

ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 167/Д(У)-001-0404

от 05.11.2020 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)**

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ.....	3
ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ	5
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	6
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	6
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	7
1.6. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	7
ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ	12
3.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	13
3.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
3.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
3.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	13
ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	15
ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	17
ГЛАВА 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
6.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
6.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА.....	20
6.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	22
6.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
ГЛАВА 7. АНАЛИЗ РЫНКА	26
7.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ	26
7.1.2. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНКИ	34
7.1.3. ВЫВОДЫ	35
7.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
7.2.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ	36
7.2.2. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ХАБАРОВСКА, ХАБАРОВСКОГО КРАЯ 2 кв. 2020 года, октябрь 2020 года.....	37
7.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	44
7.4. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	52
7.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	53
ГЛАВА 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	57
8.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ	57
8.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ДОХОДОВ).....	58
8.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ЗАТРАТ).....	59
8.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД	61
8.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	62
ГЛАВА 9. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	63
9.1. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	63
9.2. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	76
9.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	90
9.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	109
ГЛАВА 10. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА	111

ГЛАВА 11. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	112
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	116
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	122

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

На основании Дополнительного соглашения № 167 от 20 октября 2020 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. специалистами ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» (далее – «Оценочная организация») оказаны услуги по определению справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом оценки IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» недвижимого имущества:

- административное комбинатууправление, нежилое здание, 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, рп. 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, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49, (далее – «Объект оценки»).

В письменной форме составлен настоящий отчет об оценке Объекта (далее - «Отчёт»). Дата составления Отчёта – 05 ноября 2020 г. Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 05 ноября 2020 г.

Таблица 1. Итоговая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки (округленно), руб., без учета НДС
1	Административное здание (комбинатууправление)	80 540 000
В том числе:		
2	Административное здание (комбинатууправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27	76 702 000
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	3 838 000
Итого		80 540 000

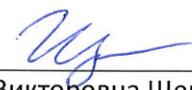
Источник информации: Расчеты Оценщика

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОЦЕНКИ»


Попков Алексей Владимирович

Оценщик


Яна Викторовна Щербатюк



ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки служит Дополнительное соглашение № 167 от 20 октября 2020 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. Порядковый номер отчета № 01/ДС № 167/Д(У)-001-0404 от 05.11.2020 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки, в соответствии с Дополнительным соглашением № 167 от 20 октября 2020 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. на оказание услуг по оценке справедливой стоимости недвижимого имущества:

- административное комбинатууправление, нежилое здание, 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, рп. 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, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49, (далее – «Объект оценки»).

Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 167 от 20 октября 2020 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006 г. «О проведении оценки имущества»
Объект оценки и его описание	Недвижимое имущество
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- административное комбинатууправление, нежилое здание, 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, рп. 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, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49
Имущественные права на объект оценки	Права общей долевой собственности
Сведения об ограничениях (обременениях) объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)
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	05.11.2020 г.
Дата составления отчета об оценке	05.11.2020 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС № 167/Д(У)-001-0404 от 05.11.2020 г.

Источник информации: данные Заказчика

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Таблица 3. Результаты оценки

Подходы	Расчетная величина в рамках подходов, руб.
Затратный подход	Обоснован отказ
Сравнительный подход	81 082 628
Доходный подход	79 996 718

Источник информации: Расчеты Оценщика

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 05 ноября 2020 г.

Таблица 4. Итоговая стоимость Объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки (округленно), руб., без учета НДС
1	Административное здание (комбинатууправление)	80 540 000
В том числе:		
2	Административное здание (комбинатууправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27	76 702 000
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	3 838 000
Итого		80 540 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

- Выводы об итоговой величине справедливой стоимости действительны только для Объекта оценки;
- Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки действительна только на дату оценки. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки;
- Использование Заказчиком и/или другими пользователями отчета об оценке итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки по назначению, отличному, от указанного в Задании на оценку, будет являться некорректным.

1.6. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

На основании Дополнительного соглашения № 167 от 20 октября 2020 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. специалистами ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» (далее – «Оценочная организация») оказаны услуги по определению справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом оценки IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» недвижимого имущества и земельного участка:

- административное комбинатууправление, нежилое здание, 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, рп. 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, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49, (далее – «Объект оценки»).

Справедливая стоимость¹ (*FV, от англ. fair value*)- это цена продажи актива или погашения обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату проведения оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что актив или обязательство является предметом обычной сделки (orderly transaction) между участниками рынка на дату проведения оценки в текущих рыночных условиях. Сделка считается обычной, когда в ней присутствуют 2 ключевых компонента:

¹ Источник информации: 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).

- у участников рынка есть возможность получать достаточные сведения об активах или обязательствах, необходимых для осуществления сделки;
- участники рынка мотивированы совершать сделки по активам или обязательствам (не принудительно).

При этом участниками рынка являются покупатели и продавцы на основном или на наиболее выгодном рынке для актива или обязательства со следующими характеристиками:

- независимые;
- осведомленные;
- способные заключать сделки;
- желающие заключать сделки.

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 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.

ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основные положения технического задания на оценку:

Таблица 5. Основные положения технического задания

Положение	Значение
Заказчик	АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»
Исполнитель	ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки»
Объект оценки и его описание	Недвижимое имущество
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- административное комбинатууправление, нежилое здание, 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, рп. 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, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49
Имущественные права на объект оценки	Права общей долевой собственности
Сведения об ограничениях (обременениях) объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки)	05 ноября 2020 г.
Срок проведения оценки	20.10.2020 - 05.11.2020
Требования к содержанию отчета об оценке	Отчет об оценке – письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также требованиям Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Содержание Отчета об оценке должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору. В Отчете об оценке указывается, но не ограничивается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость. Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждаема (принцип обоснованности). Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности). Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости). Отчет об оценке комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении независимой оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.

Положение	Значение
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на Объект оценки считается достоверным. Оцениваемый Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке. 2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, прямо или косвенно влияющих на оценку, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ним, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 3. Сведения, получаемые Оценщиком, которые будут содержаться в Отчете об оценке, считаются достоверными и исчерпывающими, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников. Оценщик не обязан гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации. 4. Приводимые в Отчете об оценке факты, на основании которых будет проведен анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений.
Ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному, исходя из специальных знаний в области оценки и имеющегося опыта подобных работ, и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений. 2. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. 3. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. 4. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на стоимость Объекта. 5. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам. 6. Стоимость услуг Оценщика не зависит от итогового значения стоимости Объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком и/или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете. 7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 8. 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 Объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев. 9. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре. 10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке. 11. Оценщик не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком, исходя из информации о результатах оценки, так же, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки 12. Прочие допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке

Положение	Значение
Применяемые стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 № 217н «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», и другими международными стандартами оценки, введенными в действие на территории Российской Федерации, а также руководствуется стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которых являются оценщики»; • Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик.

ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6. Сведения о Заказчике, юридическом лице

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, д. 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»

Сведения о юридическом лице (оценочной организации), выступающем исполнителем по оказанию услуг, представлены в нижеследующей таблице.

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

Наименование	Значение
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аналитический консультационный центр «Департамент профессиональной оценки», трудовой договор № 18/2017 от 02 ноября 2017 года, трудовой договор № 03/2011 от 07 февраля 2011 г., трудовой договор № 2/2019 от 07 марта 2019 г.
Основной государственный регистрационный номер	1027739644800
Дата присвоения ОГРН	28.11.2002 г.
Место нахождения	125027, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 Оценщика или юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № 922/1645339704 от 19.11.2019 г., страховщик СПАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г., страховая сумма (лимит возмещения) 551 000 000 (пятьсот пятьдесят один миллион) руб.

Источник информации: Данные Оценщика

Таблица 8. Сведения об Оценщике Щербатюк Яне Викторовне, работающей на основании трудового договора

Реквизит	Значение
Фамилия, имя, отчество Оценщика	Щербатюк Яна Викторовна
Место нахождения оценщика	Документ об образовании Оценщика: НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия", диплом: ПП 984915 от 11.12.2008 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО), зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций за № 0003 от 09.07.2007 г., 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., дом 2А, офис 5. Регистрационный номер в реестре членов Ассоциации «РОО» № 005444 от 25.02.2009 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: № 009442-1 от 12.04.2018 года по направлению «Оценка недвижимости» срок действия до 12.04.2021 года
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис страхования гражданской ответственности выдан СПАО «ИНГОССТРАХ» и АО «АльфаСтрахование» № 433-121121/20/0325R/776/00001/20-005444 от 04.06.2020 г., лимит ответственности 300 000 руб., период страхования 01.07.2020 г. - 31.12.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет

Источник информации: Данные Оценщика

3.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщик Щербатюк Яна Викторовна 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 Щербатюк Яна Викторовна 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 Щербатюк Яна Викторовна 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 Оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Аналитический консультационный центр «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».

Общество с ограниченной ответственностью «Аналитический консультационный центр «Департамент профессиональной оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и 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.

3.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе Оценщики) 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), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

3.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяют, что:

1. Оценка была проведена в полном соответствии с нормативными актами, регламентирующими оценочную деятельность в Российской Федерации.
2. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
3. Содержащиеся в отчете анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями, допущениями и ограничениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

4. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
5. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
6. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
8. Оценщик не производил обследование имущества лично.
9. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

Допущения:

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 ней, 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 несут владельцы ее источников.
3. Оценщик использовал информацию, предоставленную Заказчиком. Правоустанавливающие и прочие документы были предоставлены в виде ксерокопий, заверенных печатью Заказчика и подписью ответственного лица. Оценщик не видел подлинники данных документов, не проводил их проверку и рассматривал данную информацию как достоверную, поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.
4. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.
5. Исполнитель и Оценщик не несут 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.
6. Исполнитель и Оценщик, используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.
7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.
8. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
9. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости оцениваемого Объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки.
11. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иных нормативных актов, за исключением случаев, если настоящим Отчетом об оценке установлено иное.
12. 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.
13. 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.
14. Принимая во внимание цели оценки: определение справедливой стоимости для целей определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов с соответствии с указанием ЦентрБанка РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. При этом Оценщик считает, что понятие «справедливая»

стоимость, изложенное в МСФО, и понятие «рыночная» стоимости, изложенное в МСО 2011 сопоставимыми и не противоречат положениям Федеральных стандартов оценки (ФСО).

15. Оценка объекта оценки проводится без корректировки на сдачу объекта оценки в аренду (Договор аренды нежилого здания №Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г.), 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.
16. 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.
17. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.
18. Оценка нежилого здания проводится без учета возможной перепланировки. На основании осмотра и имеющихся у Оценщика сведений, здание не является аварийным и в ближайшее время не идет под снос и реконструкцию.
19. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться справедливая стоимость, не требуется.
20. Иные допущения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете.

Ограничения:

1. Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщикам, подписывающему Отчет и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.
2. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
3. Мнение Исполнителя и Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.
4. Исполнитель и Оценщик не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам.
5. Стоимость услуг Исполнителя и Оценщика не зависит от итогового значения стоимости объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком и/или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
6. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете об оценке.
8. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены непосредственно в Отчете об оценке.

ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка справедливой стоимости объекта оценки производилась на основании и в соответствии с действующими нормативными документами в области 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;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- «Свод стандартов и правил РОО 2015» Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»;
- 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) 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);
- Международные стандарты оценки 2015.

Оценщик также руководствовался следующими документами:

- МСО 300 «Оценки для финансовой отчетности»;
- IAS 16 (Международный стандарт бухгалтерского учета) "Основные средства";
- IAS 40 (Международный стандарт бухгалтерского учета) "Инвестиционное имущество".

ГЛАВА 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении работ по оценке Объекта Оценщик использовал информацию, содержащую количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленную Заказчиком, таблица ниже.

Таблица 9. Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование, вид документа	Реквизиты документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права № 103837	Копия документа от 13.05.2016 г.
2	Выписка на здание из ЕГРП №99/2020/357724552	Копия документа от 03.11.2020 г.
3	Договор купли-продажи недвижимого имущества №Д(КП)-014-110416	Копия документа от 11.04.2016 г.
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 08.08.2016 г.
7	Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 08.08.2016 г. №107	Копия документа от 11.11.2016 г.
8	Выписка на земельный участок из ЕГРП №99/2020/357722283	Копия документа от 03.11.2020 г.
9	Договор аренды нежилого здания №Д(А)-005-310516	Копия документа от 31.05.2016 г.
10	Дополнительное соглашение №1 к договору аренды нежилого здания №Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г.	Копия документа от 24.06.2016 г.
11	Дополнительное соглашение №2 к договору аренды нежилого здания №Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г.	Копия документа от 15.09.2016 г.
12	Дополнительное соглашение №3 к договору аренды нежилого здания №Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г.	Копия документа от 01.11.2016 г.

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

6.2. 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 10. Количественные характеристики Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Административное нежилое здание (комбинатууправление)
Год постройки	1985
Группа капитальности	4
Этажность объекта без подземных этажей	5 (пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	27%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ² %	$(2020-1985)/100 = 35\%$
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

6.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Краткая история

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

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

Общая информация

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

Медицинскую помощь населению оказывают Центральная районная и одна участковая больница, две амбулаторных и шесть фельдшерско-акушерских пунктов.³

²Метод 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.

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

Таблица 11. 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.

6.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

Таблица 12. 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 13. 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 (комбинатоуправление)
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	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления (аренда) в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)

Таблица 14. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (административное нежилое здание)

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

Таблица 15. Характеристики объекта оценки (административное нежилое здание)⁴

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

Рисунок 1. Расположение на карте Объекта оценки



6.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 16. 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 (комбинатоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27	Общая долевая собственность № 27-27/002-27/041/200/2016-1051/2 от 12.05.2016 г.	Выписка из ЕГРП №99/2020/323288839 от 30.03.2020 г.
	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 (комбинатоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления (аренда) в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)	
	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	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)	

⁴Таблица составлена на основании техн. паспорта инвентарный номер 192 от 31.08.2005 г.

6.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 17. 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

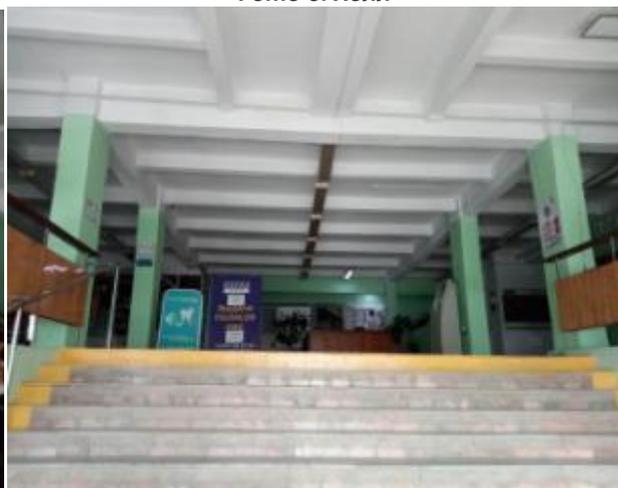


Фото 7. 1 этаж (левое крыло)



Фото 8. 1 этаж (правое крыло)

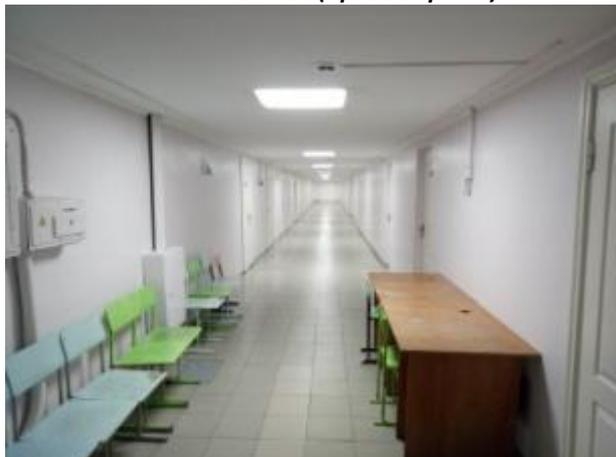


Фото 9. 2 этаж (левое крыло)

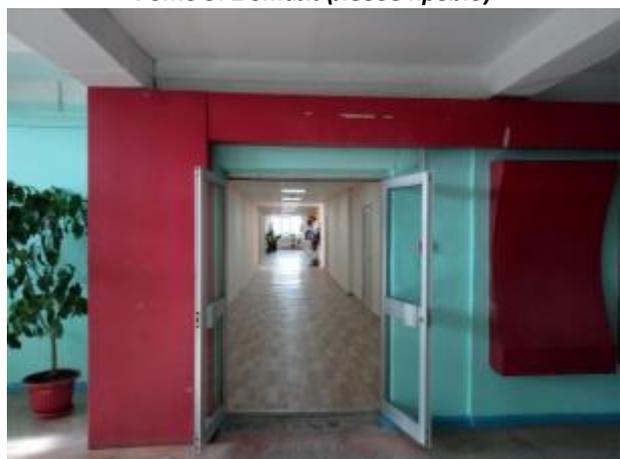


Фото 10. 2 этаж (правое крыло)



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 7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ

Настоящий раздел Отчета содержит описание общеэкономической ситуации в России.

Обзор подготовлен на основе материалов Минэкономразвития России в 2020 году, «Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года» и других источников информации.

Основные макроэкономические показатели⁵

Таблица 18. Макроэкономические показатели

Макроэкономические показатели ¹	2019 (Дек. к Дек.)	Янв.- Сен. 2019	Янв.- Сен. 2020	Сен. 2019	Сен. 2020
Рост потребительских цен, %	3,0	2,3	2,9	-0,2	-0,1
Рост цен производителей, %	-4,3	-2,6	0,1 ²	-0,6 ²	1,0 ²
Рост денежной базы, % ²	3,1	-0,9	20,5	0,4	0,8
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	7,6	3,5	-15,4	0,6	-2,9
Индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	8,1	5,5	-15,2	1,1	-2,3

Показатель	2019	Янв.- Сен. 2019	Янв.- Сен. 2020	Сен. 2019	Сен. 2020
Темп роста ВВП, в % к соответствующему периоду предыдущего года	1,3	1,1 ²	-3,6 ²	1,6 ²	-4,3 ²
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	63,6	64,2	40,8	61,1	40,9
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	64,7	65,1	70,6	65,0	75,7

Показатель	Янв.-Авг. 2020 в % к Янв.-Авг.2019	Авг. 2020 в % к Авг. 2019	Авг. 2020 в % к Июл. 2020
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	95,6	94,8	104,1
Индекс промышленного производства	95,5	92,8	102,9

Основные показатели федерального бюджета, млрд. руб.	2019	Закон о бюджете 2020 ⁴	Янв.-Сен. 2020 ⁵	Авг. 2020	Сен. 2020 ⁵
Доходы	20 187	20 594	13 216	1 289	1 528
в т.ч. нефтегазовые доходы	7 924	7 524	3 854	405	447
Расходы	18 213	19 666	14 994	1 462	1 737
в т.ч. обслуживание долга	731	897	533	57	76
Профицит (+)/ дефицит (-)	1 974	928	-1 778	-173	-209
Первичный профицит (+) /дефицит (-)	2 705	1 825	-1 245	-116	-133
Ненефтегазовый профицит (+) /дефицит (-)	-5 950	-6 596	-5 632	-578	-656

¹ Источники: Росстат, Банк России, Федеральное казначейство, Минфин России

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

³ В узком определении

⁴ С учетом поправок, принятых в марте 2020 года

⁵ Предварительные данные

Экономика в сентябре 2020 год⁶

По оценке Минэкономразвития России, в 3 кв. 2020 г. снижение ВВП замедлилось до -3,8% г/г по сравнению с -8,0% г/г во 2 кв. 2020 г. Из базовых отраслей основной вклад в сокращение спада внесло улучшение динамики торговли (1,5 п.п. из 4,2 п.п. разницы) и обрабатывающей промышленности (0,7 п.п.), а также рост выпуска в сельском хозяйстве (0,1 п.п.). Кроме того, снятие карантинных ограничений в течение 3 кв.

⁵ Источник информации: <http://www.eeg.ru/>

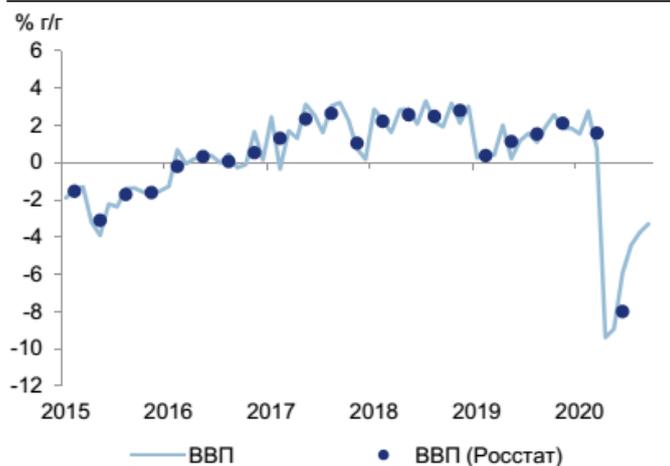
⁶ Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/5ed989233f7d439ae833c64485a09131/201019_.pdf

2020 г., по оценке, сопровождалось улучшением динамики в отраслях сферы услуг. Вместе с тем в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки добыча полезных ископаемых и транспортный комплекс продолжали вносить существенный отрицательный вклад в динамику ВВП (по оценке, в общей сложности -2,9 п.п. в 3 кв. 2020 г.). Снижение ВВП по итогам 9 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,5 % г/г.

Помесячные темпы роста ВВП в течение 3 кв. 2020 г. демонстрировали восходящую динамику: по оценке, в сентябре 2020 г. падение сократилось до -3,3 % г/г по сравнению с -3,7 % г/г⁷ в августе и -4,4% г/г в июле.

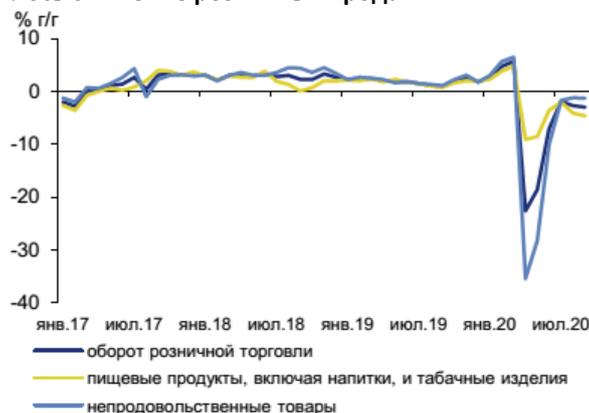
Поддержку восстановлению в сентябре оказало постепенное улучшение показателей добывающего комплекса и транспортного комплекса. В секторе добычи полезных ископаемых в сентябре снижение незначительно замедлилось (до -10,0 % г/г с -10,6 % г/г⁸ в августе), в том числе, за счет улучшения показателей добычи естественного природного газа (-0,4% г/г после -3,5% г/г в августе и -11,3% г/г в июле). В этих условиях продолжается улучшение динамики грузооборота транспорта: -3,4% г/г (-4,9 % г/г в августе), преимущественно за счет трубопроводного, а также морского и внутреннего водного транспорта.

