ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 177/Д(У)-001-0404
от 04.02.2022 г.
об оценке объекта недвижимости,
расположенного по адресу:
Республика Саха, г. Якутск,
ул. Кирова, д. 7, пом. 98н
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 6
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 13

3.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА 14
3.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 14
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 14

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 УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 18
6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 18
6.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 20
6.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 24

ГЛАВА 7. АНАЛИЗ РЫНКА 26

7.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ 26
7.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ САХА ПО ИТОГАМ 2021 ГОДА 33
7.1.3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНКИ 33
7.1.4. ВЫВОДЫ 34
7.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 35
7.2.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ 35
7.2.2. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: ИТОГИ 2021 ГОДА, НАЧАЛО 2022 ГОДА 36
7.2.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ 38
7.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ 40
7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 42

ГЛАВА 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 46

8.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ 46
8.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ДОХОДОВ) 47
8.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ЗАТРАТ) 49
8.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД 50
8.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 51

ГЛАВА 9. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 52

9.1. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 52
9.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 68

9.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 85

ГЛАВА 10. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА 87

ГЛАВА 11. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 88

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 92

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 98

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

На основании Дополнительного соглашения № 177 от 02 февраля 2022 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:

нежилое офисное помещение общей площадью 69,3 кв. м, кадастровый (или условный) номер 14:36:105048:495, адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н, (далее – «Объект оценки»).

В письменной форме составлен настоящий отчёт об оценке Объекта (далее - «Отчёт»). Дата составления Отчёта – 04 февраля 2022 г. Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 04 февраля 2022 г. г.

Таблица 1. Итоговая стоимость объекта оценки

Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
Нежилое офисное помещение общей площадью 69,3 кв. м, кадастровый (или условный) номер 14:36:105048:495, адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н. м	**4 436 000**

Источник информации: Расчеты Оценщика

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда, в т.ч. с целью совершения сделки купли-продажи.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Попков Алексей Владимирович

Оценщик

Королева Татьяна Вячеславовна

М.П.

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки служит Дополнительное соглашение № 177 от 04 февраля 2022 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. Порядковый номер отчета № 01/ДС № 177/Д(У)-001-0404 от 04.02.2022 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки, в соответствии с Дополнительным соглашением № 177 от 04 февраля 2022 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:

нежилое офисное помещение общей площадью 69,3 кв. м, кадастровый (или условный) номер 14:36:105048:495, адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н, (далее – «Объект оценки»).

Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 177 от 04 февраля 2022 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г.
Объект оценки и его описание	Недвижимое имущество
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое офисное помещение общей площадью 69,3 кв. м, кадастровый (или условный) номер 14:36:105048:495, адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н
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
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, в т.ч. с целью совершения сделки купли-продажи
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования
Дата оценки	04.02.2022 г.
Дата составления отчета об оценке	04.02.2022 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС № 177/Д(У)-001-0404 от 04.02.2022 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. без учета НДС
Затратный подход	Обоснован отказ
Сравнительный подход	4 318 291
Доходный подход	4 553 454

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) 04 февраля 2022 г. г.

Таблица 4. Итоговая стоимость Объекта оценки

Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
Нежилое офисное помещение общей площадью 69,3 кв. м, кадастровый (или условный) номер 14:36:105048:495, адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н. м	4 436 000

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 № 177 от 02 февраля 2022 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:

нежилое офисное помещение общей площадью 69,3 кв. м, кадастровый (или условный) номер 14:36:105048:495, адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н, (далее – «Объект оценки»).

Справедливая стоимость[1] *(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:

- 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.

[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).

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)	Нежилое офисное помещение общей площадью 69,3 кв. м, кадастровый (или условный) номер 14:36:105048:495, адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Основные характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей взяты из следующих источников: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-7330996 от 20.01.2022 г., https://dom.mingkh.ru/saha-yakutiya/yakutsk/852321
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
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, в т.ч. с целью совершения сделки купли-продажи
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки)	04 февраля 2022 г. г.
Срок проведения оценки	02.02.2022 - 04.02.2022
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов.

Положение	Значение
Требования к содержанию отчета об оценке	Отчет об оценке – письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 225-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.
Допущения, на которых должна основываться оценка	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.

Положение	Значение
Ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику, относятся к профессиональному мнению Оценщика, 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 Оценщика 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	• Федеральный закон от 29.07.1998 №205-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»
Местонахождение, почтовый адрес:	455000, г. Магнитогорск, пр. К. Маркса, 212
Телефон, факс:	(3519) 256-025
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7455036003
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1197456036975
Дата присвоения ОГРН	от 27 августа 2019 г. Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 17 по Челябинской области
Банковские реквизиты:	Расчетный счет 40701810100001200568 в ОАО «КУБ» г. Магнитогорск корсчет 30101810700000000949 БИК 047516949

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

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»
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	Гражданская ответственность юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки застрахована в САО «РЕСО-Гарантия» на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей. Договор страхования ответственности № 922/2096677115 от 27.12.2021 г., срок действия с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г., страховая сумма – 550 000 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей.

Источник информации: Данные Оценщика

Таблица 8. Сведения об Оценщике Королевой Татьяне Вячеславовне, работающей на основании трудового договора

Реквизит	Значение
Фамилия, имя, отчество Оценщика	Королева Татьяна Вячеславовна
Место нахождения оценщика	125027, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций под № 0017 от 23.122016 г., 109147, Москва город, Марксистская улица, дом 34, корпус 10. Регистрационный номер в реестре членов СРО СФСО № 127 от 24.10.2016 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Документ об образовании Оценщика: Диплом ПП № 878953 от 05.06.2012 г., выдан ФГБОУ ВПО "Госуниверситет - УНПК"
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: № 030235-1 от 01 октября 2021 года по направлению «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 01.10.2021 г. № 220, срок действия до 01.10.2024 г.

Реквизит	Значение
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис страхования гражданской ответственности оценщика: № 022-073-006700/21 от 06.04.2021 г. выдан ООО «Абсолют Страхование», период страхования с 06.04.2021 г. по 05.04.2022 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Телефон	+7 (495) 775-2818
Адрес электронной почты	tan_@bk.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	С 18.03.2013 г.

Источник информации: Данные оценщика

3.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
Размер оплаты 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.

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 справедилвой 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 в 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. 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.
16. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.
17. Осмотр Объекта оценки не проводится. Поэтому в своих расчетах Оценщик будет исходить из допущения, что факт отсутствия осмотра существенно не повлияет на результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки.
18. Оценка проводится из предположения, что на Объект оценки будут оформлены права общей долевой собственности владельцами паев ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» Д.У. АО УК "РФЦ-Капитал" после регистрации сделки купли-продажи.
19. 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.
20. Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться справедливая стоимость, не требуется.
21. 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, подписывающиму 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:

- 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;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ 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 УСТАНАВЛИВАЮЩИХ 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	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-7330996	Копия документа	От 20.01.2022 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 первичного Объекта оценки[2]

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Многоквартирный дом
Год постройки	2004
Тип здания	Монолитный многоэтажный жилой дом
Группа капитальности	1 (первая) - согласно Положению о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий нормативный срок службы аналогичных монолитных домов составляет 150 лет
Количество этажей в здании	9 (Девять)
Кадастровый номер	14:36:105048:7
Кадастровая стоимость, руб.	5 263 617,05
Земельный участок	
Площадь земельного участка общего имущества, кв. м	7 247,00
Характеристика первичного объекта оценки	
Конструктивные элементы	
Несущие стены	Монолитные
Фундамент	Свайный
Перекрытия	Железобетонные
Крыша	Плоская
Мусоропровод	Отсутствует
Фасад	Облицованный плиткой
Инженерные системы	
Количество вводов в дом, ед.	1
Вентиляция	Вытяжная вентиляция
Водоотведение	Центральное
Система водостоков	Внутренние водостоки
Газоснабжение	Центральное
Горячее водоснабжение	Автономная котельная (крышная, встроенно-пристроенная)
Система пожаротушения	Пожарные гидранты
Теплоснабжение	Автономная котельная (крышная, встроенно-пристроенная)
Холодное водоснабжение	Центральное

[2] https://dom.mingkh.ru/saha-yakutiya/yakutsk/852321

Наименование	Характеристика
Электроснабжение	Центральное
Количество жилых помещений	84
Класс энергетической эффективности	Не присвоен
Количество лифтов	3
Количество подъездов	3
Лифты	пассажирские - 3,
Наибольшее количество этажей	9
Наименьшее количество этажей	1
Количество нежилых помещений	3
Площадь жилых помещений, кв. м	8 510,27
Площадь нежилых помещений, кв. м	1 812,80
Детская площадка	Есть
Дом признан аварийным	Нет
Спортивная площадка	Не имеется

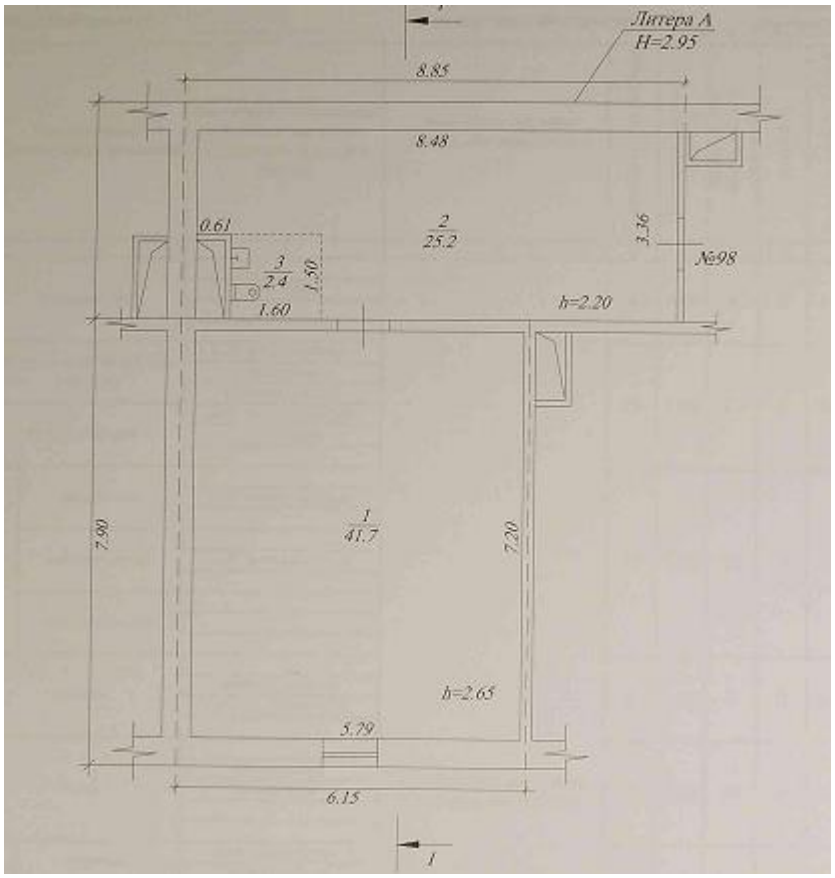
Таблица 11. Количественные характеристики Объекта оценки[3]

Наименование	Характеристика
Имущественное право на недвижимость[4]	Права общей долевой собственности
Объект оценки	Нежилое офисное помещение общей площадью 69,3 кв. м, кадастровый (или условный) номер 14:36:105048:495, адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н
Кадастровый номер	14:36:105048:495
Кадастровая стоимость, руб.	5 263 617,05
Функциональное назначение	Нежилое офисное помещение
Этаж расположения	9/9
Доступность общественного транспорта	2-3 минуты пешком
Окружающая застройка	Окружающая застройка представлена жилыми зданиями, учреждениями дошкольного воспитания, образования, торговли
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Белинского, ул. Машинная. Остановка общественного транспорта Авиационная
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Площадь объекта оценки, кв. м	69,3
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Без отделки (требует капитального ремонта)
Отделка внутренних стен и перегородок	Чистовая отделка
Потолок	Чистовая отделка, черновая отделка
Пол	Выравнивание полов
Межкомнатные двери	Установлены
Входная дверь	Установлена
Собственник Объекта оценки (на дату оценки)	Общество с ограниченной ответственностью "Нирунган", ИНН: 1434018965
Вид права	Собственность 14-14-01/018/2012-184 от 15.02.2012 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют

[3] Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-7330996 от 20.02.2022 г.

[4] Оценка проводится из предположения, что на Объект оценки будут оформлены права общей долевой собственности владельцами паев ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» Д.У. АО УК "РФЦ-Капитал" после регистрации сделки купли-продажи.

Рисунок 1. План нежилого помещения



6.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Г. Якутск основан в 1632 году казаками и первоначально назывался то Ленский острог, то Якутский острог. Первый вариант топонима происходил от гидронима «Лена», второй — от хоронима «Якутия» и со временем стал основным в употреблении. В 1708 году получил статус города Якутский, позже — Якутск.

Географическое положение

Город расположен в долине Туймаада на левом берегу реки Лены, в среднем её течении. Находится несколько севернее параллели 62 градуса северной широты, вследствие чего в летнее время наблюдается длительный период «белых ночей», а зимой (в декабре) — светлое время суток длится всего 3-4 часа. Площадь — 122 км. Якутск — самый крупный город, расположенный в зоне многолетней мерзлоты. До Москвы по автомобильным дорогам общего пользования расстояние составляет около 8 400 км. Основан 7 ноября (18 ноября) 1723 год, как железоделательный завод. Имя дано в честь императрицы Екатерины Первой. Екатерина II в 1781 году даровала Якутску статус уездного города Пермской губернии.

25 сентября (5 октября) 1632 года отряд енисейского сотника Петра Бекетова, обследуя берега реки Лены, заложил Якутский (Ленский) острог на правом берегу реки в 70 км ниже по течению от места расположения современного Якутска на земле борогонских якутов. С самого начала острог был достаточно малочисленным. Его гарнизон насчитывал 30 казаков. В 1634 году он пережил осаду со стороны якутов. В 1635 году местные казаки получили право называться якутскими казаками. В 1638 году острог стал центром новообразованного Якутского воеводства. В 1642—1643 годах острог был перенесён на современное место — в долину Туймаада.
В годы Гражданской войны в Якутской области было немало сражений. В конце 1918 года в Якутске была свергнута советская власть.

В результате Гражданской войны в Якутской области установилась советская власть. К октябрю 1921 года заместителем председателя Якутского губревкома Платоном Ойунским (с 1922 года — руководитель Якутии, председатель Совнаркома ЯАССР) были разработаны проекты «Декларации прав и обязанностей трудящихся Якутской АССР» и «Положение об автономии Якутской республики». К началу 1922 года работа по созданию республики была завершена, и на основе этих документов 27 апреля 1922 года была образована Якутская Автономная Советская Социалистическая Республика — первая в истории народа саха государственность. Столицей республики стал Якутск.
В 1930-х годах в Якутске впервые был создан научно-исследовательский институт, республика вышла на новый уровень народного образования и науки.

Во время Великой Отечественной войны в городе находилось управление воздушной трассы Алсиб, по которой из США перегонялись самолёты, полученные по ленд-лизу.

27 декабря 1991 года Якутская АССР была переименована в Республику Саха (Якутия). Её столицей остался Якутск.

Население Якутска на 1 января 2019 года составляет 318 768 человек.

На 1 января 2021 года по численности населения город находился на 59-м месте из 1 116 городов Российской Федерации.

С начала 1990-х гг. идёт активная миграция сельских жителей из районов республики в Якутск. С начала 90-х до начала 2000-х происходит отток русскоязычного населения; на данный момент доля русскоязычного населения остаётся почти неизменной. С 2000-х гг. происходит миграция приезжих из стран Средней Азии, Кавказа и Китая. Численность населения Якутска быстро растёт за счёт естественного прироста и миграции. Остро стоит вопрос с обеспечением населения доступным жильём, детскими садами, школами и больницами.

Территория Якутска поделена на 8 административных округов:

- Автодорожный округ;
- Гагаринский округ;
- Губинский округ;
- Октябрьский округ;
- Промышленный округ;
- Сайсарский округ;
- Строительный округ;
- Центральный округ.

Объект оценки расположен в Октябрьском округе города Якутск в жилом доме. Расположение Объекта оценки приведено на рисунках ниже.

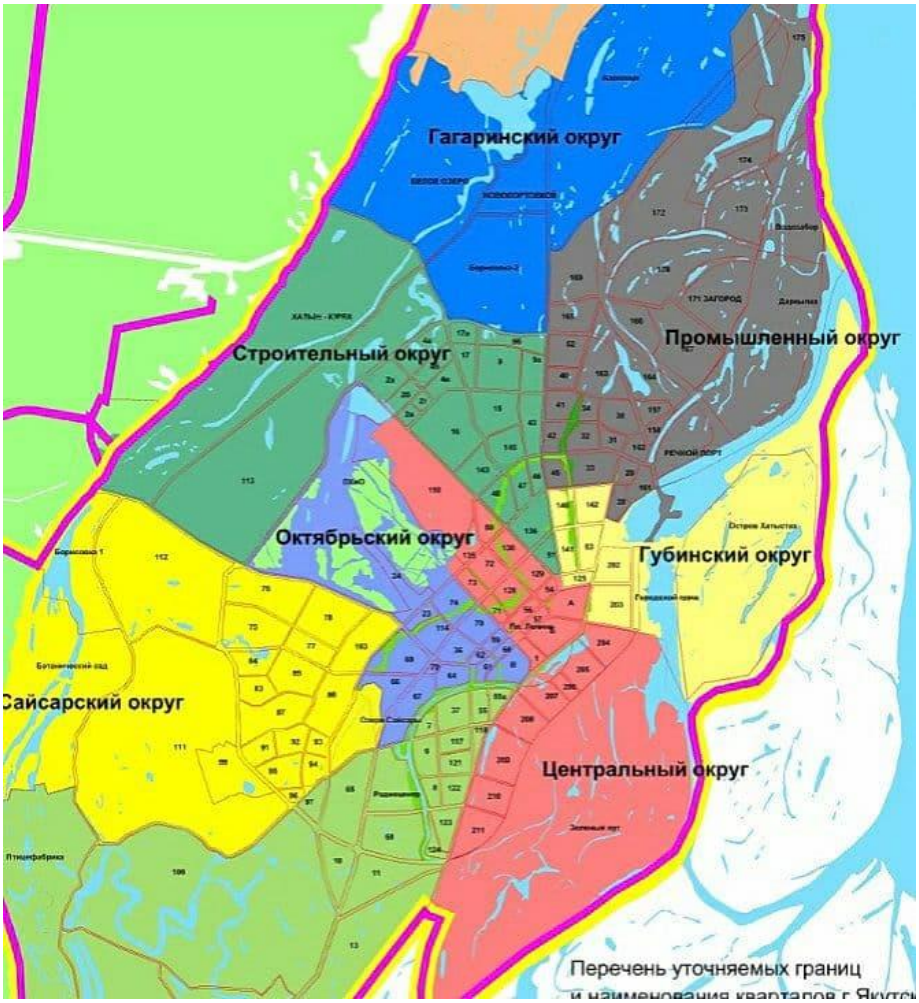


Рисунок 2. Границы административных округов г. Якутска

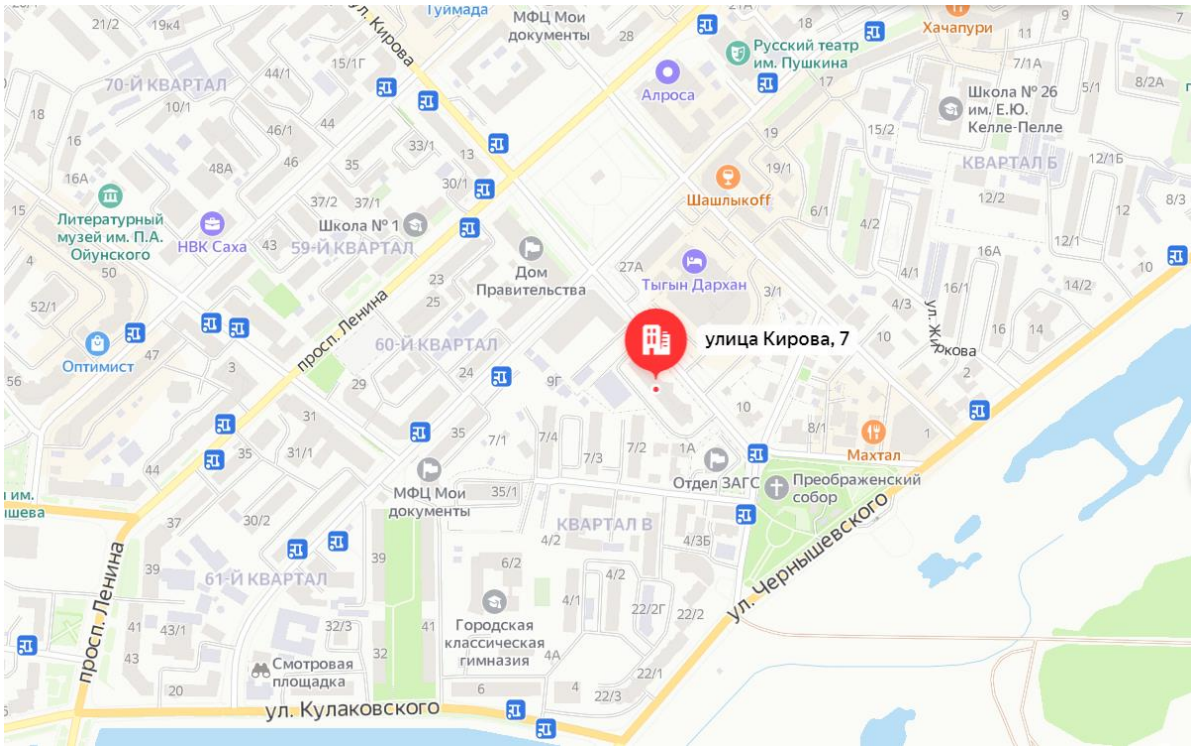


Рисунок 3. Расположение объекта относительно основной транспортной магистрали округа

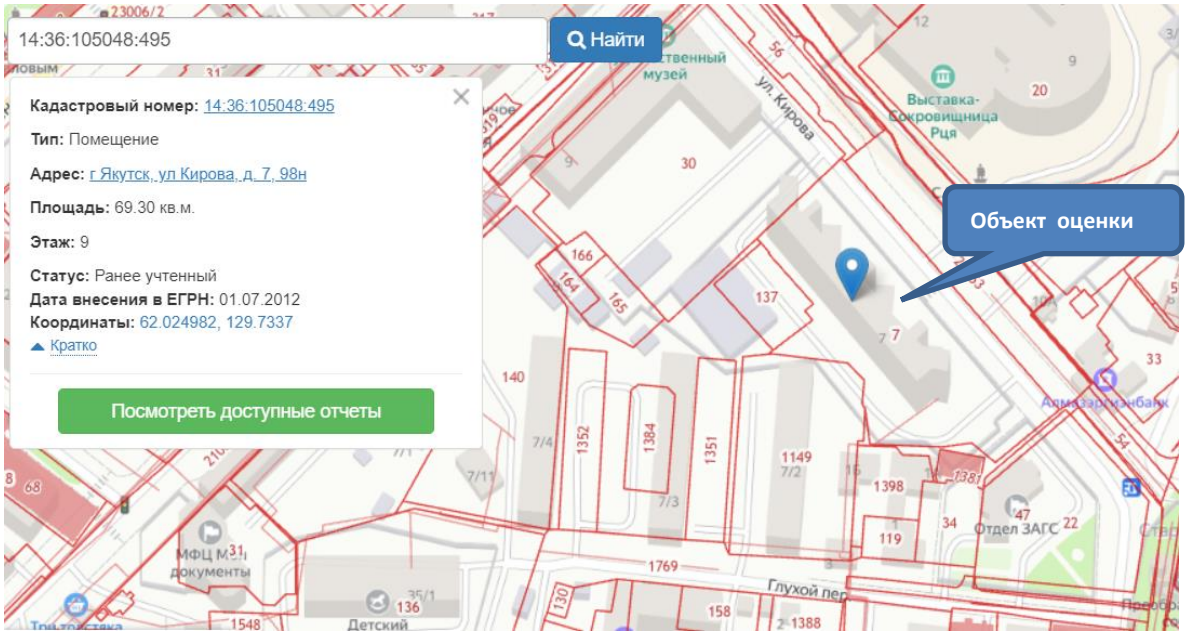


Рисунок 4. Расположение объекта оценки на публичной кадастровой карте

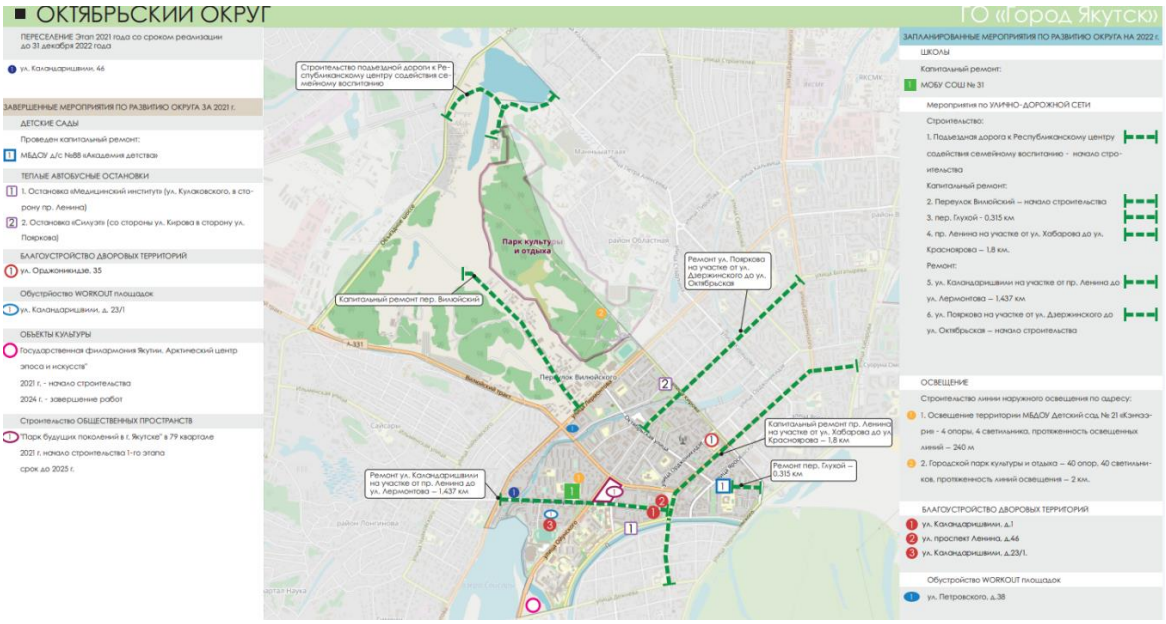


Рисунок 5. Карта развития Октябрьского округа г. Якутска[5]

Таблица 12. Характеристика местоположения Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Адрес местоположения	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н
Республика	Саха
Город	Якутск
Округ	Октябрьский
улица	Кирова
Окружающая застройка	Жилые дома
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Кирова, пр. Ленина ул. Чернышевского
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал» ДУ ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»

Резюме: В целом местоположение Объекта оценки оценивается как хорошее, коммерческая привлекательность высокая.

