своевременно приступать к использованию земельного участка в случаях, если сроки освоения земельного участка предусмотрены договорами.

4.4.6. Своевременно производить платежи за землю в размере и на условиях, установленных Договором. Предоставлять Арендодателю копии платежных поручений с отметкой банка, подтверждающих перечисление арендной платы за земельный участок, в десятидневный срок после оплаты.

4.4.7. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

4.4.8. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.9. Письменно сообщать Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до окончания срока действия договора о предстоящем освобождении Участка, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.10. Соблюдать чистоту и поддерживать порядок на закрепленной территории.

4.4.11. Выполнять иные требования, предусмотренные земельным законодательством, федеральными законами.

5. Ответственность сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 0,3% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном в п. 3.1. Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора.

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

7. Рассмотрение и урегулирование споров.

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия договора.

8.1. Договор составлен в 3-х экземплярах.

9. Реквизиты сторон.

Арендодатель: Администрация городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края, ИНН/КПП 2717013247/271701001, БИК 040813001

Арендатор: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал», ИНН/КПП 7444036805/744501001 ОГРН 1027402052347, р/с 40701810900000100568 в ОАО «Кредит Урал Банк», г. Магнитогорск, БИК 047516949

10. Адреса Сторон

Арендодатель: 682711, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, 27, тел. 2-53-90.

Арендатор: 455049, г. Магнитогорск, ул. Завенягина, 9, тел. (3519) 256-026.

11. Подписи Сторон

Арендодатель:

Н.В. Цюбиладзе

Арендатор:

В.А. Малков

Приложения к Договору: расчет арендной платы, акт приема передачи земельного участка (Приложения)

Приложение 1 к договору аренды
земельного участка от 08.08.2016 № 107

**Акт
приема-передачи земельного участка**

Мы, нижеподписавшиеся,
АРЕНДОДАТЕЛЬ Администрация городского поселения «Рабочий поселок Солнечный»
в лице главы городского поселения "Рабочий поселок Солнечный" **Цибиладзе Наталья Викторовна**
АРЕНДАТОР – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал», в лице директора Малкова Владимира Александровича

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

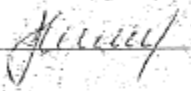
Категория земель: **земли населенных пунктов**
Площадь участка: **9012,90 кв.м.**

2. УСЛОВИЯ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

"АРЕНДОДАТЕЛЬ" передает, а "АРЕНДАТОР" принимает в аренду указанный земельный участок. Настоящий АКТ подтверждает отсутствие претензий у принимающей стороны в отношении принимаемого земельного участка и подтверждает факт его передачи по договору.

3. ПОДПИСИ СТОРОН

Земельный участок сдал:

 **Н.В. Цибиладзе**

Земельный участок принял:

 **В.А. Малков**



Расчет арендной платы на 2016 год за используемый земельный участок

Расчет размера арендной платы производится в соответствии с постановлением Правительства Хабаровского края от 02.07.2014г № 205-пр «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Хабаровского края», постановлением администрации городского поселения "Рабочий поселок Солнечный" Солнечного муниципального района Хабаровского края от 29.12.2015 № 113 «Об установлении на 2016 год коэффициентов к арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории городского поселения "Рабочий поселок Солнечный" Солнечного муниципального района Хабаровского края»

Кадастровый номер участка: 27:14:0010104:49

Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории

	Площадь, кв.м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	Коэффициент от удельного показателя	Кол-во месяцев для начисления	Текущее начисление аренды, руб.
Административное здание	2000,0	1242,53	0,1100	17 дней 7 месяцев	172366,55
Прилегающая территория	7012,9	1242,53	0,0209	17 дней 7 месяцев	114834,99
Итого	9012,9				287201,54

Расчет текущего начисления аренды:

Площадь участка * Удельный показатель * Коэффициент от удельного показателя:12*
кол-во месяцев = Текущее начисление аренды руб.

Арендная плата вносится Арендатором путём перечисления подлежащей суммы на расчётный счёт **УФК по Хабаровскому краю (Администрации Солнечного муниципального района Хабаровского края) л/с 04223171020, Расч.сч.**

40101810300000010001, Отделение по Хабаровскому краю Дальневосточного главного управления Центрального банка Российской Федерации (Отделение Хабаровск, г.Хабаровск), ИНН2717004443, КПП 271701001, БИК 040813001, ОКТМО 08644151051, код платежа 63611105013130000120, (арендная плата за земельные участки, расположенные на территории городского поселения «Рабочий посёлок Солнечный»).