Рисунок 2. Динамика ВВП продолжает улучшаться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 3. В сентябре продолжилось снижение розничных продаж



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре оставался выше прошлогодних показателей. При этом наблюдаемое замедление роста (до 1,4% г/г после 4,1% г/г⁹ в августе) связано, главным образом, с ситуацией в секторе растениеводства, где урожай основных сельскохозяйственных культур (за

⁷Оценка за август была скорректирована на 0,6 п.п. в сторону повышения с учетом пересмотра Росстатом оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности.

⁸Росстатом осуществлен ретроспективный пересмотр динамики промышленного производства за 2019 год и за январь-август 2020 г. в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18 августа 2020 г. № 470).

⁹ Индекс производства продукции сельского хозяйства за август в годовом выражении был пересмотрен Росстатом в сторону понижения на 0,3 п.п. в связи с получением информации об объемах производства продукции за 9 месяцев по всем категориям хозяйств.

исключением зерновых и зернобобовых) складывается ниже уровня прошлого года. Кроме того, в сентябре замедлился рост производства продукции животноводства.

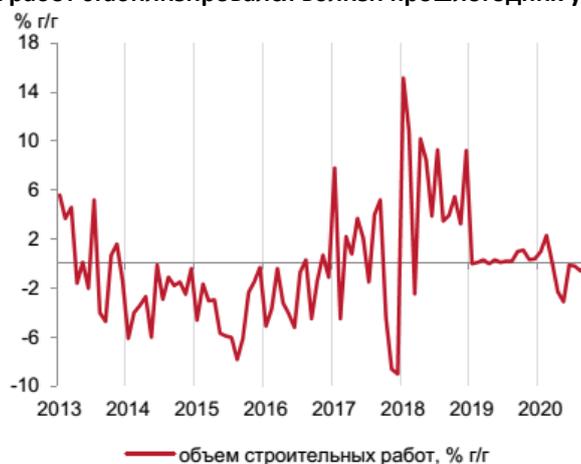
Динамика обрабатывающей промышленности в сентябре вернулась в область отрицательных значений после роста в августе (-1,6% г/г и +0,4% г/г соответственно).

Вместе с тем поддержку росту по-прежнему оказывают химическая и пищевая отрасль. В строительном секторе годовые темпы роста сохраняются вблизи нулевой отметки (-0,1 % г/г в сентябре после -0,6 % г/г в августе).

На потребительском рынке наблюдается стабилизация после активного восстановления в летние месяцы. Оборот розничной торговли третий месяц подряд демонстрирует ухудшение динамики – до -3,0 % г/г в сентябре после -2,7 % г/г в августе и -1,9% г/г в июле. Сокращение товарооборота наблюдается как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Вместе с тем динамика продаж легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в сентябре вышла в положительную область (+3,4 % г/г против снижения на 0,5 % г/г в августе).

В сегменте потребительских услуг сохраняется восстановительная динамика: падение объема платных услуг населению в сентябре замедлилось до -12,2% г/г с -16,8% г/г, оборот общественного питания сократился на -14,0% г/г (-18,7% г/г месяцем ранее).

Рисунок 4. Объем строительных работ стабилизировался вблизи прошлогодних уровней



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в сентябре замедлился до 1,4% г/г с 4,1% г/г в августе.

Основной вклад в замедление сводного индекса внес сектор растениеводства, где положительная динамика сбора наблюдается только по сбору зерновых и зернобобовых культур, однако темпы роста начали замедляться. По данным Росстата, по состоянию на 1 октября, в хозяйствах всех категорий зерна и зернобобовых собрано 121,9 млн. тонн, что на 12,1 % выше прошлогоднего (месяцем ранее – рост на 18,5 %).

По остальным сельскохозяйственным культурам показатели сбора остаются ниже уровней прошлого года, при этом в ходе уборочной кампании разрыв сокращается. Сбор сахарной свеклы на 1 октября был на 31,4 % меньше, чем на аналогичную дату прошлого года (-48,2% на 1 сентября), картофеля – на -11,3% (-11,5% на 1 сентября), овощей – на -0,6 % (-1,7% на 1 сентября). Единственной культурой, по которой наблюдалось ухудшение динамики, стал подсолнечник (-7,4% на 1 октября после -4,3% на 1 сентября).

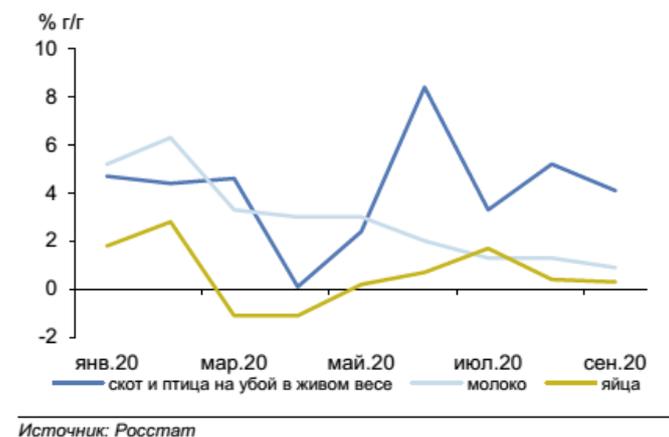
По оперативным данным Минсельхоза России (по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам, без учета хозяйств населения) по состоянию на 16 октября рост сбора зерновых замедлился до 10,2%, падение сбора сахарной свеклы замедлилось до 26,1 %. При этом сбор подсолнечника, напротив, с начала октября стал превышать рекордные показатели прошлого года (8,8% на 16 октября по сравнению с аналогичной датой прошлого года).

В секторе животноводства, несмотря на замедление темпов роста, положительная динамика сохраняется. В отчетном месяце производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 4,1 % г/г с 5,2 % г/г в августе, молока – на 0,9% (1,3% г/г месяцем ранее), яиц – на 0,3 % г/г (0,4% г/г в августе).

Рисунок 5. Урожай зерновых превышает второй по величине урожай прошлого года



Рисунок 6. В животноводстве сохраняется положительная динамика



Динамика промышленного производства, октябрь 2020 г.¹⁰

В октябре Росстат осуществил ретроспективный пересмотр динамики промышленного производства за 2019 г. и январь–август 2020 года. Уточнение данных было проведено в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства¹¹. Были учтены изменения респондентами ранее представленной оперативной информации за первые 8 месяцев текущего года, данные первой оценки годовых отчетов респондентов за 2019 год, актуальные коэффициенты досчета объемов производства на малый бизнес.

По итогам пересмотра темп роста промышленного производства за 2019 год был повышен до 3,3% с 2,3% ранее, за 1кв. 2020 г. – до 2,9% г/г с 1,5% г/г, за 2кв. 2020 г. – до -6,5% г/г с -8,5% г/г. Спад промышленного производства в июле оценивается на уровне -5,9% г/г (-8,0% г/г ранее), в августе – на уровне -4,2% г/г (-7,2% г/г ранее).

Изменения затронули все укрупненные отрасли промышленности, однако были наиболее выраженными в обрабатывающей промышленности. Так, годовые темпы роста обрабатывающих отраслей в 1кв. 2020 г. были повышены на 2,1 п.п. (до 5,9% г/г), во 2кв. 2020 г. – на 2,8 п.п. (до -5,1% г/г).

Вместе с тем масштаб падения в обрабатывающей промышленности (в терминах последовательных приростов) в период действия жестких ограничительных мер в апреле–мае практически не изменился: по уточненным данным, как и по данным до пересмотра, в мае выпуск был на 11,9% ниже, чем в марте. При этом уточненные данные указывают на более динамичное восстановление в летние месяцы: +16,7% в августе по сравнению с маем (ранее: +14,0%).

¹⁰ Источник информации: МЭР РФ <https://www.economy.gov.ru/material/file/7728a40da35aca19b1bc70a9d9563eed/201015.pdf>

¹¹ Приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470.

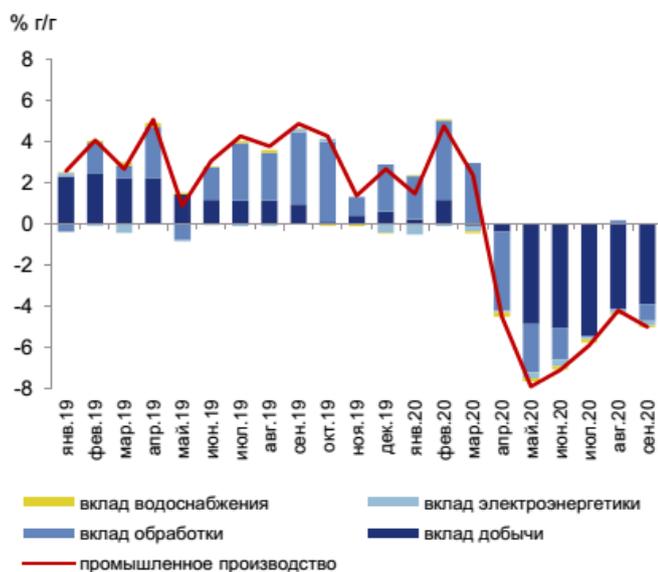
В сентябре восстановление промышленного производства приостановилось (-5,0% г/г после -4,2% г/г в августе).

В обрабатывающей промышленности после нескольких месяцев устойчивого восстановления в сентябре наблюдалось ухудшение динамики (до -1,6% г/г после роста на 0,4% г/г в августе).

Отрицательный вклад в годовые темпы роста обрабатывающей промышленности в сентябре внесла нефтепереработка (-4,6% г/г), машиностроительный комплекс (-4,4% г/г), металлургия (-1,6% г/г). Вместе с тем поддержку динамике обрабатывающих отраслей оказывали пищевая промышленность (+2,2% г/г) и химический комплекс (+8,9% г/г). Положительные темпы роста также наблюдались в легкой промышленности (+5,3% г/г) и деревообработке (+0,2% г/г).

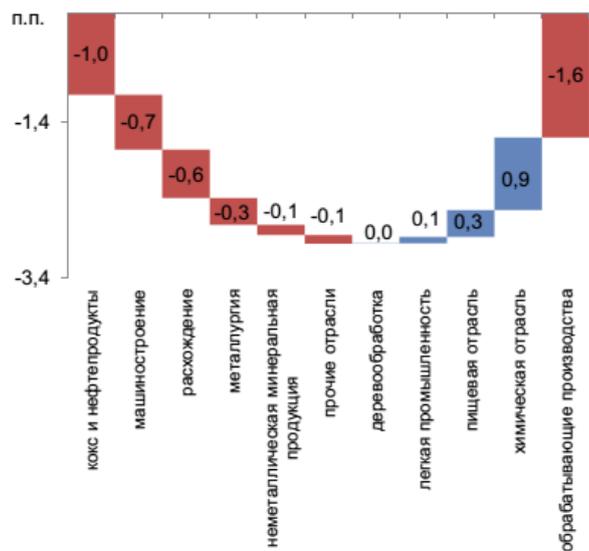
В добывающем комплексе спад остается существенным (-10,0% г/г в сентябре), несмотря на улучшение динамики по сравнению с августом. Сдерживающее влияние на выпуск добывающей промышленности по-прежнему оказывает сделка ОПЕК+, подразумевающая ограничение физических объемов добычи нефти в целях поддержки цен, и постепенный характер восстановления внешнего спроса.

Рисунок 7. Восстановление в промышленности в сентябре приостановилось...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 8. Восстановление в промышленности в сентябре приостановилось за счет обрабатывающих отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 19. Показатели промышленного производства¹²

в % к соотв. периоду предыдущего года	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	июн.20	май.20	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	январь.20	2019
Промышленное производство	-5,0	-4,2	-5,9	-6,5	-7,1	-7,9	-4,5	2,9	2,4	4,8	1,5	3,3
Добыча полезных ископаемых	-10,0	-10,6	-14,0	-8,8	-13,0	-12,5	-0,9	1,1	-0,2	3,1	0,6	3,4
Обрабатывающие производства	-1,6	0,4	-0,1	-5,1	-3,0	-4,6	-7,6	5,9	5,9	7,6	4,2	3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,6	-2,1	-1,1	-2,7	-3,7	-3,4	-1,0	-3,4	-3,0	-1,1	-5,7	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,8	-5,2	-9,5	-10,4	-9,3	-9,2	-12,7	-0,3	-5,7	3,3	2,2	2,9

* -на основе базисного 2018 года

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рынок труда¹³

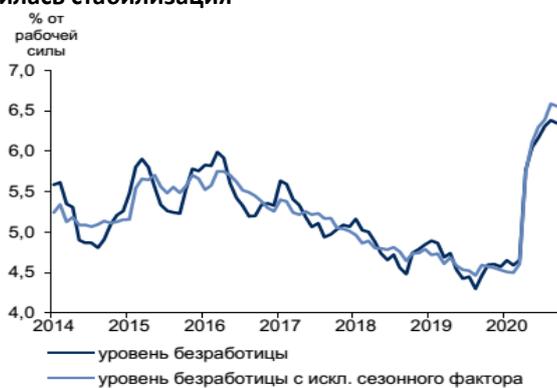
На рынке труда в сентябре наметилось улучшение, однако в целом ситуация остается напряженной.

Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) снизился до 6,3% с 6,4% в августе (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA в сентябре и августе), однако остается существенно выше уровней 1кв. 2020 г. (4,6% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась впервые с марта: на 50,4 тыс. человек (-1,0 % м/м SA). Увеличение численности занятого населения составило 74,7 тыс. человек (0,1% м/м SA) после снижения на -112,1 тыс. человек в августе. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 24,3 тыс. человек (0,0 % м/м SA) по сравнению с августом.

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют об увеличении спроса на рабочую силу: динамика вакансий в сентябре вышла в положительную область, составив +6 % г/г после нулевой динамики в августе и снижения на -2 % в июле.

В сентябре также замедлились темпы регистрации населения в органах службы занятости. Среднедневной прирост численности граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, замедлился до 2,2 тыс. чел. в среднем в день в сентябре с 12,0 тыс. чел. в среднем в день в августе. По состоянию на конец сентября численность официально зарегистрированных безработных составила 3,7 млн. чел. по сравнению с 3,6 млн. чел. на конец августа. Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в сентябре превысило 75% (в августе – около 70%). Вместе с тем в первой половине октября наметилась тенденция к снижению регистрируемой безработицы (до 3,6 млн. чел. на 19 октября). Статистика по заработным платам за август указывает на стабилизацию после высоких показателей июля. Рост заработных плат в номинальном выражении в августе замедлился до 3,7 % г/г с 6,4 % г/г в июле, в реальном выражении – до 0,1 % г/г (2,9 % г/г в июле). Рост реальных заработных плат в июле–августе, по оценке, внес вклад в улучшение динамики доходов. Спад реальных располагаемых доходов населения в 3кв. 2020 г. сократился до -4,8% г/г после -8,4 % г/г во 2кв. 2020 г. Падение в целом за январь–сентябрь оценивается на уровне -4,3% г/г.

Рисунок 9. На рынке труда наметилась стабилизация



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

¹² Источник информации: МЭР РФ <https://www.economy.gov.ru/material/file/7728a40da35aca19b1bc70a9d9563eed/201015.pdf>

¹³ Источник информации: МЭР РФ https://www.economy.gov.ru/material/file/5ed989233f7d439ae833c64485a09131/201019_.pdf

Таблица 20. Показатели деловой активности

	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
ВВП	-3,5*	-3,8*	-3,3*	-3,7*	-4,4*	-8,0	1,6	1,3
Сельское хозяйство	3,3	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	-0,4	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
Розничная торговля	-4,8	-2,5	-3,0	-2,7	-1,9	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-18,7	-17,4	-12,2	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-5,9	-5,5	-3,4	-4,9	-8,3	-8,3	-3,9	0,7
Промышленное производство	-2,9	-5,0	-5,0	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
Добыча полезных ископаемых	-6,5	-11,5	-10,0	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-6,5	-5,2	-8,6	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,4	-12,8	-11,0	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,4	0,5	-2,6	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-19,6	-20,2	-1,2	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
Обрабатывающие производства	0,0	-0,4	-1,6	0,4	-0,1	-5,1	5,9	3,5
пищевая промышленность	4,2	2,7	2,4	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,3	5,2	5,3	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревообработка	0,9	2,3	5,0	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-1,4	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	7,8	9,0	8,9	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,7	-5,0	-3,8	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-0,4	-1,6	-3,0	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-3,3	3,7	-4,4	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-3,2	0,6	-2,3	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,7	-1,9	-2,6	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,8	-6,2	-3,8	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

*оценка Минэкономразвития России

Источник информации: РОССТАТ расчеты МЭР РФ

Таблица 21. Показатели рынка труда

	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,4	2,2	-3,8	1,6	-
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,3	2,3	-2,5	2,1	-
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,3	-4,8	-	-	-	-8,4	0,7	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	3,4	-	-	-	-8,9	0,7	-
Реальные денежные доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,6	-3,6	-	-	-	-8,3	1,7	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	4,7	-	-	-	-10,3	-1,2	-
Численность рабочей силы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,0	74,9	75,0	74,9	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,6	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	70,7	70,0	70,0	70,0	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных								
в % к соотв. периоду предыдущего года	22,5	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,9	4,9	5,0	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,5	58,0	58,0	57,9	58,0	58,2	59,4	-
Уровень безработицы								
в % к рабочей силе /SA	5,7/5,7	6,3/6,5	6,3/6,6	6,4/6,6	6,3/6,4	6,0/6,1	4,6/4,5	4,6/-

Источник информации: РОССТАТ расчеты МЭР РФ

Инфляция¹⁴

В сентябре 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 3,7% г/г (3,6% г/г в августе), что совпало с предварительными оценками Минэкономразвития России. Сезонная дефляция ускорилась до -0,07% м/м с -0,04% м/м месяцем ранее, но оказалась меньше, чем в сентябре 2019 года (-0,16% м/м). Темпы роста потребительских цен, очищенные от сезонности, в сентябре снизились до 0,27% м/м SA¹⁵ (0,40% м/м SA в августе).

Основной вклад в сентябрьскую дефляцию внесло снижение цен на продовольственные товары (-0,4% м/м после -0,8% м/м в августе). Темпы снижения цен на плодоовощную продукцию в сентябре были сопоставимы с прошлогодними (-6,2% м/м по сравнению с -6,3 % м/м в сентябре 2019 года). Инфляция в сегменте продовольственных товаров с исключением плодоовощной продукции сохранилась на уровне июля–августа (0,3 % м/м, с исключением сезонности – также 0,3% м/м SA).

Тенденции в сегментах непродовольственных товаров и услуг оказали разнонаправленное влияние на сентябрьскую инфляцию.

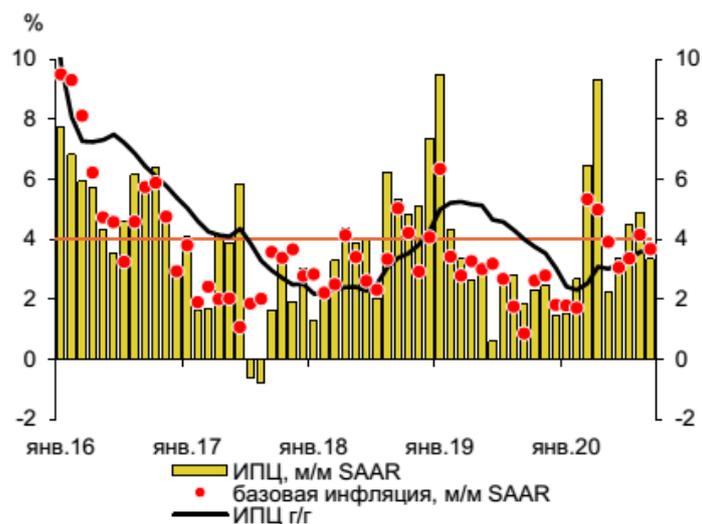
С одной стороны, темпы непродовольственной инфляции в сентябре увеличились до 0,6% м/м после 0,4% м/м месяцем ранее (с исключением сезонного фактора – до 0,5% м/м SA после 0,4% м/м SA соответственно). Основной вклад в ускорение роста цен в данном сегменте внесло произошедшее ослабление рубля. Так, умеренное увеличение темпов роста цен наблюдалось по товарным группам со значительной долей импорта, включая электротовары, легковые автомобили, одежду и обувь.

С другой стороны, сдерживающее влияние на инфляцию в сентябре оказало снижение цен на услуги (-0,4% м/м, с исключением сезонного фактора цены сохранились на уровне августа). Сезонное снижение цен на услуги пассажирского транспорта и на санаторно-оздоровительные услуги в сентябре оказалось более выраженным, чем в предшествующие годы (-4,7% м/м и -7,0% м/м соответственно), а сезонное удорожание в сегментах образовательных услуг и услуг дошкольного воспитания, наоборот, было менее заметным.

В результате монетарная инфляция¹⁶ – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в сентябре замедлилась до 3,7% м/м SAAR¹⁷ (в августе: 4,1% м/м SAAR), вновь опустившись ниже целевого ориентира Банка России (4%).

По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики в октябре рост цен составит 0,2% (3,7–3,8% г/г).