[5] https://yakutskcity.ru/administration/tou/index.php?ELEMENT_ID=608

6.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 13. Фотографии объекта оценки

Фото 1. Вид дома

Фото 2. Вид дома

Фото 3. Вид подъезда

Фото 4. Входная дверь

Фото 5. Вид нежилого помещения

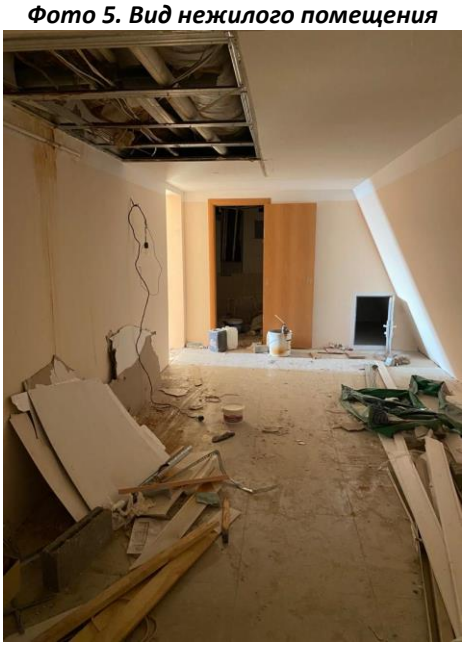


Фото 6. Вид нежилого помещения

Фото 7. Вид нежилого помещения

Фото 8. Вид нежилого помещения

Фото 9. Коридор

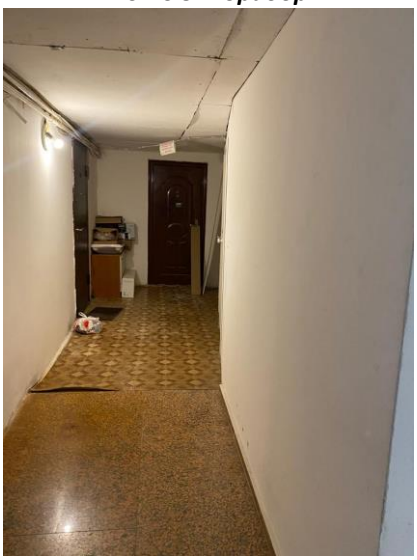


Фото 10. Лифт

Фото 11. Санузел

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 2021 году, «Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года» и других источников информации.

Основные макроэкономические показатели[6]

Таблица 14. Макроэкономические показатели

Макроэкономические показатели[1]	Янв.- дек. 2020	Янв. –ноя. 2020	Янв. –ноя. 2021	Ноя. 2020	Ноя. 2021
Рост потребительских цен, %	4,9	4,1	7,5	0,7	1,0
Рост цен производителей, %	3,6	1,1[2]	24,1[2]	0,3[2]	0,4[2]
Рост денежной базы, %	25,9	21,3	2,6	-0,1	-0,7
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	-12,2	-16,0	2,9	1,2	-1,4
Индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-14,4	-16,5	8,3	0,8	-0,1

Показатель	Янв.- дек. 2020	Янв. –ноя. 2020	Янв. –ноя. 2021	Ноя. 2020	Ноя. 2021
Темп роста ВВП, в % к соответствующему периоду предыдущего года	-3,1	-3,6[2]	4,6[2]	-4,7[2]	4,9[2]
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	41,7	41,0	68,7	43,3	79,7
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	71,9	71,8	73,6	77,0	72,6

Показатель	Янв.-окт. 2021 в % к янв.-окт. 2020	Окт. 2021 в % к окт. 2020	Окт. 2021 в % к сен. 2021
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	106,3	106,5	100,0
Индекс промышленного производства	105,0	107,1	104,8

Основные показатели федерального бюджета, млрд. руб.	2020	Закон о бюджете 2021	Янв. – ноя. 2021[4]	Ноя. 2021[4]
Доходы	**18 722**	**18 765**	**22 439**	**2 007**
в т.ч. нефтегазовые доходы	5235	5 987	4 535	885
Расходы	**22 824**	**21 520**	**20 101**	**1 967**
в т.ч. обслуживание долга	784	1204	976	74
Профицит (+)/ дефицит (-)	**-4 102**	**-2 755**	**2 338**	**41**
Первичный профицит (+) /дефицит (-)	**-3 318**	**-1 551**	**3 314**	**115**
Ненефтегазовый профицит(+) /дефицит (-)	**-9 337**	**-8 742**	**-2 198**	**-844**

[1] *Источники: Росстат, Банк России, Федеральное казначейство, Минфин России, Минэкономразвития России*

[2] *Данные на первое число месяца, т.е. за январь-сентябрь и сентябрь соответствующего года*

[3] *В узком определении*

[4] *Оценка*

О текущей ситуации в российской экономике октябрь-ноябрь 2021 г.[7]

Рост ВВП в ноябре продолжил ускоряться. К октябрю экономика выросла на 0,3% м/м (рост на 0,7% м/м в октябре, здесь и далее для темпов роста месяц к месяцу сезонность снята). В годовом выражении прирост ВВП в ноябре, по оценке, составил 5,2% г/г (после 4,8% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), по итогам января–ноября – 4,7% г/г. Наибольший вклад в ноябрьское ускорение внесли строительство, где рост сопровождается поддержкой ипотеки и продолжением активного инвестиционного тренда, а также сельское хозяйство, в котором сезон сбора урожая был смещен к концу года из-за погодных условий.

[6] Источник информации: http://www.eeg.ru/

[7] Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/b230b42856493d2f0fca9b34cc05bf35/20211229.pdf

Объем строительных работ в ноябре возобновил рост после снижения в июле–октябре (2,1% м/м SA после -2,3% м/м SA в среднем в июле–октябре). В годовом выражении объем строительных работ в ноябре вырос на 6,9% г/г, в октябре показатели были на уровне октября 2020 г. (0,0% г/г), к ноябрю 2019 г. рост составил 7,5%.

В сельском хозяйстве ситуация в ноябре продолжила улучшаться, рост объема производства составил 12,9% г/г после 5,5% г/г в октябре. В связи со сдвигом уборочной кампании из-за погодных условий в текущем году, в ноябре увеличились темпы уборки семян подсолнечника (+16,7% г/г) и сахарной свеклы (+14,2% г/г). Кроме того, по итогам ноября отставание по зерновым и зернобобовым культурам составило -9,6% г/г (после -11,5% г/г по итогам октября). В животноводстве в ноябре выросло производство мяса (+2,5% г/г) и молока (1,1% г/г). Вместе с тем по итогам 11 месяцев выпуск в сельском хозяйстве остается ниже уровня прошлого года на -1,1% г/г (к уровню двухлетней давности рост на +0,2%).

В целом за ноябрь зафиксировано замедление роста показателей потребительского спроса, в том числе связанное с нерабочей неделей в начале месяца. После роста в среднем на 0,6% м/м в августе–октябре суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг в ноябре продемонстрировал снижение на -0,1% м/м. Такая динамика подтверждается и оперативными данными Сбериндекса: темп роста потребительских расходов в ноябре составил (в номинальном выражении) 12,5% г/г после 13,7% г/г в октябре и 15,4% г/г в сентябре (с 6 по 26 декабря – 14,1% г/г). Вместе с тем после замедления на первой неделе ноября динамика показателя быстро нормализовалась.

Уровень безработицы (по МОТ) третий месяц подряд остается на исторических минимумах (4,3% от рабочей силы). Численность занятых в ноябре составила 72,2 млн. человек (70,7 млн. человек в ноябре 2020 г., 72,7 млн. человек в ноябре 2019 года). Реальные заработные платы в октябре 2021 г. выросли на 0,6% г/г (к октябрю 2019 г. рост на 1,1%), с начала года – на 2,7% г/г (+5,2% к 10 мес. 2019).

Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в ноябре вырос на 15,2% г/г[8] (октябрь: 15,1% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%). Продолжается расширение кредитного портфеля как в сегменте корпоративного кредитования (11,8% г/г в ноябре, 11,7% г/г в октябре, 10,1% г/г в 3 кв. 2021 г.), так и в сегменте кредитования физлиц (21,8% г/г в ноябре, 21,5% г/г в октябре, 21,8% г/г в 3 кв. 2021 года).

Расходы бюджетной системы за январь–ноябрь остаются выше аналогичных месяцев предыдущих лет (прирост к 2020 г.: +9,4% или +3,4 трлн. рублей; к 2019 г.: +26,7% или +8,2 трлн. рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +28,5% или +9,5 трлн. рублей; к 2019 г.: +22,0% или +7,7 трлн. рублей), в том числе ненефтегазовые (прирост к 2020 г. +21,3% или +6,1 трлн. рублей; к 2019 г.: +24,5% или +6,8 трлн. рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–ноябрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 3,7 трлн. рублей (в январе–ноябре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 2,4 трлн. рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 4,2 трлн. рублей).

Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (111,5 млрд. долл. США в январе–ноябре 2021 г. по сравнению с 32,2 млрд. долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,8 млрд. долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

[8] Показатели динамики кредитного портфеля приведены с исключением валютной переоценки.

Таблица 15. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	11мес21	11мес21 / 11мес19	нояб.21	нояб.21 / нояб. 19	окт.21	IIIкв21	IIIкв21 / IIIкв19	сент.21	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность														
ВВП*	**4,7**	**1,5**	**5,2***	**3,2**	**4,8***	**4,3**	**0,9**	**3,7***	**4,1***	**5,0***	**10,5**	**-0,7**	**-2,7**	**2,2**
Сельское хозяйство	**-1,1**	**0,2**	**12,9**	**10,8**	**5,5**	**-6,2**	**-3,4**	**-5,8**	**-10,8**	**1,0**	**0,0**	**0,4**	**1,5**	**4,3**
Строительство	**5,5**	**5,5**	**6,9**	**7,5**	**0,0**	**5,0**	**6,2**	**0,1**	**6,2**	**9,3**	**10,7**	**0,2**	**0,1**	**2,1**
Розничная торговля	**7,5**	**4,0**	**3,1**	**0,6**	**4,3**	**5,5**	**4,7**	**5,8**	**5,4**	**5,3**	**23,6**	**-1,4**	**-3,2**	**1,9**
Платные услуги населению	**18,1**	**-0,1**	**14,9**	**1,6**	**15,1**	**18,0**	**0,9**	**14,9**	**17,2**	**23,4**	**52,4**	**-3,2**	**-14,8**	**0,6**
Общественное питание	**24,2**	**-4,0**	**10,6**	**-8,4**	**12,8**	**20,8**	**-3,0**	**14,2**	**18,9**	**31,8**	**102,4**	**-5,0**	**-22,6**	**4,9**
Грузооборот транспорта	**5,7**	**0,3**	**5,8**	**3,9**	**5,5**	**6,8**	**1,3**	**5,1**	**6,0**	**9,3**	**10,1**	**0,5**	**-4,9**	**0,7**
Инвестиции в основной капитал	**7,6****	**4,3****			**-**	**7,8**	**2,4**				**11,0**	**2,0**	**-1,4**	**2,1**
Промышленное производство	**5,2**	**2,4**	**7,0**	**5,9**	**7,4**	**6,2**	**1,5**	**6,9**	**4,6**	**7,2**	**9,7**	**-1,3**	**-2,1**	**3,4**
Добыча полезных ископаемых	4,3	-2,6	10,2	2,2	10,9	9,2	-3,0	9,0	6,6	12,0	7,6	-7,0	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	5,2	5,6	5,3	9,2	4,5	3,9	4,5	5,1	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4	3,6
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7***	5,2***	-	-	0,6	2,0	3,8	2,0	1,5	2,2	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,2***	15,3***	-	-	8,8	9,0	14,9	9,6	8,3	8,8	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4**	1,3**	-	-	-	7,6	3,6	-	-	-	8,5	-3,5	-1,4***	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1**	0,5**	-	-	-	8,1	3,0	-	-	-	7,4	-3,7	-2,0***	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,0	0,1	-1,0	0,7	0,5	-0,1	0,4	0,4	0,7	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,4	-	75,5	75,6	-	75,6	75,6	75,5	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,4	-	74,9	-	75,2	75,2	-	75,2	75,2	75,3	75,5	75,6	-	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	-0,3	2,1	-0,6	2,8	2,6	-0,1	2,6	2,5	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,2	-	72,3	72,2	-	72,3	72,3	72,0	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,7	-	71,7	-	71,9	71,8	-	71,8	71,7	71,8	71,7	71,5	-	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,9	5,9	-29,9	-7,8	-30,3	-29,7	0,6	-31,5	-30,2	-27,5	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,7	-	3,2	-	3,3	3,4	-	3,3	3,4	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,7	-	3,2	-	3,3	3,4	-	3,3	3,4	3,5	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	-	59,6	-	59,7	59,5	-	59,6	59,5	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	4,9	-	4,3	-	4,3	4,4	-	4,3	4,4	4,5	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	4,9		4,2		4,3	4,5		4,4	4,6	4,7	5,0	5,5	-	-

Источник информации: РОССТАТ, расчеты МЭР РФ

Динамика промышленного производства, декабрь 2021 г.[9]

Динамика промышленного производства в ноябре 2021 г. ускорилась относительно ноября 2019 г. на 5,9% (2,0% в октябре), к ноябрю 2020 г. рост составил 7,0% г/г (7,4% г/г месяцем ранее). При этом выпуск промышленности, по оценке, по-прежнему уверенно превышает допандемический уровень (+4,3%[10] в ноябре).

Существенный положительный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск второй месяц подряд превышает допандемический уровень (в ноябре – на 2,1%, в октябре – 1,3%). Рост к ноябрю 2019 г. составил 2,2% (в октябре – 1,3%[11] к октябрю 2019 года). К ноябрю 2020 г. добыча полезных ископаемых увеличилась на 10,2% г/г (11,1% месяцем ранее). Основной вклад в улучшение показателей добывающей промышленности в ноябре 2021 г. по сравнению с ноябрем 2020 г. внесла добыча нефти и газа. В условиях планового смягчения ограничений в рамках соглашения ОПЕК+ добыча нефти и ее поставки на внешний рынок постепенно восстанавливаются, однако пока не достигли уровней двухлетней давности. В ноябре 2021 г. объем добычи нефти (включая газовый конденсат) был ниже ноября 2019 г. на -3,1% (в октябре 2021 г. – на -

[9] Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/e87dc107d53b8277fa8a8a2474cd0310/202112221.pdf

[10] Начиная с апреля 2021 г. на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года. В этой связи для оценки восстановления экономики используется сопоставление с 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности (допандемический уровень). Сезонная очистка произведена Минэкономразвития России с использованием процедуры TRAMO-SEATS. По мере добавления новых точек сезонно очищенный ряд может корректироваться.

[11] В соответствии с регламентом разработки и публикации данных (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства уточнены данные за октябрь 2021 года.

3,3% к октябрю 2019 года). Рост спроса на внутреннем и внешнем рынках способствовал продолжению роста объемов добычи газа в ноябре по отношению как к ноябрю 2020 г. (на 5,8%), так и к ноябрю 2019 г. (на 4,4%).

Выпуск обрабатывающей промышленности в ноябре превысил допандемический уровень, по оценке, на 6,7% (в среднем с начала года – на 4,0%, в том числе 5,5% в октябре), к аналогичному месяцу 2019 г. рост составил 9,2% (в годовом выражении: 5,3% г/г).

Практически все отрасли обрабатывающего сектора уверенно превышают уровни двухлетней давности. Драйвером роста выпуска в ноябре по сравнению с уровнем 2019 г. остаются ключевые несырьевые сектора: машиностроительный комплекс вырос на 15,2% к ноябрю 2019 г., химический комплекс – на 18,8%, пищевой комплекс – на 7,3%, производство прочей неметаллической минеральной продукции – 15,6%, деревообрабатывающий комплекс – на 11,5%. Рост выпуска в отраслях средней и высокой степени переработки стимулировал к росту выпуск металлургического комплекса на 7,9% к ноябрю 2019 года. Сдерживающее влияние продолжает оказывать нефтепереработка.

Таблица 16. Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	нояб. 21	нояб.21 / нояб.19	окт. 21	IIIкв 21	сент. 21	авг. 21	июл. 21	IIкв 21	июн. 21	май. 21	апр. 21	Iкв 21	март. 21	фев. 21	янв. 21	2020
Промышленное производство	7,0	5,9	7,4	6,2	6,9	4,6	7,2	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	**-2,1**
Добыча полезных ископаемых	10,2	2,2	11,1	9,2	9,0	6,6	12,0	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	**-6,6**
добыча угля	11,4	3,3	8,8	5,1	6,1	4,2	4,9	7,2	3,2	10,7	7,9	9,3	12,3	9,1	6,2	**-6,2**
добыча сырой нефти и природного газа	8,9	-2,0	8,9	7,9	8,1	4,8	10,9	5,5	13,0	11,5	-5,9	-9,4	-7,8	-12,0	-8,6	**-8,0**
добыча металлических руд	2,0	6,2	1,5	1,8	2,5	2,8	0,1	-0,7	-1,4	-0,2	-0,4	-0,2	2,9	-1,5	-2,1	**2,5**
добыча прочих полезных ископаемых	-19,0	-13,0	7,9	14,0	-4,0	23,0	32,9	55,8	54,9	28,0	95,4	2,4	2,9	13,3	-9,9	**-13,5**
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	32,7	38,5	32,1	21,1	23,5	14,7	20,8	20,1	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,9	**3,6**
Обрабатывающие производства	5,3	9,2	5,0	3,9	5,1	2,9	3,7	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	**1,4**
пищевая промышленность	7,8	7,3	3,8	4,7	2,6	6,1	5,8	3,3	2,2	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,6	-0,4	**2,8**
в т.ч.		0,0														
пищевые продукты	6,5	6,5	2,1	3,8	0,6	5,0	6,0	3,4	2,3	4,5	3,5	-1,1	0,7	-2,3	-1,8	**3,1**
напитки	18,6	11,1	13,7	11,9	16,7	13,1	7,2	2,7	3,9	2,9	1,3	7,3	7,1	9,6	5,0	**1,5**
табачные изделия	-2,7	7,4	3,7	-1,1	-5,5	5,5	-3,9	2,8	-6,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9	**2,4**
легкая промышленность	2,8	8,5	3,2	1,0	3,6	2,2	-2,4	17,8	6,0	12,1	40,4	4,2	8,2	2,5	1,4	**1,2**
в т.ч.		0,0														
текстильные изделия	0,2	18,3	2,3	2,8	1,6	2,3	4,8	15,6	6,0	21,2	20,9	11,7	10,5	14,0	10,7	**9,7**
одежда	2,7	4,9	1,3	-3,3	1,6	-0,1	-10,8	14,5	3,8	1,9	43,3	1,5	7,2	-2,1	-0,8	**0,3**
кожа и изделия из нее	8,1	-1,4	10,4	9,8	13,0	8,6	7,4	31,6	12,0	23,4	70,0	-2,8	6,7	-6,7	-10,4	**-12,6**
деревообрабатывающий комплекс	12,7	15,5	8,3	9,3	8,2	9,7	10,1	15,4	10,9	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5	1,5	**1,2**
в т.ч.		0,0														
обработка древесины и производство изделий из нее	10,1	14,5	4,5	5,4	3,4	6,4	6,3	18,4	9,5	20,4	26,9	3,6	7,2	-1,2	4,6	**-1,8**
бумага и бумажные изделия	11,1	16,2	9,6	9,4	9,5	8,5	10,2	14,3	10,6	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3	4,8	**4,8**
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	25,0	14,3	14,5	19,6	16,6	22,6	19,8	10,9	15,4	18,9	-0,3	-5,5	-1,3	2,5	-18,2	**-3,0**
производство кокса и нефтепродуктов	7,5	-1,0	11,9	5,1	5,3	5,8	4,1	8,1	9,8	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-9,5	-8,1	**-5,0**
химический комплекс	5,3	18,8	7,6	5,3	5,0	5,8	5,3	9,7	8,9	10,7	10,1	11,0	7,8	7,5	19,8	**9,0**
в т.ч.		0,0														
химические вещества и химические продукты	5,1	16,0	4,6	4,2	4,9	4,4	3,2	8,8	9,6	9,1	7,8	5,7	4,5	3,6	8,9	**7,1**
лекарственные средства и медицинские материалы	8,6	36,8	28,5	12,7	7,1	15,6	16,7	4,1	9,9	3,5	-0,4	40,1	21,2	30,2	82,6	**21,9**
резиновые и пластмассовые изделия	3,5	15,3	2,2	3,7	3,4	3,4	4,3	17,7	5,4	22,9	27,6	8,2	9,7	4,0	11,3	**6,2**
производство прочей неметаллической минеральной продукции	10,6	15,6	7,9	7,1	7,4	7,2	6,7	14,0	9,5	14,8	19,1	-2,7	1,5	-6,5	-3,9	**0,2**
металлургический комплекс	2,9	7,9	0,7	1,8	4,5	-2,2	2,1	8,9	4,8	12,4	11,0	-3,6	-3,3	-4,5	-2,9	**-0,9**
в т.ч.		0,0														
металлургия	6,8	5,9	-0,3	1,9	4,2	0,3	1,1	2,5	2,0	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2	-2,4	**-2,6**
готовые металлические изделия	-8,8	11,3	3,6	1,4	5,3	-10,1	5,1	28,6	13,6	40,9	38,0	-7,4	-8,1	-8,6	-4,4	**4,5**
машиностроительный комплекс	5,2	15,2	4,0	2,9	8,3	1,6	-0,1	27,4	12,2	23,0	58,0	12,1	28,5	0,3	3,8	**2,4**
в т.ч.		0,0														
компьютеры, электроника, оптика	33,5	41,8	-10,8	-7,3	13,4	-23,5	-8,6	19,8	17,0	5,8	40,6	5,8	13,9	-7,3	12,3	**3,4**
электрооборудование	5,7	6,2	-1,8	0,8	-1,0	-0,8	4,7	14,0	-1,4	12,3	38,0	6,7	15,6	3,2	-1,3	**-0,8**
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-3,0	18,0	17,4	13,7	22,2	6,0	13,7	15,0	7,8	15,9	27,0	2,7	9,7	5,0	-8,8	**10,0**
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-6,9	0,7	-16,5	1,3	-9,2	7,0	9,8	73,9	30,7	70,9	156,3	15,6	27,0	10,4	6,8	**-12,2**
прочие транспортные средства и оборудование	-5,7	3,4	20,9	6,7	9,6	16,2	-7,5	19,4	5,7	17,8	41,6	21,4	53,9	-2,7	4,0	**6,6**
прочие производства	-5,8	3,8	-1,7	-2,4	-2,1	-0,8	-4,4	15,5	2,8	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8	-8,3	**10,9**
в т.ч.		0,0														
мебель	0,6	14,8	-0,6	7,4	-0,7	13,0	11,0	48,3	22,3	55,7	79,0	21,4	30,0	15,5	18,4	**6,8**
прочие готовые изделия	-8,6	5,1	-0,5	-2,2	3,2	-1,2	-8,5	14,0	-9,6	10,0	59,0	11,2	16,8	14,5	0,7	**0,6**
ремонт и монтаж машин и оборудования	-6,8	1,2	-2,2	-4,6	-3,2	-3,8	-7,1	8,5	0,5	10,6	16,3	-1,4	11,8	-4,6	-15,6	**13,4**
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,9	1,0	8,3	7,8	9,6	6,8	6,8	7,0	8,1	8,1	5,3	8,2	9,3	8,0	7,4	**-2,4**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	10,0	22,8	7,4	14,0	11,7	12,7	17,9	30,1	33,5	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	**2,1**

Источник информации: РОССТАТ, расчеты МЭР РФ

Инфляция[12]

За период с 15 по 21 января 2022 года инфляция составила 0,22% при среднесуточном приросте цен на 0,032%[13]. На продовольственные товары темпы роста цен увеличились до 0,21% (0,12% неделей ранее) за счет удорожания продуктов питания, за исключением овощей и фруктов (0,12% после околонулевого роста на 0,02%). Непродовольственная инфляция составила 0,18% при росте цен на автомобильный бензин на 0,14%. В секторе туристических и регулируемых услуг цены выросли на 0,16% (снижение на -0,01% неделей ранее) при удорожании услуг зарубежного туризма на 2,40%.