Арендодатель: _____ Н.В. Цнобиладзе

Арендатор

В.А. Малков

Расчет подготовила: Алёшина Василина Владимировна
8 (42146) 2 26 22

ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ

к Договору № 107 аренды земельного участка

между Администрацией городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края и Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»

рп. Солнечный

08.08.2016 г.

Редакция Арендодателя:	Редакция Арендатора:
Администрация городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края, именуемая в дальнейшем «Арендодатель» в лице главы городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Цибиладзе Натальи Викторовны, действующей на основании Устава городского поселения «Рабочий поселок Солнечный», зарегистрированного постановлением Законодательной Думы Хабаровского края от 26.07.2005 № 2493 и Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава ООО УК «РФЦ-Капитал», и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:	Администрация городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Цибиладзе Натальи Викторовны, действующей на основании Устава городского поселения «Рабочий поселок Солнечный», зарегистрированного постановлением Законодательной Думы Хабаровского края от 26.07.2005 № 2493 и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:
1.2. На Участке находится объект капитального строительства с кадастровым (или условным) номером 27:14:02/685:192:А	1.2. На Участке находится объект капитального строительства с кадастровым (или условным) номером 27:14:0010104:2457
2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 08.08.2016 по 08.08.2021.	2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 14.05.2016 по 04.03.2021.
9. Реквизиты сторон. ... Арендатор: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал», ИНН/КПП 7444036805/744501001, ОГРН 1027402052347, р/с 407018109000000100568 в ОАО «Кредит Урал Банк», г. Магнитогорск, БИК 047516949	9. Реквизиты сторон. ... Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», ИНН/КПП 7444036805/745501001, ОГРН 1027402052347, р/с 40701810100001200568 в Банк «КУБ» (АО), к/с 30101810700000000949 БИК 047516949

Считать договор заключенным в редакции Арендатора.



Арендодатель:

Н.В. Цибиладзе



Арендатор:

В.А. Малков

УКМУ-1037
29.11.16

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 08.08.2016 № 107

рп. Солнечный

11.11.2016

Администрация городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края, именуемая в дальнейшем «Арендодатель» в лице главы городского поселения Цнобиладзе Натальи Викторовны, действующей на основании Устава городского поселения «Рабочий поселок Солнечный», зарегистрированного постановлением Законодательной Думы Хабаровского края от 26.07.2005 № 2493, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В связи с выявленной технической ошибкой, в соответствии с Решением Совета Депутатов городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края от 11.11.2005 № 68 «Об утверждении границ ценовых зон в городском поселении «Рабочий поселок Солнечный», Постановления администрации городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечного района Хабаровского края от 29.12.2015 № 113 «Об установлении на 2016 год коэффициентов к арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края», внести в договор аренды земельного участка от 08.08.2016 № 107, следующие изменения:

1.1. в п.3.4. слова «287201,54 руб. (двести восемьдесят семь тысяч двести один) рубль 54 копейки» заменить на «293245,49 (двести девяносто три тысячи двести сорок пять рублей 49 копеек)

1.2. в приложении № 2 к договору, расчет арендной платы изложить в следующей редакции:

	Площадь, кв.м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	Коэффициент от удельного показателя	Кол-во месяцев для начисления	Текущее начисление аренды, руб.
Административное здание	2000,0	1242,53	0,1100	17 дней 7 месяцев	172366,55
Прилегающая территория	7012,9	1242,53	0,0220	17 дней 7 месяцев	120878,94
Итого	9012,9				293245,49

2. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания Сторонами.

3. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах и является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 08.08.2016 № 107.