Рисунок 10. Монетарная инфляция в сентябре вновь опустилась ниже целевого уровня



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

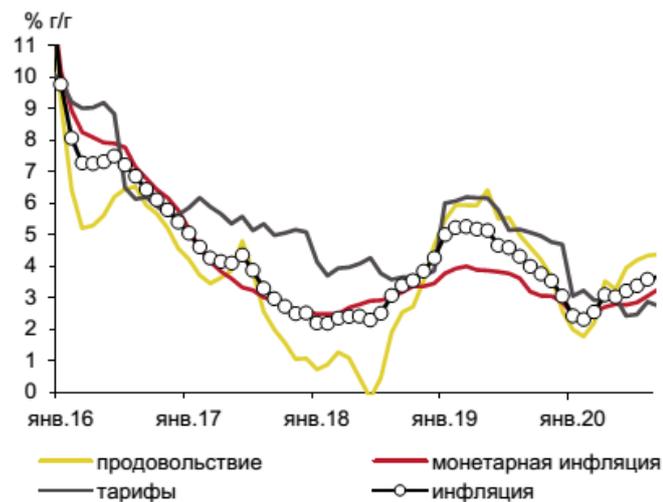
¹⁴ Источник информации: МЭР РФ: <https://www.economy.gov.ru/material/file/a340761efa98ac0aa4897def1f72229d/201006.pdf>

¹⁵ С устранением сезонности (Seasonally Adjusted)

¹⁶ Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции.

¹⁷ Сезонно очищенный показатель, приведенный к годовым темпам (Seasonally Adjusted Annualized Rate).

Рисунок 11. Инфляция в годовом выражении незначительно ускорилась



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 22. Индикаторы инфляции

	сент.20	авг.20	июл.20	июн.20	май.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	3,6	3,4	3,2	3,0	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	-0,1	0,0	0,4	0,2	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,4	0,3	0,2	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	4,3	4,2	3,9	3,3	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	-0,4	-0,8	-0,1	0,2	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,5	0,5	0,3	0,0	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	3,4	3,1	3,0	2,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,4	0,3	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,4	0,4	0,4	0,3	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,7	2,5	2,5	3,0	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	-0,4	0,4	1,0	0,1	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,2	0,2	0,1	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,1	3,0	2,9	2,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,0	2,8	2,8	2,8	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,2	0,2	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-

*оценка Минэкономразвития России

7.1.2. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНКИ

С учетом вышеописанных тенденций макроэкономического развития Российской Федерации в прогнозных значениях основных параметров финансовой модели были заложены показатели основные параметры индексов-дефляторов в соответствии с Обзор подготовлен на основе материалов Минэкономразвития «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года»¹⁸, скорректированный 30.09.19 г.¹⁹

Прогнозные значения макроэкономических показателей приводятся в таблице ниже.

¹⁸ Источник информации: МЭР РФ:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomi_cheskogo_razvitiya_rf_na_period_do_2024_goda_.html

¹⁹ Источник информации: МЭР РФ: <http://economy.gov.ru/minec/press/news/2019040903>

Таблица 23. Сценарии прогноза социально-экономического развития до 2024 г.

к соотв. периоду предыдущего года	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель							
базовый	70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	54,0	53,0
целевой	70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	54,0	53,0
консервативный	70,0	62,2	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США							
базовый	62,5	65,4	65,7	66,1	66,5	66,9	67,4
целевой	62,5	65,4	65,1	65,4	65,9	66,2	66,7
консервативный	62,5	65,4	68,7	69,3	69,8	70,1	70,5
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю							
базовый	4,3	3,8	3,0	4,0	4,0	4,0	4,0
целевой	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный	4,3	3,8	3,2	4,0	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %							
базовый	2,3	1,3	1,7	3,1	3,2	3,3	3,3
целевой	2,3	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный	2,3	1,3	1,1	1,9	2,3	2,5	2,5
Инвестиции в основной капитал, %							
базовый	4,3	2,0	5,0	6,5	5,8	5,6	5,3
целевой	4,3	2,0	5,8	6,5	5,8	5,6	5,3
консервативный	4,3	2,0	3,6	3,4	3,1	3,4	3,8
Промышленность, %							
базовый	2,9	2,3	2,4	2,6	2,9	3,0	3,1
целевой	2,9	2,3	2,8	2,8	3,0	3,2	3,3
консервативный	2,9	2,3	1,7	1,8	2,0	2,2	2,2
Реальные располагаемые доходы населения, %							
базовый	0,1	0,1	1,5	2,2	2,3	2,3	2,4
целевой	0,1	0,1	1,5	2,2	2,3	2,3	2,4
консервативный	0,1	0,1	1,1	1,4	1,7	1,7	1,9
Реальная заработная плата, %							
базовый	8,5	1,5	2,3	2,3	2,5	2,5	2,6
целевой	8,5	1,5	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6
консервативный	8,5	1,5	1,8	1,4	1,9	2,0	2,1
Оборот розничной торговли, %							
базовый	2,8	1,3	0,6	2,2	2,5	2,6	2,7
целевой	2,8	1,3	1,1	2,2	2,5	2,6	2,7
консервативный	2,8	1,3	0,5	1,4	1,9	2,1	2,3
Экспорт товаров, млрд долларов США							
базовый	443,1	406,8	405,7	426,2	447,7	478,2	515,6
целевой	443,1	406,8	424,7	441,2	458,9	484,5	515,6
консервативный	443,1	406,8	337,7	354,8	374,9	396,6	424,2
Импорт товаров, млрд долл. США							
базовый	248,7	247,7	259,2	276,0	296,0	318,1	343,9
целевой	248,7	247,7	260,7	278,2	299,1	321,8	348,6
консервативный	248,7	247,7	246,9	261,3	278,7	299,8	324,6

Источник информации: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России

7.1.3. ВЫВОДЫ

- По оценке Минэкономразвития России, в 3 кв. 2020 г. снижение ВВП замедлилось до -3,8% г/г по сравнению с -8,0% г/г во 2 кв. 2020 г. Из базовых отраслей основной вклад в сокращение спада внесло улучшение динамики торговли (1,5 п.п. из 4,2 п.п. разницы) и обрабатывающей промышленности (0,7 п.п.), а также рост выпуска в сельском хозяйстве (0,1 п.п.).
- Динамика обрабатывающей промышленности в сентябре вернулась в область отрицательных значений после роста в августе (-1,6% г/г и +0,4% г/г соответственно).
- В строительном секторе годовые темпы роста сохраняются вблизи нулевой отметки (-0,1 % г/г в сентябре после -0,6 % г/г в августе).
- В октябре Росстат осуществил ретроспективный пересмотр динамики промышленного производства за 2019 г. и январь–август 2020 года. Уточнение данных было проведено в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства²⁰. По итогам пересмотра темп роста промышленного производства за 2019 год был повышен до 3,3% с 2,3% ранее, за 1 кв. 2020 г. – до 2,9% г/г с 1,5% г/г, за 2 кв. 2020 г. – до -6,5% г/г с -8,5% г/г. Спад промышленного производства в

²⁰ Приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470.

июле оценивается на уровне -5,9% г/г (-8,0% г/г ранее), в августе – на уровне -4,2% г/г (-7,2% г/г ранее).

- В добывающем комплексе спад остается существенным (-10,0% г/г в сентябре), несмотря на улучшение динамики по сравнению с августом. Сдерживающее влияние на выпуск добывающей промышленности по-прежнему оказывает сделка ОПЕК+, подразумевающая ограничение физических объемов добычи нефти в целях поддержки цен, и постепенный характер восстановления внешнего спроса.
- Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) снизился до 6,3% с 6,4% в августе (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA в сентябре и августе), однако остается существенно выше уровней 1 кв. 2020 г. (4,6% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась впервые с марта: на 50,4 тыс. человек (-1,0 % м/м SA). Увеличение численности занятого населения составило 74,7 тыс. человек (0,1% м/м SA) после снижения на -112,1 тыс. человек в августе. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 24,3 тыс. человек (0,0 % м/м SA) по сравнению с августом.
- В сентябре 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 3,7% г/г (3,6% г/г в августе), что совпало с предварительными оценками Минэкономразвития России. Темпы роста потребительских цен, очищенные от сезонности, в сентябре снизились до 0,27% м/м SA²¹ (0,40% м/м SA в августе).

7.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

²¹ С устранением сезонности (Seasonally Adjusted)

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.

7.2.2. Коммерческая недвижимость Хабаровска, Хабаровского Края 2 кв. 2020 года, октябрь 2020 года

Аналитика недвижимости Хабаровска по состоянию на IV квартал 2019 г.²²

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.

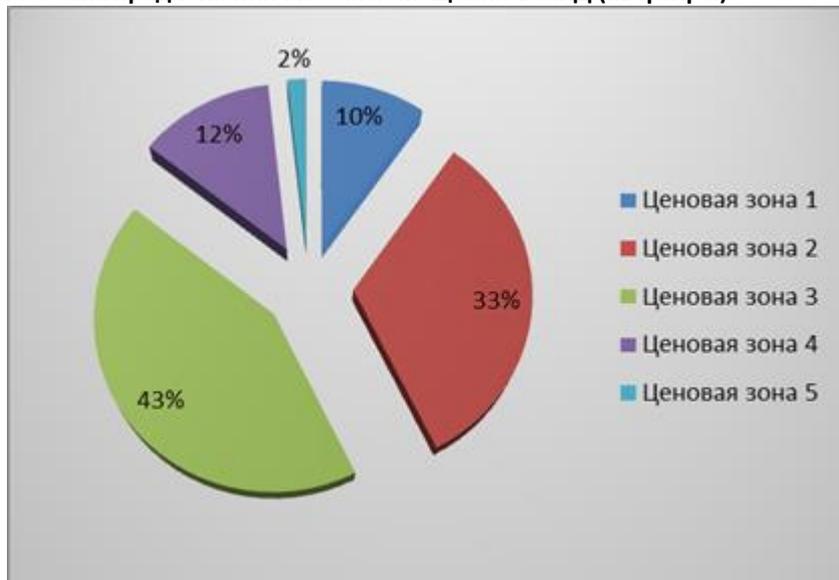
Таблица 24. Список сегментов недвижимости г. Хабаровска, в отношении которых применяется ценовое зонирование

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.

²²Источник информации: http://khvbt.ru/monitoring_02

Рисунок 12. Структура объема предложений жилых помещений в МКД (квартиры)

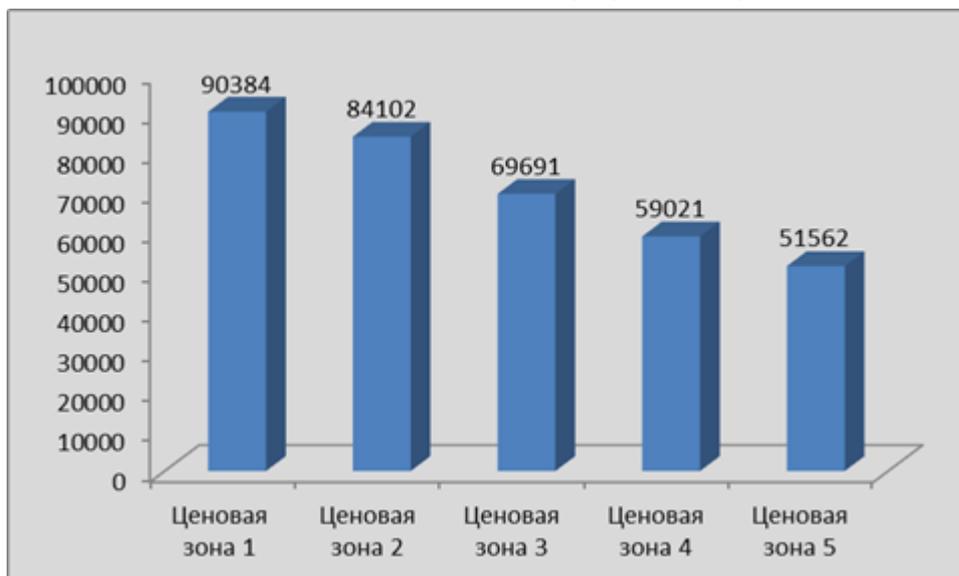


В сегменте жилые помещения в МКД (квартиры), средние значения и диапазоны цен, учитывают скидку на уторговывание и не содержат долю земельного участка, данные за 2 кв. 2020 г. приведены в таблице ниже.

Таблица 25. 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	90 384	51 601	150 294	
2	Зона высокой ценности	84 102	37 047	136 344	7
3	Зона средней ценности	69 691	17 717	110 533	13
4	Окраины административных центров города	59 021	24 572	96 903	15
5	Зона низкой ценности	51 562	33 979	66 651	13
	Итого по г. Хабаровску	74 615			

Рисунок 13. Средние значения цен жилых помещений МКД (квартиры) г. Хабаровска, за 2 кв. 2020 г., 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.

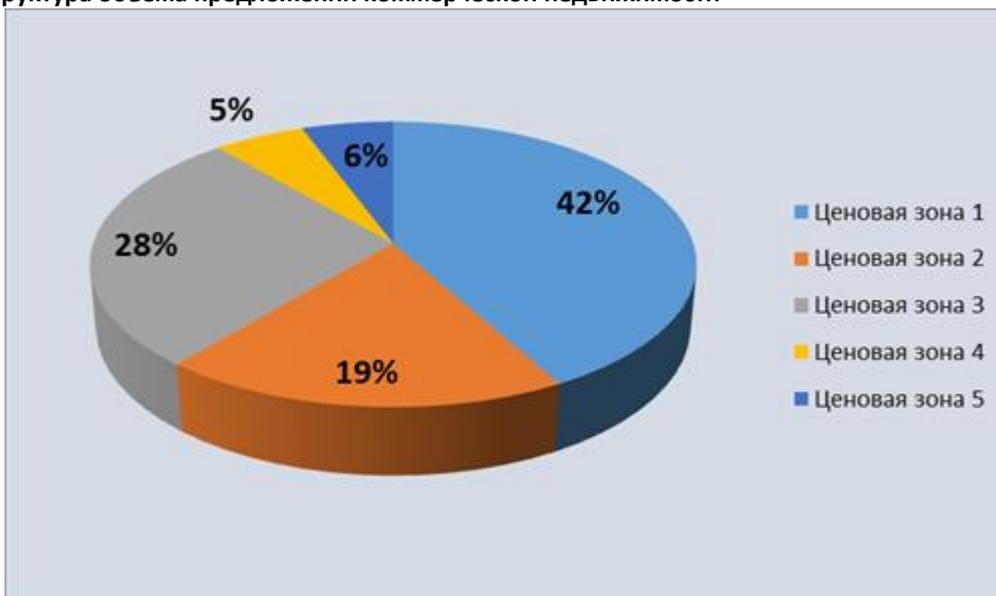
Таблица 26. Средние значения и диапазоны цен гаражной недвижимости

№ 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	33 188	26 550	41 993	47 200	26 148	62 471
2	Зона высокой ценности	15 488	9 342	26 550	44 250	23 426	60 844
3	Окраины административных центров города	11 063	7 375	18 102	21 071	17 700	26 550
4	Окраины административных центров города	10 378	5 654	15 593	-	-	-
5	Зона низкой ценности	9 073	8 429	9 587	-	-	-
	Итого по г. Хабаровску	13 317			44 441		

Рисунок 14. Средние значения цен гаражной недвижимости в зависимости от оценочной зоны г. Хабаровска, за 2 квартал 2020 г., руб./кв. м



Рисунок 15. Структура объема предложений коммерческой недвижимости



В сегменте нежилой коммерческой недвижимости средние значения, учитывают скидку на уторговывание и содержат долю земельного участка, данные за 2 кв. 2020 г. приведены в таблице ниже.

Таблица 27. 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	82 414	50 481	127 828
2	Зона высокой ценности	74 327	62 761	90 792
3	Зона средней ценности	54 941	26 652	90 277
4	Окраины административных центров города	38 670	17 941	61 310
5	Зона низкой ценности	31 174	13 916	56 838
	Итого по г. Хабаровску	75 911		

Рисунок 16. Средние значения и диапазоны цен коммерческой недвижимости



В сегменте нежилой промышленной недвижимости средние значения, учитывают скидку на уторговывание и содержат долю земельного участка, данные за 2 кв. 2020 г. приведены в таблице ниже.

Таблица 28. Средние значения и диапазоны цен промышленной недвижимости

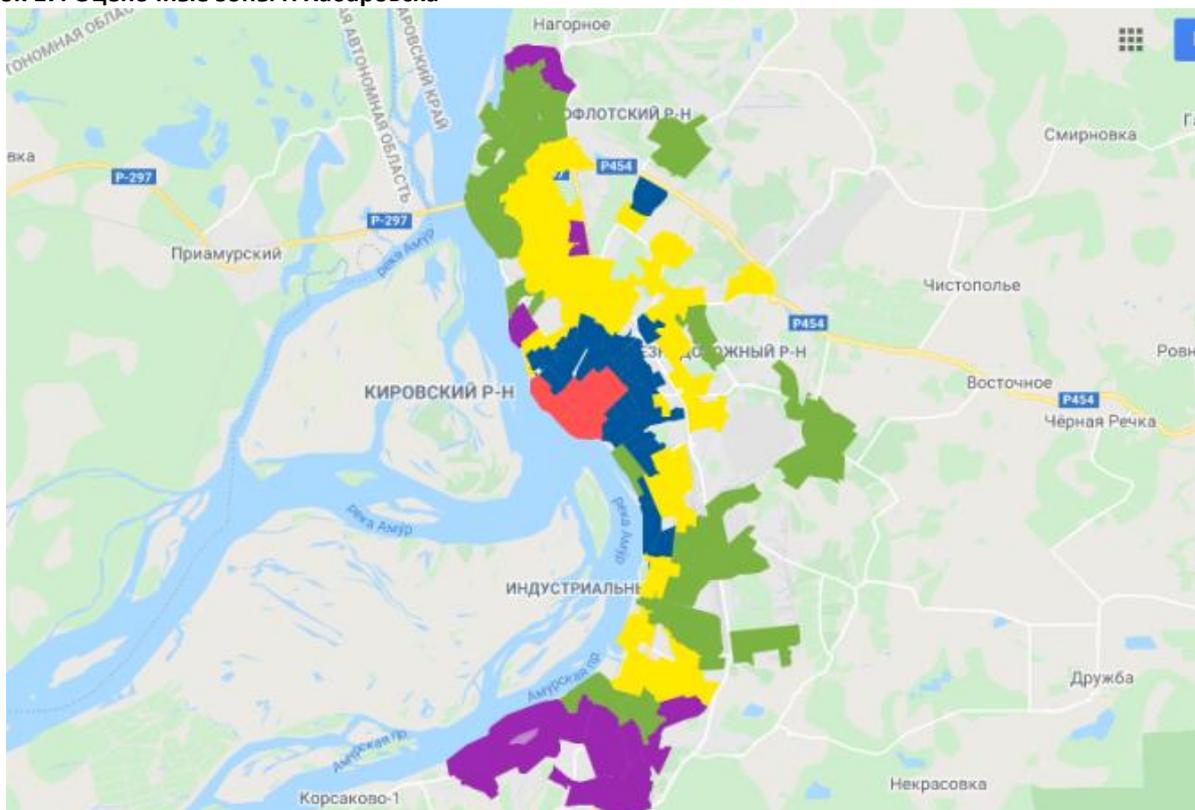
Номер оценочной зоны	Наименование ценовых зон	Среднее значение, руб./кв. м	Минимальное значение, руб./кв. м	Максимальное значение, руб./кв. м
Промышленная недвижимость				
1	Зона высокой ценности	43 308	18 702	88 274
2	Зона средней ценности	18 786	7 708	30 205
3	Окраины административных центров города	-	-	-
4	Зона низкой ценности	12 670	8 053	19 528
	Итого по г. Хабаровску	24 599		
Производственные базы				
1	Зона высокой ценности	21 026	20 812	21 240
2	Зона средней ценности	15 945	14 712	17 463
3	Окраины административных центров города	15 744	15 365	16 338
4	Зона низкой ценности	7 727	3 903	9 361
	Итого по г. Хабаровску	14 899		

Оценочные зоны г. Хабаровска

📍 Зона Низкой ценности микрорайоны: Дальдизель; Красная речка; Химфармзавод; Индустриальный поселок; Поворот на Красную речку; Радиоцентр; 13-й километр; Полярная.

- Зона Окраины административных центров города микрорайоны: Суворова; Березовка; Амуркабель; Детский санаторий; Победа; Стройка; База КАФ; 38-я школа; 39-й магазин; 5-я площадка; Балтимор; Моряков-Амурцев; пос. Горького; 2-й Хабаровск; Мелькомбинат; Выборгская; Спутник; МЖК; РЭБ флота.
- Зона Средней ценности микрорайоны: Овощесовхоз; Южный; Краснодарская; Депо-2; Индустриальная; Дельфин; Судоверфь; 1-й Микрорайон; ДОС; Волочаевский городок; Памятник Партизанам; Кирпичный завод; Авиагородок; Поворот на спиртзавод; Шелеста; Топограф; 51-я школа; Воронежская; Нархоз, Политен; Промышленная; Степная; Северный; Погранинститут; Лазо; Бондаря; Трехгорная; Автовокзал; Брестская; Нефтяник; Цирк; Парк им. Гагарина; ДОР УРС; Портовая.
- Зона Высокой ценности микрорайоны: Большая; 19-я школа; Рабочий городок; Подгаева; Советская; Затон; Индустриальный колледж; ЖД вокзал; Железка; Уссурийская; Дендрарий; Слободская; 2-я краевая; Серышева; ГУПР; Танк + Облачный; Ореховая сопка; Флегонтова; Строитель; Рынок; Станционная; Ленинградская; Дикопольцева; Ленинградский; Энергомаш; Казачья гора.
- Зона Административно – культурный, исторический центр города микрорайоны: Стадион им. Ленина; Площадь Ленина; Ленина + Пруды; Комсомольская площадь; площадь Славы; Запарина; Центр.