Потребительская инфляция с 15 по 21 января

1. За период с 15 по 21 января инфляция составила 0,22% после роста на 0,10% за период с 11 по 14 января (за 19–25 января 2021 г: 0,20%). Среднесуточный прирост цен (более репрезентативен в первые три недели января из-за сдвига периодов наблюдения) составил 0,032% после 0,025% за предыдущий отчетный период. В годовом выражении рост цен практически сохранился на уровне прошлой недели и по состоянию на 21 января составил 8,64% г/г (на 14 января 8,62% г/г).
2. На продовольственные товары цены выросли на 0,21% после роста на 0,12% неделей ранее. Среднесуточный прирост цен составил 0,030% после 0,025%. На продукты питания, за исключением плодоовощной продукции цены выросли на 0,12% после околонулевого роста на 0,02% неделей ранее. По широкому кругу социально значимых товаров рост цен сохраняется: на молоко и молочную продукцию 0,53%, масла и жиры 0,41%, макаронные и крупяные изделия 0,59%, сахар 0,71%. Вместе с тем снизились темпы роста цен на муку, на мясопродукты рост цен околонулевой (0,03% после снижения на -0,18%), при этом на свинину и мясо кур снижение цен продолжилось. На овощи и фрукты темпы роста цен практически сохранились на уровне прошлой недели 0,87% (0,88% неделей ранее).
3. Непродовольственная инфляция за отчетный период составила 0,18% (0,15% неделей ранее) за счет роста цен на легковые автомобили на 0,40% и бензин на 0,14%. Вместе с тем среднесуточный темп роста цен снизился – 0,026% после 0,037%. Замедлился рост цен на электро- и бытовые приборы, а на строительные материалы снижение цен возобновилось.
4. В сегменте регулируемых и туристических услуг цены выросли на 0,16% (снижение на -0,01% неделей ранее). Ускорился рост цен на услуги зарубежного туризма (2,40% после роста на 0,42%), услуги гостиниц (0,12% после -0,02%) и санаторно-оздоровительные услуги (0,52% после -0,17%).

Мировые рынки

5. На неделе с 18 по 24 января на мировых рынках продовольствия выросла стоимость пшеницы в США и Франции (+4,1% и +5,0%), кукурузы (+3,6%), сахара-сырца (+0,8%), семян подсолнечника и подсолнечного масла (+0,8% и +3,3%), сои и соевого масла (+3,1% и +4,9%), свинины (+5,8%). Снизились цены на говядину (-1,8%). В целом за период с начала января темпы прироста цен продовольственных товаров существенно варьировались от -5,0% до +10,1%.
6. На мировых рынках удобрений на текущей неделе азотные и калийные удобрения подешевели (-5,3% и -0,7%), смешанные – подорожали (+2,2%), темпы изменения их стоимости с начала января составили от -15,3% до +2,2%.
7. На мировом рынке черных металлов фьючерсные цены на железную руду на Даляньской товарной бирже и ее спотовые цены продолжили расти (+7,6% за неделю и +10,5% с начала месяца). Импортные цены на металлолом в Турции и фьючерсные цены на арматуру на Лондонской бирже снизились (-1,2% и -0,2% за неделю, -0,5% и +0,1% с начала января).

[12]Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/3a2e07c2da6a66b32fa118890238823a/26012022.pdf

[13] С января Росстат проводит мониторинг цен по состоянию на пятницу (ранее – на понедельник), что позволит улучшить качество данных, в том числе за счет включения в наблюдение ярмарок и рынков выходного дня.

Таблица 17. Потребительская инфляция с 15 по 21 января (РОССТАТ)

	2022 год								21/20
	с начала января	17.01.2022	11.01.2022	11 - 17 января	4 - 10 января	декабрь (м/м)	ноябрь (м/м)	октябрь (м/м)	
Продовольствие									
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-3,8	**272**	283	-3,7	-1,0	-2,3	8,2	5,9	27,7
Пшеница (Новороссийск 12,5% ФОБ), долл./т	0,3	**330**	329	0,3	0,0	0,0	6,8	3,1	26,6
Пшеница (Франция Euronext фьючерс), долл./т	-4,4	**303**	314	-3,5	-1,0	-4,9	5,8	9,4	28,9
Индекс пшеницы (Черное море ФОБ)	-1,7	**338**	338	0,1	-0,4	7,0	6,9	5,8	-
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,5	**235**	237	-0,8	-1,6	3,7	6,4	3,5	60,2
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	2,3	**508**	490	3,8	-2,8	-2,2	0,2	2,9	25,5
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа США фьючерс, №11), долл./т	-3,0	**404**	399	1,1	-4,9	-2,9	0,6	1,8	38,9
Семена подсолнечника (ЮАР фьючерс), долл./т	-5,4	**682**	707	-3,5	0,2	1,7	-1,6	7,8	59,0
Семена подсолнечника (Черное море ФОБ), долл./т	3,1	**663**	648	2,3	0,8	-2,2	0,7	14,0	52,4
Подсолнечное масло (Россия ФОБ), долл./т	-1,5	**1350**	1375	-1,8	-0,4	-3,3	0,9	9,0	63,2
Подсолнечное масло (Украина ФОБ), долл./т	-0,7	**1360**	1375	-1,1	0,4	-3,6	1,2	9,5	61,7
Соевые бобы СВТ (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	2,1	**499**	506	-1,5	-0,3	4,2	0,6	-3,7	44,3
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,3	**1282**	1298	-1,3	-0,4	-6,9	-3,1	6,8	85,6
Канадский рапс ICE (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-2,7	**779**	833	-6,4	0,9	-1,8	7,6	9,0	87,1
Рапсовое масло (Голландский ФОБ), долл./т	0,3	**1824**	1815	0,5	0,1	1,3	9,4	2,4	64,0
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	0,0	**1320**	1310	0,8	-0,8	-5,4	-0,7	10,9	73,5
Оливковое масло (Испания спот), долл./т	-0,3	**3790**	3771	0,5	0,3	2,5	-1,5	-3,5	47,1
Оливковое масло (Италия спот), долл./т	0,2	**4308**	4286	0,5	0,3	-1,3	-4,2	-1,7	59,3
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-2,5	**3587**	3573	0,4	-1,1	2,7	1,8	0,7	11,0
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-0,7	**1784**	1716	3,9	-2,2	3,3	-8,4	-5,0	54,0
Цельная курица (спот, МВФ), долл./кг	-	-	-	-	-	-	2,8	-2,5	-
Индекс продовольственных цен ФАО									
м/м	-	-	-	-	-	-0,9	1,3	3,1	-
г/г	-	-	-	-	-	23,1	27,8	31,4	28,1

Плодоовощная продукция						
Капуста	165,12	12,46	2,70	2,11	2,54	2,44
Морковь	32,88	6,88	1,67	0,74	7,95	8,18
Томаты	3,04	12,04	1,55	2,03	14,46	14,56
Огурцы	9,01	10,85	1,18	0,59	5,44	5,99
Яблоки	-4,99	2,03	0,47	0,62	2,83	2,94
Картофель	52,38	2,72	0,40	0,34	6,91	7,06
Лук	13,83	2,21	0,16	0,13	5,03	5,29
Основные непродовольственные товары						
Автомобиль иностранный	15,59	2,03	0,51	0,16	1,12	1,00
Медикаменты	3,97	0,39	0,27	0,00	1,23	0,52
Бензин	-	0,72	0,14	0,06	-	0,95
Автомобиль отечественный	19,85	2,46	0,02	0,14	2,68	2,24
Строительные материалы	-	-0,29	-0,28	0,14	-	0,95
*по сопоставимому перечню услуг						

Источник информации: РОССТАТ

Таблица 18. Мировые цены с 18 по 26 января (Агентство «БЛУМБЕРГ»)

	2022 год								
	с начала января	24.01.2022	18.01.2022	18 - 24 января	11 - 17 января	декабрь (м/м)	ноябрь (м/м)	октябрь (м/м)	21/20
Продовольствие									
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,9	**294**	283	4,1	-3,7	-2,3	8,2	5,9	27,7
Пшеница (Новороссийск 12,5% ФОБ), долл./т	0,3	**330**	330	0,0	0,3	0,0	6,8	3,1	26,6
Пшеница (Франция Euronext фьючерс), долл./т	0,4	**318**	303	5,0	-3,5	-4,9	5,8	9,4	28,9
Индекс пшеницы (Черное море ФОБ)	-2,8	**335**	336	-0,4	0,1	7,0	6,9	5,8	-
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	4,7	**244**	236	3,6	-0,8	3,7	6,4	3,5	60,2
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	1,5	**505**	509	-0,9	3,8	-2,2	0,2	2,9	25,5
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа США фьючерс, №11), долл./т	-0,4	**415**	411	0,8	1,1	-2,9	0,6	1,8	38,9
Семена подсолнечника (ЮАР фьючерс), долл./т	-1,9	**708**	696	1,8	-3,5	1,7	-1,6	7,8	59,0
Семена подсолнечника (Черное море ФОБ), долл./т	3,9	**668**	663	0,8	2,3	-2,2	0,7	14,0	52,4
Подсолнечное масло (Россия ФОБ), долл./т	1,8	**1395**	1350	3,3	-1,8	-3,3	0,9	9,0	63,2
Подсолнечное масло (Украина ФОБ), долл./т	1,8	**1395**	1360	2,6	-1,1	-3,6	1,2	9,5	61,7
Соевые бобы СВТ (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	5,6	**516**	500	3,1	-1,5	4,2	0,6	-3,7	44,3
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	10,1	**1366**	1302	4,9	-1,3	-6,9	-3,1	6,8	85,6
Канадский рапс ICE (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-1,9	**786**	768	2,3	-6,4	-1,8	7,6	9,0	87,1
Рапсовое масло (Голландский ФОБ), долл./т	-0,6	**1809**	1815	-0,3	0,5	1,3	9,4	2,4	64,0
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	3,8	**1370**	1320	3,8	0,8	-5,4	-0,7	10,9	73,5
Оливковое масло (Испания спот), долл./т	-1,1	**3761**	3760	0,0	0,5	2,5	-1,5	-3,5	47,1
Оливковое масло (Италия спот), долл./т	-1,8	**4220**	4274	-1,3	0,5	-1,3	-4,2	-1,7	59,3
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-5,0	**3494**	3559	-1,8	0,4	2,7	1,8	0,7	11,0
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	6,0	**1903**	1799	5,8	3,9	3,3	-8,4	-5,0	54,0
Цельная курица (спот, МВФ), долл./кг	-	-	-	-	-	-	2,8	-2,5	-
Индекс продовольственных цен ФАО									
м/м	-	-	-	-	-	-0,9	1,3	3,1	-
г/г	-	-	-	-	-	23,1	27,8	31,4	28,1
Удобрения									
Калийные (хлорид калия), США спот, долл./т	-1,5	**675**	680	-0,7	0,0	0,2	1,8	11,5	125,2
Калийные (хлорид калия), Балтика спот, долл./т	0,0	**220**	220	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4
Смешанные (моноаммоний фосфат), Бразилия спот, долл./т	2,2	**920**	900	2,2	1,1	6,6	10,2	7,2	105,7
Азотные (мочевина), Россия ФОБ, долл./т	-8,2	**755**	755	0,0	0,0	2,3	20,6	55,3	122,9
Азотные (мочевина), Египет спот, долл./т	-15,3	**800**	845	-5,3	0,0	1,7	20,3	55,4	103,9
Черные и цветные металлы									
Железная руда (Далянь фьючерс), долл./т	11,4	**120**	113	5,9	-0,2	12,8	-15,4	-11,3	32,4
Железная руда (импорт КНР спот), долл./т	9,5	**125**	114	9,2	-1,7	15,5	-25,2	-1,6	48,7
Металлолом (Турция), долл./т	1,7	**468**	470	-0,4	-0,2	-6,0	3,5	8,8	63,0
Металлолом (Россия), долл./т	-2,7	**293**	299	-2,1	-0,7	-6,0	12,5	-0,5	33,6
Арматура (Лондон), долл./т	-0,3	**697**	706	-1,2	-2,4	-3,7	2,5	5,8	53,9
Арматура (Черное море ФОБ), долл./т	0,4	**710**	705	0,7	-0,4	-3,2	6,4	3,0	58,1
Прокат горячекатаный (Черное море спот ФОБ), долл./т	0,7	**770**	770	0,0	1,3	-6,1	-0,4	-0,9	85,7
Прокат холоднокатаный (Черное море спот ФОБ), долл./т	0,6	**905**	905	0,0	0,6	-2,9	-1,2	-5,4	90,3
Алюминий (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т	7,9	**3029**	3025	0,1	0,9	2,1	-10,6	3,6	43,5
Медь (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т	0,1	**9728**	9676	0,5	0,1	-0,6	-0,7	3,4	50,0
Никель (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т	7,9	**22404**	22073	1,5	1,2	0,5	2,6	-0,3	33,2

Источник информации: агентство «БЛУМБЕРГ»

7.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ САХА ПО ИТОГАМ 2021 ГОДА[14]

В 2021 году объем валового регионального продукта Якутии составил 1 трлн. 458,8 млрд. рублей и вырос на 10,5 % по сравнению с 2020 годом. Республика формирует 20 процентов совокупного объема валового регионального продукта Дальнего Востока и сохраняет лидирующие позиции по объему ВРП, инвестиций и налоговым поступлениям.

“2021 год в полной мере показал – мы не только научились жить и работать в сложнейших условиях. Мы сумели во многих отраслях экономики, социальной сферы и общественной жизни обратить вызовы в преимущества и даже добиться успеха”, – отметил Глава Якутии Айсен Николаев в своем Послании народным депутатам республики.

Якутия является одним из российских лидеров по росту промышленного производства (5 место в январе-ноябре 2021 года) и занимает 2 место в Дальневосточном округе.

Индекс промышленного производства региона достиг максимального значения за 11 лет и оценивается в 116,1 процента к 2020 году, и 110,6 процента к доковидному 2019 году. Обновлены исторические максимумы добычи угля – 25,8 млн. тонн (рост в 1,6 раза к 2020 году), нефти – 17,3 млн. тонн (108,1 %процента), газа – 14 млрд. куб. м (в 2 раза), золота – 42 тонны (103,3 %) и серебра – 130 тонн (1,5 раза). Рост промышленных показателей, в основном, обусловлен реализацией крупных инвестиционных проектов, в том числе действующих в рамках территорий опережающего развития. Увеличиваются производственные мощности на предприятиях, идет масштабная модернизация производства. Продолжается рост количества высокопрофессиональных кадров. Промышленные компании делают серьёзную ставку на привлечение местного населения, обучение и подготовку персонала.

Объем инвестиций в основной капитал составил 305 млрд. рублей и вырос на 131 % по сравнению с 2020 годов. Запущена 2 очередь шахты «Восточная Денисовская» мощностью 4 млн. тонн в год, завершено строительство Нежданинского ГОК в Томпонском районе республики с годовой производительностью до 5,6 тонн золота.

Все эти достижения позволяют улучшать качество жизни людей, строить значимые социальные объекты, создавать рабочие места для жителей республики.

7.1.3. 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 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов»[15] от 30.09.2021 г.

Прогнозные значения основных макроэкономических показателей приводятся в таблице ниже.

[14]Источник информации: https://www.sakha.gov.ru/news/front/view/id/3301548

[15]Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/eb793522a934fad1e8c34b61fa0bba70/scenarnye_usloviya_2022.pdf

Таблица 19. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель					
базовый	41,4	66,0	62,2	58,4	55,7
консервативный		65,2	58,3	54,2	51,3
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый	71,9	73,6	72,1	72,7	73,6
консервативный		73,9	73,1	73,8	74,7
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	4,9	5,8	4,0	4,0	4,0
консервативный		6,0	3,6	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-3,0	4,2	3,0	3,0	3,0
консервативный		3,9	2,5	2,6	2,7
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-1,4	4,5	4,8	5,1	5,3
консервативный		4,3	3,8	4,0	4,2
Промышленное производство, %					
базовый	-2,1	4,2	3,3	2,4	2,2
консервативный		4,2	2,8	1,8	2,2
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	-2,8	3,0	2,4	2,5	2,5
консервативный		2,6	1,9	2,0	2,0
Реальная заработная плата, %					
базовый	3,8	3,1	2,4	2,5	2,5
консервативный		2,8	2,0	2,2	2,2
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-3,2	6,9	2,8	2,9	2,9
консервативный		6,0	2,3	2,4	2,4
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый	333,4	454,7	486,0	491,4	499,7
консервативный		450,0	462,0	458,5	463,6
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый	239,6	290,0	300,9	313,4	325,8
консервативный		288,9	295,8	306,6	317,6

Источник информации: https://www.economy.gov.ru/

7.1.4. ВЫВОДЫ

- Рост ВВП в ноябре продолжил ускоряться. К октябрю экономика выросла на 0,3% м/м (рост на 0,7% м/м в октябре, здесь и далее для темпов роста месяц к месяцу сезонность снята). В годовом выражении прирост ВВП в ноябре, по оценке, составил 5,2% г/г (после 4,8% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), по итогам января–ноября – 4,7% г/г.
- Динамика промышленного производства в ноябре 2021 г. ускорилась относительно ноября 2019 г. на 5,9% (2,0% в октябре), к ноябрю 2020 г. рост составил 7,0% г/г (7,4% г/г месяцем ранее). При этом выпуск промышленности, по оценке, по-прежнему уверенно превышает допандемический уровень (+4,3% в ноябре).
- Существенный положительный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск второй месяц подряд превышает допандемический уровень (в ноябре – на 2,1%, в октябре – 1,3%). Рост к ноябрю 2019 г. составил 2,2% (в октябре – 1,3% к октябрю 2019 года). К ноябрю 2020 г. добыча полезных ископаемых увеличилась на 10,2% г/г (11,1% месяцем ранее).
- Выпуск обрабатывающей промышленности в ноябре превысил допандемический уровень, по оценке, на 6,7% (в среднем с начала года – на 4,0%, в том числе 5,5% в октябре), к аналогичному месяцу 2019 г. рост составил 9,2% (в годовом выражении: 5,3% г/г).
- За период с 15 по 21 января 2022 года инфляция составила 0,22% при среднесуточном приросте цен на 0,032%. На продовольственные товары темпы роста цен увеличились до 0,21% (0,12% неделей ранее) за счет удорожания продуктов питания, за исключением овощей и фруктов (0,12% после околонулевого роста на 0,02%). Непродовольственная инфляция составила 0,18% при росте цен на автомобильный бензин на 0,14%.
- В 2021 году объем валового регионального продукта Якутии составил 1 трлн. 458,8 млрд. рублей и вырос на 10,5 % по сравнению с 2020 годом. Якутия является одним из российских лидеров по росту промышленного производства (5 место в январе-ноябре 2021 года) и занимает 2 место в Дальневосточном округе. Индекс промышленного производства региона достиг максимального значения за 11 лет и оценивается в 116,1 процента к 2020 году, и 110,6 процента к доковидному 2019 году. Обновлены исторические максимумы добычи угля – 25,8 млн. тонн (рост в 1,6 раза к 2020 году), нефти – 17,3 млн. тонн (108,1 %процента), газа – 14 млрд. куб. м (в 2 раза), золота – 42 тонны (103,3 %) и серебра – 130 тонн (1,5 раза).

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

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населённых пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны: жилая; общественно-деловая; производственная; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационная; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

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

4. недвижимость социально-культурного назначения:

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

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

7.2.2. Рынок коммерческой недвижимости: итоги 2021 года, начало 2022 года[16]

По итогам 9 месяцев 2021 года общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость России достиг 229 млрд. рублей, что на 32% превысило результат аналогичного периода 2020 года и на 29% – 2019 года. Такой высокий объем инвестиций – результат снятия летних ограничений, общего оживления рынка и экономического восстановления, а также закрытия крупных сделок в сегменте участков под девелопмент (65% от общего объема транзакций).

Такая положительная динамика связана и с тем, что нежилые помещения подешевели до 20% и инвестиции в них окупаются быстрее. Коммерческую недвижимость можно сдать в аренду без отделки, в отличие от жилья, что также привлекает инвесторов. При этом такое помещение в аренду сдавать выгоднее, чем жилое. Так, квартиру можно сдать в среднем за 12 тыс. руб. (доходность – 5%), коммерческое помещение – за 1 тыс. руб./кв. м. (доходность – 10%).

Динамика спроса на коммерческую недвижимость

Наиболее востребованы у инвесторов складские и офисные помещения, торговые объекты на пешеходных улицах. При выборе недвижимости они учитывают локацию, наличие гипермаркетов, коммерческих зданий рядом. Чаще всего в этом году покупали площади в новостройках на первой линии по цене до 30–40 млн. руб. под продуктовые магазины и аптеки. Аналитики прогнозируют рост инвестиций в коммерческую недвижимость до 290 млн. руб. Динамика продолжится до середины 2022 года, темпы роста инвестиций сократятся после окончания пандемии.

За 2020 год спрос на куплю-продажу и аренду офисных площадей снизился, однако популярность гибких офисов, наоборот, росла. Их доля в структуре спроса коммерческой недвижимости в категории купли-продажи составила 46%, на рынке аренды – 36%. В гибких офисах располагаются востребованные в условиях пандемии сервисы доставки еды и продуктов, пункты выдачи заказов онлайн-магазинов. Кроме того, гибкие офисы часто находятся в спальных районах, а люди как раз стали чаще покупать товары и услуги в точках у дома.

В целом, спрос на коммерческую недвижимость в России вырос за год на 15% (с сентября 2020 по сентябрь 2021 года). За 9 месяцев 2021 года спрос на гибкие офисы увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2020 года на 25%, на офисные помещения – на 26%, на складские помещения – на 17%, на торговые площади – на 12%.

При этом стоимость аренды и покупки всех видов коммерческой недвижимости увеличилась уже в 2020 году, несмотря на кризис. В сегменте купли-продажи сильнее всего подорожали торговые площади – на 10%. В сегменте аренды максимально выросли ставки на офисы и гибкие офисы (ПСН) – на 12%.

Рисунок 5. Средняя цена разных типов коммерческой недвижимости при купле-продаже в России, тыс. руб. кв. м

Источник информации: СберБизнес https://sberbusiness.live

[16]Источник информации: https://delprof.ru/press-center/open-analytics/kommercheskaya-nedvizhimost-2021-kak-transformirovalsya-rynok-ofisnykh-i-torgovykh-pomeshcheniy/

Рисунок 6. Средняя цена разных типов коммерческой недвижимости при аренде в России, руб. кв. м

Источник информации: СберБизнес https://sberbusiness.live

Рост стоимости коммерческих помещений, в частности, связан с тем, что из-за снижения ставок по депозитам и колебания курсов валюты инвесторы приобретали площади в выгодных локациях. Кроме того, рост средних цен также связан с появлением новых офисных зданий и других объектов высокого класса со ставками выше среднего.

За 2020 год спрос на покупку коммерческих объектов особенно вырос в Сибири и на Урале. Например, в Новосибирске он подскочил на 28%, в Омске – на 26%, в Челябинске – на 18%. На рынке аренды в лидерах роста – Якутск (+13% за год), Новосибирск (+8%) и Омск (+5%). При этом в большинстве регионов спрос на аренду коммерческой недвижимости снизился. В Москве – сразу на 7%.

Трансформация и восстановление рынка коммерческой недвижимости

В 2021 году трансформация рынка коммерческой недвижимости способствует повышению ставок.

В настоящий момент продолжают работать удаленно около 3 млн сотрудников, во время ограничительных мер 2020 года таковых было около 5-6 млн. В связи с периодическим введением локдаунов сначала весной 2020 года, потом в январе 2021 рынок офисной недвижимости характеризовался падением спроса на офисные площади по всей России, а потому восстанавливался слабо.

С февраля 2021 года снова произошло восстановление спроса: в регионах активность была выше допандемийной на 20%.

Очевидно, что последний локдаун (31 октября – 7 ноября) стал еще одним испытанием, поскольку и без строгих ограничений активность потенциальных арендаторов офисных площадей в столице находится ниже прошлогоднего, когда треть сотрудников год назад уже была переведена на «удаленку».

Офисный рынок-2021:

-в 2022 году офисных площадей будет строиться меньше, чем в 2021-м, что снизит доступность офисов (особенно новых) для арендаторов;

-арендные ставки будут расти: одной из причин станет рост себестоимости строительства (в первую очередь это касается новых бизнес-центров). Этот тренд – неожиданность для тех, кто считал, что после пандемии будет низкий спрос, а значит, ставки тоже должны снижаться;

-цифровые компании растут очень быстро, и это может привести к вымыванию площадей с рынка на фоне сделок таких корпораций;

-здания класса В устаревают быстрее зданий класса А;

-вакантность площадей в офисах класса В с 2015 года стабильно снижается. При этом в 2020-м вакансия на офисы класса А продемонстрировала рост: многие компании запаниковали и начали выходить из договоров аренды, из-за чего собственники площадей были вынуждены искать способы получать доход, например, сдавая излишки в субаренду. Тем не менее сейчас вакансия в обоих классах вновь сокращается. Тренд сохранится до конца этого года.

Цены на недвижимость в Якутске в декабре 2021 г.

В декабре 2021 г. были проанализированы цены в Якутске на квартиры, дома, земельные участки, офисы, торговые площади, аренду однокомнатных квартир, аренду двухкомнатных квартир, аренду офисных помещений, аренду торговых площадей. Расчет проводился автоматически по собственной методике Росриэлта. Были учтены цены из объявлений, размещенных на Росриэлте пользователями в последние 3 месяца. Для оценки достоверности отмечены количество объявлений, участвующих в расчете: чем их больше, тем выше достоверность данных.[17]

Таблица 20. Обзор цен на недвижимость в Якутске в декабре 2021 г.

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2021 г.	Изменение за год	Количество объявлений
Продажа					
Квартиры	90 490 руб./м^2	-0,37 %	+56,83 %	+68,7 %	27
- Вторичка	87 237 руб./м^2	-0,39 %	+51,2 %	+62,63 %	26

Источник информации: сайт rosrealt.ru

Выводы:

Спрос на коммерческую недвижимость в России вырос за год на 15% (с сентября 2020 по сентябрь 2021 года). За 9 месяцев 2021 года спрос на гибкие офисы увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2020 года на 25%, на офисные помещения – на 26%, на складские помещения – на 17%, на торговые площади – на 12%.

При этом стоимость аренды и покупки всех видов коммерческой недвижимости увеличилась уже в 2020 году, несмотря на кризис. В сегменте купли-продажи сильнее всего подорожали торговые площади – на 10%. В сегменте аренды максимально выросли ставки на офисы и гибкие офисы (ПСН) – на 12%.