«АРЕНДОДАТЕЛЬ»
Глава городского поселения
«Рабочий поселок Солнечный»
Н.В. Цнобиладзе



«АРЕНДАТОР»
Директор Общества
В.А. Малков

Российская федерация
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
КРАЕВОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
Солнечный районный филиал

Область, республика, Хабаровский
Район Солнечный
Город (др. поселение) пос. Солнечный
улица Ленина, №27

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание административный корпус
(назначение нежилого строения)

Инвентарный номер	192				
Номер в реестре нежилого фонда					
Кадастровый номер					
Индекс кадастрового номера Реестр кадастрового номера	А	Б	В	Г	Е

Паспорт составлен по состоянию на "31" августа 2005г

Назначение _____ административный корпус
Использование _____ административный корпус

Количество мест (мощность)

a)

6)

B)

г)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объём (куб.м.)
1	2	3	4	5	6
A	цокольный этаж	$16,1 \times 117,2 - (2,50 \times 0,6) \times 3 + (2,36 \times 13,15)$	1866,9	2,80	522
	1-ый этаж	$16,10 \times 117,2 - (2,5 \times 0,6) \times 3 + (2,36 \times 13,15) - (2,32 \times 0,73) - (3,30 \times 0,73) - (2,30 \times 0,70) + (7,81 \times 15,$	1980,7	3,35	663
	со 2-ого по 4-ый этаж	$(117,2 \times 16,10) + (2,36 \times 13,15)$	1917,9	9,90	1898
	5-ый этаж	$8,3 \times 14,78 - (1,80 \times 0,82) + (9,92 \times 1,1$	258,0	3,21	828
	пристройка	$- (6,20 \times 15,80) - (1,50 \times 0,90 + 1,48 \times 0,1$	411,6	6,30	259
	крыльца	$+ (13,35 \times 2,40) + (4,75 \times 1,45) + (4,70 \times 1,45) + (3,2 \times 2,40) + (6,75 \times 1,15) + (6,60 \times 1,15) + (2,70 \times 1,15)$	71,9		
			сумма	сумма	
			6307,0	11,80	
				высота	
				= 11,80	

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ПО ОБОБЩЕСТВЛЕННОМУ ФОНДУ

Улица

Ленина

№27

Дата	Литер	Этаж	№ квартиры	№ комнаты,	Назначение помещения	Формула подсчёта помещения по внутренним размерам	Площадь помещения в кв. м.							Внутренняя высота помещения
							общая площадь	учрежденч		основная	вспомогател ьная	основная	вспомогател ьная	
								основная	подсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
01.10.05г.	A	цокольный этаж		61	помещение		50,8	50,8						2,5
				62	вентиляционная		16,3		16,3					
				63	помещение		18,2	18,2						
				64	помещение		16,1	16,1						
				65	помещение		9,1	9,1						
				66	коридор		5,7		5,7					
				67	помещение		30,4	30,4						
				68	тамбур		1,0		1,0					
				69	тамбур		0,9		0,9					
				70	л/клетка		15,0		15,0					
				71	коридор		48,2		48,2					
				72	помещение		14,3	14,3						
				73	помещение		15,6	15,6						
				74	помещение		29,1	29,1						
				75	коридор		4,9		4,9					
				76	помещение		8,6	8,6						
				77	помещение		29,8	29,8						
				78	помещение		13,4	13,4						
				79	помещение		14,4	14,4						
				80	помещение		14,9	14,9						
				81	коридор		49,1		49,1					
				81a	коридор		42,3		42,3					
				81б	коридор		55,0		55,0					
				82	помещение		30,6	30,6						
				82a	помещение		30,8	30,8						
				83	помещение		14,2	14,2						
				84	помещение		44,5	44,5						
				85	помещение		29,8	29,8						
			86	помещение		46,3	46,3							
			87	помещение		19,8	19,8							
итого по цокольному этажу:							1362,5	803,6	558,9					

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ПО ОБОБЩЕСТВЛЁННОМУ ФОНДУ

Лица

Ленина

№27

Ленина															
Дата	Литер	Этаж	№ квартиры	№ комнаты,	Назначение помещения	Формула подсчёта помещения по внутренним размерам	Площадь помещения в кв. м.								Внутренняя высота помещения
							общая площадь	учрежденч		основная	вспомогател ьная	основная	вспомогател ьная		
								основная	подсобная						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
30.05.г.	A	1		1	тамбур		1,5		1,5					3,05	
				2	тамбур		0,9		0,9						
				3	л/клетка		16,7		16,7						
				4	помещение		12,2	12,2							
				5	коридор		4,8		4,8						
				6	помещение		7,8	7,8							
				7	с/узел		1,5		1,5						
				8	коридор		6,8		6,8						
				9	помещение		15,8	15,8							
				9а	помещение		15,4	15,4							
				9б	помещение		36,9	36,9							
				10	помещение		62,0	62,0							
				11	помещение		19,0	19,0							
				12	помещение		30,8	30,8							
				13	помещение		12,2	12,2							
				14	л/клетка		8,0		8,0						
				15	раздевалка		71,1		71,1						
				16	вестибюль		233,3		233,3						
				17	кладовая		4,5		4,5						
				18	л/клетка		9,7		9,7						
				19	помещение		13,7	13,7							
				20	л/клетка		7,5		7,5						
				21	с/узел		12,1		12,1						
				22	с/узел		4,9		4,9						
				23	с/узел		12,1		12,1						
				24	с/узел		5,0		5,0						
				25	помещение		18,5	18,5							
				26	помещение		17,6	17,6							
				27	помещение		18,4	18,4							
				28	помещение		17,6	17,6							