Рисунок 17. Оценочные зоны г. Хабаровска



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

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

Таблица 29. Обзор цен на недвижимость в Хабаровске в октябре 2020 г. ²³

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2020 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	106 790 руб./м2	+7,99 %	+22,71 %	+15,95 %	11
- Вторичка	102 468 руб./м2	+6,37 %	+17,75 %	+13,69 %	10
Торговые площади	3 293 075 руб./м2	+1 134,9 %	+1 134,9 %	+1 134,9 %	2
АРЕНДА					
Офисы	10 102 руб./м2/год	+8,03 %	+1,02 %	+9,38 %	5

Источник информации: Росриэлт

²³Источник информации: <https://rosrealty.ru/Habarovsk/cena>

Таблица 30. Обзор цен на недвижимость в Комсомольске-на-Амуре в октябре 2020 г.²⁴

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2020 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	34 326 руб./м2	-4,09 %	-5,61 %	-4,85 %	9
- Вторичка	34 326 руб./м2	-8,19 %	-9,35 %	-9,26 %	9
Торговые площади	56 589 руб./м2	0 %	+27,66 %	0 %	6
АРЕНДА					
Офисы	5 949 руб./м2/год	0 %	0 %	0 %	7
Торговые площади	9 840 руб./м2/год	—	0 %	-1,8 %	5

Источник информации: Росриэлт

Анализ цен предложений на офисные помещения в Комсомольске-на-Амуре в октябре-ноябре 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 на октябрь-ноябрь 2020 года. Анализ цены предложения за 1 кв. м общей площади сходных с оцениваемыми объектами может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 31. 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. Кирова, д. 20	https://realty.yandex.ru/offer/7550785220820066192/?utm_source=similar_card&utm_medium=related&utm_content=recommendations-recommendation%3A0%2C%20old%3A15&utm_campaign=recommendations-item-to-item	780,6	25 000 000	32 027
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	780,0	12 300 000	15 769
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	400,0	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	4397	100 000 000	22 743

²⁴ Источник информации: <https://rosrealt.ru/komsomolsk-na-amure/cena>

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена предложения с НДС, руб.	
				Общая	за 1 кв. м
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					25 488
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 октябре 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 октябрь-ноябрь 2020 года. Анализ цены предложения за 1 кв. м общей площади сходных с оцениваемыми объектами может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 32. 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. Ленина, д.34/2	https://onrealty.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-pomesheniya-svobodnogo-naznacheniya/28731522	126	400
7	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Мира, д.11/3	https://onrealty.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/18780370	90	450
8	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова, д.54/2	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-ofisnye-pomesheniya-okolo-samberi-na-kirova-80298991.html	21	400
9	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Хетагуровская, д.14	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/torgovo-ofisnoe-pomeshenie-154-kv-m-ul-hetagurovskaja-14-35269797.html	154	450

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена с учетом НДС, руб.
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				403
Медиана				400

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

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Цены предложения находятся в отрицательной динамике, увеличились скидки при продаже
Спрос	Сокращение спроса
Предложение	Ограниченное
Ликвидность	Очень низкая
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Присутствуют незначительные колебания
Емкость рынка	Незначительная
Диапазоны удельной аренды офисов и средней цены предложения в г. Комсомольске-на-Амуре в октябре-ноябре 2020 г., руб./ кв. м	По расчетам Оценщика средняя цена аренды офисов, сопоставимых объекту оценки в октябре-ноябре 2020 г. в Комсомольске-на-Амуре составила от 250 руб./кв. м до 600 руб./кв. м в месяц. По расчетам Оценщика средняя цена предложения по продаже офисов, сопоставимых объекту в октябре-ноябре 2020 г. в Комсомольске-на-Амуре составила от 12 616 руб./ кв. м до 40 260 руб./ кв. м.

7.3. 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, дробности платежей и т.д.

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

Условия рынка (скидки к ценам предложений).

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

Для определения корректировки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 190, стр. 335). На основании данного исследования, скидка на торг на цены офисные объекты класса С и ниже в дальневосточных регионах, на неактивном рынке составляет 12,2-22,2%.

Таблица 34. Значения корректировки на торг

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке 2. Офисные объекты класса С и ниже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,3%	11,6%	21,0%
2	Санкт-Петербург	16,0%	11,1%	20,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	16,8%	12,2%	21,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	16,0%	11,8%	20,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,0%	11,0%	21,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	16,8%	13,1%	20,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,0%	11,6%	20,4%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	17,2%	12,2%	22,2%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 190, стр. 335)

На основании данного исследования, средняя скидка на торг на цены офисные объекты класса С и ниже в дальневосточных регионах, на неактивном рынке составляет 12,2-22,2%, принято среднее значение диапазона в размере 17,2%.

Для определения корректировки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 195, стр. 340). На основании данного исследования, скидка на торг на арендные ставки офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости в дальневосточных регионах, на неактивном рынке составляет 10,1-18,2%.

Таблица 35. Значения корректировки на торг

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	13,4%	9,4%	17,4%
2	Санкт-Петербург	13,7%	9,7%	17,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,7%	10,0%	17,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	9,2%	15,8%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,2%	9,1%	17,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,4%	10,2%	16,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,4%	9,6%	17,2%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	14,1%	10,1%	18,2%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 195, стр. 340)

На основании данного исследования, средняя скидка торг на арендные ставки офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости в дальневосточных регионах, на неактивном рынке составляет 10,1-18,2%, принято среднее значение диапазона в размере 14,2%.

Основные ценообразующие факторы и их влияние на цены офисно-торговой недвижимости класса С, торговых площадей, стрит-ритейл, ОСН были определены с помощью аналитического исследования, приведенного в Справочнике оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 7, стр. 70).

Таблица 36. Ценообразующие факторы. Офисы класса С, торговые площади, стрит-ритейл, ОСН

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 7, стр. 70)

Левый столбец в вышеуказанной таблице показывает ранг данного фактора, т.е. его место среди других ценообразующих факторов.

Влияние местоположения как наиболее значимого фактора соответствует рангу 0,29.

Влияние площади объекта и расположения относительно «красной линии» соответствуют рангу 0,08.

Влияние физического состояния объекта, этаж (для встроенных помещений), наличие отдельного входа соответствуют рангу 0,06.

Влияние состояния отделки соответствует рангу 0,05.

Влияние ограниченность доступа к объекту, близость к остановкам общественного транспорта, концентрация населения в районе нахождения объекта, тип объекта, материал стен, возможность парковки, площадь земельного участка (для отдельно стоящих зданий) соответствуют рангу 0,04.

Влияние отношения арендопригодной к общей площади соответствует рангу 0,03.

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.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 01.10.2020 (дата статистических данных, ближайшая к дате оценки) диапазон составляет 0,77-0,91 среднее значение составляет – 0,84.

Потери при недозагрузке площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Для проведения данной корректировки Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (табл. 13, стр. 45), в расчетах принималось среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса С и ниже в дальневосточных регионах на неактивном рынке диапазон 12,6-25,9%. Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 37. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса С и ниже, по городам России на неактивном рынке

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на неактивном рынке. 2. Офисные объекты класса С и ниже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	17,8%	11,2%	24,3%
2	Санкт-Петербург	18,3%	13,8%	22,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,3%	14,3%	26,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	19,8%	13,9%	25,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	21,0%	13,9%	28,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	20,0%	14,3%	25,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	18,9%	13,6%	24,1%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	19,3%	12,6%	25,9%

Источник информации: Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (табл. 13, стр. 45)

²⁵ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhivosti/1974-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-04-2020-goda>

Учитывая престижное местоположение и назначение объекта оценки, в расчетах принималось среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса С и ниже в дальневосточных регионах на неактивном рынке (19,3%).

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

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		17,0%	18,8%
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высокотехнологичная 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 справедливой 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 39. 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 40. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на земельные участки различного назначения в городах РФ по офортам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-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 2019 г. 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 41. 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 42. 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 43. 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				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
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

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 44. 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
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.

7.4. 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 45. 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 46. Анализ ликвидности

Наименование фактора	Значение фактора
Назначение Объекта оценки	Административное нежилое здание (комбинатууправление)
Окружение и расположение	Нежилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – смешанная (жилые, административные здания). Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Парковая. В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Наличие и состав коммуникаций	Коммуникации: - отопление центральное от ТЭЦ; - водопровод – холодная и горячая вода от городских сетей; - канализация - в городской коллектор; - электроснабжение - от городских сетей 220V
Наличие рынка объектов оценки	По информации представителей 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.

Наименование фактора	Значение фактора
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.

7.5. 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 способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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

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

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

Варианты использования участка, как свободного:

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

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

Варианты использования участка с существующими улучшениями:

Рассмотрим оцениваемые объекты на соответствие перечисленным выше критериям.

Потенциал местоположения

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

Рыночный спрос

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

Юридическая правомочность

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

Физическая возможность

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

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)

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

Таблица 47. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемых объектов

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

Учитывая все вышеперечисленное, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта, является использование его как здание офисного назначения.

ГЛАВА 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ

При выполнении данной работы Оценщики руководствовались положениями МСО, в частности, положениями МСО 300 «Оценки для финансовой отчетности».

Для целей настоящей оценки, МСФО (IFRS) 13 содержат «иерархию справедливой стоимости», которая классифицирует оценки в зависимости от характера доступных исходных параметров. В целом, существуют три уровня иерархии:

- исходные параметры уровня 1 «(нескорректированные) котировочные цены на активных рынках по идентичным активам и обязательствам, которые относятся к дате измерения стоимости актива»;
- исходные параметры уровня 2 «исходные параметры, отличные от котировочных цен, относящихся к уровню 1, которые прямо или косвенно наблюдаются [на рынке] в отношении актива либо обязательства»;
- исходные параметры уровня 3 «ненаблюдаемые параметры, связанные с активом или обязательством».

Согласно МСФО 13 требуется, чтобы в финансовой отчетности раскрывался уровень любого актива или обязательства в иерархии оценки. В отношении оценок справедливой стоимости, основанных на входных параметрах третьего уровня, предусмотрены дополнительные учетные требования, поэтому необходимо, чтобы в заключении, подготавливаемого для использования в финансовой отчетности по МСФО, предоставляло достаточный объем информации об использованных исходных переменных оценки, которая бы позволила организации принять правильное решение по отнесению активов к тем или иным уровням иерархии.

Справедливая стоимость по МСФО является либо требуемой базой измерения или разрешенной альтернативой измерения для многих типов активов и обязательств. Стандарт МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» содержит следующее определение:

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

Данное определение и связанный с ним комментарий в МСФО 13 четко показывают, что справедливая стоимость согласно МСФО – это концепция, которая отличается от справедливой стоимости, определенной в Принципах МСО. Комментарий к МСФО 13 и, в частности, уточнения понятий участников рынка, упорядоченной сделки, сделки, происходящей на главном или наиболее выгодном рынке, а также наиболее эффективного использования актива, позволяют понять, что справедливая стоимость по МСФО, как правило, соответствует концепции рыночной стоимости в том виде, как она определена в Принципах МСО.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Таким образом, для большинства практических целей рыночная стоимость, определенная по МСО, будет удовлетворять требованиям к измерению справедливой стоимости согласно МСФО 13 при условии учета в ней некоторых специфических допущений, предусматриваемых данным стандартом финансовой отчетности, таких как положения относительно учетной единицы или игнорирования ограничений на продажу. Справедливая стоимость по МСФО относится к «учетным единицам» активам или обязательствам, указанным в соответствующем стандарте. Как правило, ими являются отдельные активы или обязательства, но в некоторых случаях речь может идти о группе соответствующих активов.

Для получения результатов оценок, проводимых на той или иной базе оценки, могут применяться один или несколько подходов к оценке. В соответствии с Принципами МСО, существуют три основных подхода к оценке, все они основываются на экономических принципах равновесной цены, ожидания выгоды или замещения:

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

Каждый из указанных основных подходов к оценке может быть реализован в форме различных методов своего применения.

8.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ДОХОДОВ)

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;
- (b) 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
- (c) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Компоненты оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- (а) оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства.
- (b) ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.
- (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 отдельного 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.

8.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ЗАТРАТ)

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 сумму, 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.²⁶ 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

²⁶Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 496 с.: ил. (стр. 195).

всех реальных дополнительных затрат и последующим экспертным определением величины износа приведет к большой погрешности в вычислениях. Принимая во внимание все вышесказанное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода.

8.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД

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

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

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

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

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

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

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения метода корректировок Оценщиком были предприняты следующие 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.

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

8.5. 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 9. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

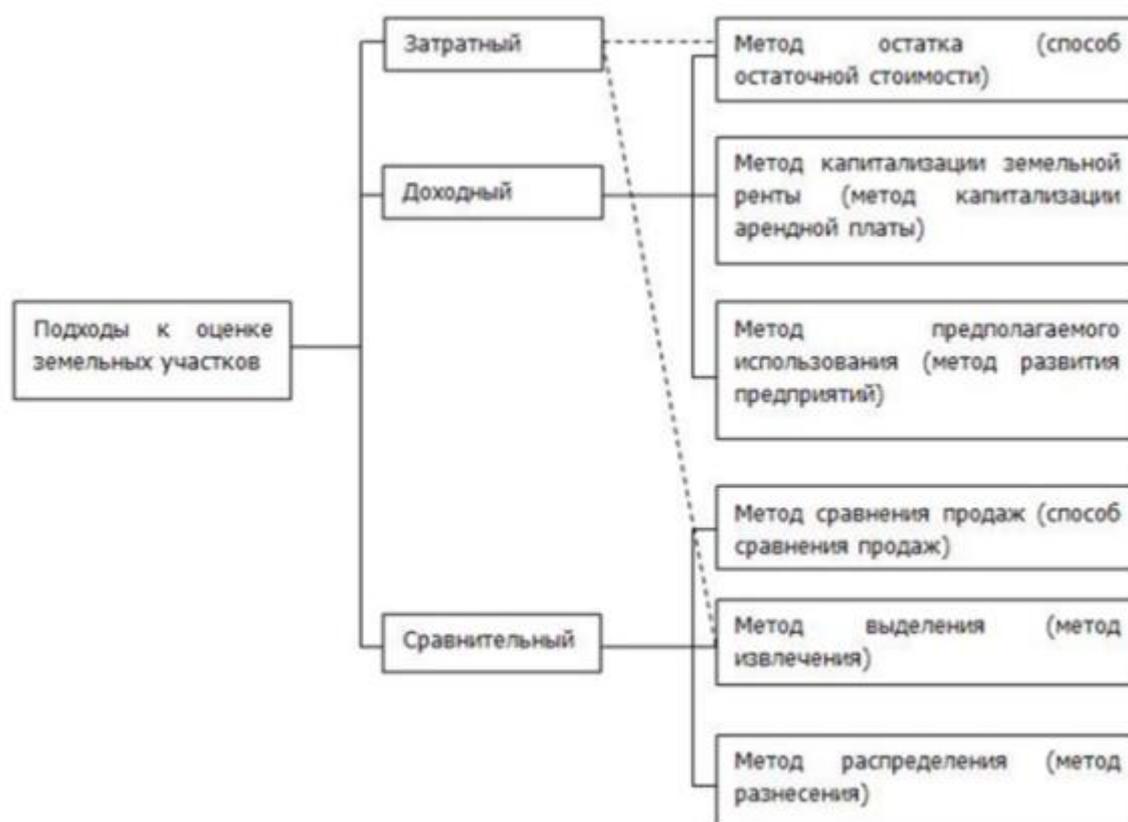
9.1. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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 18. 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 стоимости прав собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

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 48. 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.
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.

Подход к оценке	Наименование	Описание	Выбор метода
	Метод остатка	<p>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.</p> <p>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</p>	Метод не может быть использован, так как Оценщик не располагает информацией по строительным объемам объекта оценки.
	Метод предполагаемого использования	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права</p>	Метод не может быть использован в связи с недостаточностью данных и с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов.
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).

Расчет справедливой стоимости земельного участка

Справедливая стоимость земельного участка определяется методом корректировок.

Расчет справедливой стоимости участка земли данным методом осуществляется посредством подбора объектов-аналогов, выявления элементов сравнения, позволяющих учесть отличия объекта оценки от объекта-аналога, расчета поправок на данные различия и внесения их в цены продаж объектов-аналогов. Стоимость земельного участка рассчитывается как среднее или средневзвешенное значения из скорректированных цен объектов-аналогов.

Оценщиком был проанализирован рынок земельных участков коммерческого назначения в г. Екатеринбурге.

В результате исследования рынка земельных участков были найдены предложения о продаже объектов, которые по своим характеристикам могут служить аналогами оцениваемому земельному участку.

В процессе сбора информации по аналогам Оценщик не смог обнаружить информацию о совершенных сделках купли-продажи земельных участков, аналогичных оцениваемому, так как информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер, поэтому расчет стоимости основывается на ценах предложений объектов-аналогов с учетом корректировок.

Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов:

- все объекты-аналоги, как и оцениваемый земельный участок, являются незастроенными и свободными от улучшений;
- все объекты-аналоги свободны от имущественных обременений;
- рыночные предложения на продажу земельных участков актуальны по состоянию на дату оценки;
- объекты-аналоги относятся к категории «земли населённых пунктов».

Информационной базой для применения метода корректировок в настоящем отчете послужили данные риэлтерских компаний о рыночных предложениях на продажу земельных участков в г. Комсомольск-на-Амуре <https://www.avito.ru/>, <https://www.farpost.ru/> и пр.

В качестве единицы сравнения для объектов выбрана цена предложения объекта за кв. м площади земельного участка. При этом, исходя из способа представления информации о ценах предложения земельных участков, расчеты методом корректировок проведены в рублях. В дальнейшем определены основные элементы сравнения, посредством которых оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги сопоставлялись.

Все корректировки вносятся в процентном, либо в абсолютном (денежном) выражении, в цену предложения объекта сравнения. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то корректировка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект сравнения, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту и наоборот.

Расчет справедливой стоимости земельного участка включает следующие этапы:

- Изучение рынка и выбор предложений на продажу земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту - аналогу (о цене предложения, дате выставления объекта - аналога к продаже, физических характеристиках, местоположении объекта и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка цен по каждому сопоставимому объекту – аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

Согласование скорректированных цен сопоставимых земельных участков и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому введение корректировок на время продажи, условия продажи и финансирования сделки не требуется.

Определение скорректированных стоимостей 1 кв. м общей площади сопоставимых объектов с учетом их параметров осуществляется следующим образом:

$$P_{\text{корр.}} = P_0 + P_0 * \sum_{i=2}^n P_i / 100, \text{ где}$$

P_0 – начальная стоимость 1 кв. м общей площади сопоставимого объекта (цена предложения);

$P_{\text{корр}}$ – скорректированная стоимость 1 кв. м общей площади сопоставимого объекта;

P_i, \dots, P_n – процентные поправки по i – му элементу сравнения.

Характер и степень отличий аналогов 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.

При определении стоимости земельного участка выделены следующие элементы сравнения: вид права; условия финансирования; дата продажи; условия продажи; торг; вид разрешенного использования; местоположение; наличие строений; площадь участка; коммуникации.

Проанализировав состояние земельного рынка г. Комсомольск-на-Амуре, 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 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:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) * 100\%$$

где

K_{II} – размер корректировки;

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

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

При использовании коэффициентов, сгруппированных в матрицы, значения в матрице соответствуют отношению C_{OO}/C_{OA} .

В последующие расчёты были введены следующие корректировки:

Корректировка на торг. Для определения справедливой 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 49. 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 50. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на земельные участки различного назначения в городах РФ по офортам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-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 51. 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 52. 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, 2, 3, 4, 5 имеют площадь, которая попадает в диапазон **0,1 – 0,5 га**, следовательно, вводится понижающая корректировка (-10%).

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 19. 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 53. 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 54. 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%	-21%	-32%
	Э	15%	0%	-1%	3%	-13%	-9%	-10%	-21%
	Г	15%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
	В, К, Т, Комм	11%	-3%	-4%	0%	-16%	-12%	-13%	-24%
	Э, Г	32%	15%	15%	19%	0%	4%	3%	-10%
	Э, В, К, Т, Комм	27%	10%	10%	14%	-4%	0%	-1%	-13%
	Г, В, К, Т, Комм	27%	11%	11%	15%	-3%	1%	0%	-12%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	46%	27%	27%	32%	11%	15%	14%	0%

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

На основе данных с сайтов www.avito.ru, www.farpost.ru телефонных переговоров с представителями собственников, у объектов-аналогов №№ 2, 3, 4, 5 на участках есть подъездные пути, а центральные коммуникации по границе участка, у объекта-аналога № 1 на участке 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, 4, 5 определена на уровне 27%. Повышающая корректировка для объекта-аналога № 1 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 55. 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_10_sot_izhs_1930335445	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1845336090	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1916859769	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2017337429
Контактный телефон		тел. +7-914-162-45-58	тел. +7-924-212-72-22	тел. +7-914-164-10-01	тел. +7-914-414-90-28	тел. +7-909-867-38-04
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. Майский, на пересечении ул. Советская и ул. Свердлова	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Калиновая (строительный номер 11)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Культурная, участок 58	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Культурная, участок 35
Площадь земельного участка, кв. м	9 012,9	1 000	1 000	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				
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, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость, руб.		650 000	780 000	670 000	550 000	580 000
Корректировка на наличие строений		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		650 000	780 000	670 000	550 000	580 000

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Удельная цена предложения, руб./кв. м		650	780	670	550	580
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	657,54	564,81	463,65	488,94
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	800,23	687,37	564,26	595,04
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	616,18	529,27	434,48	458,18
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		513,48	616,18	529,27	434,48	458,18
Рыночные условия		Актуально на дату оценки				
Корректировка на рыночные условия, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		513,48	616,18	529,27	434,48	458,18
Площадь земельного участка, кв. м	9 012,90	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Корректировка на площадь		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		462,13	554,56	476,34	391,03	412,36
Корректировка на территориальное местоположение		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		415,92	499,10	428,71	351,93	371,12
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		415,92	499,10	428,71	351,93	371,12
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		415,92	499,10	428,71	351,93	371,12
Корректировка на наличие коммуникаций		10,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		457,51	633,86	544,46	446,95	471,32
Количество корректировок		6	6	6	6	6
Удельный вес объекта		0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.		91,50	126,77	108,89	89,39	94,26
Коэффициент вариации	15,39%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	511					
Рыночная стоимость права аренды земельного участка с учетом НДС, руб.	4 605 592					
Справедливая стоимость права аренды земельного участка (округленно), руб.	3 838 000					

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 15,39%, меньше 20%, изменчивость вариационного ряда принято считать средней.

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

9.2. РАСЧЁТ 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 справедливой стоимости Объекта оценки, Оценщиком было проведено исследование рынка коммерческой недвижимости, а также изучена информация 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 зданий торгово-офисных и свободного назначения, наиболее сопоставимых с Объектом оценки.

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

Таблица 56. Информация об объектах-аналогах²⁷

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	Заказчик	https://realty.yandex.ru/off er/7550785220820066192/?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/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 (914) 421-55-85	+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. Кирова, д. 20	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Вокзальная, д.32 (кад.ном. 27:22:0011802:204)	"Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Красnofлотская, 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	780,6	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	1 665,5	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	Стандарт	Косметический ремонт	Стандарт	Премиум
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал ограждающих конструкций	Железобетонные плиты	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	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

²⁷ Вся информация о характеристиках объектов аналогов была уточнена у представителей собственников.