7.2.3. Анализ фактических данных

Анализ цен предложений на нежилые помещения в городе Якутске в январе 2022 года

Оценщиком были исследованы объекты по продаже нежилых помещений офисного назначения в городе Якутске, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на январь 2022 года. Анализ цены предложения за 1 кв. м общей площади сходных с оцениваемым объектом может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 21. Анализ цены предложений по продаже

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена за объект, руб.	Цена за кв. м, руб.
1	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д.17	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/264500202/	70	6 300 000	90 000
2	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д.31/4Б	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/218378447/	62	5 878 000	94 806
3	Республика Саха, г. Якутск, ул. Рыдзинского, д.24к2	https://100realt.ru/yakutsk/prodam-ofis-ul-rydzinskogo-24k2-10246084	49	4 340 000	88 571
4	Республика Саха, г. Якутск , ул. Курашова, д.30/6	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/268030064/	75	7 800 000	104 000
5	Республика Саха, г. Якутск, ул. Пушкина, д.24	https://https://www.avito.ru/yakutsk/kommercheskaya_nedvizhimost//view/72617357/?open_card_kn	71	8 700 000	122 535
6	Республика Саха, г.Якутск, ул. Каландаришвили, 40/7	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/220708506/	71	5 500 000	77 465
7	Республика Саха, г.Якутск, ул. Петровского, д.29/4	https://saha-yakutiya.afy.ru/yakutsk/kupit-ofis/60001911444	199	15 000 000	75 377
8	Республика Саха, г.Якутск, ул. Ойунского, д.6Г	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/198547894/	163	7 335 000	45 000
9	Республика Саха, г.Якутск, ул. Пояркова, д.8	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/269055436/	53,8	7 250 000	134 758
10	Республика Саха, г.Якутск, ул. Ларионова, д.2	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/264763513/	186	24 000 000	129 032
Нижняя граница					45 000
Верхняя граница					134 758
Среднее значение					96 154

Как показал анализ, стоимость предложения о продаже нежилых офисных помещений в г. Якутске

[17]Источник информации: https://rosrealt.ru/yakutsk/cena

стоимость 1 кв. м варьируется от 45 000 до 134 758 руб. При этом средняя цена предложения составила 96 154 руб./кв. м. Далее в расчетах будет использована часть подобранных оферт, как наиболее сопоставимая по своим основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

Анализ арендных ставок на нежилые помещения в Якутске в январе 2022 года

Для определения арендной ставки за 1 кв. м в месяц оценщиком были исследованы арендные ставки нежилых помещений офисного назначения в городе Якутске, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к сдаче в аренду на открытом рынке по состоянию на январь 2022 года. Анализ арендных ставок за 1 кв. м в месяц сходных с оцениваемым объектом может дать представление об арендной ставке Объекта оценки.

Таблица 22. Анализ арендных ставок

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	руб./ в мес.	за кв. м/ мес.
1	Республика Саха, г. Якутск, просп. Ленина, 21	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/263127225/	89	94 963	1067
2	Республика Саха, г. Якутск, ул. Ларионова, 2	https://www.avito.ru/yakutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1038_m_2322608867	104	120 224	1156
3	Республика Саха, г. Якутск, ул. Орджоникидзе, 45	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/268284617/	63,2	75 840	1200
4	Республика Саха, г. Якутск, ул. Строда, 16/2	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/265401832/	120	144 000	1200
5	Республика Саха, г. Якутск, ул. Тургенева, 8/1	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/265400699/	284,0	340 800	1200
6	Республика Саха, г. Якутск, ул. Орджоникидзе, 49	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/228041376/	40,1	60 150	1 500
7	Республика Саха, г. Якутск, 203-й микрорайон, 22	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/265400756/	160	192 000	1 200
8	Республика Саха, г. Якутск, ул. Петровского, 5	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/265400756/	83	69 000	831
9	Республика Саха, г. Якутск, ул. Петра Алексеева, 11	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/268956220/	76	167 200	2200
10	Республика Саха, г. Якутск, Автодорожная ул., 43	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/267384824/	89,2	60 000	673
Нижняя граница					673
Верхняя граница					2 200
Среднее значение					1 223

Источник информации: Расчеты Оценщика

Анализ рынка показывает, что арендная ставка нежилых помещений офисного назначения в городе Якутске, сопоставимые с объектом оценки по местоположению находится в диапазоне от 673 руб./кв. м до 2 200 руб./кв. м в месяц. При этом средняя цена арендной ставки составила 1 223 руб. /кв. м в месяц.

Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

Таблица 23. Основные характеристики рынка коммерческой недвижимости в Якутске (ФСО 7 п. 11)

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Сектор коммерческой недвижимости Якутска демонстрирует признаки стабилизации. Но база для восстановительного роста пока не сформирована.
Спрос	Сокращение спроса
Предложение	Достаточное
Ликвидность	Средняя
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Присутствуют незначительные колебания
Емкость рынка	Достаточная
Цена предложения в г. Якутске нежилых помещений (офисного назначения) в январе 2022 года, руб./кв. м	Диапазон цены продажи нежилых помещений (офисного назначения) в январе 2022 года г. Якутска по данным сайтов (https://www.avito.ru/yakutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/, https://yakutsk.cian.ru/) составляет от 45 000 до 134 758 руб./кв. м. Диапазон арендных ставок нежилых помещений (офисного назначения) в январе 2022 года в г. Якутск по данным сайтов (https://www.avito.ru/yakutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/, https://yakutsk.cian.ru/) составляет от 673 руб./кв. м до 2 200 руб./кв. м в месяц.

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. Оценщиком 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 выставлялись 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 Сборнике расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №29, ноябрь 2021» Под редакцией кандидата техн. наук Яскевича Е.Е., Москва – 2021 ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (таблица 1.3.2, стр. 22).

Таблица 24. Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	8–10 (9)
Екатеринбург	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-11 (9,5)
Краснодар	2-5 (3,5)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	7-9 (8)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Москва	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	8-12 (10)
Новосибирск	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	4-7 (5,5)	7-11 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	10-12 (11)
С.- Петербург	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-8 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2021 г.	**3,1**	**5,5**	**4,6**	**8,0**	**4,6**	**8,6**	**5,9**	**9,7**	**9,9**
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-8 (6,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Омск	2-4 (3)	5-7 (6	4-6 (5)	8-11 (9,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-10 (9)	-	6-10 (8)	-	7-10 (8,5)	-	9-13 (11)	10-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	3-7 (5)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Тамбов	3-5 (4)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	10-12 (11)
Тверь	3-5 (4)	4-8 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2021 г.	**3,8**	**6,7**	**4,8**	**8,5**	**5,0**	**8,5**	**6,1**	**10,4**	**10,7**

Источник информации: Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 29, ноябрь 2021» Под редакцией кандидата техн. наук Яскевича Е.Е., Москва – 2021 ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (таблица 1.3.2, стр. 22)

На основании данного исследования, скидка на торг при продаже офисной недвижимости, среднее по средним городам (г. Якутск), составляет 8-10%%.

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 - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 8, стр. 66).

Таблица 25. 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 - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 8, стр. 66)

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.
Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.
По данным представителей агентств недвижимости АН «Этажи», тел. +7 (4112) 34-10-10, АН «Приоритет» тел. +7 (964) 419-78-94, срок экспозиции нежилых помещений, с учетом их площади, сопоставимых с оцениваемыми по основным техническим параметрам, в случае реализации составляет в среднем около 4-5 месяцев. На основании вышеуказанных данных оценщик предполагает, что срок реализации оцениваемого объекта, учитывая характеристики оцениваемого объекта и ситуацию на рынке недвижимости г.Якутска в месте оценки, согласно данным, может составить в среднем 4 месяца, следовательно, объект оценки следует отнести к категории объектов со средней ликвидностью.

7.4. 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:
(a) Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).
(b) Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).
(c) 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 способам. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «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 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 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.

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 –под строительство многоэтажной жилой застройки.

Варианты использования участка с существующими улучшениями:

Объект оценки не сдан в эксплуатацию и в настоящее время не используется по назначению. *Анализ показал, что оцениваемое помещение, возможно, рассматривать, как торгово-офисную недвижимость. Таким образом, в дальнейшем анализе оценщик принял решение рассматривать Объект оценки, как помещения торгово-офисного назначения.*

Рассмотрим оцениваемый объект на соответствие перечисленным выше критериям.

Потенциал местоположения

Объект оценки расположен на первой линии домов к ул. Белинского и ул. Циолковского. Местоположение характеризуется очень высоким транспортным и пешеходным трафиком. Имеется доступ ко всем видам общественного транспорта. Окружение объекта – жилые, торговые и административно-офисные здания. Местоположение, характеристики, расположение оцениваемого объекта на первом и втором этажах позволяет использовать его под ***административно-офисное*** *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 осуществимость

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

Максимальная эффективность

Анализ рынка в месте оценки показал, что максимальная эффективность застройки может возникнуть в случае строительства доходной недвижимости офисного назначения.

Таблица 26. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

Факторы	Складские помещения	Жилые помещения	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	-	-	+	-
Рыночный спрос	-	+	+	+
Юридическая правомочность	+	-	+	+
Физическая возможность	-	-	+	-
Максимальная эффективность	-	-	+	-
Итого	**1,0**	**1,0**	**5,0**	**2,0**

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также, учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещений 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 обязательств, 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 выгод 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:

(a) методы оценки по приведенной стоимости;

(b) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона 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:
(a) оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства.
(b) ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.
(c) временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия, которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения).
(d) цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск).
(e) другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах.

(f) в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

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

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, основывается на принципе ожидания, который гласит, что типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходы от его коммерческого использования. Согласно (ФСО №7 ст.23), утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611, в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. 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 долевом 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.

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

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

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

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.

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 Якутска 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 заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

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

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.
- Определение величины физического, функционального и внешнего износов объекта недвижимости.
- Определение стоимости воспроизводства / замещения объекта путем уменьшения восстановительной стоимости на величину накопленного износа.
- Суммирование полученных стоимостей воспроизводства / замещения и земельного участка для получения справедливой стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

Применимость затратного подхода и выбор метода оценки

Затратный подход не отражает действительных рыночных цен на объекты недвижимости. Согласно пункту 24в Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. №611 затратный подход рекомендуется использовать при

низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта.[18] Официально подтверждённая в установленном порядке (ФСО 3) смета затрат, включающая в себя покупку участка и строительства на нём здания, заказчиком не предоставлена. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, УПВС, УПСС и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат и последующим экспертным определением величины износа приведёт к большой погрешности в вычислениях. Принимая во внимание все вышесказанное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода.

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.

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

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.

Вывод: 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 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://yakutsk.cian.ru/, https://100realt.ru/yakutsk/ и др.). Кроме того, были проинтервьюированы представители агентств недвижимости г. Якутска.
В результате изучения всех указанных источников Оценщику удалось найти информацию о 5 предлагаемых к продаже нежилых помещений офисного и свободного назначения, наиболее сопоставимых с Объектом оценки.

Объекта оценки при использовании сравнительного подхода представлены в ниже следующих таблицах.

Таблица 27. Характеристики сопоставимых объектов-аналогов[19]

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	Заказчик	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/264500202/	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/218378447/	https://100realt.ru/yakutsk/prodam-ofis-ul-rydzinskogo-24k2-10246084	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/268030064/	https://100realt.ru/yakutsk/prodam-ofis-ul-pushkina-24-8685186
Телефон		+7 914 271-72-12	+7 924 877-88-89 +7 924 877-08-88	+7 964 422 85-01	+7 924 161-33-61	+7 925 125-30-44
Местоположение	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д.17	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 31/4Б	Республика Саха, г. Якутск, ул. Рыдзинского, д. 24к2	Республика Саха, г. Якутск , ул. Курашова, д. 30/6	Республика Саха, г. Якутск, ул. Пушкина, д.24
Административный Округ	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский	Строительный	Центральный	Центральный
Расположение относительно красной линии	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"	Вторая линия	Вторая линия	Вторая линия	Расположено на "красной линии"
Близость к остановкам общественного транспорта	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Площадь объекта, кв. м	69,30	70,1	61,6	48,9	74,5	71,0
Тип здания	Жилое здание	Жилое здание	Жилое здание	Жилое здание	Жилое здание	Жилое здание
Класс конструктивной системы здания	Монолит	Блочный	Монолит	Блочный	Монолит	Блочный
Тип объекта	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Год постройки здания	2004	1994	2015	2015	2015	2003
Этаж расположения	9/9	1/5	1/9	1/9	1/9	1/5
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет	Есть
Наличие/отсутствие бытовой техники и мебели	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Отделка помещений	Без отделки (требует капитального ремонта)	Эконом	Косметический ремонт	Эконом	Эконом	Эконом
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
НДС		с НДС	с НДС	УСН	с НДС	с НДС
Стоимость, руб. с учетом НДС		**6 300 000**	**5 878 000**	**4 340 000**	**7 800 000**	**8 700 000**
Удельная цена предложения , руб./кв. м с учетом НДС		**89 872**	**95 422**	**88 753**	**104 698**	**122 535**

Источник информации: Расчеты Оценщика

[19] Вся информация по объектам аналогам была уточнена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников.

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на время продажи, условия продажи и финансирования сделки также не требуется.
Определение скорректированных стоимостей 1 кв. м общей площади сопоставимых объектов с учетом их параметров осуществляется следующим образом:

$$P_{скорр} = P_0 + P_0 * \sum_{i=2}^{n} П_i / 100, \text{ где}$$

P_0 – начальная стоимость 1 кв. м общей площади сопоставимого объекта (цена предложения);
$P_{скорр}$ – скорректированная стоимость 1 кв. м общей площади сопоставимого объекта;
$П_{i.....n}$– процентные поправки по i – му элементу сравнения.
Величина корректировок определялась Оценщиком статистико-аналитическими методами или на основании парных продаж. Для этого сопоставляются продажи двух объектов, которые почти идентичны за исключением одной черты, которую Оценщик пытается оценить с тем, чтобы внести правильную поправку.
В расчете использовались процентные поправки, т.к. рыночные данные свидетельствуют о существовании процентных различий. Поправки вносятся на независимой основе (плюсовой или минусовой).
В расчете Оценщиком были учтены следующие поправки.

Корректировка на передаваемые права. У объекта-оценки и объектов – аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 имущественным правом на помещение является право собственности, поэтому не требуется введение корректировки на передаваемые имущественные права.

Корректировка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Для определения корректировки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Сборнике расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №29, ноябрь 2021» Под редакцией кандидата техн. наук Яскевича Е.Е., Москва – 2021 ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (таблица 1.3.2, стр. 22).

Таблица 28. Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

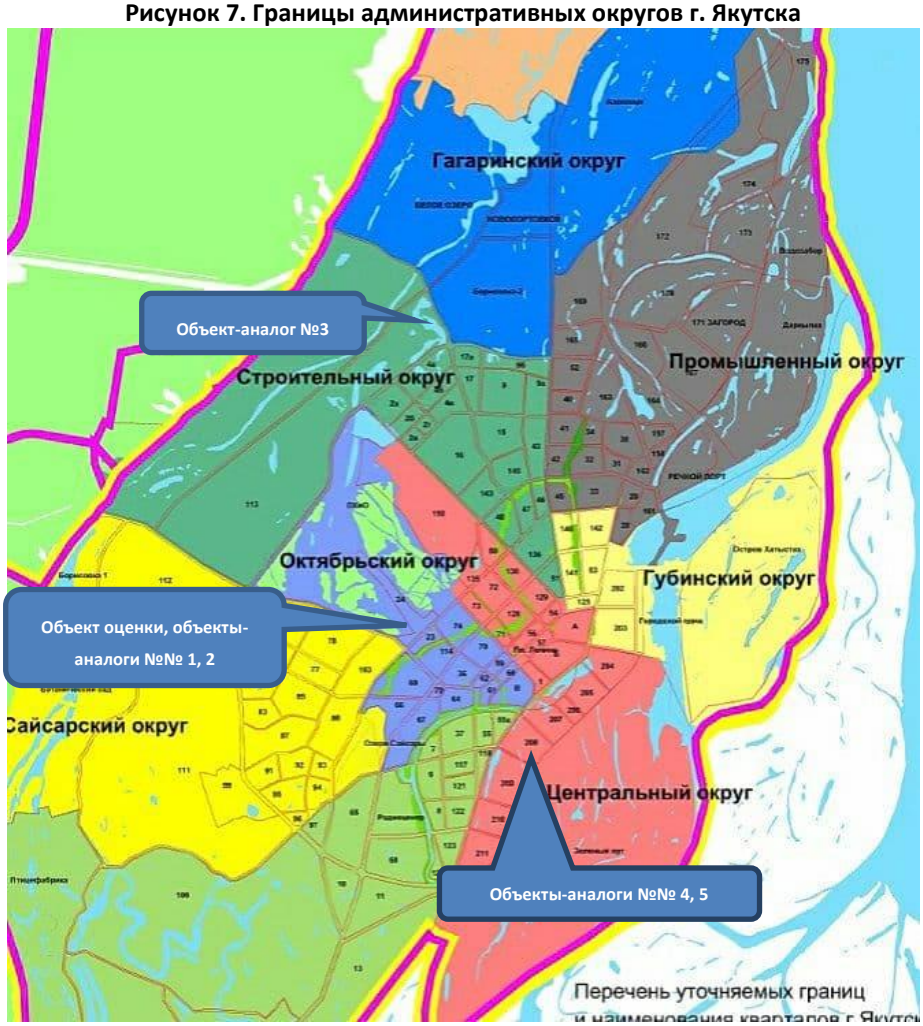
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	8–10 (9)
Екатеринбург	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-11 (9,5)
Краснодар	2-5 (3,5)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	7-9 (8)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Москва	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	8-12 (10)
Новосибирск	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	4-7 (5,5)	7-11 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	10-12 (11)
С.- Петербург	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-8 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2021 г.	**3,1**	**5,5**	**4,6**	**8,0**	**4,6**	**8,6**	**5,9**	**9,7**	**9,9**
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-8 (6,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Омск	2-4 (3)	5-7 (6	4-6 (5)	8-11 (9,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-10 (9)	-	6-10 (8)	-	7-10 (8,5)	-	9-13 (11)	10-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	3-7 (5)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Тамбов	3-5 (4)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	10-12 (11)
Тверь	3-5 (4)	4-8 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2021 г.	**3,8**	**6,7**	**4,8**	**8,5**	**5,0**	**8,5**	**6,1**	**10,4**	**10,7**

Источник информации: Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 29, ноябрь 2021» Под редакцией кандидата техн. наук Яскевича Е.Е., Москва – 2021 ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (таблица 1.3.2, стр. 22)

На основании данного исследования, скидка на торг при продаже офисной недвижимости, расположенной в Якутске (среднее по средним городам), составляет 8-10%%, принято среднее значение диапазона в размере 8,5%.

Корректировка на местоположение. Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Поправка на местоположение вводится в том случае, когда, характеристика по данному элементу сравнения существенно различается у объекта-оценки и у объектов-аналогов.

Рисунок 7. Границы административных округов г. Якутска



Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1, 2 расположены в Октябрьском округе г. Якутск.
Объект-аналог № 3 расположен в Строительном округе г. Якутск.
Объекты-аналоги №№ 4, 5 расположены в Центральном округе г. Якутск.
Значение влияния территориального фактора, определяется Оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» табл. 54, стр. 134.

Таблица 29. Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов для офисной недвижимости по местонахождению в пределах города

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.88	0.89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.81	0.80	0.82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.72	0.75
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.62	0.60	0.64
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.88	0.89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.80	0.79	0.81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.73	0.75
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.62	0.60	0.63
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» табл. 54, стр. 134

Объект-оценки и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 расположенные в центрах Октябрьского и Строительного округов, центр деловой активности, зоны культурной, торговой и деловой активности, высокий транспортный и пешеходный трафик, высокая концентрация объектов и общественной активности г. Якутск.

Согласно вышеуказанного сборника отношение цен офисно-торговых объектов в центрах деловой активности по отношению к центру города составляет 0,88-0,89. Учитывая местоположение и назначение оцениваемого объекта, для расчета принято среднее значение отношение 0,89.

Объекты-аналоги №№ 4, 5 расположены в Центральном округе – это наиболее престижный и дорогой район города, культурный и исторический центр. Согласно вышеуказанного сборника отношение цен офисно-торговых объектов в центре города по отношению к центру города составляет 1.

Так как, объект оценки находится в Октябрьском округе, объекты-аналоги №№ 1, 2 расположены в Октябрьском округе, объект-аналог № 3 расположен в Строительном округе - расположены в центрах деловой активности, корректировка на местоположение не требуется.
Объекты-аналоги №№ 4, 5 расположены в центре города, понижающая корректировка на местоположение составит (0,89/1 - 1 = -0,11 (-11%)).

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».

Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 82, стр. 156).

Таблица 30. Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.90	0.83	0.96
2	Санкт-Петербург	0.88	0.82	0.94
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.80	0.74	0.87
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0.88	0.81	0.94
5	города с населением до 500 тыс. чел	0.89	0.83	0.95

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 82, стр. 156)

Объект-оценки и объекты-аналоги №№ 1, 5 расположены на «красной линии» улицы (проспекта, площади), т.е. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется.

Объекты-аналоги №№ 2, 3, 4 на второй и дальше от улицы линий застройки, корректировка составит (1/0,89-1=0,124 или (12,4%)

Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта - Оцениваемый объект, также, как и подобранные объекты-аналоги, расположены близко к остановкам общественного транспорта, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на тип парковки. Среди объектов офисно-торговой недвижимости преимущества среди объектов имеют объекты с высокой транспортной доступностью и вместимой парковкой. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив и престижность объекта недвижимости.

У объекта-оценки и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 есть стихийные парковки, т.е. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется.

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

Для определения корректировки на площадь было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 229, стр. 327).

Таблица 31. Корректирующие коэффициенты масштабного фактора для цен объектов офисного назначения, расположенных в городах с численностью до 500 тыс. чел.

	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00
	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.76
	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67
	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29
	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 229, стр. 327)

Площадь объекта-оценки и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 находится в диапазоне до 125 кв. м, т.е. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется.

Корректировка на материал стен.

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей недвижимости. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.
К объектам в подгруппе «кирпичные» относятся объекты, расположенные с кирпичными и железобетонными (монолитными) стенами.
К объектам в подгруппе «панельные» относятся объекты со стенами из панелей, железобетона, газосиликатных блоков.
К объектам в подгруппе «прочие материалы» относятся объекты с материалом стен, отличным от кирпича и панелей, например, деревянные.
Для определения корректировки на материал стен было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 418, стр. 443).

Таблица 32. Значение коэффициентов корректировок на материал стен офисно-торговой недвижимости, данные, усредненные по городам России

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
материал стен		аналог	
		кирпич	панель
объект оценки	кирпич	1,00	1,09
	панель	0,92	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 418, стр. 443)

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 2, 4 сопоставимы по данному критерию сравнения материал стен домов монолит – подгруппа «кирпичные», поэтому корректировка не вводилась.
Объекты-аналоги №№ 1, 3, 5 стены блочные - подгруппа «панельные», корректировка на материал стен составит: 1,09 или (9%).

Корректировка на тип объекта. Коммерческие здания и помещения бывают: отдельно стоящими и встроенными. Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости, оценщик пришел к выводу, что отдельно стоящее здание дороже встроенных помещений. Однако, объект-аналог, как и объект оценки, представляют встроенные помещения, поэтому корректировка на тип объекта не вводилась.

Корректировка на физическое состояние объекта (возраст здания. Стоимость помещений, расположенных в новых зданиях обычно выше стоимости помещений в более старых зданиях.

Это связано с тем, что при проектировании и возведении зданий, как правило, используются более современные технологии обеспечения комфорта пользователей зданий. В новых зданиях меньше вероятность получения неудобств пользователей и владельцев от коммунальных аварий.

Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 406, стр. 430).

Таблица 33. Матрица соотношений значений удельных цен кирпичных, бетонных и железобетонных зданий классов А, В, по элементу сравнения «Возраст здания»

Объект оценки возрастом, лет	Аналог возрастом, лет								
	до 5	от 5 до 10	от 10 до 15	от 15 до 20	от 20 до 25	от 25 до 30	от 30 до 35	от 35 до 40	от 40
до 5	1.00	1.17	1.28	1.36	1.43	1.49	1.54	1.59	1.95
от 5 до 10	0.86	1.00	1.09	1.17	1.23	1.28	1.32	1.36	1.67
от 10 до 15	0.78	0.91	1.00	1.07	1.12	1.17	1.21	1.24	1.53
от 15 до 20	0.73	0.86	0.94	1.00	1.05	1.09	1.13	1.17	1.43
от 20 до 25	0.70	0.82	0.89	0.95	1.00	1.04	1.08	1.11	1.36
от 25 до 30	0.67	0.78	0.86	0.91	0.96	1.00	1.03	1.07	1.31
от 30 до 35	0.65	0.76	0.83	0.88	0.93	0.97	1.00	1.03	1.26
от 35 до 40	0.63	0.73	0.80	0.86	0.90	0.94	0.97	1.00	1.23
от 40	0.51	0.60	0.66	0.70	0.73	0.76	0.79	0.82	1.00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 406, стр. 430)

Возраст здания Объекта оценки и объекта-аналога № 5 попадает в диапазон от 15 до 20 лет, т.е. Объект оценки и объект-аналог № 5 сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется.

Возраст объекта-аналога № 1 попадает в диапазон от 25 до 30 лет, корректировка составит: 1,09 или (9%).

Возраст объектов-аналогов №№ 2, 3, 4 попадает в диапазон от 5 до 10 лет, корректировка составит: 0,86 или (-14%).

Корректировка на расположение помещения в здании (этаж). Данный фактор отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости, расположенного выше 1-го этажа и ниже 1-го этажа. Данная тенденция обуславливается тем, что помещения на 1-ом этаже пользуются большим спросом, чем помещения, расположенные выше и ниже 1-го этажа.

Для определения корректировки на расположение помещения в здании (этаж) было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 279, стр. 376).

Таблица 34. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен продажи офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.11	1.23	1.37
	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.11	1.23
	цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11
	подвал	0.73	0.81	0.90	1.00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 279, стр. 376)

Объект оценки расположен на 9 этаже, объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 расположены на 1 этаже, для всех объектов-аналогов вводится понижающая корректировка в размере 0,90 или (-10%).

Корректировка на наличие отдельного входа.

Как правило, стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещения без отдельного входа.