Дата	Литер	Этаж	№ квартиры	№ комнаты, кухни, коридора	Назначение помещения	Формула подсчёта помещения по внутренним размерам	Площадь помещения в кв. м.						
							общая полезная	учрежденч					
								основная	подсобная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
01.10.05г.	А	1		29	помещение		37,7	37,7					
				30	помещение		17,5	17,5					
				31	помещение		36,8	36,8					
				32	помещение		9,5	9,5					
				32a	коридор		6,2		6,2				
				33	помещение		18,7	18,7					
				33a	помещение		18,6	18,6					
				34	помещение		17,8	17,8					
				35	помещение		36,7	36,7					
				36	помещение		71,9	71,9					
				37	тамбур		1,8		1,8				
				38	тамбур		0,9		0,9				
				39	л/клетка		16,7		16,7				
				40	помещение		17,0	17,0					
				41	помещение		14,5	14,5					
				42	помещение		30,8	30,8					
				43	помещение		6,5		6,5				
				44	помещение		30,2	30,2					
				45	помещение		14,8	14,8					
				46	коридор		5,7		5,7				
				47	помещение		8,6	8,6					
				48	помещение		14,7	14,7					
				48a	помещение		14,3	14,3					
				48b	помещение		15,7	15,7					
				49	помещение		14,2	14,2					
				50	помещение		14,2	14,2					
				51	помещение		15,3	15,3					
				51a	помещение		14,9	14,9					
				52	помещение		15,0	15,0					
				52a	помещение		14,9	14,9					
				53	помещение		15,1	15,1					
				54	помещение		30,2	30,2					

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ПО ОБОБЩЕСТВЛЁННОМУ ФОНДУ

Улица

Ленина

№27

Дата	Литер	Этаж	№ квартиры	№ комнаты,	Назначение помещения	Формула подсчёта помещения по внутренним размерам	Площадь помещения в кв. м.							Внутренняя высота помещения
							общая площадь	учрежденч						
								основная	подсобная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
01.10.05г.	А	1		55	помещение		14,1	14,1						3,05.
				55a	помещение		16,2	16,2						
				56	помещение		19,8	19,8						
				57	коридор		163,8		163,8					
				58	коридор		65,7		65,7					
				59	тамбур		21,4		21,4					
				60	помещение		59,7	59,7						
					итого по 1-ому этажу:		1656,4	967,3	689,1					

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ПО ОБОБЩЕСТВЛЁННОМУ ФОНДУ

Улица

Ленина

№27

Дата	Литер	Этаж	№ квартиры	№ комнаты,	Назначение помещения	Формула подсчёта помещения по внутренним размерам	Площадь помещения в кв. м.							Внутренняя высота помещения
							общая площадь	учрежденч						
								основная	подсобная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
10.05г.	A	5		1	л/клетка		104,9		104,9					2,91.
				2	помещение		15,9	15,9						
				3	помещение		35,1	35,1						
				4	помещение		35,1	35,1						
				5	помещение		16,1	16,1						
					итого по 5-ому этажу:		207,1	102,2	104,9					
								</						