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки				
Стоимость, руб...с НДС		25 000 000	100 000 000	19 500 000	12 300 000	12 900 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м с НДС		32 027	22 743	12 616	15 769	31 931

Источник информации: Расчеты Оценщика

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 корректировки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 190, стр. 335). На основании данного исследования, скидка на торг на цены офисные объекты класса С и ниже в дальневосточных регионах, на неактивном рынке составляет 12,2-22,2%.

Таблица 57. Значения корректировки на торг

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке 2. Офисные объекты класса С и ниже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,3%	11,6%	21,0%
2	Санкт-Петербург	16,0%	11,1%	20,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	16,8%	12,2%	21,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	16,0%	11,8%	20,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,0%	11,0%	21,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	16,8%	13,1%	20,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,0%	11,6%	20,4%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	17,2%	12,2%	22,2%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 190, стр. 335)

На основании данного исследования, средняя скидка на торг на цены офисные объекты класса С и ниже в дальневосточных регионах, на неактивном рынке составляет 12,2-22,2%, принято среднее значение диапазона в размере 17,2%.

Корректировка на размер земельного участка

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:²⁸

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:

²⁸<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 9.1. «Расчет справедливой стоимости земельного участка» (методом корректировок) и составила 4 605 592 рублей с учетом НДС за 9 012,90 кв. м, следовательно, стоимость краткосрочных прав аренды земельного участка 1 кв. м = 511 руб. с учетом 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 58. 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

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 = $511*(1+30\%)=664$ 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 59. 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	780,6	4 397,0	1 545,6	780,0	404,0
Площадь земельного участка, кв. м	S_{3y}	9 012,9	1 665,5	2 200,0	1 550,0	1 000,0	526,0
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м здания, кв. м/кв. м	S'	1,02	2,13	0,50	1,00	1,28	1,30

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя					
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м	$\Delta S'i$		-1,11	0,52	0,02	-0,26	-0,28
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.	К		-737	345	13	-173	-186

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 корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 102, стр. 215).

Таблица 60. Корректирующие коэффициенты масштабного фактора для цен объектов офисно-торгового назначения, усредненные данные по России

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», табл. 102, стр. 215

Так как площадь объектов-аналогов №№ 1, 4 находится в диапазоне 750 – 1 500 кв. м, а площадь объекта оценки находится в диапазоне >1 500 кв. м, поэтому для объектов-аналогов №№ 1, 4 вводится понижающая корректировка на площадь (0,82-1=-0,18 или -18%). Площадь объектов-аналогов №№ 2, 3

находятся в диапазоне >1 500 кв. м, площадь объекта оценки находится также в диапазоне >1 500 кв. м, поэтому для объектов-аналогов №№ 2, 3 не требуется корректировка на площадь. Площадь объекта-аналога №5 находится в диапазоне 300-750 кв. м, площадь объекта оценки находится в диапазоне >1 500 кв. м, поэтому для объекта-аналога № 5 вводится понижающая корректировка на площадь (0,70-1=0,30 или -30%).

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 - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», табл. 117, стр. 244

Таблица 61. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, усредненные данные по России

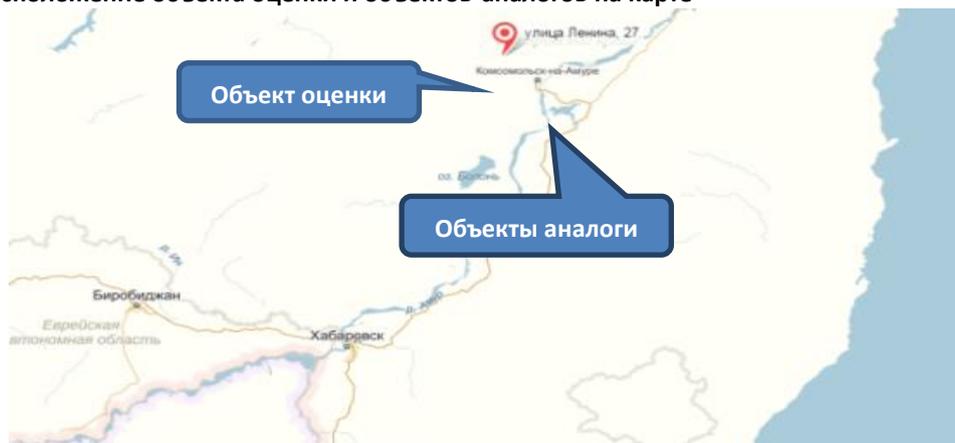
Этаж расположения		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», табл. 117, стр. 244

Так как объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 расположены на 1 этаже и выше, вводится понижающая корректировка, учитывающая цоколь (0,78-1=-0,22, далее учитываем долю помещений, расположенных в цоколе в общей площади объекта оценки $1\ 362,5 / 8\ 849,4 = 0,15$; $-0,22 * 0,15 = -0,03$ 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 20. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте



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

Влияние данного фактора определялось на основании Справочника оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» табл. 11., стр. 78.

Таблица 62. Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру

Отношение цен/арендных ставок 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	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», табл. 11, стр. 78

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 Справочника оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» табл. 68, стр. 167.

Таблица 63. Корректирующие коэффициенты к ценам офисно-торговых объектов по расположению относительно «красной линии»

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», табл. 68, стр. 167

Объект-аналог № 4 расположен на второстепенной улице, поэтому для объекта-аналога №4, корректировка на расположение относительно «красной линии» 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 №№ 1, 2, 3, 4, 5, как у Объекта оценки есть стихийная парковка, корректировка по данному критерию не вводилась.

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.

Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 154, стр. 277).

Таблица 64. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки объектов офисно-торгового назначения

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2175	-4076	-6180	-11501
	Косметический	2175	0	-1901	-4005	-9326
	Эконом	4076	1901	0	-2105	-7425
	Стандарт	6180	4005	2105	0	-5321
	Премиум	11501	9326	7425	5321	0

Источник информации: Справочника оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», табл. 154, стр. 277

Состояние отделки внутренних помещений объектов-аналогов №№ 1, 5 Премиум, поэтому корректировка на состояние отделки для объектов-аналогов №№ 1, 5 составит -7 425 руб./кв. м.

Состояние отделки внутренних помещений объектов-аналогов №№ 2, 4 Стандарт, поэтому корректировка на состояние отделки для объектов-аналогов №№ 2, 4 составит -2 105 руб./кв. м.

Состояние отделки внутренних помещений объекта-аналога № 3 косметический ремонт, поэтому корректировка на состояние отделки для объекта-аналога № 3 составит 1 901 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 справедливой 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 65. Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации		https://realty.yandex.ru/offer/7550785220820066192/?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/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?recomendation%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 (914) 421-55-85	+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. Кирова, д. 20	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, Солнечный район, РП Солнечный, ул. Ленина д.27	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова, д. 20
Общая площадь, кв. м	8 849,4	780,6	4 397,0	1 545,6	780,0	404,0
Площадь земельного участка, кв. м..	9 012,9	1 665,5	2 200,0	1 550,0	1 000,0	526,0
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Тип здания	Административные	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения	Административные, торгово-офисные
Этажность	1-5, цоколь	1,2	1, 2	1, 2, 3, подвал	1, 2	1, 2
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	Стихийная	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

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Стоимость объекта с земельным участком с учетом НДС, руб.		25 000 000	100 000 000	19 500 000	12 300 000	12 900 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м с НДС		32 027	22 743	12 616	15 769	31 931
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг		-17,2%	-17,2%	-17,2%	-17,2%	-17,2%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		26 518	18 831	10 446	13 057	26 439
Площадь ЗУ, кв. м. (собственность)	9 012,9	1 665,5	2 200	1 550	1 000	526
Доля ЗУ, приходящаяся на 1 кв. м площади улучшений	1,02	2,13	0,50	1,00	1,28	1,30
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м		-1,11	0,52	0,02	-0,26	-0,28
Корректировка на площадь ЗУ собственность, руб.		-737	345	13	-173	-186
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		25781	19176	10459	12884	26253
Передаваемые имущественные права		Право собственности				
Корректировка передаваемые права, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб. с учетом НДС		25 781	19 176	10 459	12 884	26 253
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		25 781	19 176	10 459	12 884	26 253
Рыночные условия		Актуально на дату оценки				

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка на рыночные условия, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		25 781	19 176	10 459	12 884	26 253
Наличие обременений		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие обременений, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		25 781	19 176	10 459	12 884	26 253
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.		25 781	19 176	10 459	12 884	26 253
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.		25 781	19 176	10 459	12 884	26 253
Площадь кв. м.	8 849,40	780,6	4 397	1 546	780	404
Корректировка на площадь		-18%	0%	0%	-18%	-30%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		21 140	19 176	10 459	10 565	18 377
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.	подвал	20 506	18 601	10 145	10 248	17 826

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул. Ленина д.27	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова, д. 20	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
Корректировка на территориальное местоположение, %		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		18 455	16 741	9 131	9 223	16 043
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.		18 455	16 741	9 131	11 529	16 043
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		18 455	16 741	9 131	11 529	16 043
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.		18 455	16 741	9 131	11 529	16 043
Отделка помещений	Эконом	Премиум	Стандарт	Косметический ремонт	Стандарт	Премиум
Корректировка на отделку помещений, руб.		-7 425	-2 105	1 901	-2 105	-7 425
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		11 030	14 636	11 032	9 424	8 618
Количество корректировок		6	5	5	7	6
Весовые коэффициенты		0,198	0,207	0,207	0,190	0,198

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.		2 184	3 030	2 284	1 791	1 706
Коэффициент Вариации	21,02%	15,91				
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	10 995					
Рыночная стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.	97 299 153					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	81 082 628					

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 21,02%, что соответствует приблизительно средней изменчивости вариационного ряда.

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

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

Таблица 66. 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. ²⁹
1	Административное здание (комбинатууправление)	8 849,40	81 082 628

²⁹ Стоимость земельного участка, входящего с состав объекта оценки (единого объекта недвижимости) приведен в разделе 9.1. настоящего Отчета.

9.3. 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.

Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - инструмент, используемый для того, чтобы привести будущие суммы (например, денежные потоки или стоимостные величины) к текущей величине, используя некоторую ставку дисконтирования.

Способ расчета, используемый для оценки справедливой стоимости в рамках доходного подхода, зависит от фактов и обстоятельств, специфичных для оцениваемого актива или обязательства (например, имеется ли наблюдаемая рыночная информация о ценах на сопоставимые активы или обязательства), и от наличия достаточного объема данных.

Оценка справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием расчета приведенной стоимости предполагает установление всех следующих элементов с позиций участников рынка на дату оценки:³⁰

- (a) расчетной оценки будущих денежных потоков в отношении оцениваемого актива;
- (b) ожиданий в отношении возможных колебаний величины и времени возникновения денежных потоков, отражающих присущую денежным потокам неопределенность;
- (c) временной стоимости денег, представленной ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или дюрация которых совпадают с периодом, охватываемым денежными потоками, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая процентная ставка);
- (d) цены за согласие мириться с неопределенностью, присущей денежным потокам (то есть премия за риск);
- (e) других факторов, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах. Доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину.

Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.³¹

Общие принципы расчета приведенной стоимости³²

- a) Денежные потоки и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство.
- (b) Денежные потоки и ставки дисконтирования должны учитывать только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству.
- (c) Чтобы избежать двойного включения факторов риска или же их не включения необходимо, чтобы ставки дисконтирования отражали те же допущения, что были использованы при расчете соответствующих денежных потоков.
- (d) Допущения в отношении денежных потоков и ставок дисконтирования должны быть сообразны между собой. Например, номинальные денежные потоки, которые учитывают влияние инфляции,

³⁰Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утв. Приказом Минфина России от 29.12.2015 №217н «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) Министерства финансов РФ» (Зарегистрировано в Минюсте России 2 февраля 2016 г. N 40940), пункт В13

³¹Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», В10

³²Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», В14

должны дисконтироваться по ставке, учитывающей влияние инфляции. Номинальная безрисковая процентная ставка учитывает влияние инфляции. Реальные же денежные потоки, которые исключают влияние инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей влияние инфляции. Аналогично суммы, отражающие денежные потоки после налогообложения, должны дисконтироваться с использованием после налоговой ставки дисконтирования. Суммы, отражающие денежные потоки до налогообложения, должны дисконтироваться по ставке, соответствующей указанным денежным потокам.

(е) Ставки дисконтирования должны определяться с учетом базовых экономических факторов той валюты, в которой выражены соответствующие денежные потоки.

Все аналитические процедуры доходного подхода могут быть сведены в две категории методов доходного подхода:

1. Метод капитализации дохода (Yield Capitalization).
2. Метод прямой капитализации (Direct Capitalization).

Метод прямой капитализации (Direct Capitalization Method - DCM)

Определение метода прямой капитализации применительно к оценке активов: капитализация (означающая деление на соответствующую ставку доходности) постоянного или постоянно меняющегося экономического дохода за конкретный период времени.

Первый шаг метода прямой капитализации состоит в определении надлежащей меры экономического дохода, которая должна быть использована в ходе оценке или экономического анализа. Так же, как и в методе капитализации дохода, в анализе на основе метода прямой капитализации могут быть использованы многочисленные альтернативные меры экономического дохода.

Второй шаг метода прямой капитализации заключается в оценке последующего предполагаемого срока прогноза экономического дохода. Иными словами, этот шаг включает оценку ожидаемого последующего срока полезного использования оцениваемого актива. Метод прямой капитализации может использоваться только тогда, когда поток дохода, является постоянным или изменяющимся с постоянным темпом.

Третий шаг метода прямой капитализации сводится к обоснованию прогноза экономического дохода. Для использования прямой капитализации прогноз экономического дохода должен быть: постоянным либо изменяющимся с постоянным темпом в каждом периоде.

Четвертый шаг метода прямой капитализации состоит в оценке соответствующей ставки прямой капитализации. Ставка прямой капитализации используется для приведения прогнозируемого экономического дохода к текущей стоимости. Ставка прямой капитализации учитывает показатель темпа роста.

Пятый шаг метода прямой капитализации заключается в установлении показателя стоимости оцениваемого актива. Показатель стоимости определяется с помощью вычисления текущей стоимости прогнозируемого потока экономического дохода за ожидаемый срок получения экономического дохода по выбранной ставке прямой капитализации.

В данном случае используется метод прямой капитализации, так как ожидается, что будущие чистые доходы приблизительно будут равны текущим или темпы их роста будут умеренными и предсказуемыми. Доходы от оцениваемого объекта являются достаточно значительными положительными величинами, и в будущем бизнес будет стабильно развиваться.

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 — Potential Gross Income (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.

Определение справедливой стоимости Объектов оценки в рамках доходного подхода

Оценщик провел исследование рынка коммерческой недвижимости помещений офисного назначения в районе расположения Объекта оценки, была изучена информация электронных сайтов Интернета (www.farpost.ru, <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 67. Объекты-аналоги офис³³

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-pomesheniya-ot-10-kv-m-s-mebelju-ul-sevastopolskaja-51-2-74695763.html	https://onrealty.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-pomeshcheniya-svobodnogo-naznacheniya/28731522	https://onrealty.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/18780370	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-ofisnye-pomesheniya-okolo-samberi-na-kirova-80298991.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/torgovofisnoe-pomeshenie-154-kv-m-ul-hetagurovskaja-14-35269797.html
Телефон		тел. +7 963 820-64-42	тел. +7 (999) 085-76-05	тел.+7 968 172-40-00	тел.+7 914 207-92-81	тел. +7 963 820-64-42
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. Ленина, д.34/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Мира, д.11/3	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова, д.54/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Хетагуровская, д.14
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	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Тип помещений	Административные	Нежилое помещение торгового-офисного назначения	Нежилое помещение офисного назначения	Нежилое помещение торгового-офисного назначения	Нежилое помещение торгового-офисного назначения	Нежилое помещение торгового-офисного назначения
Площадь объекта, кв. м	8 849,40	300	126	90	21	154
Этаж	1 этаж	1/5	1/1	1/5	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	Стихийная	Стихийная	Стихийная
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

³³Вся 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.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Дата фиксации предложения		Актуально на дату оценки				
НДС		с НДС				
Эксплуатационные расходы		Не входят				
Коммунальные платежи		Не входят				
Ставка аренды за пользованием помещением, руб./ кв. м/год		4 800	4 800	5 400	4 800	5 400

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».

торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 195, стр. 340). На основании данного исследования, скидка на торг на арендные ставки офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости в дальневосточных регионах, на неактивном рынке составляет 10,1-18,2%%.

Таблица 68. Значения корректировки на торг

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	13,4%	9,4%	17,4%
2	Санкт-Петербург	13,7%	9,7%	17,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,7%	10,0%	17,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	9,2%	15,8%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,2%	9,1%	17,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,4%	10,2%	16,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,4%	9,6%	17,2%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	14,1%	10,1%	18,2%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 195, стр. 340)

На основании данного исследования, средняя скидка торг на арендные ставки офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости в дальневосточных регионах, на неактивном рынке составляет 10,1-18,2%%, принято среднее значение диапазона в размере 14,2%.

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 помещений³⁴ на рынке едина (стремится к единому равновесному уровню) и не зависит от НДС. Если бы цены на рынке для плательщиков НДС и компаний, находящихся на УСН, различались, то плательщикам НДС было бы

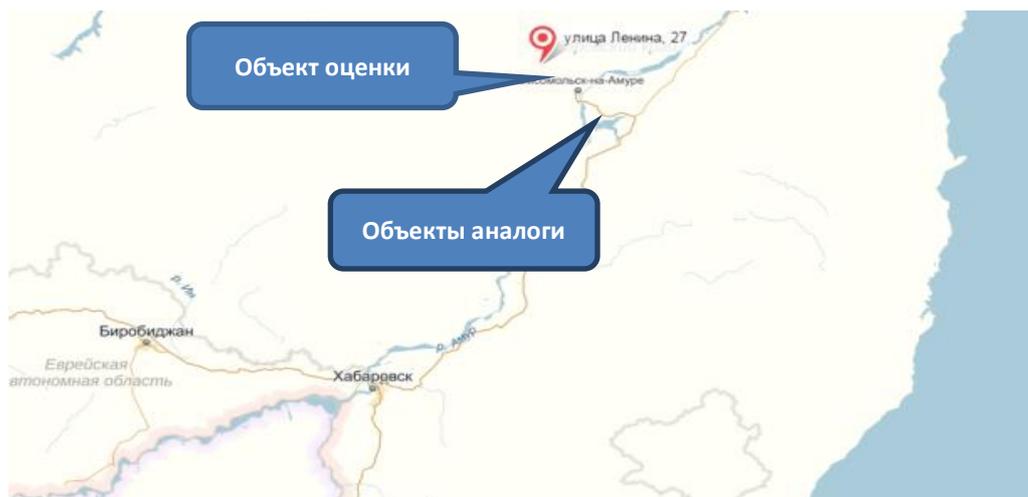
³⁴ Статья «К вопросу об учете НДС при оценке рыночной стоимости имущества». Ю. В. Козырь, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/kozir/Kozir-02-2015.pdf>

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 21. 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 на основании Справочника оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» табл. 11., стр. 78.

Таблица 69. Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру

Отношение цен/арендных ставок 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	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», табл. 11, стр. 78

По данным сборника отношение арендных ставок 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 арендных ставок отношение цен офисно-торговых объектов в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного (краевого) центра по отношению к областному центру составляет 0,79-0,82, среднее значение 0,80.

Так как, объект оценки находится в Хабаровском крае, Солнечном районе, рп. Солнечный - райцентр с развитой промышленностью, а объекты-аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре - населенный

пункт в ближайшей окрестности областного (краевого) центра, корректировка на местоположение составит $(0,72/0,80 - 1 = -0,10 (-10,00\%))$.

Корректировка на 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 – это отдельно стоящее здание с земельным участком, объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 – встроенные помещения, таким образом необходимо ввести корректировки на тип объекта к объектам-аналогам №№ 1, 2, 3, 4, 5. Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (таблица 109, стр. 232).

Таблица 70. 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	0,90	0,89	0,91
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 - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (таблица 109, стр. 232)

Корректировка на тип объекта для встроенных помещений объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 составит $1/0,92-1=8,7\%$ (округленно).

Корректировка на тип парковки. У объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5, как и у Объекта оценки парковка стихийная, корректировка на тип парковки для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 не требуется.

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 - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (таблица 117, стр. 244).

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

Этаж расположения		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (таблица 117, стр. 244)

Для оцениваемых помещений, расположенных в подвале здания, корректировка на этаж составит (-31%).
Для оцениваемых помещений, расположенных на 2 этаже и выше корректировка на этаж составит (-13%).

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 - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (табл. 105, стр. 216).

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

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (арендные ставки)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,11	1,22	1,32	1,44	1,60
	50-125	0,90	1,00	1,11	1,19	1,30	1,44
	125-300	0,82	0,90	1,00	1,08	1,17	1,30
	300-750	0,76	0,84	0,93	1,00	1,09	1,21
	750-1500	0,70	0,77	0,85	0,92	1,00	1,11
	>1500	0,63	0,69	0,77	0,83	0,90	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (табл. 105, стр. 216)

Площадь Объекта оценки находится в диапазоне >1 500 кв. м,

Площадь объектов-аналогов №№ 1, 2, 5 находится в диапазоне 125 - 500 кв. м, корректировка составляет - 0,77 (-23%),

площадь объекта-аналога № 3 находится приблизительно в диапазоне 50 – 125 кв. м, корректировка составляет - 0,69 (-31%),

площадь объекта-аналога № 4 находится в диапазоне <50 кв. м, корректировка составляет - 0,63 (-37%).