Для определения корректировки на наличие отдельного входа было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 307, стр. 389).

Таблица 35. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для цен продажи офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1.00	1.05
	отдельного входа нет	0.95	1.00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 307, стр. 389)

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1, 4 не имеют отдельный вход, т.е. Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1, 4 сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не вводится.

Объекты-аналоги №№ 2, 3, 5 имеют отдельный вход, корректировка составит: 0,95 или (-5%).

Корректировки на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 сопоставимы с объектом-оценки, они продаются без мебели и бытовой техники, поэтому корректировка не вводится.

Корректировка на состояние отделки

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

Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 413, стр. 439).

Типы ремонта (виды ремонтных работ):

Косметический – характеризуется незначительными изменениями в планировке и небольшими затратами на замену полов, стен, оконных и дверных блоков, сантехнических устройств. Косметический ремонт, как правило включает в себя: демонтаж старого стенового, напольного покрытия, шпатлевания стен с последующей окраской или оклейкой обоями под покраску, монтаж потолков амстронг; окраску окон, дверей, труб и радиаторов отопления; изготовление декоративных коробов, проводка новой электрики или частичная замена существующей (если состояние текущей проводки позволяет это сделать).

Эконом – ремонт офисных помещений эконом-класса предполагает выполнение минимального объёма работ, которых будет достаточно для того, чтобы все инженерные системы функционировали, а помещения соответствовали нормам охраны труда и могли использоваться для нормальной работы. Ремонт эконом-класса включает в себя: снятие старых покрытий, замену сантехники, дверей, окон (при необходимости); отделочные работы (ремонт офиса быстро делается только в том случае, когда это позволяет технология монтажа выбранных материалов); монтаж потолочных систем; укладку напольных покрытий. При этом на каждом из выполняемых этапов будут использоваться недорогие, простые в работе материалы.

Стандарт – включает в себя немного больший объем выполняемых работ по сравнению ремонтом класса «Эконом». Данный класс ремонта относится к капитальному ремонту помещений.

Перепланировка помещений, монтаж разно-уровневых потолков и полов, либо разборка существующих, монтаж новых перегородок. Полная замена электрических проводов, электрики, водопроводных, отопительных, канализационных труб, оштукатуривание, шпатлевка поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также входят в состав ремонта.

Премиум – представляет собой комплексные работы по реализации проекта реконструкции и отделки помещений с участием профессионального дизайнера. Включает в себя всё, от зонирования помещений до изменения формы оконных проемов, всё, что может потребоваться для создания эффективно работающих систем, надёжных конструкций и оригинального интерьера.

Таблица 36. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3713	-5610	-7095	-10938
	Косметический	3713	0	-1897	-3382	-7225
	Эконом	5610	1897	0	-1485	-5328
	Стандарт	7095	3382	1485	0	-3843
	Премиум	10938	7225	5328	3843	0

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 413, стр. 439)

Состояние отделки Объекта оценки без отделки (требует капитального ремонта).
Состояние отделки объектов-аналогов №№ 1, 3, 4, 5 – эконом[20], корректировка составит: (-5 610 руб./кв. м).
Состояние отделки объекта-аналога № 2 – косметический[21], корректировка составит: (-3 713 руб./кв. м).

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), где*
К - 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 Объекта оценки сравнительным подходом.

[20] Информация уточнена у представителей собственников.
[21] Информация уточнена у представителей собственников.

Таблица 37. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м Объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации		https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/264500202/	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/218378447/	https://100realt.ru/yakutsk/prodam-ofis-ul-rydzinskogo-24k2-10246084	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/268030064/	https://100realt.ru/yakutsk/prodam-ofis-ul-pushkina-24-8685186
Местоположение	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д.17	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д.31/4Б	Республика Саха, г. Якутск, ул. Рыдзинского, д.24к2	Республика Саха, г. Якутск , ул. Курашова, д.30/6	Республика Саха, г. Якутск, ул. Пушкина, д.24
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Местоположение в пределах города		Октябрьский	Октябрьский	Строительный	Центральный	Центральный
Расположение относительно красной линии		Расположено на "красной линии"	Вторая линия	Вторая линия	Вторая линия	Расположено на "красной линии"
Близость к остановкам общественного транспорта	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Площадь объекта, кв. м	69,30	70	62	49	75	71
Тип здания	Жилое здание	Жилое здание	Жилое здание	Жилое здание	Жилое здание	Жилое здание
Класс конструктивной системы здания	Монолит	Блочный	Монолит	Блочный	Монолит	Блочный
Тип объекта	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Год постройки здания	2004	1994	2015	2015	2015	2003
Этаж расположения	9/9	1/5	1/9	1/9	1/9	1/5
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет	Есть
Отделка помещений	Без отделки (требует капитального ремонта)	Эконом	Косметический ремонт	Эконом	Эконом	Эконом
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Стоимость, руб. с НДС		**6 300 000**	**5 878 000**	**4 340 000**	**7 800 000**	**8 700 000**
Удельная цена предложения , руб./кв. м с НДС		**90 000**	**94 806**	**88 571**	**104 000**	**122 535**

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %		**-8,5%**	**-8,5%**	**-8,5%**	**-8,5%**	**-8,5%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		82 350	86 747	81 042	95 160	112 120
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка передаваемые права, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		82 350	86 747	81 042	95 160	112 120
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		82 350	86 747	81 042	95 160	112 120
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		82 350	86 747	81 042	95 160	112 120
Наличие обременений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие обременений, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		82 350	86 747	81 042	95 160	112 120
Местоположение в пределах города	р-н Октябрьский, мкр. Автовокзал	Октябрьский	Октябрьский	Строительный	Центральный	Центральный
Корректировка на территориальное местоположение		**0%**	**0%**	**0%**	**-11%**	**-11%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		82 350	86 747	81 042	84 692	99 787
Расположение относительно красной линии	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"	Вторая линия	Вторая линия	Вторая линия	Расположено на "красной линии"

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка на расположение относительно "красной линии"		**0%**	**12,4%**	**12,4%**	**12,4%**	**0,0%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		82 350	97 504	91 091	95 194	99 787
Близость к остановкам общественного транспорта	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком
Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		82 350	97 504	91 091	95 194	99 787
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		82 350	97 504	91 091	95 194	99 787
Общая площадь кв. м.	69,30	70	62	49	75	71
Корректировка на площадь		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		82 350	97 504	91 091	95 194	99 787
Тип здания	Жилое здание	Жилое здание	Жилое здание	Жилое здание	Жилое здание	Жилое здание
Корректировка на тип здания		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		82 350	97 504	91 091	95 194	99 787
Класс конструктивных элементов здания	Монолит	Блочный	Монолит	Блочный	Монолит	Блочный
Корректировка на класс конструктивных элементов здания		**9%**	**0%**	**9%**	**0%**	**9%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		89 762	97 504	99 289	95 194	108 768
Тип объекта	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%	0%	0%

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		89 762	97 504	99 289	95 194	108 768
Год постройки здания	2004	1994	2015	2015	2015	2003
Возраст здания	18	28	7	7	7	19
Корректировка на физическое состояние объекта (возраст здания)		**9%**	**-14%**	**-14%**	**-14%**	**0%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		97 841	83 853	85 389	81 867	108 768
Этаж/Этажность	9/9	1/5	1/9	1/9	1/9	1/5
Корректировка на этаж		**-10,0%**	**-10,0%**	**-10,0%**	**-10,0%**	**-10,0%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		88 057	75 468	76 850	73 680	97 891
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет	Есть
Корректировка на наличие отдельного входа, руб.		**0%**	**-5%**	**-5%**	**0%**	**-5%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		88 057	71 695	73 008	73 680	92 996
Наличие/отсутствие бытовой техники и мебели	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие/отсутствие бытовой техники и мебели, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		88 057	71 695	73 008	73 680	92 996
Отделка помещений	Без отделки	Эконом	Косметический ремонт	Эконом	Эконом	Премиум
Корректировка на отделку помещений, руб.		**- 5 610**	**- 3 713**	**- 5 610**	**- 5 610**	**- 5 610**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		82 447	67 982	67 398	68 070	87 386
Количество корректировок		**5**	**6**	**7**	**6**	**6**
Весовые коэффициенты		0,208	0,200	0,192	0,200	0,200

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.		17 149	13 596	12 940	13 614	**17 477**
Коэффициент Вариации	**12,75%**					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб., с НДС	**74 776**					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб., без НДС	**62 313**					

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.

Полученное значение коэффициента вариации (12,75%) выше 10%, но не превышает 33%, то изменчивость вариационного ряда принято считать средним, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

Таблица 38. Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу

Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость 1 кв. м Объекта оценки, руб. без учета НДС	Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. без учета НДС
Нежилое офисное помещение общей площадью 69,3 кв. м, кадастровый (или условный) номер 14:36:105048:495, адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н	62 313	**4 318 291**

Источник информации: Расчеты Оценщика

9.2. Расчет справедливой стоимости методами доходного подхода

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

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного подхода:

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при использовании метода прямой капитализации:

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

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

$$C_{объекта} = ЧОД / R_к, где$$

$C_{объекта}$ – справедливая стоимость Объекта оценки;

ЧОД - годовой (или среднегодовой) чистый операционный доход (ден. ед.);

$R_к$ – ставка капитализации.

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) (PotentialGrossIncome)— определяется от сдачи объекта недвижимости в аренду на вторичном рынке. ПВД представляет собой доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ом использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S \times C_а, где$$

S – площадь помещений, предназначенных для сдачи в аренду;

$C_а$ – ставка арендной платы за помещения.

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

Оценщик провел исследование рынка коммерческой недвижимости помещений производственно-складского назначения и универсального назначения в районе расположения Объекта оценки, была изучена информация электронных сайтов Интернета (https://yakutsk.cian.ru/, https://100realt.ru/yakutsk/ и др.).

В результате исследований были обнаружены публичные оферты по сдаче в аренду объектов универсального назначения, которые наиболее сопоставимы по своим физическим, техническим и эксплуатационным характеристикам с оцениваемым объектом. Информация по публичным офертам приведена в таблицах ниже:

Таблица 39. Объекты-аналоги[22]

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	Заказчик	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/263127225/	https://www.avito.ru/yakutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1038_m_2322608867	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/268284617/	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/265401832/	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/265400699/
Контактный телефон		+7 924 163-85-83	+8 911 670-25-02	+7 914 271-89-91	+7 914 271-89-91	+7 914 271-89-91
Местоположение	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н	Республика Саха, г. Якутск, просп. Ленина, 21	Республика Саха, г. Якутск, ул. Ларионова, 2	Республика Саха, г. Якутск, ул. Орджоникидзе, 45	Республика Саха, г. Якутск, ул. Строда, 16/2	Республика Саха, г. Якутск, ул. Тургенева, 8/1
Административный округ	Октябрьский	Центральный	Губинский	Октябрьский	Автодорожный	Октябрьский
Общая площадь, кв. м	69,3	89,0	103,8	63,2	120,0	284,0
Расположение относительно красной линии	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"
Функциональное назначение объекта	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисно-торговое помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Тип здания	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Материал стен	Монолит	Кирпич	Блок	Кирпич	Блок	Монолит
Этаж расположения	9/9	2/3	1/9	1/5	1/9	1/14
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Уровень отделки	Требует капитального ремонта (без отделки)	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Год постройки	2004	1954	2010	1965	2017	2019
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Наличие/отсутствие техники и мебели	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Эксплуатационные расходы		Не входят	Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Коммунальные платежи		Не входят	Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Ставка аренды за пользованием помещением, руб./кв. м/год		**12 809**	**13 873**	**14 400**	**14 400**	**14 400**

Источник информации: Расчеты Оценщика

[22]Вся информация по объектам аналогам была уточнена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников.

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».

Корректировка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

ля определения корректировки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Сборнике расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №29, ноябрь 2021» Под редакцией кандидата техн. наук Яскевича Е.Е., Москва – 2021 ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (таблица 1.3.2, стр. 22).

Таблица 40. Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	8–10 (9)
Екатеринбург	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-11 (9,5)
Краснодар	2-5 (3,5)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	7-9 (8)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Москва	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	8-12 (10)
Новосибирск	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	4-7 (5,5)	7-11 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	10-12 (11)
С.- Петербург	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-8 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2021 г.	**3,1**	**5,5**	**4,6**	**8,0**	**4,6**	**8,6**	**5,9**	**9,7**	**9,9**
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-8 (6,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Омск	2-4 (3)	5-7 (6	4-6 (5)	8-11 (9,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-10 (9)	-	6-10 (8)	-	7-10 (8,5)	-	9-13 (11)	10-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	3-7 (5)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Тамбов	3-5 (4)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	10-12 (11)
Тверь	3-5 (4)	4-8 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2021 г.	**3,8**	**6,7**	**4,8**	**8,5**	**5,0**	**8,5**	**6,1**	**10,4**	**10,7**

Источник информации: Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 29, ноябрь 2021» Под редакцией кандидата техн. наук Яскевича Е.Е., Москва – 2021 ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (таблица 1.3.2, стр. 22)

На основании данного исследования, скидка на торг при аренде офисной недвижимости, расположенной в Якутске (среднее по средним городам), составляет 4-7%%, принято среднее значение диапазона в размере 5%.

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

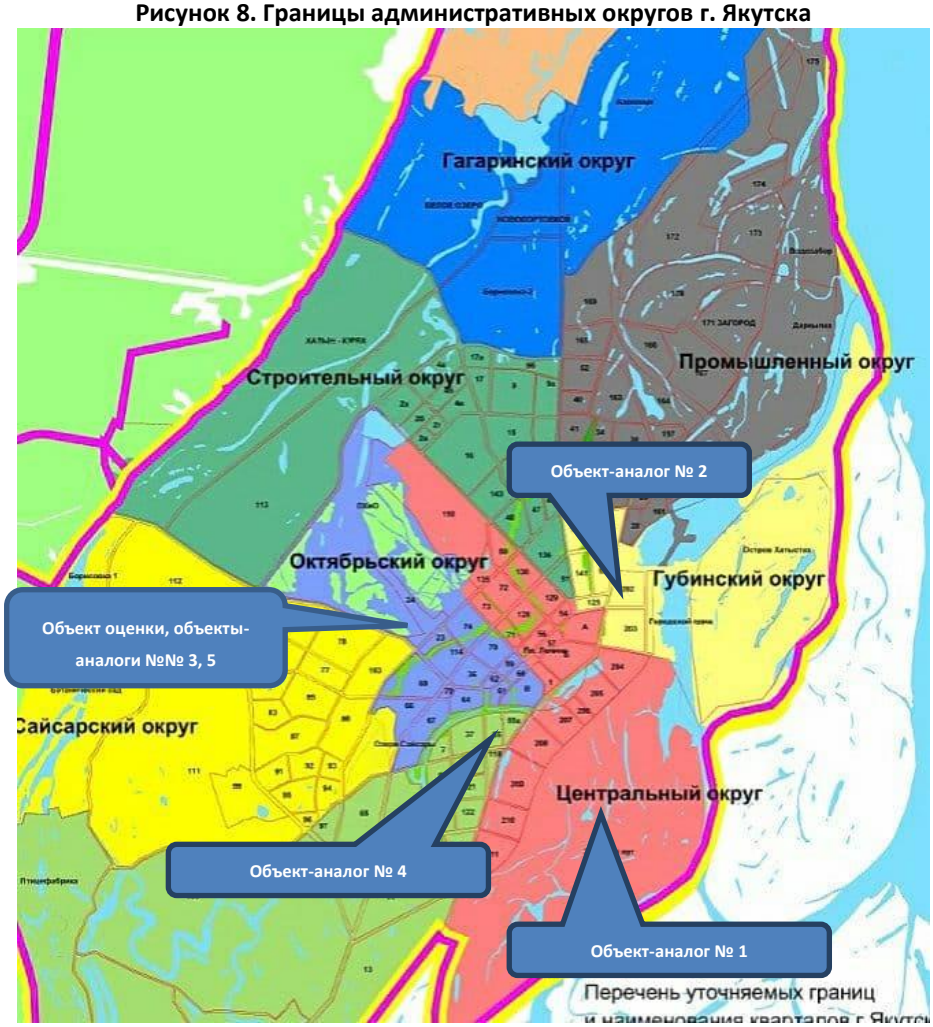
условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не вводилась.

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 помещений[23] 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 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. Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Поправка на местоположение вводится в том случае, когда, характеристика по данному элементу сравнения существенно различается у объекта-оценки и у объектов-аналогов.

Рисунок 8. Границы административных округов г. Якутска



Объект оценки и объекты-аналоги №№ 3, 5 расположены в Октябрьском округе г. Якутск.
Объекты-аналоги № 1 расположен в Центральном округе г. Якутск.
Объект-аналог № 2 расположен в Губинском округе г. Якутск.
Объект-аналог № 4 расположен в Автодорожном округе г. Якутск.
Значение влияния территориального фактора, определяется Оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра

[23] 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

методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» табл. 54, стр. 134.

Таблица 41. Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов для офисной недвижимости по местонахождению в пределах города

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.88	0.89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.81	0.80	0.82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.72	0.75
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.62	0.60	0.64
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.88	0.89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.80	0.79	0.81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.73	0.75
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.62	0.60	0.63
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» табл. 54, стр. 134

Объект-оценки и объекты-аналоги №№ 3, 5 расположенные в центре Октябрьского округа, объект-аналог № 4 расположен в центре Автодорожного округа, объект-аналог № 2 расположен в центре Губинского округа - это центры деловой активности, зоны культурной, торговой и деловой активности, высокий транспортный и пешеходный трафик, высокая концентрация объектов и общественной активности г. Якутск. Т.е. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется.

Объект-аналог № 1 расположен в центре Центрального округа – это наиболее престижный и дорогой район города, культурный и исторический центр города, требуется корректировка.

Объект-оценки, расположенный в центре Октябрьского округа - это центр деловой активности, зона культурной, торговой и деловой активности, высокий транспортный и пешеходный трафик, высокая концентрация объектов и общественной активности г. Якутск.

Согласно вышеуказанного сборника отношение удельных арендных ставок офисно-торговых объектов в центрах деловой активности по отношению к центру города составляет 0,88-0,89. Учитывая местоположение и назначение оцениваемого объекта, для расчета принято среднее значение отношение 0,89.

Объект-аналог № 1 расположен в Центральном округе – это наиболее престижный и дорогой район города, культурный и исторический центр. Согласно вышеуказанного сборника отношение удельных арендных ставок офисно-торговых объектов в центре города по отношению к центру города составляет 1.

Объект-аналог № 1 расположен в центре Центрального округа – это наиболее престижный и дорогой район города, культурный и исторический центр города, понижающая корректировка на местоположение составит (0,89/1 - 1 = -0,11 (-11%)).

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

Для определения корректировки на площадь было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 230, стр. 328).

Таблица 42. Корректирующие коэффициенты масштабного фактора для арендных ставок объектов офисного назначения, расположенных в городах с численностью до 500 тыс. чел.

	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	до 125	1.00	1.10	1.12	1.38	1.41
	от 125 до 300	0.91	1.00	1.02	1.26	1.29
	от 300 до 750	0.89	0.98	1.00	1.23	1.26
	от 750 до 1500	0.72	0.80	0.81	1.00	1.03
	от 1500	0.71	0.78	0.79	0.98	1.00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 230, стр. 328)

Площадь объекта-оценки и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4 находится в диапазоне до 125 кв. м, т.е. Объект оценки и объекты-аналоги № 1, 2, 3, 4 сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется.

Площадь объекта-аналога № 5 находится в диапазоне до 125 до 300 кв. м, корректировка составит: 1,10 или (10%).

Корректировка на тип здания.

Коммерческие здания и помещения бывают: отдельно стоящими и встроенными. Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости, оценщик пришел к выводу, что отдельно стоящее здание дороже встроенных помещений. Объект оценки и объекты-аналоги встроенные помещения, корректировка не требуется.

Корректировка на материал стен.

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей недвижимости. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

К объектам в подгруппе «кирпичные» относятся объекты, расположенные с кирпичными и железобетонными (монолитными) стенами.

К объектам в подгруппе «панельные» относятся объекты со стенами из панелей, железобетона, газосиликатных блоков.

К объектам в подгруппе «прочие материалы» относятся объекты с материалом стен, отличным от кирпича и панелей, например, деревянные.

Для определения корректировки на материал стен было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 418, стр. 443).

Таблица 43. Значение коэффициентов корректировок на материал стен офисно-торговой недвижимости, данные, усредненные по городам России

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
материал стен		аналог	
		кирпич	панель
объект оценки	кирпич	1,00	1,09
	панель	0,92	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 418, стр. 443)

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1, 3, 5 сопоставимы по данному критерию сравнения материал стен домов монолит, кирпич – подгруппа «кирпичные», поэтому корректировка не вводилась.

Объекты-аналоги №№ 2, 4 стены блочные - подгруппа «панельные», корректировка на материал стен составит: 1,09 или (9%).

Корректировка на расположение помещения в здании (этаж). Данный фактор отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости, расположенного выше 1-го этажа и ниже 1-го этажа. Данная тенденция обуславливается тем, что помещения на 1-ом этаже пользуются большим

спросом, чем помещения, расположенные выше и ниже 1-го этажа.

Для определения корректировки на расположение помещения в здании (этаж) было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 280, стр. 376).

Таблица 44. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок продажи офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.09	1.27	1.53
	2 этаж и выше	0.92	1.00	1.17	1.41
	цоколь	0.79	0.86	1.00	1.21
	подвал	0.65	0.71	0.83	1.00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 280, стр. 376)

Объект оценки расположен на 9 этаже, объект-аналог № 1 расположен на 2-ом этаже, т.е. Объект оценки и объект-аналог № 1 сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не вводится.

Объекты-аналоги №№ 2, 3, 4, 5 расположены на 1 этаже, для объектов-аналогов №№ 2, 3, 4, 5 вводится понижающая корректировка в размере 0,90 или (-10%).

Корректировка на наличие отдельного входа.

Как правило, стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещения без отдельного входа.

Для определения корректировки на наличие отдельного входа было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 308, стр. 389).

Таблица 45. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1.00	1.08
	отдельного входа нет	0.93	1.00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 308, стр. 389)

Объект оценки и объект-аналог № 1 не имеют отдельный вход, т.е. Объект оценки и объект-аналог № 1 сопоставимы по данному критерию сравнения корректировка не вводится.

Объекты-аналоги №№ 2, 3, 4, 5 имеют отдельный вход, корректировка составит: 0,93 или (-7%).

Корректировка на тип парковки. Среди объектов офисно-торговой недвижимости преимущества среди объектов имеют объекты с высокой транспортной доступностью и вместимой парковкой. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив и престижность объекта недвижимости.

У объекта-оценки и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 есть стихийные парковки, т.е. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется.

Корректировка на физическое состояние объекта (возраст здания).

Физическое состояние объекта оценки хорошее и сопоставимо с физическим состоянием объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 корректировка не вводится.

Стоимость помещений, расположенных в новых зданиях обычно выше стоимости помещений в более старых зданиях.

Это связано с тем, что при проектировании и возведении зданий, как правило, используются более современные технологии обеспечения комфорта пользователей зданий. В новых зданиях меньше

вероятность получения неудобств пользователей и владельцев от коммунальных аварий.

При аренде офисной недвижимости зависимость удельной стоимости проявляется слабо. Для арендаторов менее важен возраст дома.

По этой причине считаем, что Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие / отсутствие техники и мебели

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 оценивается и сдаются без техники и мебели, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется.

Корректировка на отделку помещений. Состояние отделки внутренних помещений Объекта оценки требуется капитальный ремонт (без отделки). Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 имеют типовой ремонт (отделка «стандарт»), поэтому необходимо введение корректировки на отделку помещений.

Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 408, стр. 432).

Таблица 46. Отношение удельной цены офисно-торговых объектов в разном состоянии

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 408, стр. 432)

У объекта оценки состояние отделки требуется капитальный ремонт (без отделки), объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 имеют типовой ремонт (отделка «стандарт»), поэтому необходимо введение понижающей корректировки в размере 0,79 или (-21%).

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:

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

К - 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 помещениями представлен в таблице ниже.