VI Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 1985 Число этажей 5
Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с поправк.	Износ в %	% износа к строению гр.7 х гр.8/100	Тек. изм. износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	железобетонные блоки	трещины в цоколе	3	1	3	20	0,6		
2	а) Стены и их наружная отделка	железобетонные панели	выветривание швов	27	1	27	20	5,4		
	б) Перегородки	железобетонные панели, деревянные	глубокие трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями							
3	Перекрытия	чердачное	ж/б плиты	11	1	11	20	2,2		
		междуэтажные	ж/б плиты							
		надподвальное	ж/б плиты							
	Крыша	рулонная кровля	повреждения и пробоины в кровле	5	1	5	50	2,5		
	Полы	бетонные, плитка, линолеум	выбоины в ходовых местах, стертость линолеума	8	1	8	30	2,4		
	Проемы	оконные	щели в местах сопряжения коробок со стенами	6	1	6	30	1,8		
		дверные	филенчатые							
	Внутренняя отделка	штукатурка, побелка, покраска, облицовка плиткой	окрасочный слой местами поврежден, отставание штукатурного слоя, потеки, пятна	5	1	5	40	2		
Сан. и электротехн. устройства	отопление	от ТЭЦ	капельные течи в местах резьбовых соединений, врезки запорной арматуры, повреждение эмалированного покрытия моек, раковин	20	1	20	30	6		
	водопровод	централизован								
	канализация	централизована								
	гор. водоснабж.	централизовано								
	ванны	душ								
	электроосвещ.	скрытая								
	радио									
	телефон	телефон								
	вентиляция	естественная								
	Прочие работы	лестницы	сколы в ступенях	15	1	15	30	4,5		
Итого				100	х	100	х	27	х	

износа, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 27 \%$$

Вх УХРФД-0429/1
от 01.06.2016

Договор аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516

рп. Солнечный, Хабаровский край

31 мая 2016 г.

Публичное акционерное общество «Русолово», в лице генерального директора Колесова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает Арендатору во владение и пользование за плату административное комбинатууправление – нежилое здание, расположенное по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, общей площадью 8 849,4 (Восемь тысяч восемьсот сорок девять целых четыре десятых) кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 13.05.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12 мая 2016 г. сделана запись регистрации № 27-27/002-27/041/200/2016-1051/2, кадастровый (условный) номер 27:14:0010104:2457, бланк 103837 (далее «Здание»).

1.2. Здание передается в пользование с возможностью субаренды. Ответственность перед Арендодателем за действия субарендаторов несет Арендатор.

1.3. Арендодатель подтверждает, что до заключения настоящего Договора указанное Здание никому не продано, не подарено, не заложено, в споре или под арестом не состоит.

2. Порядок передачи Здания

2.1. Поскольку на момент подписания настоящего Договора Арендатор продолжает пользоваться ранее принадлежавшим ему Зданием, Здание передается без подписания Акта приема-передачи. Настоящий договор имеет силу акта приема-передачи.

3. Плата по Договору аренды и порядок расчетов

3.1. Арендатор обязуется вносить Арендодателю ежеквартальную плату за пользование Зданием в размере **1 062 000 (Один миллион шестьдесят две тысячи) рублей**, в т.ч. НДС.

3.2 Арендная плата взимается с даты подписания настоящего Договора.

3.3. В связи с тем, что Арендатор фактически пользовался арендованным имуществом с 12.05.2016 года по дату подписания настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить Арендодателю плату за фактическое пользование объектом аренды в размере 190 000 (Сто девяносто тысяч) рублей в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

3.4. Оплата осуществляется ежеквартально путем перечисления денежных средств Арендатором на расчетный счет Арендодателя по реквизитам, указанным в п. 7 Договора.

3.5. Плата, указанная в п. 3.1, не включает в себя плату за коммунальные услуги, электроэнергию, газ, антенну, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление и иные расходы, связанные с содержанием имущества. Указанные расходы оплачивает Арендатор на основании счетов, выставляемых ему обслуживающими организациями.

4. Срок аренды, порядок изменения и расторжения договора

4.1. Договор заключен с момента подписания и распространяется на отношения сторон, возникшие с 12.05.2016 г., с момента государственной регистрации права собственности Арендодателя на Здание. Срок аренды составляет 11 месяцев.

Арендодатель

Арендатор

В случае если ни одна из сторон не заявит о прекращении Договора за месяц до истечения срока аренды, Договор считается пролонгированным на тех же условиях на тот же срок.

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

4.3. По требованию Арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, предусмотренных ст. 619 Гражданского кодекса РФ.