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_buss_realty/office/ofisnye-pomesheniya-ot-10-kv-m-s-mebelju-ul-sevastopolskaja-51-2-74695763.html	https://onrealt.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-pomeshcheniya-svobodnogo-naznacheniya/28731522	https://onrealt.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/18780370	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_buss_realty/office/sdam-ofisnye-pomesheniya-okolo-samberi-na-kirova-80298991.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_buss_realty/office/torgovo-ofisnoe-pomeshenie-154-kv-m-ul-hetagurovskaja-14-35269797.html
Общая площадь, кв. м	8 849,4	300	126	90	21	154
Стоимость руб./кв. м/год, с НДС, без эксплуатационных расходов, без коммунальных платежей		4 800	4 800	5 400	4 800	5 400
Корректировка на уторгование, %		-14,10%	-14,10%	-14,10%	-14,10%	-14,10%
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 123	4 123	4 639	4 123	4 639
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		4 123	4 123	4 639	4 123	4 639
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. Ленина, д.34/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Мира, д.11/3	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова, д.54/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Хетагуровская, д. 14
Корректировка на местоположение объекта, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 711	3 711	4 175	3 711	4 175
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка на расположение относительно «красной линии», %		0%	0%	25%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 711	3 711	5 219	3 711	4 175
Тип объекта	Отдельно стоящее здание с ЗУ	Встроенные помещения				
Корректировка на тип объекта, %		8,7%	8,7%	8,7%	8,7%	8,7%
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 034	4 034	5 673	4 034	4 538
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки,%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 034	4 034	5 673	4 034	4 538
Этаж	Расчет для 1 этажа	1/5	1/1	1/5	1/2	1/5
Корректировка на этаж/этажность, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 034	4 034	5 673	4 034	4 538
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		4 034	4 034	5 673	4 034	4 538
Площадь объекта, кв. м	8 849,4	300	126	90	21	154
Корректировка на общую площадь, %		-23%	-23%	-31%	-37%	-23%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 106	3 106	3 914	2 541	3 494
Состояние отделки помещений	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка на состояние отделки помещений, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 106	3 106	3 914	2 541	3 494
Эксплуатационные расходы		Не входят				
Корректировка на эксплуатационные расходы, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 106	3 106	3 914	2 541	3 494
Коммунальные платежи		Не входят				
Корректировка на коммунальные платежи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 106	3 106	3 914	2 541	3 494
Количество корректировок		4	4	4	4	4
Весовые коэффициенты		0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.		621	621	783	508	699
Коэффициент Вариации	15,80%					
Рыночная стоимость арендной ставки 1 этажа с учетом НДС, без эксплуатационных (с коммун. плат.) расходов, руб./кв. м/год	3 232					
Корректировка на расположение помещений в цоколе	-31%					

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Расчетная арендная ставка, цоколь руб./кв. м/год	2 230					
Корректировка на расположение помещений на 2-ом этаже и выше	-13%					
Расчетная арендная ставка 2,3 этаж и мансарда руб./кв. м/год	2 812					

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 выше 10%, но не превышает 33% (15,80%), 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

	Площадь, кв. м	Арендная ставка с НДС, руб./кв. м/год	Доля	Средневзвешенная арендная ставка с учетом НДС, руб./кв. м/год
Цоколь	1 365,2	2 230	15%	335
Первый	1 656,4	3 232	19%	614
со 2 по 5 этажи	5 827,8	2 812	66%	1 856
Итого	8 849,4		100%	2 805

Источник информации: данные Заказчика, расчеты Оценщика

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход от оцениваемого помещения определяется путем умножения его арендопригодной площади на ставку арендной платы.

Арендопригодная площадь, рассчитывается по следующей формуле:

$$S_{арендопригодная} = S_{общая} * K_{арендопригодной}, \text{ где:}$$

S_{арендопригодная} - арендопригодная площадь;

S_{общая} – общая площадь объекта оценки;

K_{арендопригодной} – коэффициент арендопригодной площади.

Данный коэффициент определялся на основании данных представленных на портале Statrielt. 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 01.10.2020 (дата статистических данных, ближайшая к дате оценки) среднее значение составляет – 0,84³⁵.

Расчет потенциального валового дохода для Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход – EffectiveGrossIncome (EGI) это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Потери арендной платы имеют место за счет неполной загруженности помещений, смены арендаторов и неуплаты арендной платы.

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

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

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

³⁵ Источник информации: <http://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2294-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-10-2020-goda>

Д_{пр} – прочие доходы от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

На основании обзора прессы и интервью с риэлторами агентств недвижимости, Оценщик может 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 - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (табл. 13, стр. 45), в расчетах принималось среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса С и ниже в дальневосточных регионах на неактивном рынке диапазон 12,6-25,9%. Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 75. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса С и ниже, по городам России на неактивном рынке

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на неактивном рынке.				
2. Офисные объекты класса С и ниже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	17,8%	11,2%	24,3%
2	Санкт-Петербург	18,3%	13,8%	22,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,3%	14,3%	26,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	19,8%	13,9%	25,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	21,0%	13,9%	28,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	20,0%	14,3%	25,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	18,9%	13,6%	24,1%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	19,3%	12,6%	25,9%

Источник информации: Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (табл. 13, стр. 45)

Учитывая престижное местоположение и назначение объекта оценки, в расчетах принималось среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса С и ниже в дальневосточных регионах на неактивном рынке (19,3%).

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 (Allowancefor 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 (Allowancefor 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	
		17,0%	18,8%
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высокклассные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высокклассная 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	2 805
Потенциальный валовой доход, руб.	20 850 968

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 78. Расчет ЧОД

№ п/п	Наименование показателя	Расчетный показатель, руб.
1	Потенциальный валовой доход, руб.	20 850 968
2	Потери от недоиспользования площадей, %	19,30%
3	Потери от недоиспользования площадей, руб.	4 024 237
4	Действительный валовой доход, руб.	16 826 731
5	Операционные расходы, % от ПВД	17,90%
6	Операционные расходы, руб.	4 443 239
7	Чистый операционный доход, руб. в год	12 383 492

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 М – 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 - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (табл. 39, стр. 81).

Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 79. Диапазон ставки капитализации усредненные по городам России

Текущая доходность при сдаче в аренду по мнению сотрудников банков на неактивном рынке.				
1. Офисные объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,7%	10,2%	15,2%
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	10,3%	14,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,4%	9,8%	14,9%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,3%	11,9%	14,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,1%	9,8%	14,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,0%	11,6%	16,4%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	12,9%	10,6%	15,2%

Источник информации: Справочника оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.), табл. 39, стр.

В соответствии с данным источником, диапазон ставки капитализации для офисной недвижимости для дальневосточных регионов на неактивном рынке составляет – 10,6-15,2%, для расчета принято среднее значение диапазона в размере – 12,9%.

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. ³⁶
Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27	8 849,40	12 383 492	12,90%	95 996 062	79 996 718

Источник: Расчеты Оценщика

³⁶ Стоимость земельного участка, входящего с состав объекта оценки (единого объекта недвижимости) приведен в разделе 9.1. настоящего Отчета.

9.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемые объекты на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
2. Способность отразить действительные намерения действительного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, совокупный износ, потенциальная доходность и т.д.

При определении справедливой стоимости объекта оценки был применен сравнительный и доходный подходы, затратного подход не применялся.

Сравнительный подход

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к справедливой 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 справедливую стоимость исследуемого объекта оценки. Сравнительному подходу присвоен вес – 0,5.

Доходный подход

Доходный подход считается наиболее надежным способом определения справедливой 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.

Таблица 81. 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

Критерии сравнения	Значение весового показателя в %			Приоритет критерия	Вес критерия	Вес критерия, %	Доля весового показателя в %		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход				Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	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 82. Согласование результатов оценки

Подходы оценки	Справедливая стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Удельный показатель стоимости, руб.
Затратный подход	Обоснован отказ		
Сравнительный подход	81 082 628	0,5	40 541 314
Доходный подход	79 996 718	0,5	39 998 359
Справедливая стоимость объекта оценки с учетом земельного участка без учета НДС, руб.			80 539 673
Справедливая стоимость объекта оценки с учетом земельного участка без учета НДС (округленно), руб.			80 540 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

Ниже в таблице указана итоговая справедливая стоимость Объекта оценки.

Таблица 83. Итоговая справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.
1	Административное здание (комбинатууправление)	80 540 000
В том числе:		
2	Административное здание (комбинатууправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27	76 702 000
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	3 838 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

ГЛАВА 10. 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 №26. М.: Научно – Практический Центр Профессионального Оценщика (НПЦПО), май 2020 г.
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 г.
18. Справочник оценщика недвижимости-2020, «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, 2020 г.
19. Справочник оценщика недвижимости-2020, «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, 2020 г.
20. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. -М.: Техносфера, 2011.
21. Интернет-сайты.

ГЛАВА 11. 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 $D(x)$.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - M(x))^2} .^{37}$$

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.

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:

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

³⁷ «Ведение в теорию оценки недвижимости» под редакцией В.С. Болдырева, А.С. Галушкина, А.Е. Федорова, М.:1998 г. (стр. 152)

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 ГАРАНТИЯРЕСО-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. Гашева, 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 01.01.2020г. по 24 часа 00 минут 31.12.2020г.
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 Полиса страхования подготовлен в соответствии с Правилами страхования оценщиков, утвержденными Страховщиком

Страхователь

М.П.

(подпись)



Страховщик

М.П.



BLANK_RESO_POLIS_0018

©2019 Страховщик «Ресо-Гарантия» СПАО. ОГРН 1027700042413. ИНН 7710045520. Тел. 800000104



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 005444 от «04» июня 2020 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 005444 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. 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. Пятницкая, 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 обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор 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 вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) 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» июля 2020 года по «31» декабря 2021 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 Страхователю 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 исполнителем своей обязанности 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
- СОСТРАХОВЩИКИ:** От Состраховщиков: _____
(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков
Архангельский С.Ю. на основании Доверенностей № 6955761-4/19 от 08.07.2019 от
СПАО «Ингосстрах» и №5878/20N от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»)



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Щербатюк Яна Викторовна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 504208332863

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

25 февраля 2009 года, регистрационный № 005444

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



М.П.

Ю.В. Козырь

0001582 *

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

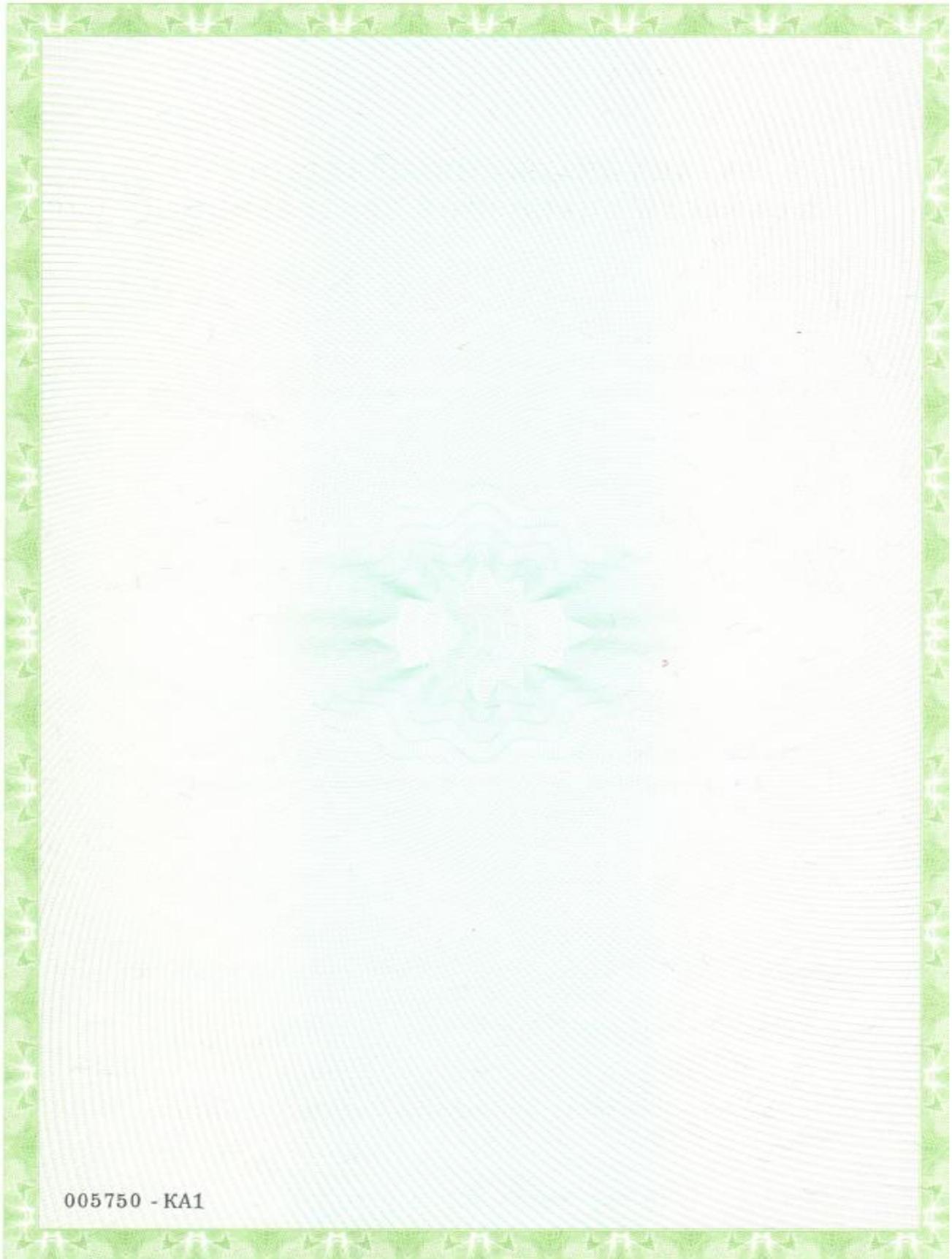
Директор



А.С. Бункин

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

АО «Оценки», Москва, 2014 г. - ИНН: 50-05-001840/РФ, ОГРН: 7736102, Тел: +7(495) 726-47-42, www.oценки.ru



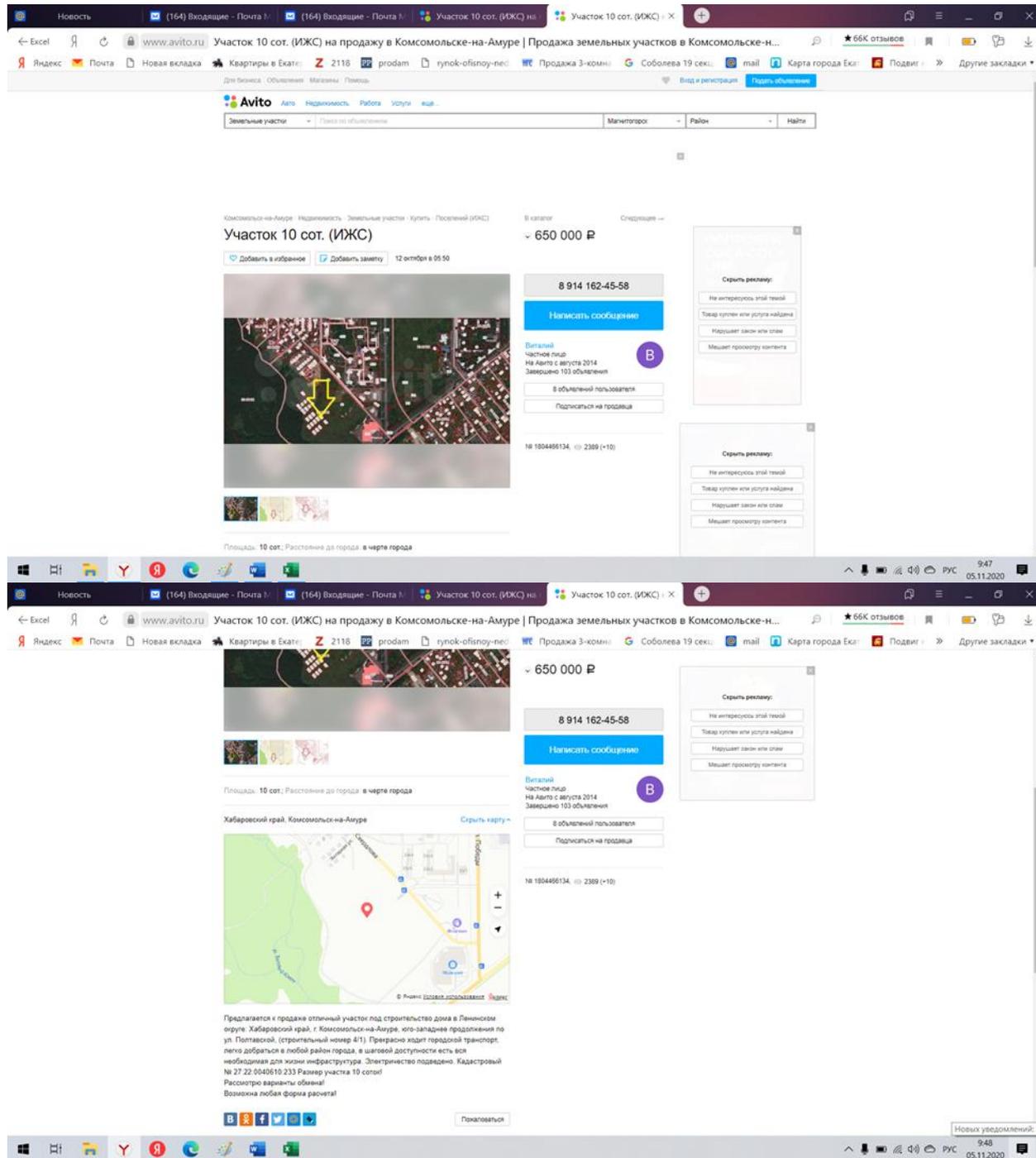
005750 - КА1

Приложение 2

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Скриншоты объектов-аналогов по земельным участкам

Сопоставимый объект №1



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

Сопоставимый объект №2

Участок под ИЖС - Прода... Участок ИЖС - Продажа... Земельные участки в Ком... Участок 10 сот. (ИЖС) |

www.avito.ru Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Комсомольске-на-Амуре | Продажа земельных участков в Комсомольске-на-Ам...

ДЛЯ БИЗНЕСА: Объявления Магазины Помощь Вид и регистрация [Платить объявлениями](#)

Земельные участки [Платить за объявлениями](#) Комсомольск-на-Ам... Найти

DENTAL STUDIO PRO
Центр имплантации и профессиональной стоматологии [Актив и скидки](#)

Комсомольск-на-Амуре · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поговорить (ИЖС) Назад Следующие --

Участок 10 сот. (ИЖС) 780 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Вчера в 12:45

8 924 212-72-22

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

ООО ХОРС
Активиста
На Avito с мая 2015
Завершено 5 объявлений

11 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Владимир

№ 1930335445, ☎ 1259 (+3)

Стройте с нами новую жизнь!

Реклама от Google
[Не показывать это объявление](#)
[Почему это объявление?](#)

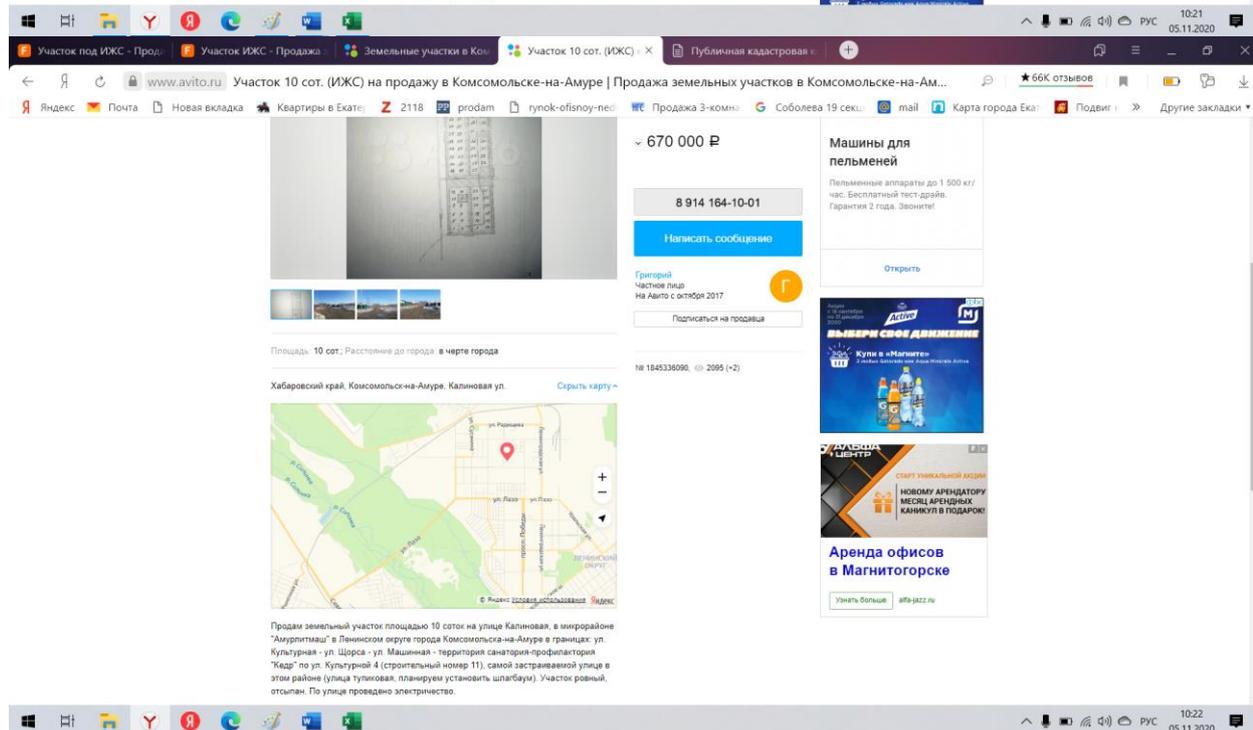
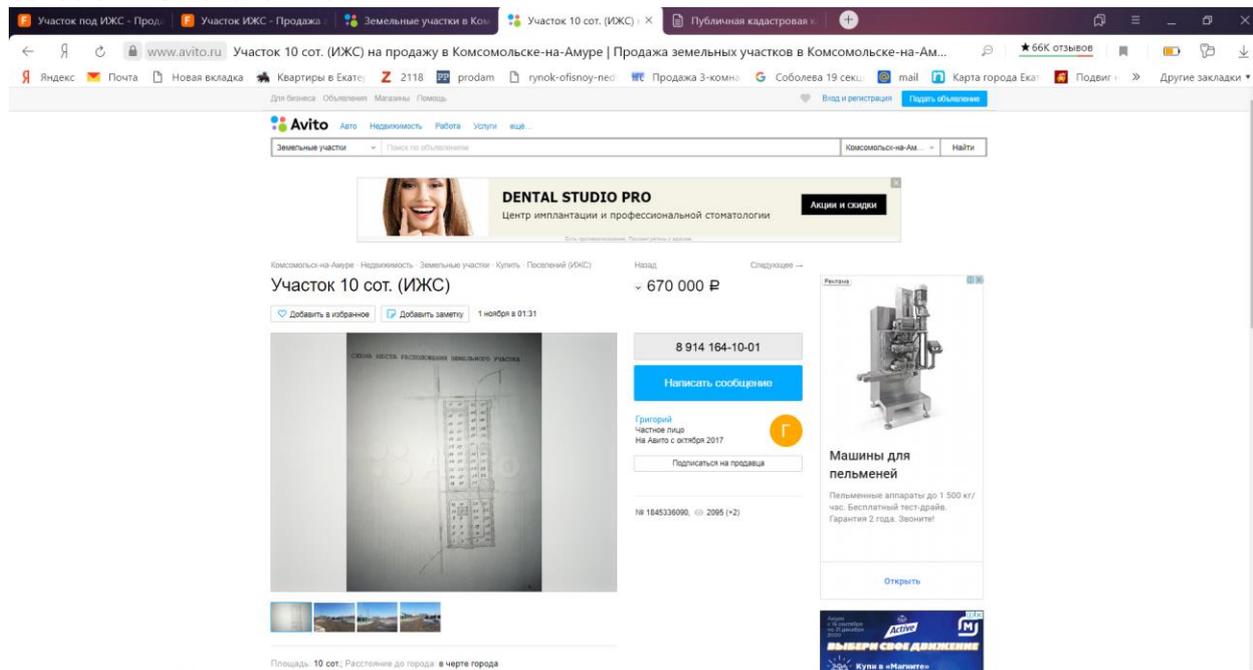
Площадь: 10 сот.; Расстояние до города: в черте города

Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, поселок Майский [Скрыть карту](#)

Продам земельный участок расположенный на пересечении ул. Светлitsкая и ул. Свердлова площадью 1000 кв. м; земельный участок отсыпан выше уровня дороги (ровный) кустарники деревья отсутствуют. Земельный участок расположен в экологически чистом районе города вблизи Спального парка, окружен необходимой инфраструктурой и шаговой доступностью:
- автобусная остановка, магазины, школа и т.д. Цена продажи просто подарок!!
Рассмотрю также варианты обмена на Недвижимость или Авто с доплатой в обе стороны! Вообще знающие люди сами понимают что это выгодное вложение денежных средств!