Таблица 47. Расчет арендной ставки за временное владение и пользование нежилыми помещениями

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации		https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/263127225/	https://www.avito.ru/yakutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1038_m_2322608867	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/268284617/	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/265401832/	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/265400699/
Контактный телефон		+7 924 163-85-83	+8 911 670-25-02	+7 914 271-89-91	+7 914 271-89-91	+7 914 271-89-91
Местоположение	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д.7, пом. 98н	Республика Саха, г. Якутск, просп. Ленина, 21	Республика Саха, г. Якутск, ул. Ларионова, 2	Республика Саха, г. Якутск, ул. Орджоникидзе, 45	Республика Саха, г. Якутск, ул. Строда, 16/2	Республика Саха, г. Якутск, ул. Тургенева, 8/1
Общая площадь, кв. м	69,3	89,0	103,8	63,2	120,0	284,0
Функциональное назначение объекта	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисно-торговое помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Тип здания	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этажность	9/9	2/3	1/9	1/5	1/9	1/14
Год постройки	2004	1954	2004	1965	2004	2004
Расположение относительно красной линии	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Стоимость руб./кв. м/год, с НДС, без эксплуатационных расходов, без коммунальных платежей		12 809	13 873	14 400	14 400	14 400
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг		**-5,0%**	**-5,0%**	**-5,0%**	**-5,0%**	**-5,0%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		12 169	13 179	13 680	13 680	13 680
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		12 169	13 179	13 680	13 680	13 680

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение	Октябрьский	Центральный	Губинский	Октябрьский	Автодорожный	Октябрьский
Корректировка на местоположение, %		**-11%**	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		10 830	13 179	13 680	13 680	13 680
Расположение относительно красной линии	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"
Корректировка на расположение относительно красной линии		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	12,36%	10 830	13 179	13 680	13 680	13 680
Общая площадь, кв. м	69,3	89	103,8	63,2	120	284
Корректировка на площадь		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**10%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		10 830	13 179	13 680	13 680	15 048
Тип здания	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип здания, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		10 830	13 179	13 680	13 680	15 048
Материал стен	Монолит	Кирпич	Блок	Кирпич	Блок	Монолит
Корректировка на материал стен, %		**0,0%**	**9,0%**	**0,0%**	**9,0%**	**0,0%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		10 830	14 365	13 680	14 911	15 048
Этаж расположения	9/9	2/3	1/9	1/5	1/9	1/14
Корректировка на этаж, %		**0,0%**	**-8,0%**	**-8,0%**	**-8,0%**	**-8,0%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		10 830	13 216	12 586	13 718	13 844

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие отдельного входа,%		**0,0%**	**-7,0%**	**-7,0%**	**-7,0%**	**-7,0%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		10 830	12 291	11 705	12 758	12 875
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки,%		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		10 830	12 291	11 705	12 758	12 875
Год постройки	2004	1954	2010	1965	2017	2019
Возраст здания	18	68	12	57	5	3
Корректировка на физическое состояние (возраст здания), %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		10 830	12 291	11 705	12 758	12 875
Наличие/отсутствие техники и мебели	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие/отсутствие техники и мебели, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		10 830	12 291	11 705	12 758	12 875
Уровень отделки	Требует капитального ремонта (без отделки)	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Корректировка на тип ремонта, руб.		**-21%**	**-21%**	**-21%**	**-21%**	**-21%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		8 556	9 710	9 247	10 079	10 171
Количество корректировок		3	5	4	5	5
Весовые коэффициенты		0,216	0,193	0,205	0,193	0,193

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Доля итоговой стоимости в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		**1 848**	**1 874**	**1 896**	**1 945**	**1 963**
Коэффициент Вариации	6,98%					
Скорректированная стоимость, за 1 кв. м, руб., с НДС	**9 526**					
Справедливая стоимость арендной ставки с учетом НДС , без эксплуатационных (с коммун. плат.) расходов, руб./кв. м/год	**7 938**					

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:

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

,

где

V - искомый показатель,

σ - среднее квадратичное отклонение,

$\overline{X}$ - 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. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Полученные значения коэффициента вариации 6,98% меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

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:

***Sарендопригодная = Sобщая * Карендопригодной,* где:**

S*арендопригодная*- арендопригодная площадь;

S*обща*я – общая площадь объекта оценки;

К*арендопригодной* – коэффициент арендопригодной площади.

Для объекта оценки коэффициент арендопригодной площади принят равным 1, т.к. по данным Заказчика помещение планируется сдавать в аренду по общей площади.

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

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход (ДВД) (EffectiveGrossIncome) - 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.

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

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

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

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

На основании обзора прессы и интервью с риелторами агентств недвижимости, Оценщик может констатировать, что рыночной практикой является взимание арендной платы в качестве авансовых платежей. Подобная ситуация типична для рынка нежилой недвижимости. По причине того факта, что арендная плата является авансовым платежом, потери от неплатежей арендной платы за оцениваемые помещения приняты на уровне 0%.

Определение возможных потерь от недозагрузки

Для проведения данной корректировки Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2021 г.) (табл. 6, стр. 37), Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 48. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса С и ниже, все респонденты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	6,9%	18,1%
2	Санкт-Петербург	11,3%	3,3%	19,2%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	6,8%	18,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,0%	6,6%	19,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	5,7%	24,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	4,9%	15,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,5%	3,0%	22,0%
8	Курортные регионы	12,5%	8,3%	16,7%
9	Дальневосточные регионы	13,8%	4,1%	23,4%

Источник информации Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2021 г.) (табл. 6, стр. 37)

Учитывая местоположение и назначение объекта оценки, в расчетах принималось среднее значение

ООО Бюро оценки бизнеса

процента недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса С и ниже в дальневосточных регионах на активном рынке (13,8%).

Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода. Коэффициент недосбора платежей принимаем равным 0%, так как, по сложившейся практике, арендная плата за нежилое помещение вносится авансовыми платежами.

Таким образом, коэффициент сбора платежей (КС)= 1- коэффициент недосбора платежей = 1,0.

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

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) (Net OperationIn come) — ожидаемый доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода затраты на ремонт и операционных расходов за год, определяется по формуле:

ЧОД = ДВД – ОР, где

ДВД - действительный валовой доход;

ОР - операционные расходы.

Операционные расходы (ОР)

Операционные расходы (Operation Expense) — 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) 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) относятся расходы, величина которых связана с уровнем загрузки объекта и с уровнем предоставляемых услуг.

Расходы на замещение

К расходам на замещение (Allowancefor Replacements) относятся расходы на периодическую замену быстро изнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения.

Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2019 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2019 г.) автор Лейфер Л.А. стр. 107, табл. 36.

Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 49. Значения «типовых операционных расходов собственника» в процентах от потенциального валового дохода и границы интервалов по отдельным городам

Доля типовых операционных расходов собственника, % от ПВД 2. Офисные объекты класса С и ниже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	20,7%	16,3%	25,0%
2	Санкт-Петербург	17,3%	14,7%	19,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17,3%	13,4%	21,2%
4	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни выше среднего	17,7%	13,9%	21,4%
5	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни ниже среднего	16,8%	13,3%	20,2%
6	Дальневосточные и курортные города	17,5%	13,3%	21,7%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2019, «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019, стр. 107, табл. 36

Согласно данного сборника диапазон доли операционных расходов % от ПВД для офисных объектов класса С и ниже в дальневосточных и курортных городах составляет 13,3%-21,7%%.
Учитывая местоположение и назначение объекта оценки, в расчетах принималось среднее значение доли операционных расходов % от ПВД для офисных объектов класса С и ниже в дальневосточных и курортных городах 17,5%.
Расчет потенциального валового дохода и чистого операционного дохода представлены в таблицах ниже.

Таблица 50. Расчет ПВД

Показатель	Расчетный показатель
Площадь объекта оценки, кв. м	69,30
Расчетная ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	9 526
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	660 152

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 51. Расчет ЧОД

№ п/п	Наименование показателя	Расчетный показатель
1	Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	660 152
2	Потери от недоиспользования площадей, %	13,80%
3	Потери от недоиспользования площадей, руб.	91 101
4	Действительный валовой доход (ДВД), руб.	569 051
5	Операционные расходы (ОР), % от ПВД	17,50%
6	Операционные расходы (ОР), руб.	115 527
7	**Чистый операционный доход (ЧОД), руб. в год**	**453 524**

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:

$$R_m = \frac{ДО}{К}$$

Где Rm – ипотечная постоянна;
ДО – ежегодные выплаты по обслуживанию долга;
К – 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

Re = Годовой ДП до выплаты налогов/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:

$$R_{кап}=\frac{1}{n}\Sigma \bullet \frac{ЧОД_i}{C_i}$$

$R_{кап}$ - коэффициент капитализации;

$ЧОД_i$ – чистый операционный доход i-ого объекта-аналога;

C_i – цена продажи i-ого объекта-аналога.

Метод кумулятивного построения капитализации

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

Где R_{on} – ставка дисконтирования (включающая: без рисковой ставки, риск, связанный с ликвидностью объекта, риск, связанный с инвестированием в объект, премия за инвестиционный менеджмент);

R_{of}– норма возврата

По данной методике формула выглядит следующим образом:

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

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 - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2021 г.) (табл. 33, стр. 70).

Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 52. Значения текущей доходности недвижимости по городам с численностью населения до 0,5 млн. чел. для недвижимости на активном рынке

Тип недвижимости	Среднее значение	Доверительный интервал	
Объекты классов А,В	7.4%	6.8%	8.1%
Объекты класса С	8.3%	7.6%	9.1%
Торговые центры	9.8%	8.9%	10.7%
Стрит-ритейл	8.7%	7.9%	9.5%
Объекты свободного назначения	8.0%	7.3%	8.8%

Источник информации: Справочника оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2021 г.), табл. 33, стр. 70

В соответствии с данным источником, диапазон ставки капитализации для объектов класса С составляет – 7,6-9,1%%, для расчета принято среднее значение диапазона в размере – 8,3%.

Расчет справедливой стоимости нежилого помещения по доходному подходу представлен в таблице ниже.

Таблица 53. Расчет итоговой стоимости Объекта оценки по доходному подходу, руб.

Объект оценки	Общая площадь Объекта оценки, кв. м	Чистый операционный доход, руб./кв. м, с НДС	Ставка капитали-зации, %	Рыночная стоимость округленно, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость округленно, руб. без НДС
Нежилое офисное помещение общей площадью 69,3 кв. м, кадастровый (или условный) номер 14:36:105048:495, адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н	69,30	453 524	8,30%	5 464 145	4 553 454

Источник: Расчеты Оценщика

9.3. 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 оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;

2. Способность отразить действительные намерения действительного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;

3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);

4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, совокупный износ, потенциальная доходность и т.д.

В расчете при определении справедливой стоимости объекта оценки были использованы сравнительный и доходный подходы.

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 54. Весовые коэффициенты

Критерии сравнения	Значение весового показателя в %		Приоритет критерия	Вес критерия	Вес критерия, %	Доля весового показателя в %	
	Сравнительный подход	Доходный подход				Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность и полнота информации	50	50	4	0,4	40	20	20
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	50	50	3	0,3	30	15	15
Способность учитывать конъюнктуру рынка	50	50	2	0,2	20	10	10
Допущения, принятые в расчетах	50	50	1	0,1	10	5	5
Итоговое средневзвешенное значение весового показателя			10	1	100	50	50

В результате применения подходов к оценке, получены следующие величины итоговой стоимости объекта оценки, в таблице ниже приведено согласование результатов оценки.

Таблица 55. Согласование результатов оценки и расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

Подходы оценки	Результат стоимости объекта в рамках подхода, руб.	Весовой коэффициент	Удельный показатель стоимости, руб.
Затратный подход	Обоснован отказ		
Сравнительный подход	4 318 291	0,5	2 159 146
Доходный подход	4 553 454	0,5	2 276 727
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.			**4 435 873**
Справедливая стоимость объекта оценки, без учета НДС (округленно), руб.			**4 436 000**

В соответствии с заданием на оценку не требуется суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая им стоимость.

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 №27. М.: Научно – Практический Центр Профессионального Оценщика (НПЦПО), ноябрь 2020 г.
17. 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.
18. Справочник оценщика недвижимости-2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А, Нижний Новгород, 2020 г.
19. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. -М.: Техносфера, 2011.
20. 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).

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N}\sum_{i=1}^{N}(x_i - M(x))^2}.$$ [24]

Дисперсия случайной величины (x_i) - математическое ожидание квадрата ее отклонения от математического ожидания M(x). $D(x) = \frac{1}{N}\sum_{i=1}^{N}(x_i - M(x))^2$

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

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.

Приложение 1

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО ГАРАНТИЯ

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, 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 № 922/2096677115

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (*125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 27 » Декабрь 2021 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «АНАЛИТИЧЕСКИЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» Юридический адрес: 125057, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9 ИНН:7710277867 тел. (495) 775-28-18 р/с 40702810601990000336 банк АО «АЛЬФА- БАНК» БИК 044525593
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 31.12.2021г. по 24 часа 00 минут 30.12.2022г.
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 31.12.2021 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:	500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	89 063 (Восемьдесят девять тысяч шестьдесят три) рубля
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2096677115 от 31.12.2021 - Правила страхования.
Представитель страховщика:Родионовский Сергей Леонидович	Код 337495

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь **Страховщик**

М.П. Директор Попков А.В. М.П. Директор Р-64 Родионовский С.Л.
По Доверенности №№ РГ-Д-12927/21года от 27.12.21

ООО «Типография «Еврокопия-2 СПб». СПб. 2020 г. Зак. № 200137. Тир. 1 000 000 экз.

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26
+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-006700/21
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-006700/21 от 06.04.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Королева Татьяна Вячеславовна***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***Московская обл., г. Истра, ул. Главного конструктора В.И.Адасько, д. 7, к. 2, кв. 19***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***5 000 000 (Пять миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***5 000 000 (Пять миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом.* *Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.* *В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «06» апреля 2021 г. по «05» апреля 2022 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия:* *1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним;* *2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.* *Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда);* *3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находятся в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.

_____ *(Потапова Е.Ю.)*
м.п.
«06» апреля 2021г.

Страхователь:
Королева Татьяна Вячеславовна

_____ *(Королева Т.В.)*

«06» апреля 2021г.

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ
109147, Москва, а/я 176
info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Королевой Татьяны Вячеславовны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Королева Татьяна Вячеславовна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 24.10.2016 г. за регистрационным № 127
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 015083-1 от 05.10.2018 по направлению «Оценка недвижимости»
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности
(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «27» апреля 2021г.
Дата составления выписки «27» апреля 2021г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» _____ М.А.Скатов

М.П.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 878953

Настоящий диплом выдан Шильдеву Александру Валерьяновичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с «05» июля 2011 г. по «04» июня 2013 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Частное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Учебный центр – АДЕК» (наименование учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по дополнительной профессиональной программе «Экономика и управление на предприятии (организации)» (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от «28» июня 2013 г. № 1235

удостоверяет право (соответствие квалификации) Экономист-менеджер (должность, звание, квалификационный разряд, класс, категория)

на ведение профессиональной деятельности в сфере Экономики и менеджмента (полное наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Тольятти 2013 г.

М.П.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1235

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 030235-1 «01» октября 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Королевой Татьяне Вячеславовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «01» октября 2021 г. № 220

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «01» октября 2024 г.

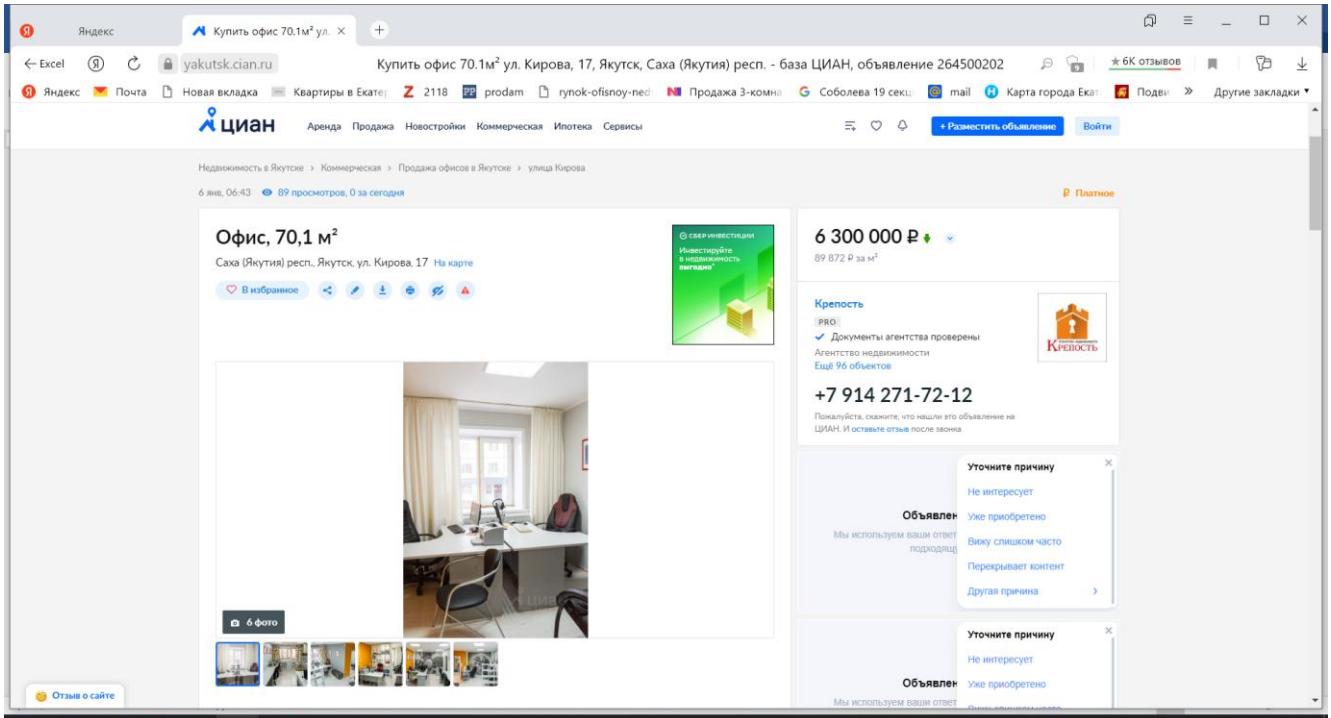
АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 672.

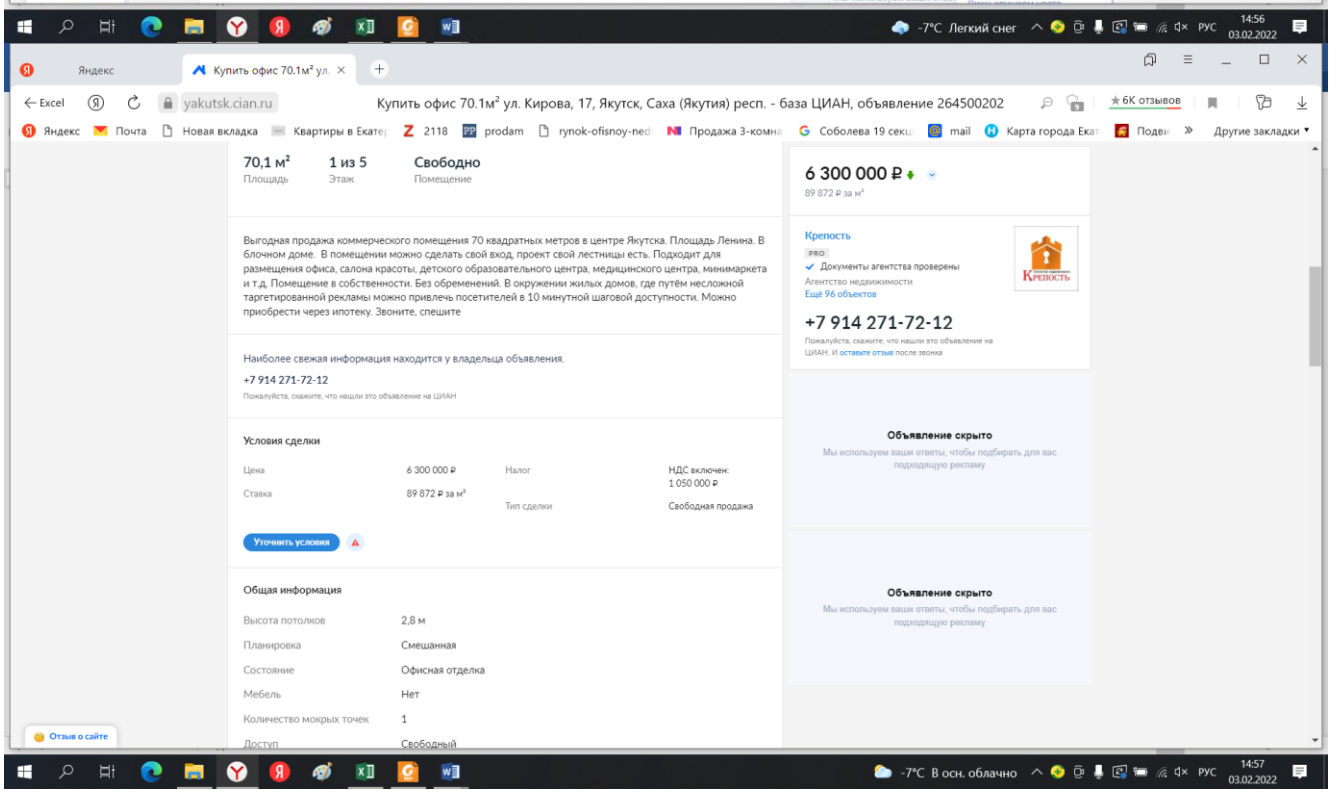
Приложение 2

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Скриншоты объектов аналогов для сравнительного подхода