5. Права и обязанности сторон

5.1. Арендатор обязан:

5.1.1. вносить плату за пользование Зданием в сроки и в порядке, установленные настоящим договором;

5.1.2. использовать переданное в аренду Здание в строгом соответствии с его назначением;

5.1.3. соблюдать правила пользования нежилым помещением, в том числе правила безопасности, принимать необходимые меры к сохранности Здания, установленного в нем оборудования;

5.1.4. содержать Здание в надлежащем состоянии, соблюдать правила пользования имуществом;

5.1.5. в течение 14 рабочих дней с момента подписания настоящего Договора заключить договоры с организациями, обслуживающими Здание;

5.1.6. осуществлять за свой счет ремонт Здания, в том числе капитальный, и замену изношенного оборудования;

5.1.7. информировать Арендодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к исполнению настоящего договора. Сообщения должны быть своевременными и полными.

5.2. Арендатор имеет право:

5.2.1. вернуть Здание Арендодателю до истечения срока аренды, письменно предупредив Арендодателя об этом за 30 дней;

5.2.2. передавать Здание в субаренду другим лицам.

5.3. Арендодатель обязан не чинить препятствий Арендатору в правомерном пользовании Зданием, указанным в п. 1.1 настоящего договора.

6. Дополнительные условия.

6.1. Во всем, что предусмотрено настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

6.2. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, передаются на рассмотрение Арбитражного суда Хабаровского края с соблюдением предварительного претензионного порядка.

6.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один экземпляр – Арендодателю, один экземпляр – Арендатору.

7. Адреса и подписи сторон

Арендатор:

ПАО «Русолово»

119049, г. Москва, Ленинский проспект, д.

6, корп. 7, помещение III, комн. 47, эт. 3

ИНН 7706774915/КПП 770601001

ОГРН 1127746391596 ИФНС № 46 по г. Москве от 22.05.2012г

Р/с 40702810400202548504

В ПАО «Межтопэнергобанк»

К/с 30101810345250000237 БИК 044525237

Арендодатель:

ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
455049, г. Магнитогорск, ул. Завенягина, д. 9,
ИНН 7444036805,
р/с 40701810100001200568 в Банк «КУБ» (АО),
к/с 30101810700000000949, БИК 047516949,

Вход. № 4007/0529
24.06.2016 г.
подпись

Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г.

рп. Солнечный, Хабаровский край

24 июня 2016 г.

Публичное акционерное общество «Русолово», в лице генерального директора Колесова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, в соответствии с законодательством РФ заключили настоящее дополнительное соглашение №1 к Договору аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г. о нижеследующем:

1. Изложить п. 4.1 Договора аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г. в следующей редакции:

«4.1. Договор заключен с момента подписания и распространяется на отношения сторон, возникшие с 12.05.2016 г., с момента государственной регистрации прав собственности Арендодателя на Здание. Срок аренды – до 04.03.2021 г.»

2. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания его сторонами.

3. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г., составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию договора.

Арендатор:

ПАО «Русолово»
119049, г. Москва, Ленинский проспект,
д. 6, корп. 7, помещение III, комн. 47, эт. 3
ИНН 7706774915/КПП 770601001
ОГРН 1127746391596
ИФНС № 46 по г. Москве от 22.05.2012г
Р/с 40702810400202548504 в ПАО
«Межтопэнергобанк»
К/с 30101810345250000237, БИК 044525237

 Е.А. Колесов

Арендодатель:

ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ
ВЫСОТЫ»
455049, г. Магнитогорск, ул. Завенягина, д. 9,
ИНН7444036805,
р/с 40701810100001200568 в Банк «КУБ»
(АО),
к/с 30101810700000000949 БИК 047516949

 Малков В.А.

*Вх УПРФП - 0907
от 27.10.2016*

**Дополнительное соглашение № 2
к Договору аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г.**

г.п. Солнечный, Хабаровский край

15 сентября 2016 г.

Публичное акционерное общество «Русолово», в лице генерального директора Колесова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, в соответствии с законодательством РФ заключили настоящее дополнительное соглашение №2 к Договору аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Изложить название Договора в следующей редакции:

«Договор аренды нежилых помещений № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г.»

2. Изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель передает Арендатору за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает нежилые помещения, расположенные в нежилом пятиэтажном панельном административном здании, по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, г.п. Солнечный, ул. Ленина, д. 27 (далее – Помещения), общей площадью 7 203,5 кв.м:

- покорный этаж – общей площадью 1 362,5 кв.м,
- нежилые помещения (кабинеты), расположенные на 1 (Первом) этаже здания, общей площадью 978,0 кв.м,
- нежилые помещения (кабинеты), расположенные на 2 (Втором) этаже здания, общей площадью 1670,8 кв.м,
- нежилые помещения (кабинеты), расположенные на 3 (Третьем) этаже здания, общей площадью 1728,4 кв.м,
- нежилые помещения (кабинеты), расположенные на 4 (Четвертом) этаже здания, общей площадью 1256,7 кв.м,
- нежилые помещения (кабинеты) №1-5, расположенные на 5 (Пятом) этаже здания, общей площадью 207,1 кв.м.

Помещения принадлежат Арендодателю на основании Свидетельства о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 13.05.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12 мая 2016 г. сделана запись регистрации № 27-27/002-27/041/200/2016-1051/2, кадастровый (условный) номер 27:14:0010104:2457, бланк 103837»

3. Заменить по тексту Договора слово «Здание» на слово «Помещения».

4. Изложить п. 3.1. Договора в следующей редакции:

«3.1. С 01.06.2016 г. по 31.08.2016 г. Арендатор обязуется вносить Арендодателю ежеквартальную плату за пользование Помещениями в размере 1 062 000 (Один миллион шестьдесят две тысячи) рублей, в т.ч. НДС 162 000 (Сто шестьдесят две тысячи) рублей.

С 01.09.2016 г. Арендатор обязуется вносить Арендодателю ежеквартальную плату за пользование Помещениями в размере 2 360 000 (Два миллиона триста шестьдесят тысяч) рублей, в т.ч. НДС 360 000 (Триста шестьдесят тысяч) рублей.»

5. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания его сторонами.

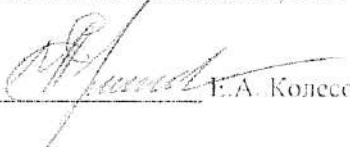
6. Настоящее дополнительное соглашение с Приложением является неотъемлемой частью Договора, составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую

юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию договора.

Приложение: поэтажный план здания на 6 листах.

Арендатор:

ПАО «Русолово»
119049, г. Москва, Ленинский проспект,
д. 6, корп. 7, помещение III, комн. 47, эт. 3
ИНН 7706774915/КПП 770601001
ОГРН 1127746391596
ИФНС № 46 по г. Москве от 22.05.2012г
Р/с 40702810400202548504 в ПАО
«Межтопэнергобанк»
К/с 30101810345250000237, БИК 044525237


Е.А. Колесов

Арендодатель:

ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗИИФ
недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ
ВЫСОТЫ»
455049, г. Магнитогорск, ул. Завенягина, д. 9,
ИНН7444036805,
р/с 40701810100001200568 в Банк «КУБ»
-(АО),
к/с 30101810700000000949 БИК 047516949


Матков В.А.


Дополнительное соглашение № 3

к Договору аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г.

01 ноября 2016 г.

рп. Солнечный, Хабаровский край

Публичное акционерное общество «Русолово», в лице генерального директора Колесова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, в соответствии с законодательством РФ заключили настоящее дополнительное соглашение №3 к Договору аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:
«1.1. Арендодатель передает Арендатору за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает нежилые помещения, расположенные в нежилом пятиэтажном панельном административном здании, по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27 (далее – Помещения), общей площадью 8239,9 кв.м:

- цокольный этаж – общей площадью 1362,5 кв.м.
- нежилые помещения (кабинеты), расположенные на 1 (Первом) этаже здания, общей площадью 1046,9 кв.м.
- нежилые помещения (кабинеты), расположенные на 2 (Втором) этаже здания, общей площадью 2118,0 кв.м.
- нежилые помещения (кабинеты), расположенные на 3 (Третьем) этаже здания, общей площадью 1728,4 кв.м.
- нежилые помещения (кабинеты), расположенные на 4 (Четвертом) этаже здания, общей площадью 1777,0 кв.м.
- нежилые помещения (кабинеты) №1-5, расположенные на 5 (Пятом) этаже здания, общей площадью 207,1 кв.м.