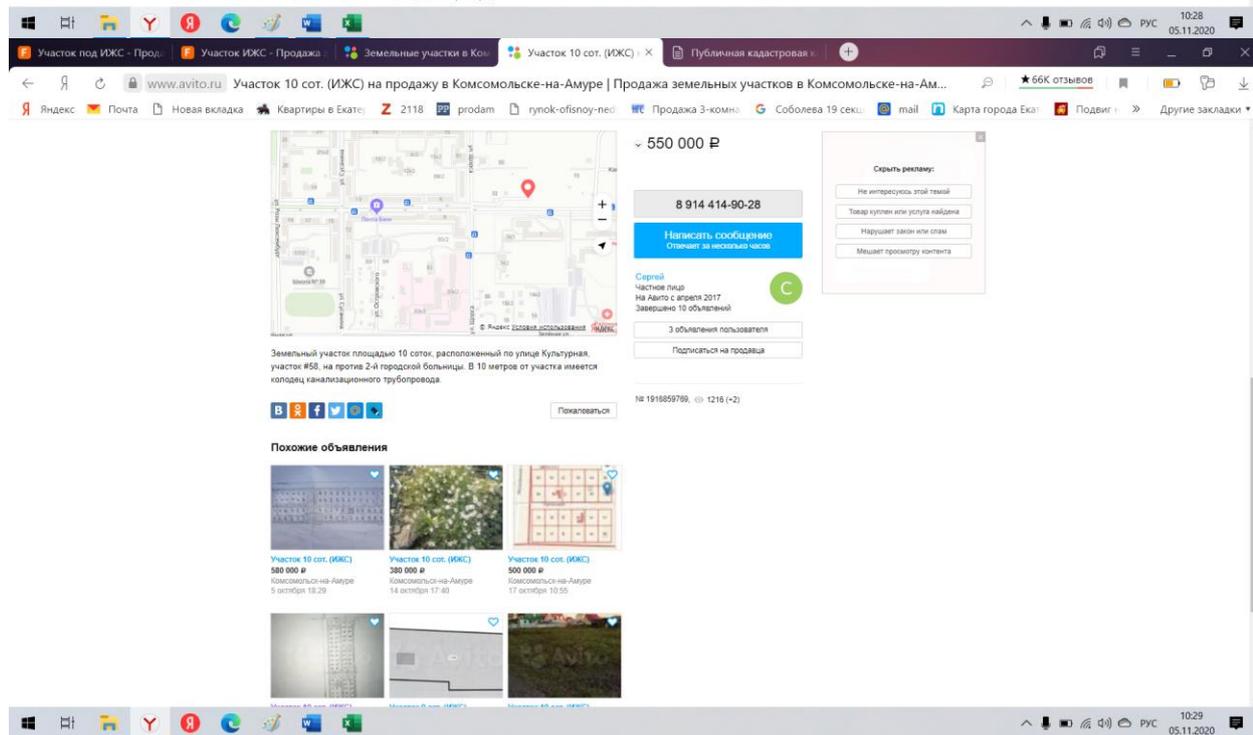
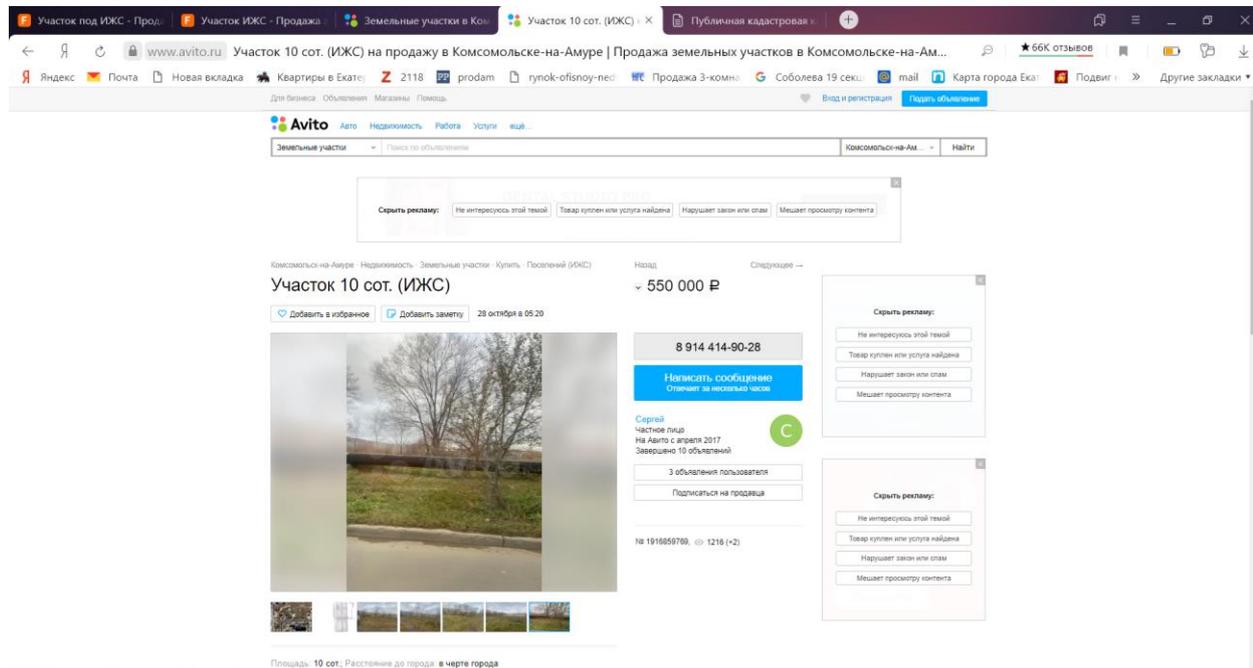
https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1930335445

Сопоставимый аналог №3



https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelynye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1845336090

Сопоставимый аналог №4



https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1916859769

Сопоставимый аналог №5

Участок 10 сот. (ИЖС)

580 000 ₽

8 909 867-38-04

Написать сообщение

Андрей ДВ
Агентство
На Авито с декабря 2015
Завершено 71 объявление

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Владимир

№ 2017337429, @ 187 (+2)

Площадь: 10 сот.; Расстояние до города: в черте города

Хабаровский край, Кomsomolsk-na-Amure, Культурная ул.

Продам земельный участок под ИЖС напротив 2 Больницы по ул. Культурной.

https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2017337429

Скриншоты объектов-аналогов для сравнительного подхода

Сопоставимый объект №1

The screenshot shows a real estate listing on the Yandex Real Estate website. The listing is for an office space in Komsomolsk-na-Amure, Kirova. The main details are: **Офис, 780,6 м²** (Office, 780.6 m²) for sale at **25 000 000 Р** (25,000,000 RUB). The price per square meter is 32,027 Р за м². The listing is by agent Евгений Михайлович from the agency «ЭТАЖИ». The listing was published on October 1, 2019, and has been viewed 571 times. The listing includes a large photo of the office interior, a map showing the location, and a panoramic view of the surrounding area. The description of the property is as follows:

Комментарий продавца

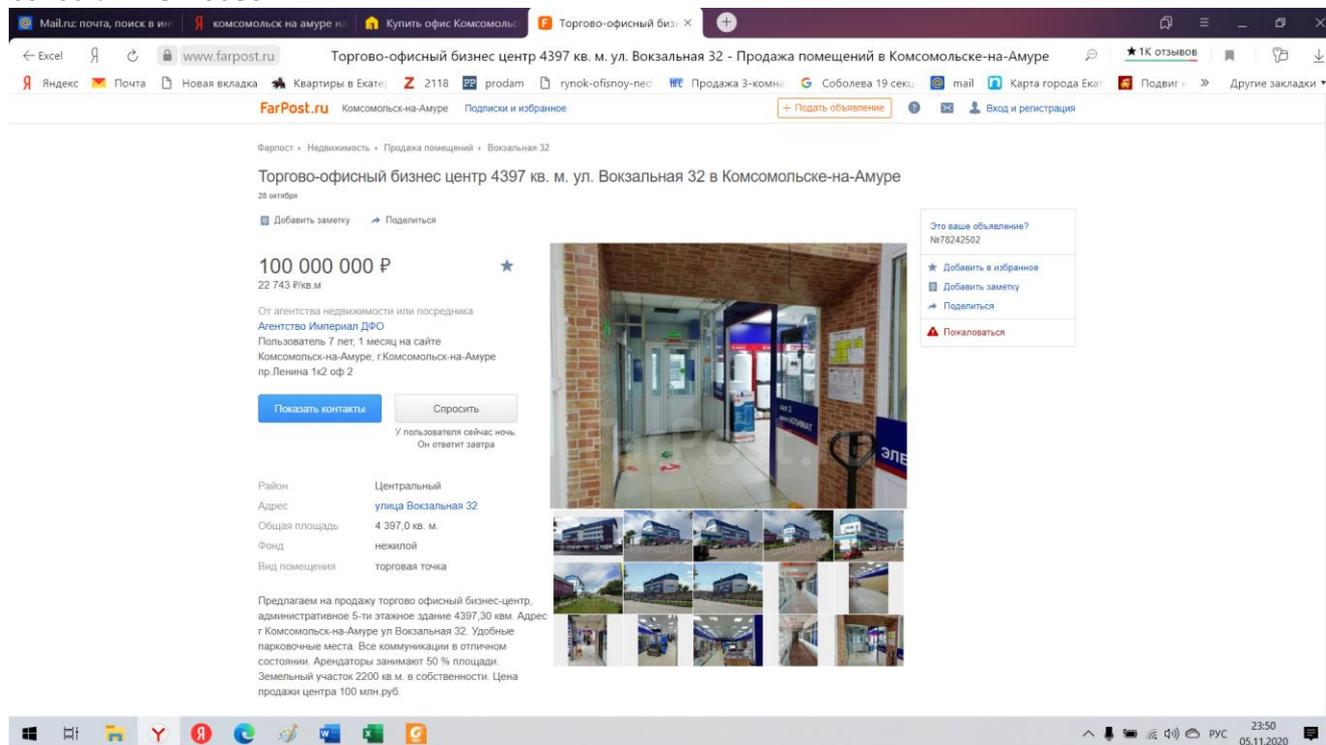
Продается отдельное 2-х этажное здание свободного назначения сталинской постройки по адресу Кирова 20. Расположено в районе с удобной транспортной развязкой и развитой инфраструктурой. Имеется 2 входные группы, помещения кабинетного типа с возможностью индивидуальной перепланировки. В настоящее время используется как прибыльный гостиничный бизнес в центре города. Обученный персонал, работа с постоянными клиентами, высокая заселенность. Проведен ремонт кровли, обновлен фасад. Внутри сделан современный ремонт в стиле Лофт с использованием качественных материалов в приятной цветовой гамме. Пластиковые окна, в комнатах натяжные потолки. Все коммуникации обновлены и в исправном состоянии. Комнаты различной вместимости. На этажах имеются санузлы, кухни, бытовые помещения. Так же часть помещений сданы в аренду. Земельный участок 1665,5 кв.м. в собственности. Более подробную информацию вы можете получить по телефону. Звоните, будем рады показать вам это замечательное здание.

Доп. описание: также имеются: телефон, интернет, кондиционер, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, охрана, приборы учета воды, тепла Номер в базе: 3484769. Район: Центральный

Скриншот также показывает панель управления рекламой с кнопками: "Не интересуюсь этой темой", "Товар куплен или услуга найдена", "Нарушает закон или спам", "Мешает просмотру контента".

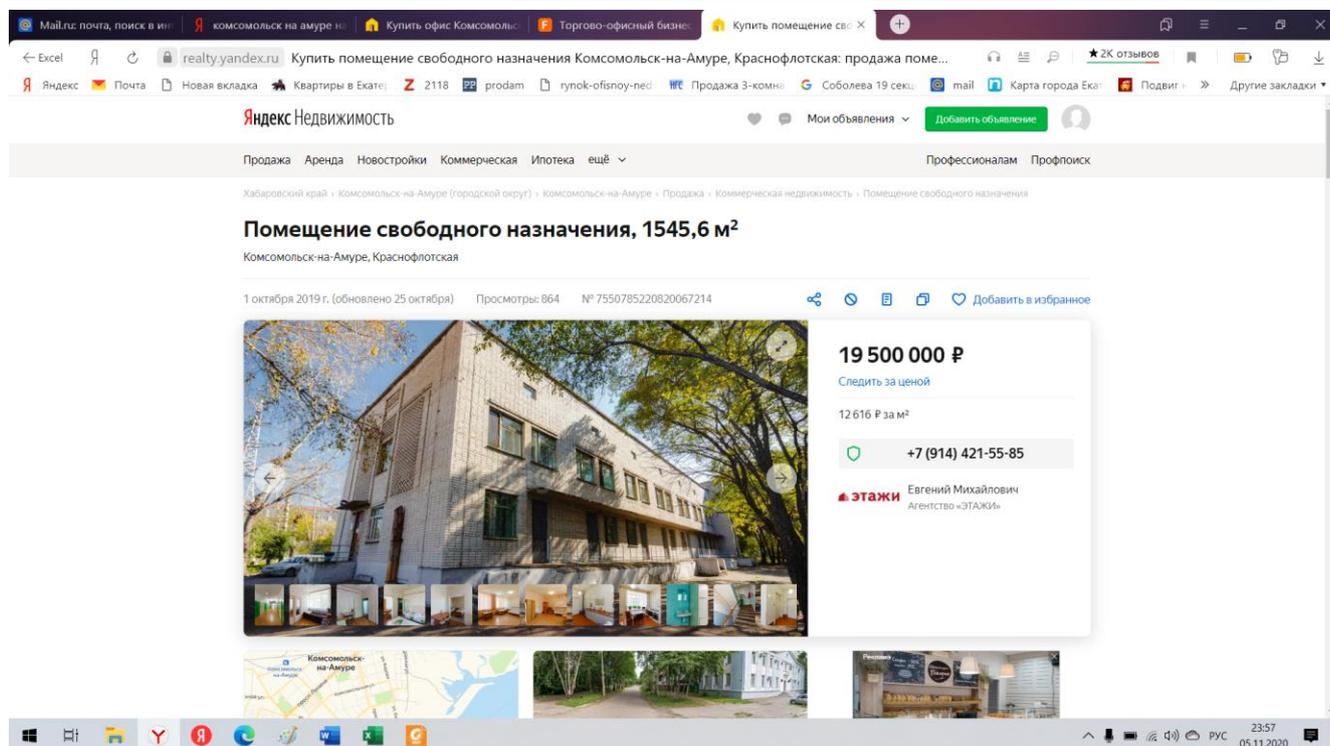
https://realty.yandex.ru/offer/7550785220820066192/?utm_source=similar_card&utm_medium=related&utm_content=recommendations-recommendation%3A0%2C%20old%3A15&utm_campaign=recommendations-item-to-item

Сопоставимый объект №2



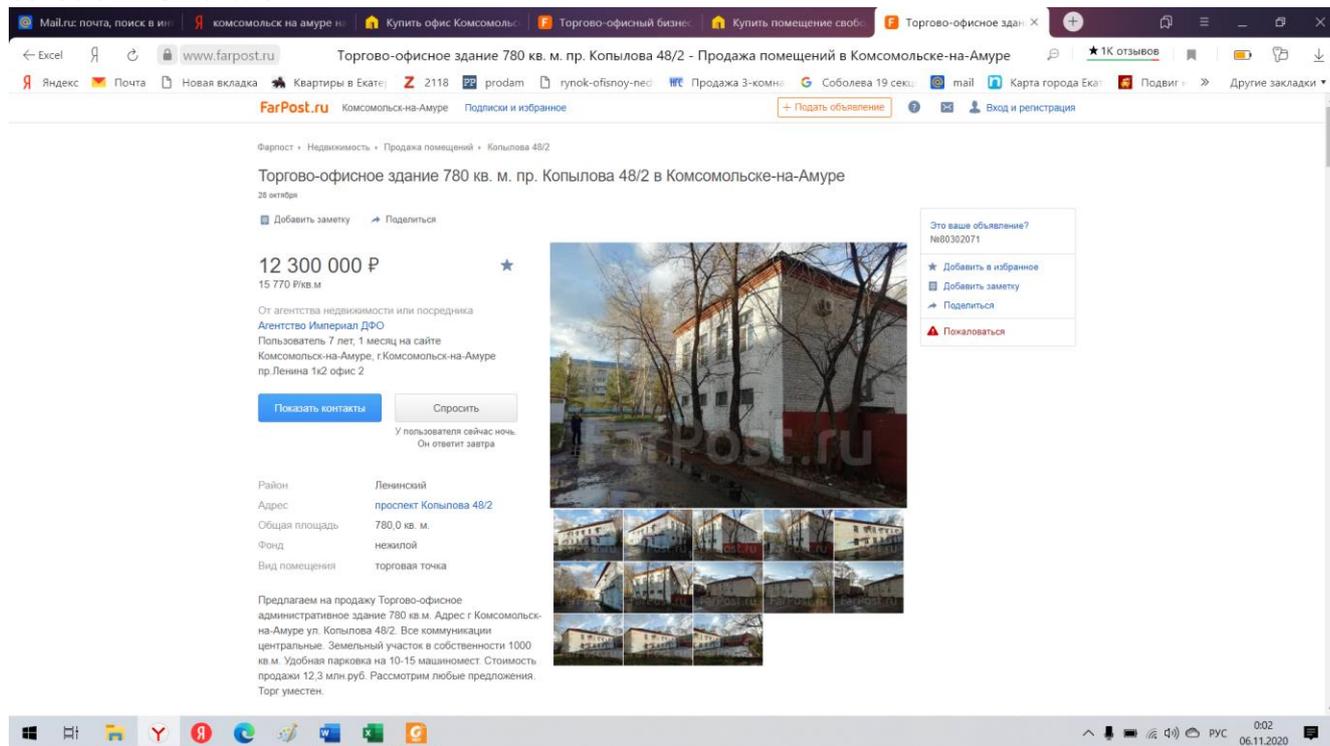
https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnyj-biznes-centr-4397-kv-m-ul-vokzalnaja-32-78242502.html