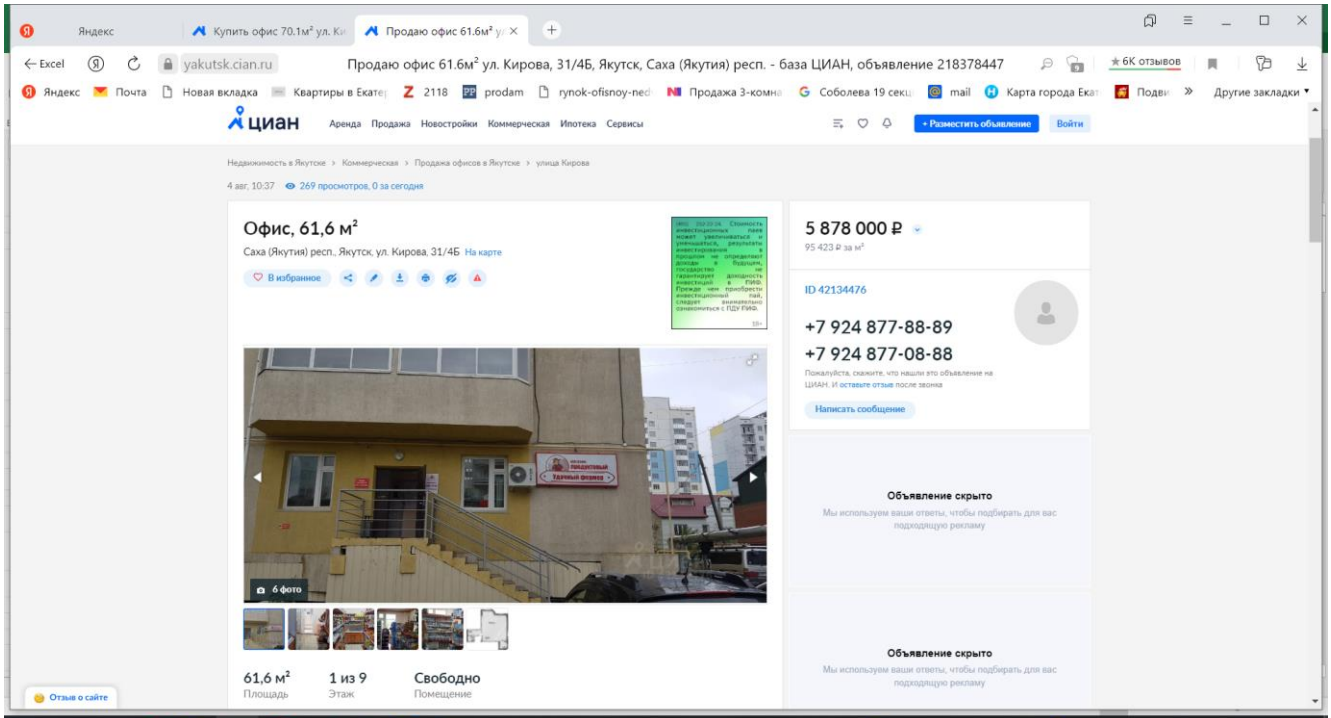
Аналог №1

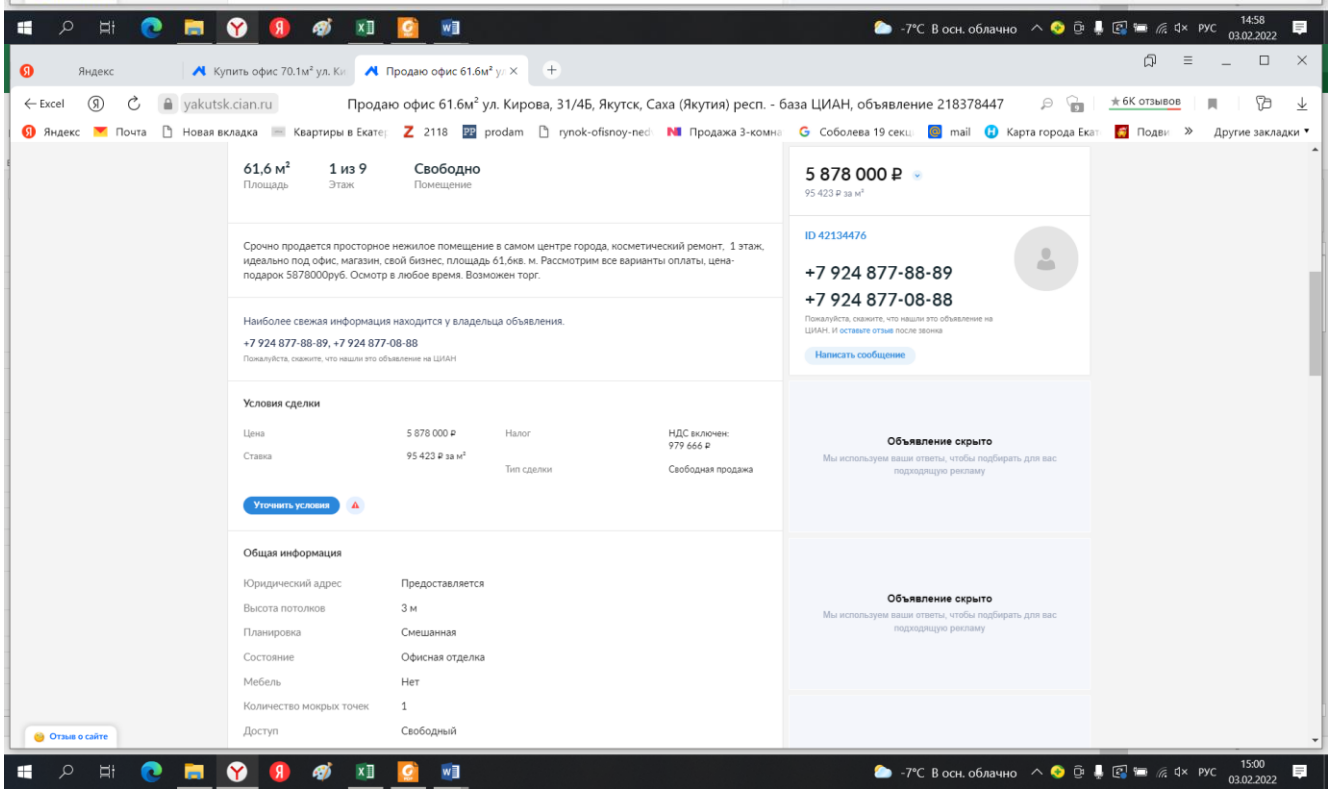




https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/264500202/

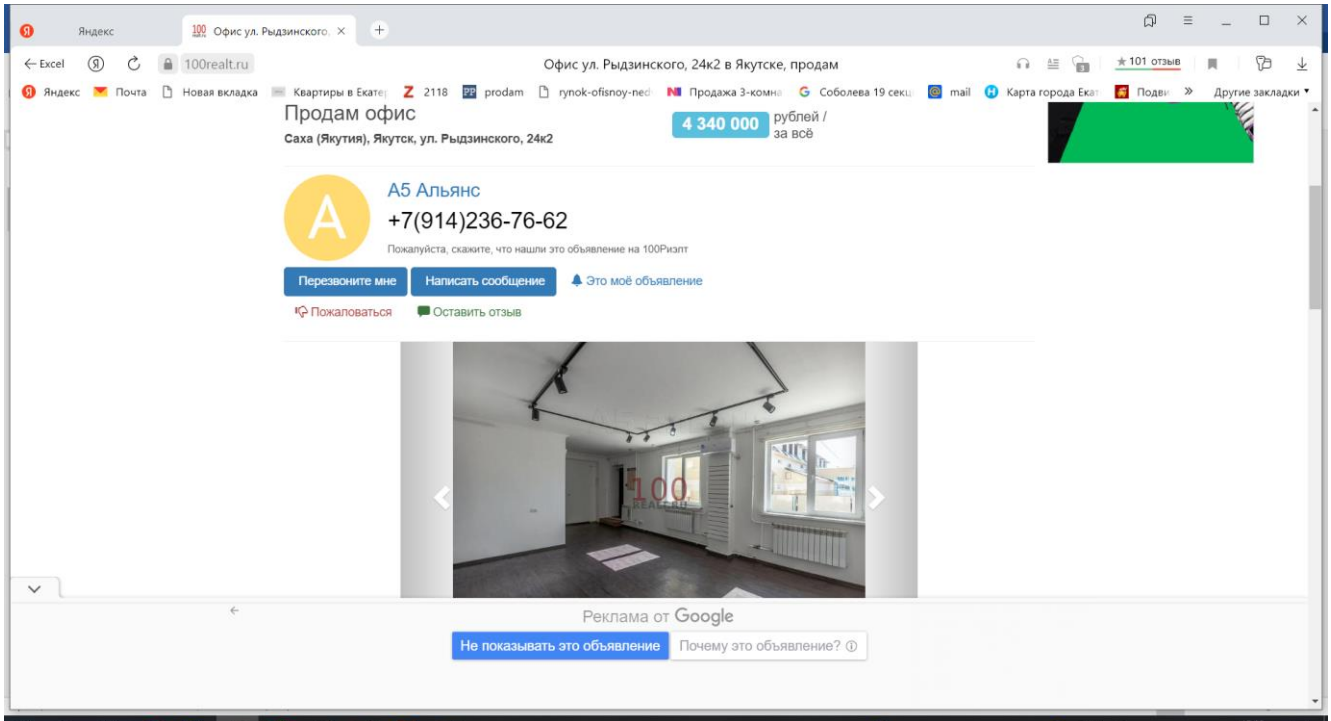
Аналог №2

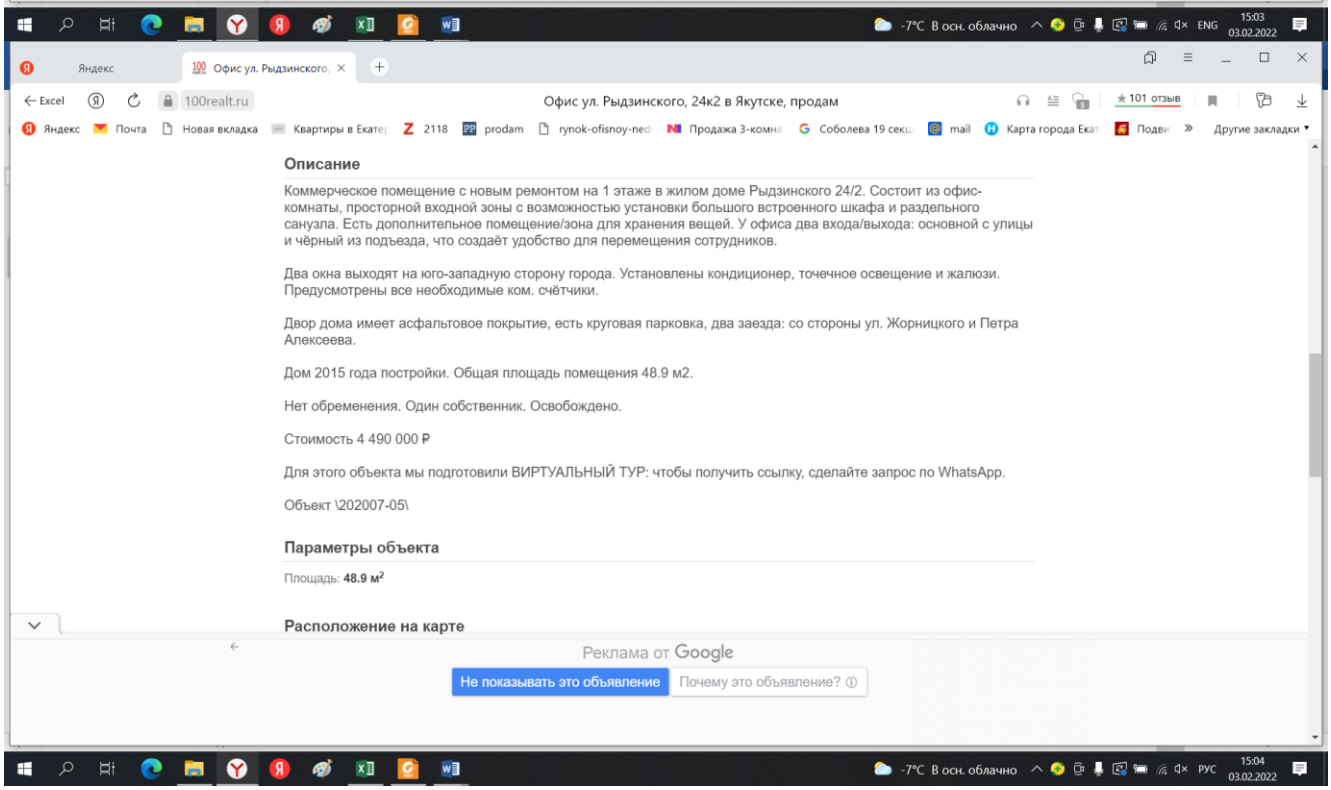




https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/218378447/

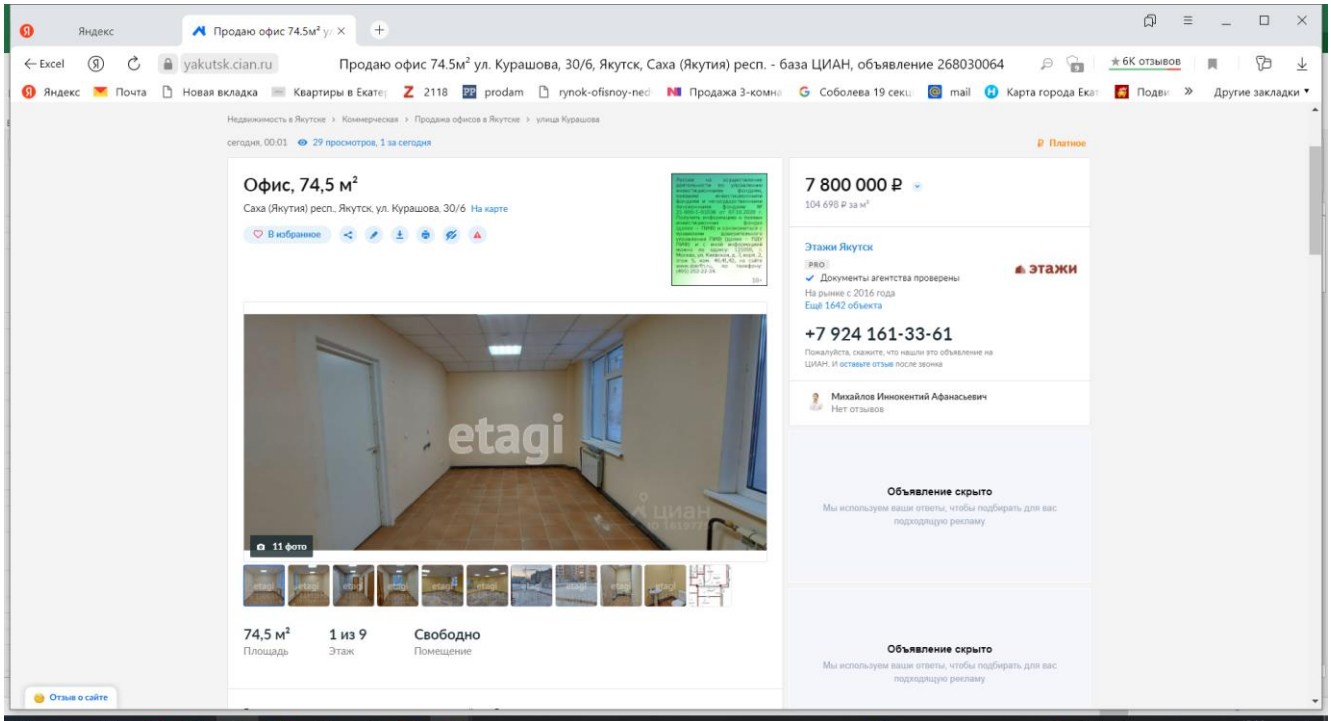
Аналог №3

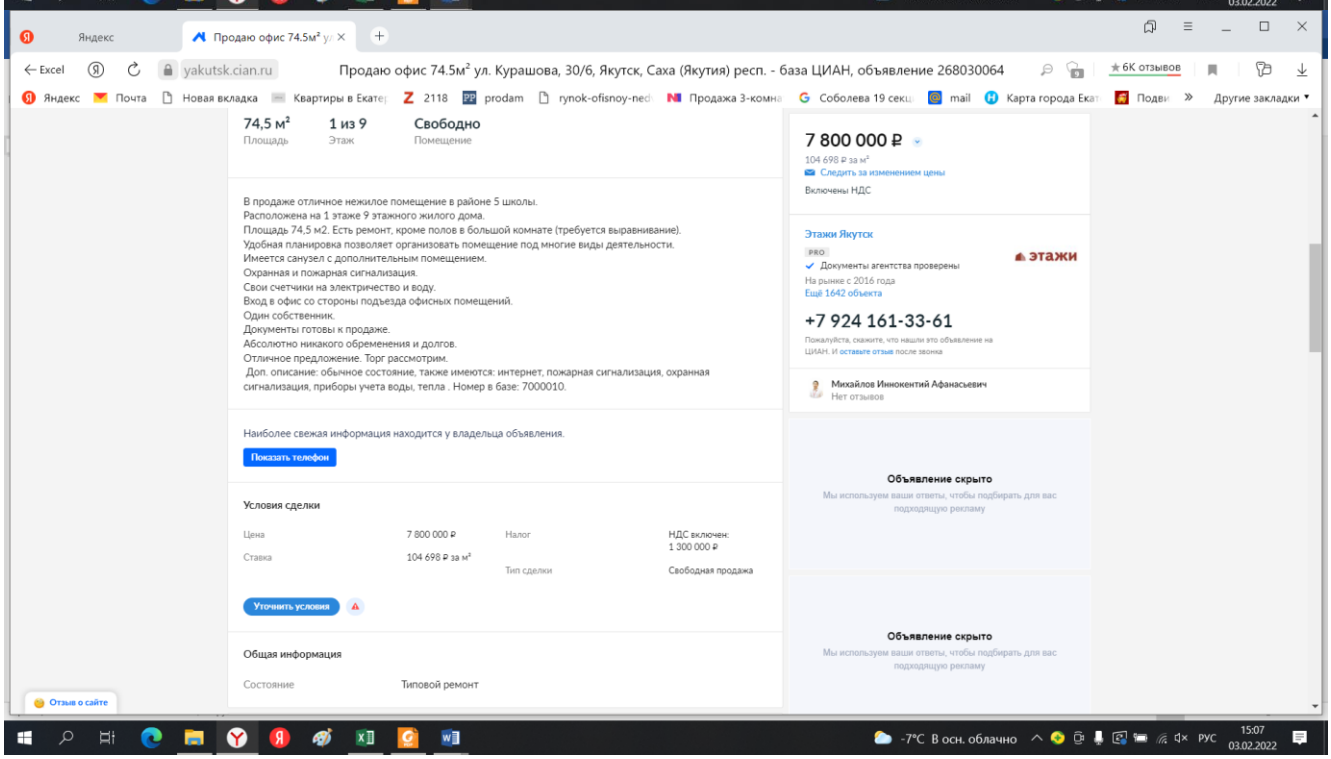




https://100realt.ru/yakutsk/prodam-ofis-ul-rydzinskogo-24k2-10246084

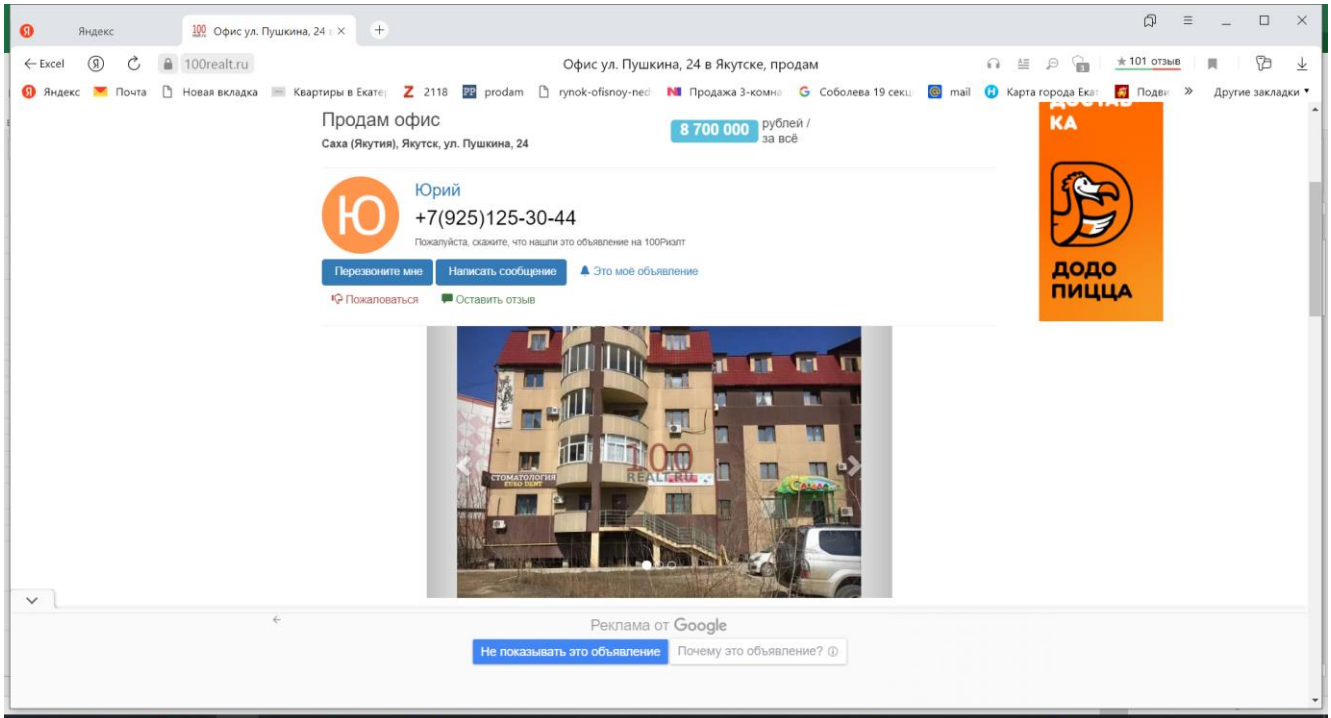
Аналог №4

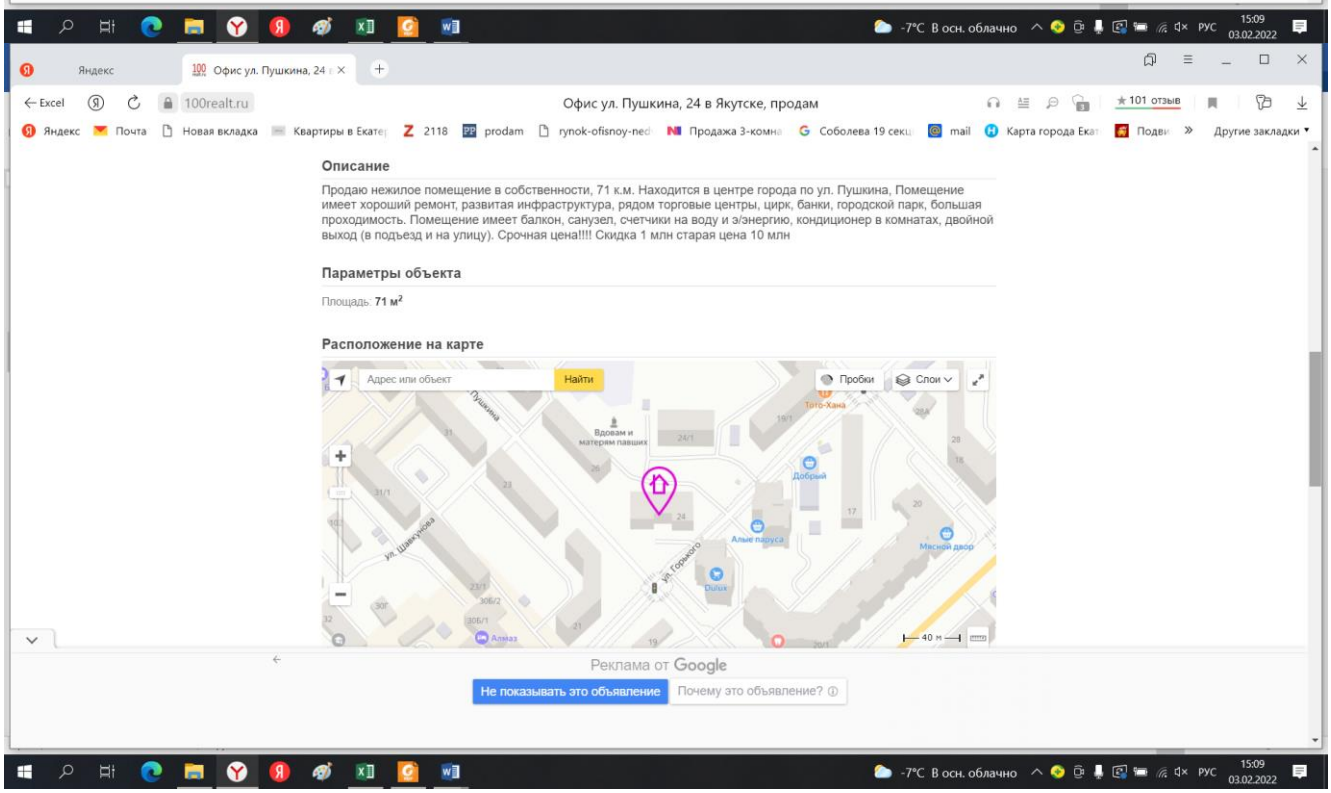




https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/268030064/

Аналог №5

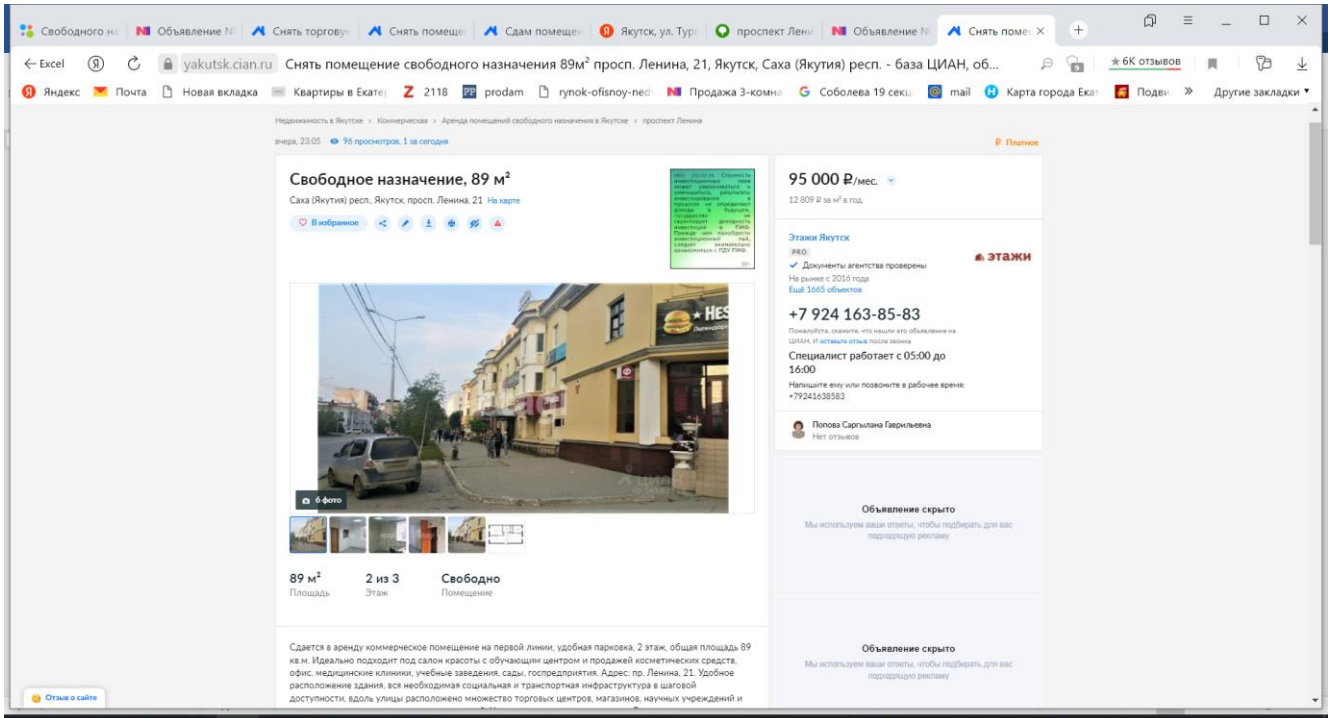


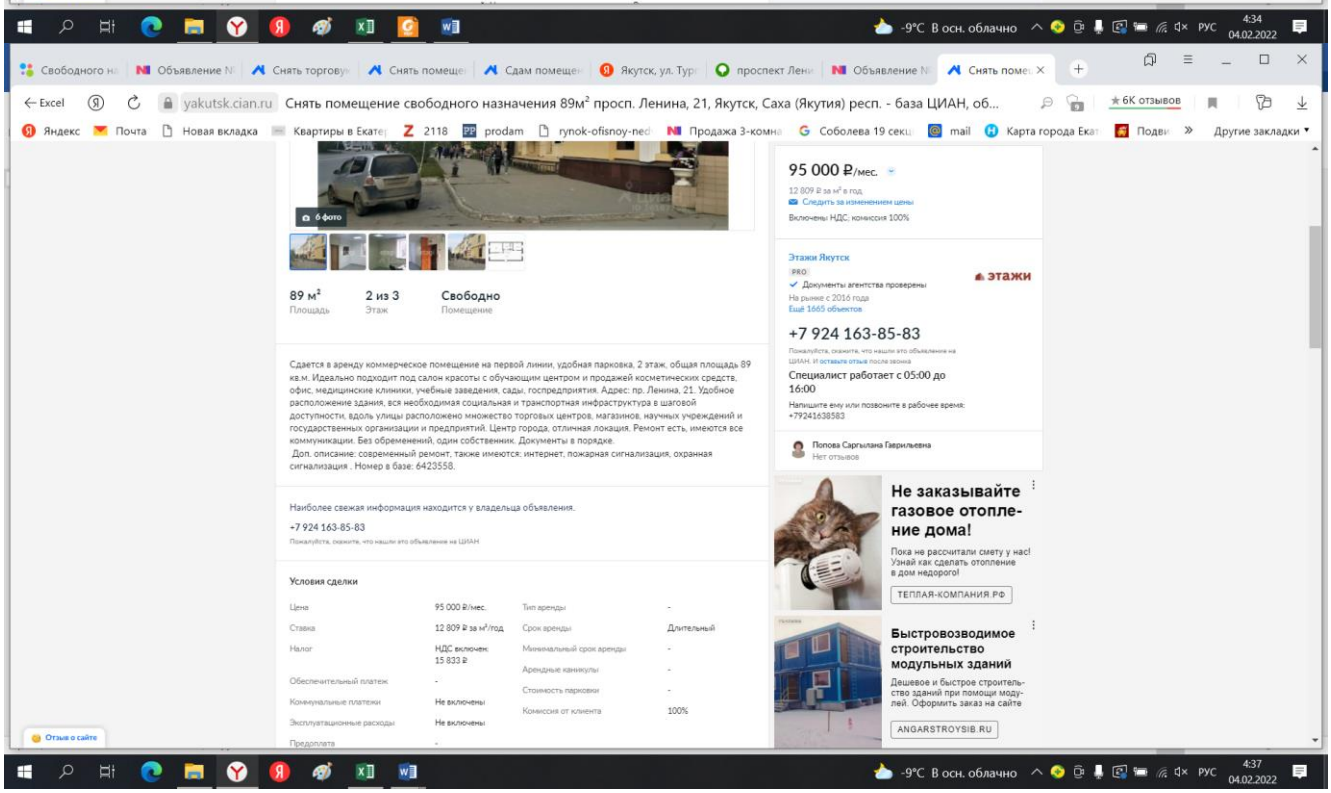


https://100realt.ru/yakutsk/prodam-ofis-ul-pushkina-24-8685186

Скриншоты объектов аналогов для доходного подхода

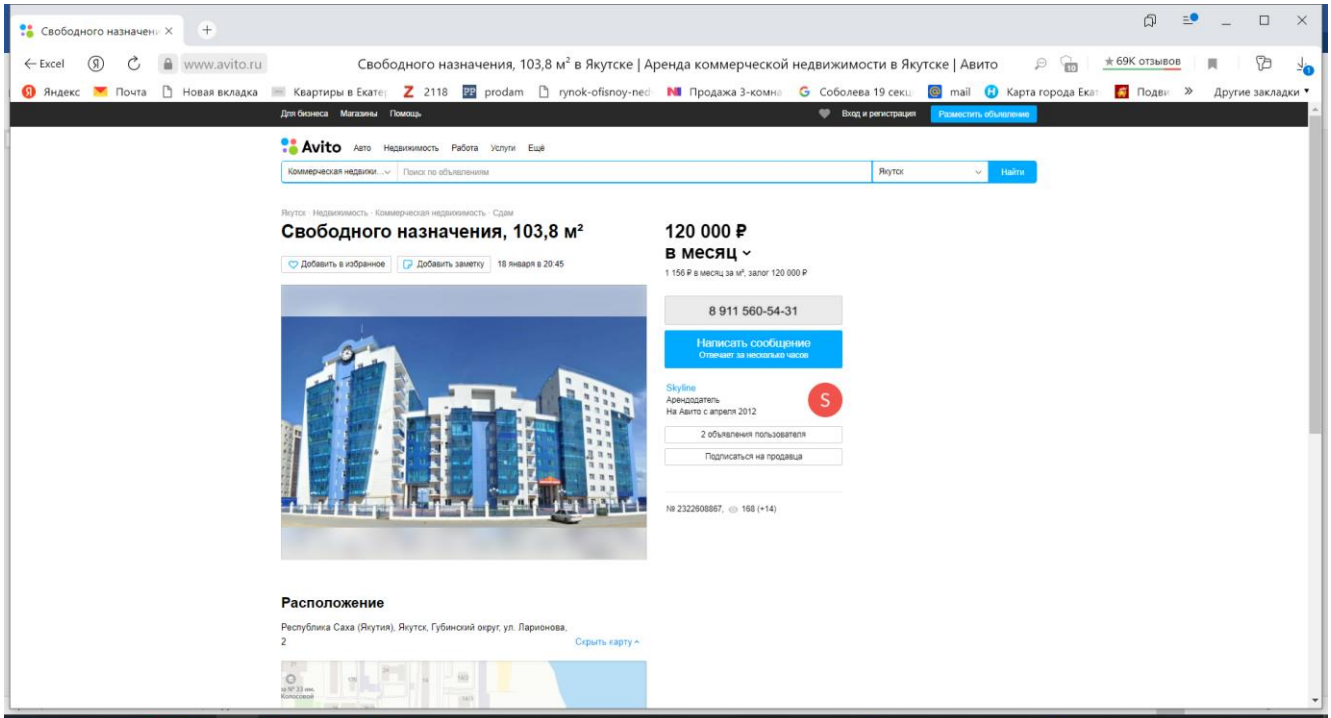
Аналог №1

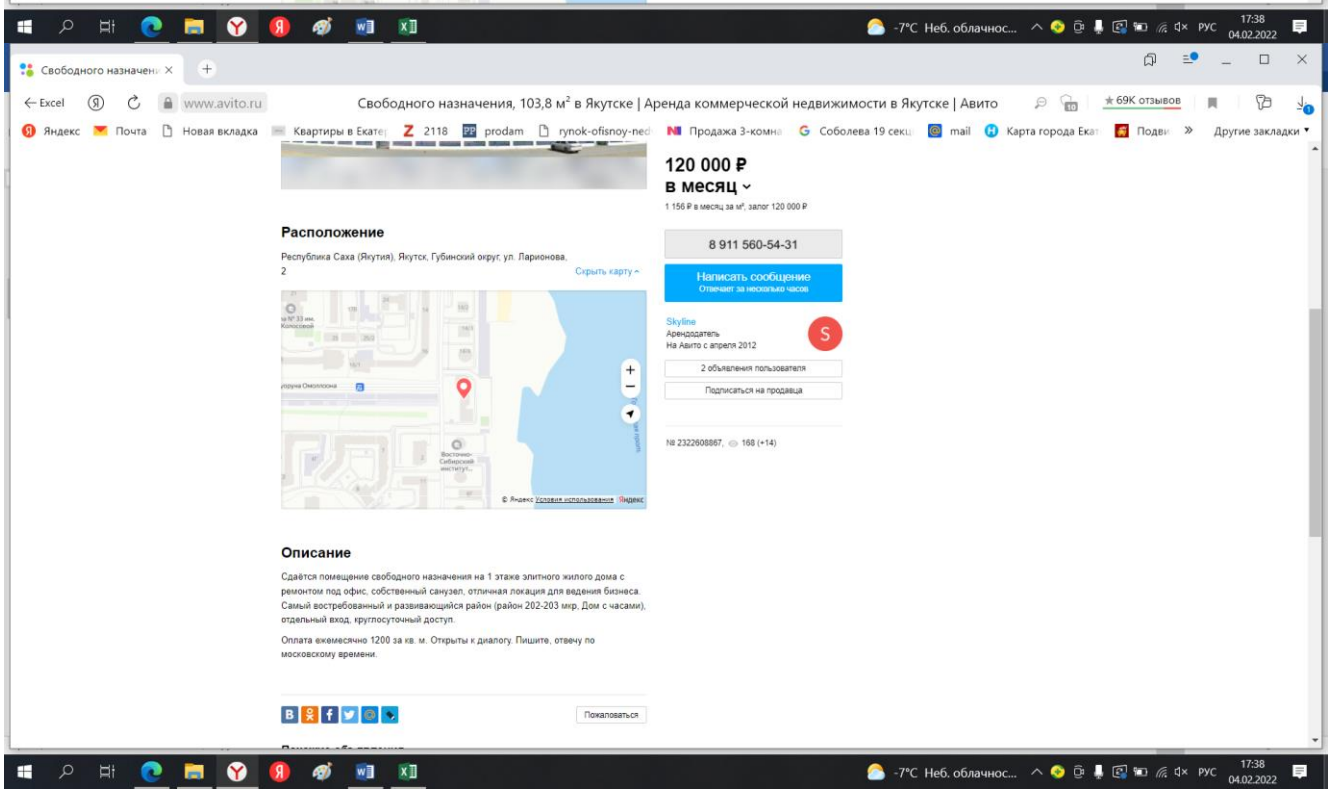




https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/263127225/