Помещения принадлежат Арендодателю на основании Свидетельства о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 13.05.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12 мая 2016 г. сделана запись регистрации № 27-27/002-27/041/200/2016-1051/2, кадастровый (условный) номер 27:14:0010104.2457, бланк 103837»

2. Изложить п. 3.1. Договора в следующей редакции:
«С 01.11.2016 г. Арендатор обязуется вносить Арендодателю ежеквартальную плату за пользование Помещениями в размере 2 719 167 (Два миллиона семьсот девятнадцать тысяч сто шестьдесят семь) рублей, в т.ч. НДС 414 788 (Четыреста四тысяча девятнадцать тысяч восемьсот восемьдесят восемь) рублей 19 копеек».

3. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания его сторонами.

4. Настоящее дополнительное соглашение с Приложением №1 является неотъемлемой частью Договора, составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию договора.

Приложение №1: поэтажный план здания на 6 листах.

Арендатор:

ПАО «Русолово»

119049, г. Москва, Ленинский проспект,

д. 6, корп.7, помещение III, комн. 47, эт. 3

ИНН 7706774915/КПП 770601001

ОГРН 1127746391596

ИФНС № 46 по г. Москве от 22.05.2012г

Р/с 40702810400202548504 в ПАО

«Межтопэнергобанк»

К/с 3010181035250000237, БИК 044525237

А. Колесов

Арендодатель:

ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ
ВЫСОТЫ»

455049, г. Магнитогорск, ул. Завенягина, д. 9,

ИНН 7444036805

р/с 40701810100001200568 в Банк «КУБ» (АО),

к/с 30101810700000000949, БИК 047516949

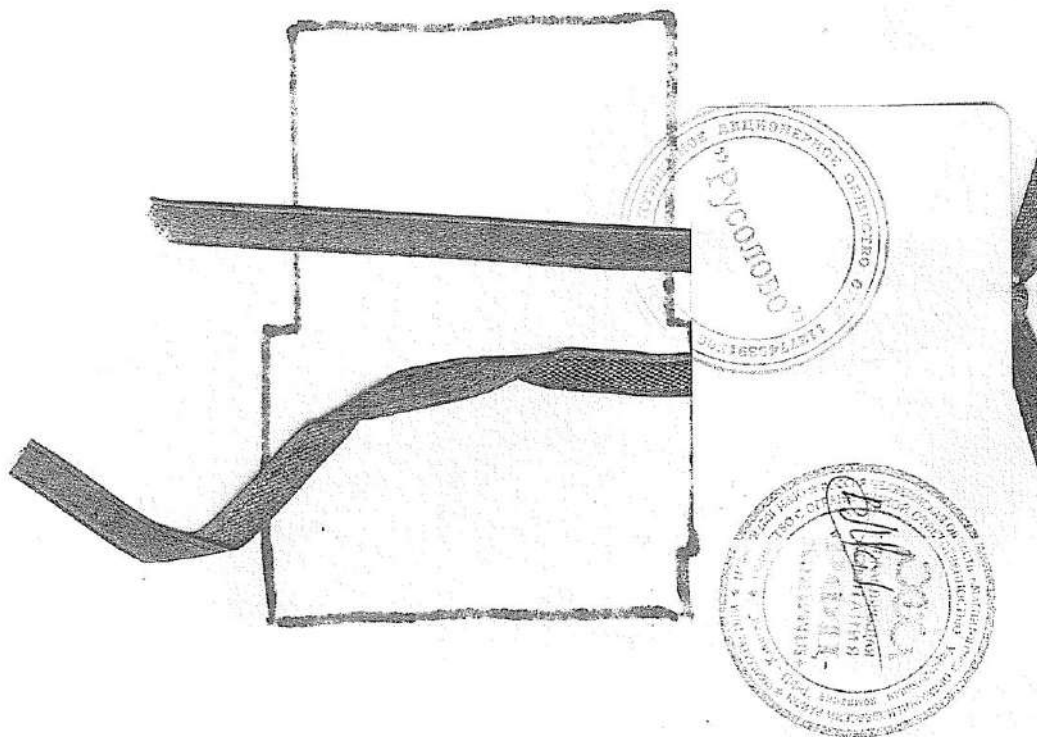
Малков В.А.

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Хабаровскому краю

Номер регистрационного округа 27

Произведена государственная регистрация
дополнительного соглашения
к

17.11.2016
27-27/002-27/04/200/2016-3044/1
[Подпись] (Ф.И.О.)



Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 200 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»


Попков Алексей Владимирович



консультационная группа
ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ
с 1999 года

Москва, Новопесчаная, 9