Сопоставимый аналог №3



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

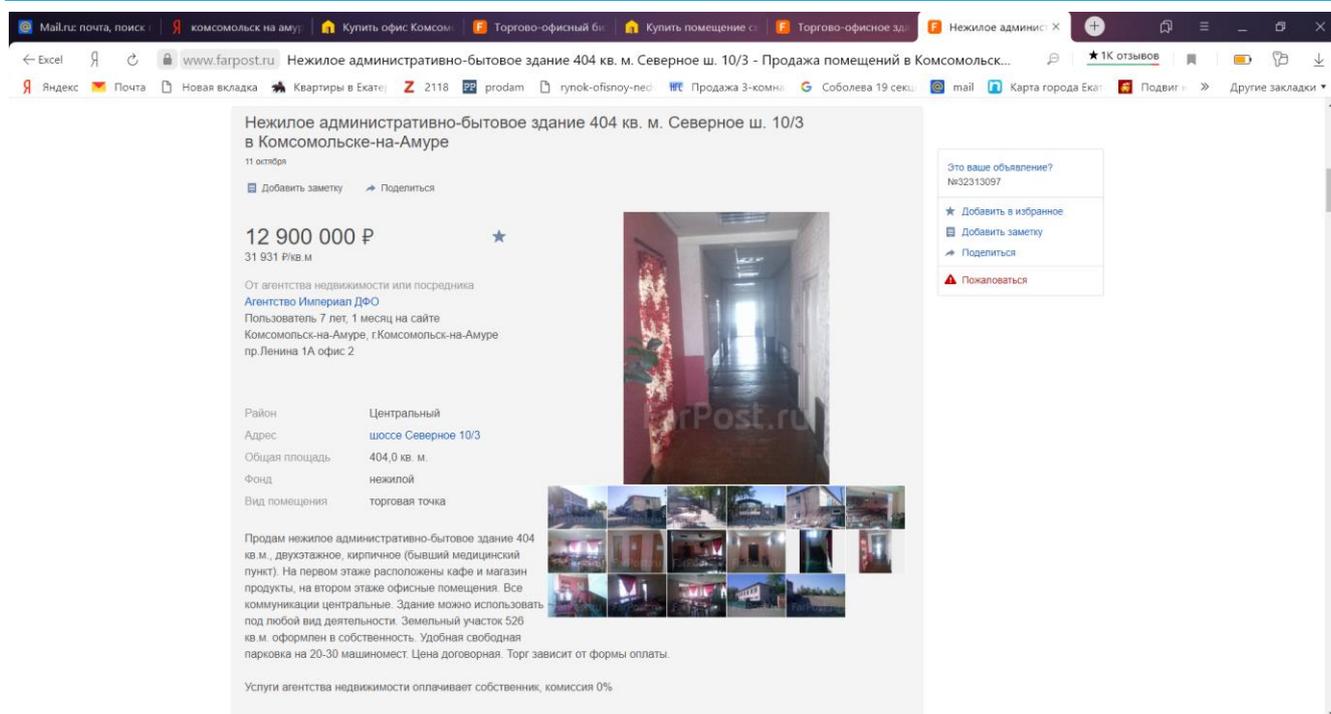
Сопоставимый аналог №4



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

Сопоставимый аналог №5

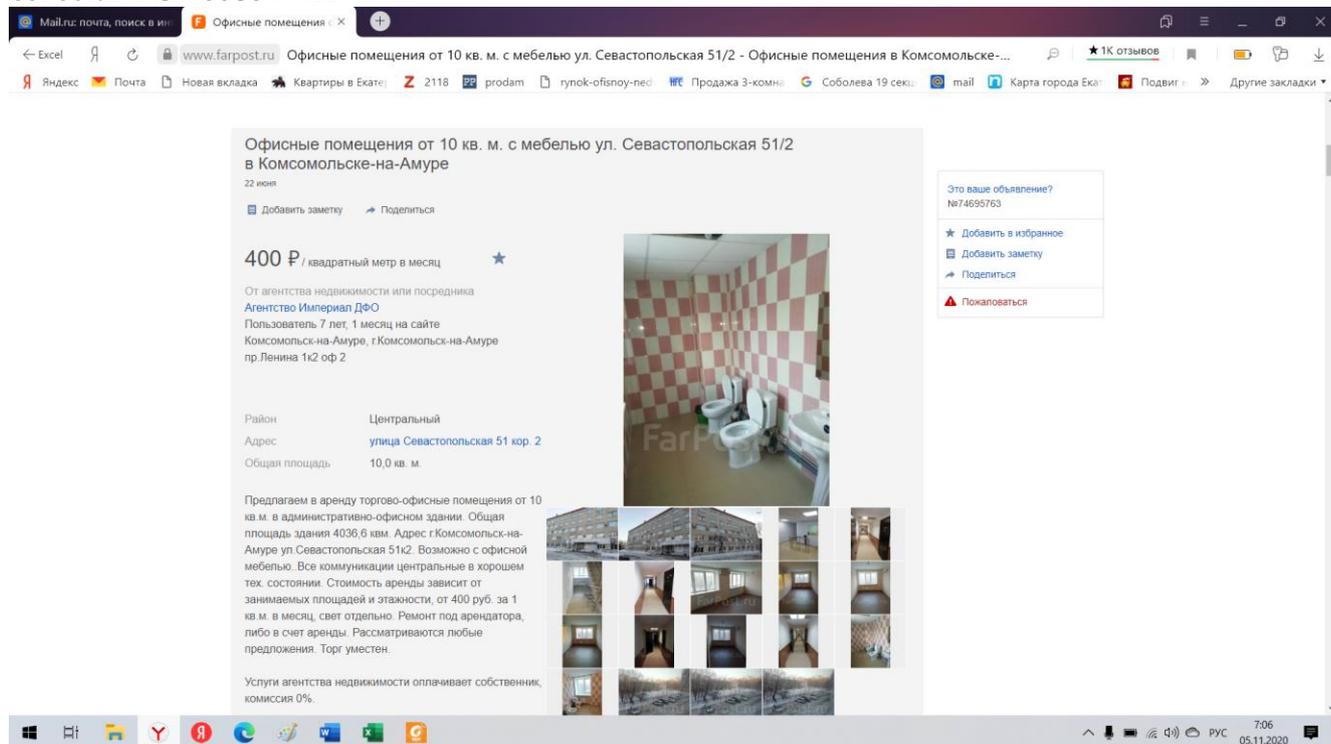




https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/nezhiloe-administrativno-bytovoe-zdanie-404-kv-m-severnoe-sh-10-3-32313097.html

Скриншоты объектов-аналогов для доходного подхода

Сопоставимый объект №1



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

Сопоставимый объект №2

ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, 126 М2, В АРЕНДУ В КОМСОМОЛЬСКЕ-НА-АМУРЕ, ПРОСПЕКТ ЛЕНИНА, 34А
Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, проспект Ленина, 34А

Цена: **400 ₪**
Без залога
Без комиссии
Без предоплаты

Риэлторская компания "РОДИНА"
+7 (999) 085-76-05

ОПИСАНИЕ
Сдается в долгосрочную аренду помещение расположенное по адресу: Ленин дом 34 корп. 2. Общая площадь помещения имеет 126 кв.м. Помещение состоит из нескольких кабинетов, гардероба кладовой и двух Сан. Узлов. Кабинеты оборудованы Кондиционерами и системой вентиляции. Рассмотрим разные виды аренды. В шаговой доступности площадь "Ленина", КААТУ, площадь "Металлургов", «Юли», большая проходимость граждан. Граничит с улицами: Октябрьский, Димитрова, Пенкина.

<https://onreal.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-pomeshcheniya-svobodnogo-naznacheniya/28731522>

Сопоставимый объект №3

450 ₪ / квадратный метр в месяц

От частного лица (собственник)
Kmscom
Пользователь 4 года, 6 месяцев на сайте
Комсомольск-на-Амуре

Район: Центральный
Адрес: проспект Мира 11/3
Общая площадь: 90,0 кв. м.

Видео план в 3D -> <https://youtu.be/hbinyZ3vVLA>
Два помещения по 90 м2, с независимыми отделениями 18 9/15 9/17 4/13.5 м2 Вход в помещение с улицы. 90-180 м2. Евростиль. Новое здание. 2015 года постройки. Современный Санузел, возможна установка душевой кабины. Просторная гардеробная, теплый пол керамогранит. Кондиционеры (новое поколение) в каждом помещении. Пожарная и охранная сигнализация. Перепланировка на Ваше усмотрение, под торговое и другое. Общая площадь 90 м2. Зимой тепло. Охраняемая территория. Парковка. Интернет.
В этом здании - рядом ГИС 2, строители, автошкола, такси. Рядом - Кафе, остановка автобуса, магазин Амба
Видео план в 3D -> <https://youtu.be/hbinyZ3vVLA>

https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/pomeshenija-v-centre-bolshie-i-malenkie-pod-ofisy-i-salony-76151192.html

Сопоставимый объект №4

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the farpost.ru website. The browser's address bar shows the URL: https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/pomeshenija-v-centre-bolshie-i-malenkie-pod-ofisy-i-salony-76151192.html. The page title is "Сдам офисные помещения около 'Самбери' на Кирова - Офисные помещения в Комсомольске-на-Амуре". The listing details include: "400 Р / квадратный метр в месяц", "От частного лица (собственник)", "16579384", "Пользователь 1 год, 1 месяц на сайте Комсомольск-на-Амуре". The location is listed as "Район: Центральный", "Адрес: улица Кирова 54/2", and "Общая площадь: 21,0 кв. м.". A large photograph shows a long, brightly lit office hallway. To the right of the main image is a vertical advertisement for "БЕСПЛАТНЫЙ ШИНОМОНТАЖ" (Free tire mounting) with contact information for "amurshina.ru". The browser's taskbar at the bottom shows the Windows logo, several application icons, and the system tray with the date "05.11.2020" and time "7:28".

https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-ofisnye-pomeshenija-okolo-samberi-na-kirova-80298991.html

Сопоставимый объект №5

Майл.ру: почта, поиск в инт... Офисные помещения от... Торгово-офисное пом... Аренда помещения своб...

www.farpost.ru Торгово-офисное помещение 154 кв. м. ул. Хетагуровская 14 - Офисные помещения в Комсомольске-на-Амуре

Яндекс Почта Новая вкладка Квартир... 2118 prodam гупок-ofisnoy-pec Продажа 3-комн... Соболева 19 секц... mail Карта города Ека... Подви... Д... Другие закладки

FarPost.ru Комсомольск-на-Амуре Подписки и избранное + Подать объявление Вход и регистрация

Фарпост • Недвижимость • Аренда помещений • Офисные помещения • Хетагуровская 14

Торгово-офисное помещение 154 кв. м. ул. Хетагуровская 14 в Комсомольске-на-Амуре

26 октября

Добавить заметку Поделиться

450 руб. / квадратный метр в месяц

От агентства недвижимости или посредника
Агентство Империял ДФО
Пользователь 7 лет, 1 месяц на сайте
Комсомольск-на-Амуре, Хабаровский край
г.Комсомольск-на-Амуре пр. Ленина д.1к2 офис 2

Показать контакты Спросить

Пользователь сейчас на сайте

Район Ленинский
Адрес улица Хетагуровская 14
Общая площадь 154,0 кв. м.

Предлагаем в аренду торгово-офисное помещение 154 кв. м. ул.Хетагуровская 14. Дизайнерский ремонт. 2 санузла. Все коммуникации. Удобная парковка. Цена аренды 450 руб. за 1 кв. м. в месяц без коммунальных платежей.

Услуги агентства недвижимости оплачивает собственник, комиссия 0%.

Это ваше объявление? №35269797

- ★ Добавить в избранное
- Добавить заметку
- Поделиться
- ⚠ Пожаловаться

Windows taskbar: 7:36 05.11.2020

https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/torgovo-ofisnoe-pomeshenie-154-kv-m-ul-hetagurovskaja-14-35269797.html



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 13.05.2016

Документы-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 (комбинатууправление), 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



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 «Межгазэнергобанк»
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 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»).

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.

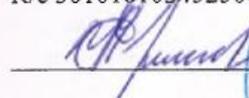
4. Настоящий Акт составлен в 3-х (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

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 «Международный энергобанк»
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.)



Директор

В.А. Малков

(В.А. Малков)

Пронумеровано, пронумеровано и скреплено
печатью.
На 4 (*четыре*) листах.
ООО УК «РФИ-Капитал»



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 03.11.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.11.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
03.11.2020 № 99/2020/357724552		
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 (комбинатоправление)	
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		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.

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

На основании запроса от 03.11.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.11.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
03.11.2020 № 99/2020/357724552			
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: __
03.11.2020 № 99/2020/357724552		27:14:0010104:2457	
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: __			
03.11.2020 № 99/2020/357724552			27:14:0010104:2457			
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, м ²
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.

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 03.11.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.11.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
03.11.2020 № 99/2020/357722283			
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 +/- 66кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	10088229.1
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:14:0010104:933, 27:14:0010104:2457, 27:14:0000000:374, 27:14:0000000:401
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.

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: ___
03.11.2020 № 99/2020/357722283		
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, игорной 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: ____
03.11.2020 № 99/2020/357722283			
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.

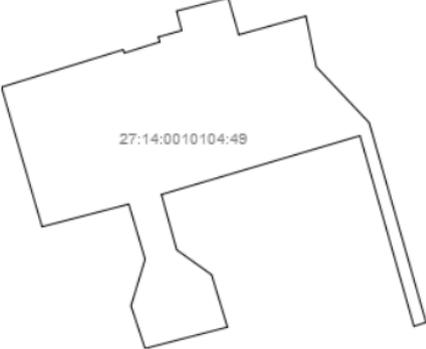
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u>	
Всего листов выписки: <u> </u>	
03.11.2020 № 99/2020/357722283	
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
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1.	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: Акционерное общество Управляющая компания "РФЦ-Капитал", осуществляющее доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", ИНН: 7455036003
	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	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
03.11.2020 № 99/2020/357722283			
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.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
03.11.2020 № 99/2020/357722283			
Кадастровый номер:		27:14:0010104:49	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: СК кадастрового округа, 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 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ___	Всего разделов: ___
Всего листов выписки: ___			
03.11.2020 № 99/2020/357722283			
Кадастровый номер:		27:14:0010104:49	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: СК кадастрового округа, 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.

УКРПФУ - 1035
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» Цнобиладзе 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 установленными 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 не внесенной 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

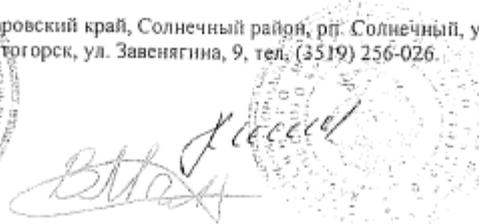
10. Адреса Сторон

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)

**Акт
приема-передачи земельного участка**

Мы, нижеподписавшиеся,
АРЕНДОДАТЕЛЬ Администрация городского поселения «Рабочий поселок Солнечный»
в лице главы городского поселения "Рабочий поселок Солнечный" **Цюбиладзе 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

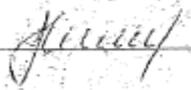
Категория земель: **земли населенных пунктов**
Площадь участка: **9012,90 кв.м.**

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. Цюбиладзе

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 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:	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 40701810900000100568 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

УКАЗЫ-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	А	Б	В	Г	Е
Реестр кадастрового номера					

Паспорт составлен по состоянию на "31" августа 2005г

IV. Общие сведения

Назначение _____ административный корпус
 Использование _____ административный корпус
 Количество мест (мощность) _____
 а) _____
 б) _____
 в) _____
 г) _____

V. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

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	$16,1 \times 117,2 - (2,50 \times 0,6) \times 34 + (2,36 \times 13,15)$	1866,9	2,80	5228,52
	1-ый этаж	$16,10 \times 117,2 - (2,5 \times 0,6) \times 34 + (2,36 \times 13,15) - (2,32 \times 0,73) - (2,30 \times 0,73) - (2,30 \times 0,70) + (7,81 \times 15,10)$	1980,7	3,35	6636,34
	со 2-ого по 4-ый этаж	$(117,2 \times 16,10) + (2,36 \times 13,15)$	1917,9	9,90	18988,21
	5-ый этаж	$8,3 \times 14,78 - (1,80 \times 0,82) + (9,92 \times 1,10)$	258,0	3,21	828,18
	пристройка	$6,20 \times 15,80 - (1,50 \times 0,90) + 1,48 \times 0,90$	411,6	6,30	2592,72
	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		
			6307,0	3,5, 1,60	
				Высота 12 = 12,34	

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	вспомогательная	основная		вспомогательная		
								основная	подсобная							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
01.10.05г.	А	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

Исполнитель 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
10.05г.	А	1		1	тамбур		1,5		1,5					3,05.
				2	тамбур		0,9		0,9					
				3	л/клетка		16,7		16,7					
				4	помещение		12,2	12,2						
				5	коридор		4,8		4,8					
				6	помещение		7,8	7,8						
				7	с/узел		1,5		1,5					
				8	коридор		6,8		6,8					
				9	помещение		15,8	15,8						
				9а	помещение		15,4	15,4						
				9б	помещение		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	вспомогательная	основная	вспомогательная
								основная	подсобная				
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					
				32а	коридор		6,2		6,2				
				33	помещение		18,7	18,7					
				33а	помещение		18,6	18,6					
				34	помещение		17,8	17,8					
				35	помещение		36,7	36,7					
				36	помещение		71,9	71,9					
				37	тамбур		1,8		1,8				
				38	тамбур		0,9		0,9				
				39	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					
				48а	помещение		14,3	14,3					
				48б	помещение		15,7	15,7					
				49	помещение		14,2	14,2					
				50	помещение		14,2	14,2					
				51	помещение		15,3	15,3					
				51а	помещение		14,9	14,9					
				52	помещение		15,0	15,0					
				52а	помещение		14,9	14,9					
				53	помещение		15,1	15,1					
				54	помещение		30,2	30,2					

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ПО 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	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.	А	1		55	помещение		14,1	14,1						
				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
01.10.05г.	А	2		56	помещение		19,6	19,6						2,96.
				57	коридор		86,1		86,1					
					итого по 2-ому этажу:		2118,0	1397,5	720,5					

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	вспомогательная	основная	вспомогательная	
								основная	подсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
10.05г.	А	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					
СВОДНАЯ ПО ЗДАНИЮ														
					Итого по цокольному этажу:		1362,5	803,6	558,9					
					Итого по 1-ому этажу:		1656,4	967,3	689,1					
					Итого по 2-ому этажу:		2118,0	1397,5	720,5					
					Итого по 3-ему этажу:		1728,4	1193,9	534,5					
					Итого по 4-ому этажу:		1777,0	1215,5	561,5					
					Итого по 5-ому этажу:		207,1	102,2	104,9					
					Итого по зданию:		8849,4	5680,0	3169,4					

VI Описание конструктивных элементов здания и определение 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 %	износ в %
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	2 створные	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	20	1	20	30	6		
		водопровод	централизован							
		канализация	централизована							
		гор. водоснабж.	централизовано							
		ванны	душ							
		электроосвещ.	скрытая							
		радио								
		телефон	телефон							
вентиляция	естественная									
	лифты									
	кабельные									
	Прочие работы	лестницы	сколы в ступенях	15	1	15	30	4,5		
Итого				100	x	100	x	27	x	

носа, 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 принадлежавшем ему Зданием, Здание передается без подписания Акта приема-передачи. Настоящий договор имеет силу акта приема-передачи.

3. Плата по Договору аренды и порядок расчетов

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

3.2 Арендная плата взимается с даты подписания настоящего Договора.

3.3. В связи с тем, что Арендатор фактически пользовался 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 недви-

жимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»

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

ИНН7444036805,

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

к/с 30101810700000000949, БИК 047516949,



Вход. № УММ/0569
21.06 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.

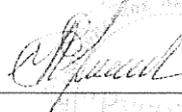
3. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г., составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию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

Арендодатель:

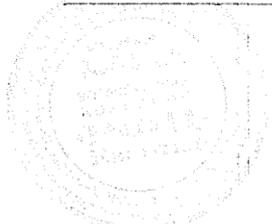
ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ
ВЫСОТЫ»
455049, г. Магнитогорск, ул. Завенягина, д. 9,
ИНН7444036805,
р/с 40701810100001200568 в Банк «КУБ»
(АО),
к/с 30101810700000000949 БИК 047516949



Е.А. Колесов



Малков В.А.



*Вх УХРФЧ - 0907
от 27.10.2016*

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

рп. Солнечный, Хабаровский край

15 сентября 2016 г.

Публичное акционерное общество «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, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27 (далее – Помещения), общей площадью 7 203,5 кв.м:

- цокольный 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.

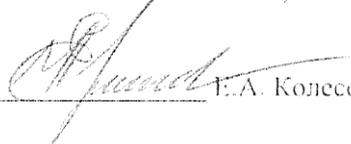
6. Настоящее дополнительное соглашение с Приложением является неотъемлемой частью Договора, составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую

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
«Межгосэнергобанк»
К/с 30101810345250000237, БИК 044525237


Е.А. Колесов

Арендодатель:

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


Малков В.А.


УКРФУ-1080

24 11 16

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 четырнадцать тысяч семьсот восемьдесят восемь) рублей 19 копеек».

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

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

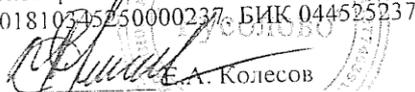
ОГРН 1127746391596

ИФНС № 46 по г. Москве от 22.05.2012г

Р/с 40702810400202548504 в ПАО

«Межтопэнергобанк»

К/с 30101810335250000237, БИК 044525237


Е.А. Колесов

Арендодатель:

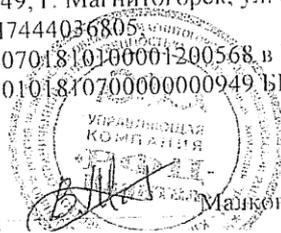
ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ
ВЫСОТЫ»

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

ИНН7444036805

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

к/с 30101810700000000949 БИК 047516949

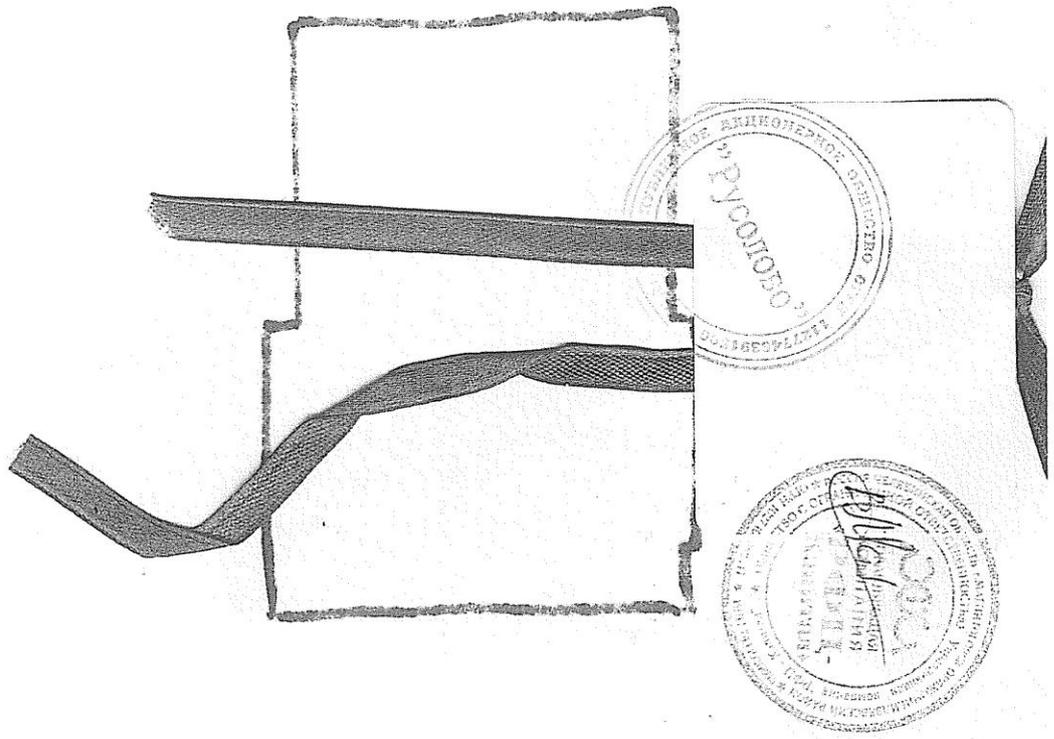

Малков В.А.

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

Произведена государственная регистрация
Генерального соглашения
окуп



Дата регистрации 17.11.2020
Номер регистрации 27-27/002-27/044/2020/016-3044/1
И.И. Пугачев (подпись) И.И. Пугачев (Ф.И.О.)



Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 172 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Попков Алексей Владимирович



консультационная группа
ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ
с 1998 года

Москва, Новоспасская, 9

495 **775-2818**
info@dpo.ru
www.dpo.ru