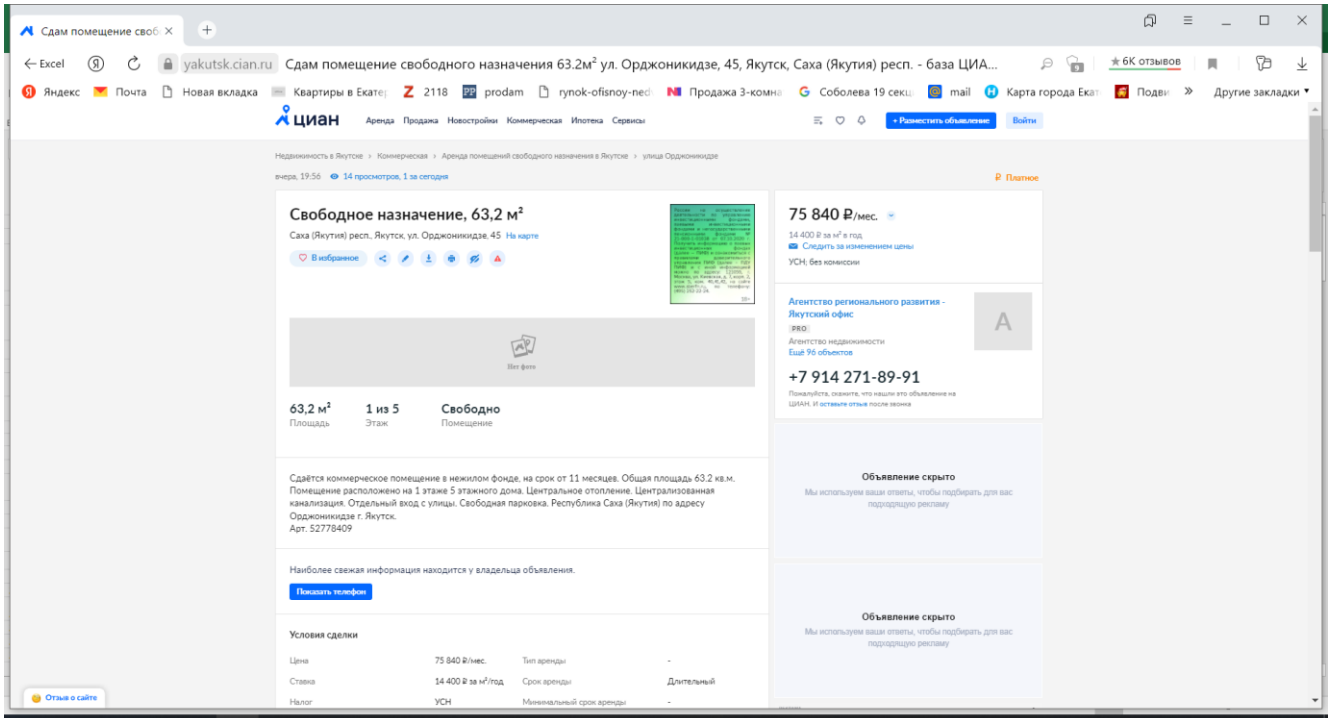
Аналог №2

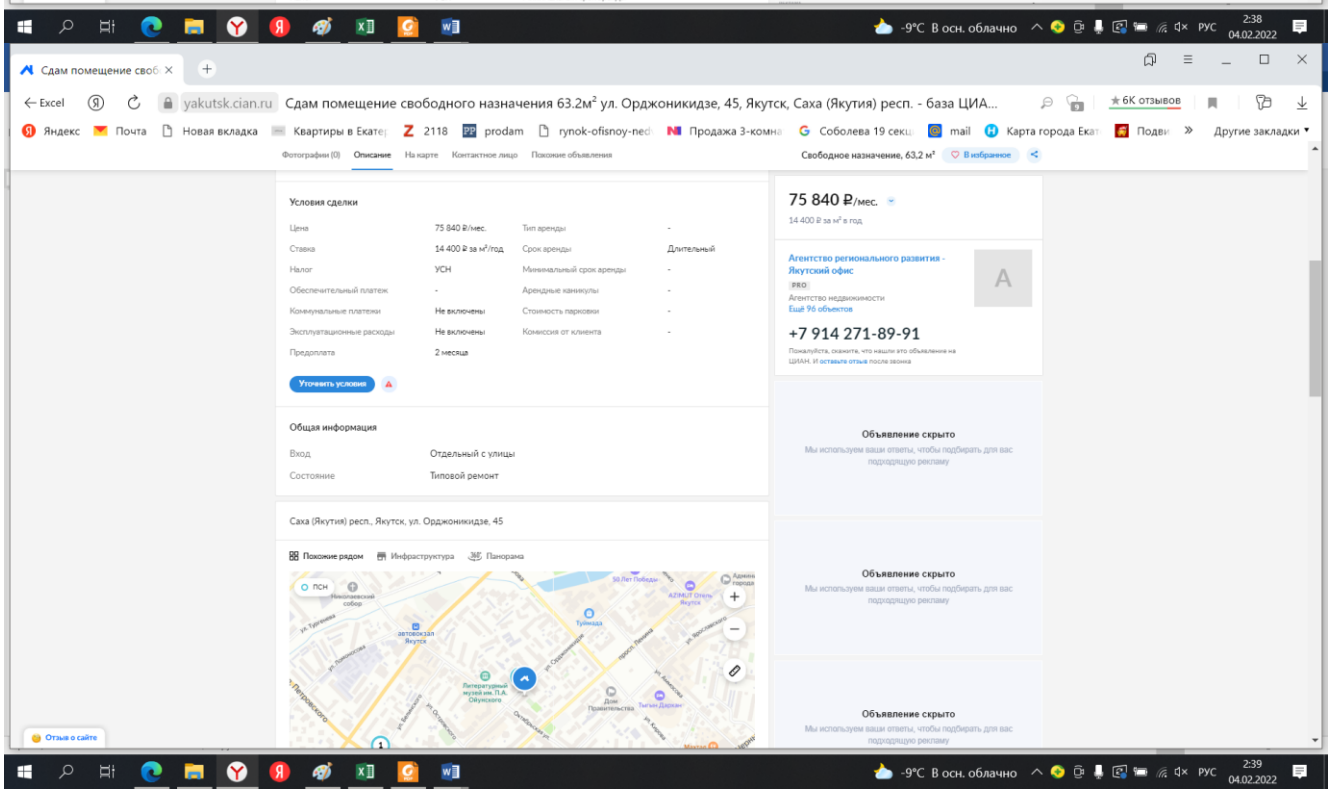




https://www.avito.ru/yakutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1038_m_2322608867

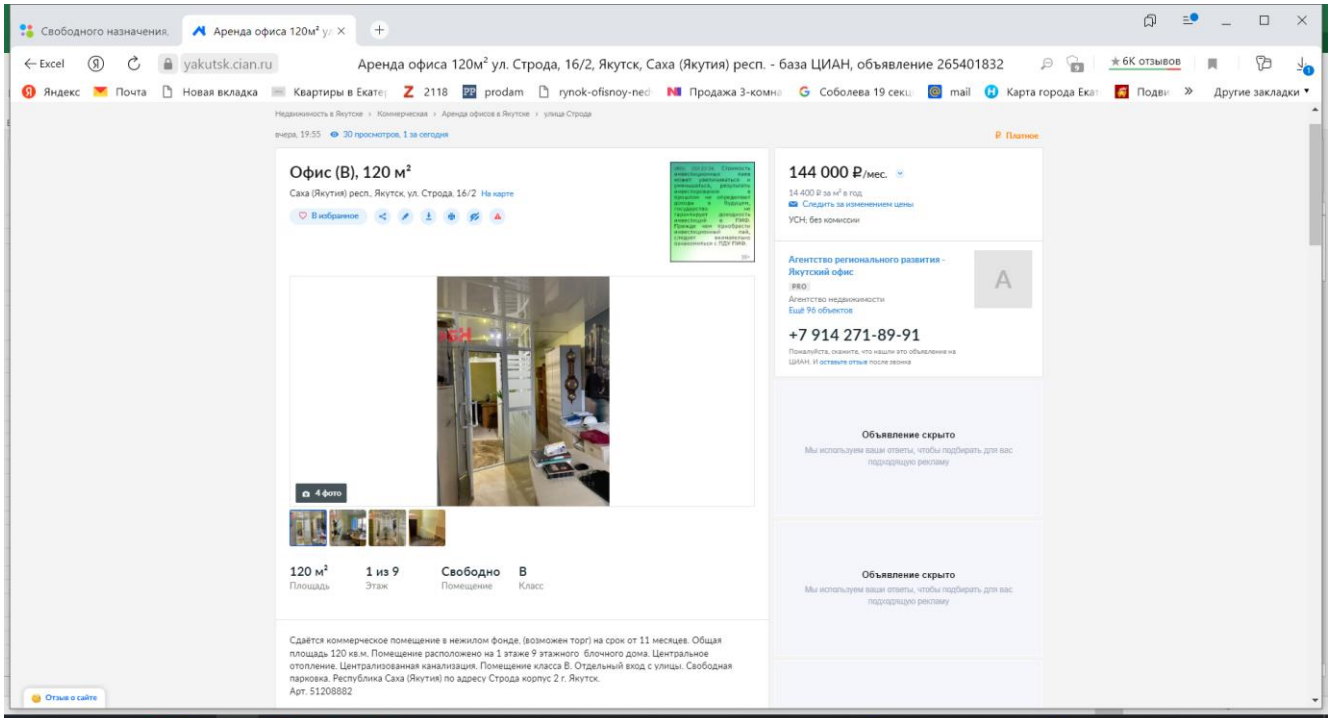
Аналог №3

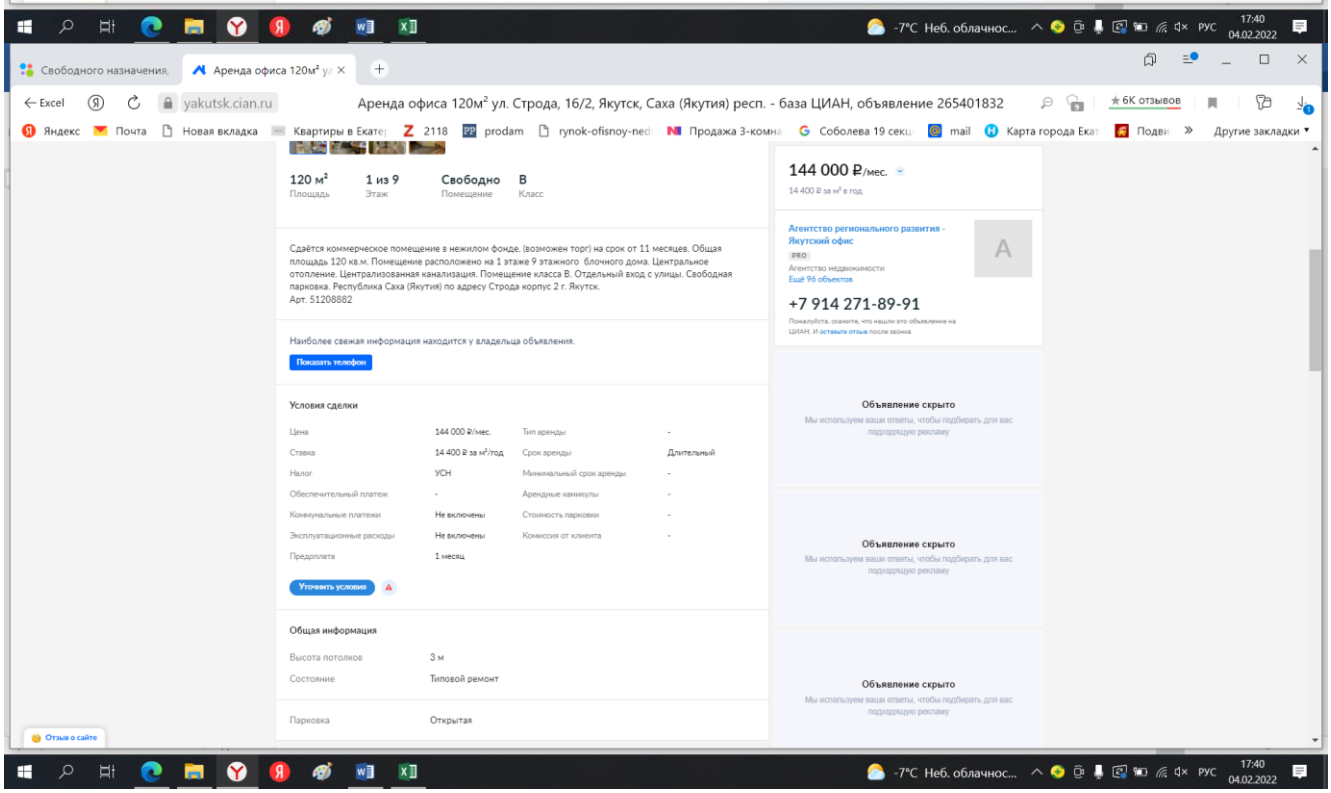




https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/268284617/

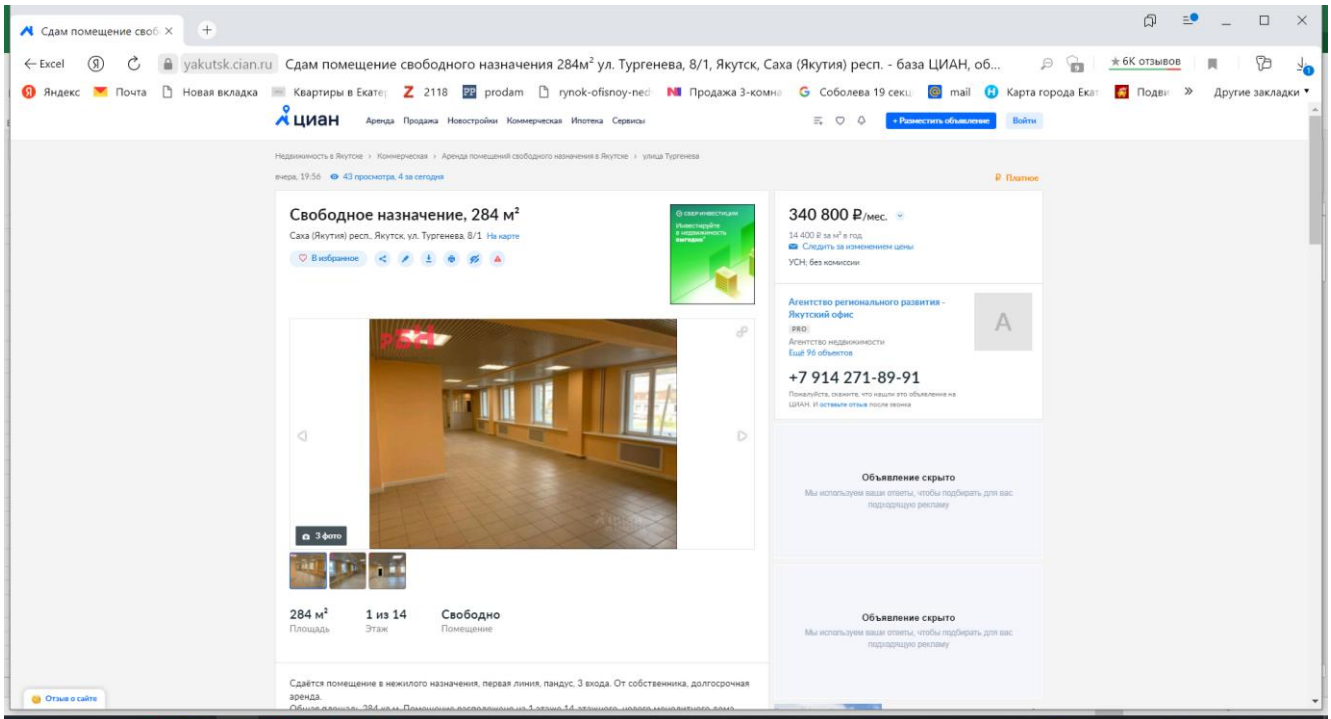
Аналог №4

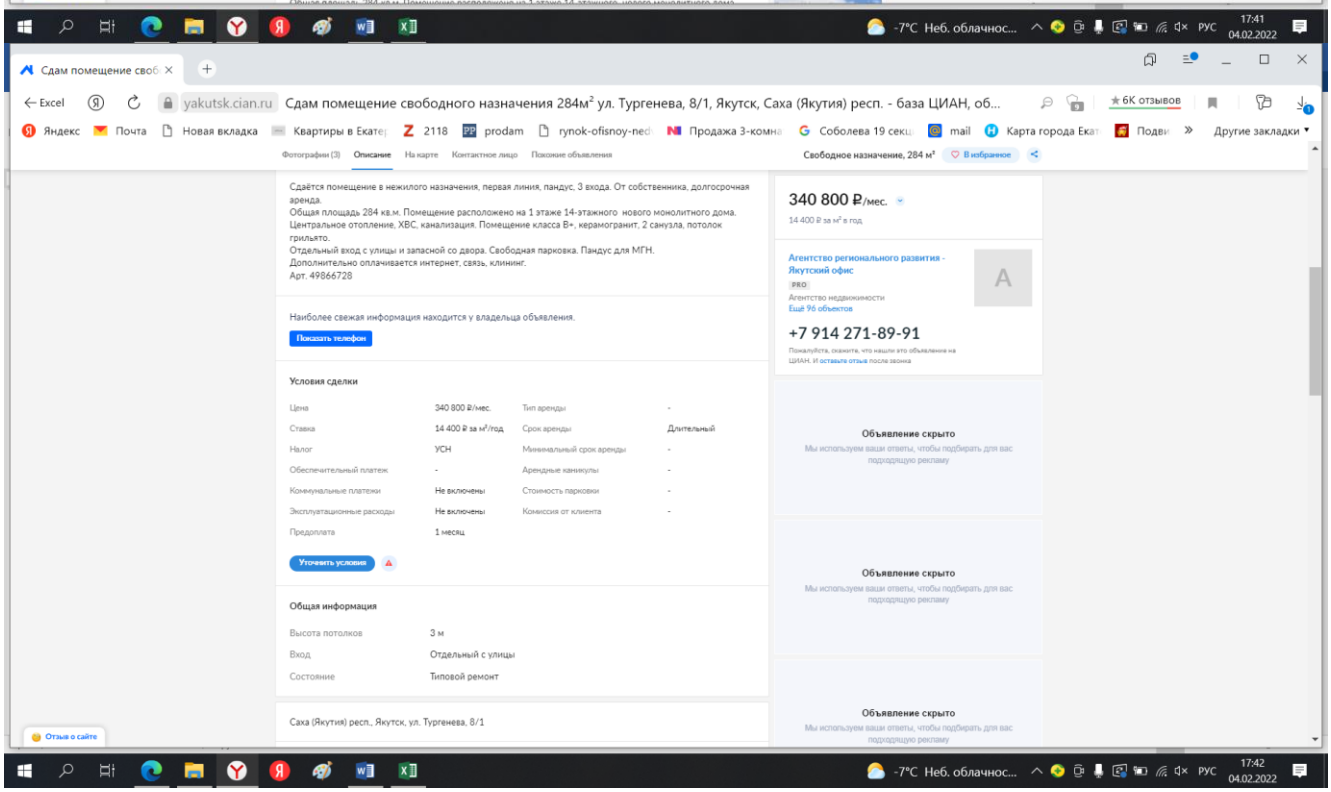




https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/265401832/

Аналог №5





https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/265400699/

Офис филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Саха (Якутия)
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.01.2022, поступившего на рассмотрение 20.01.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

20.01.2022г. № КУВИ-001/2022-7330996	
Кадастровый номер:	14:36:105048:495
Номер кадастрового квартала:	14:36:105048
Дата присвоения кадастрового номера:	01.07.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 98 401:9 00449:98/12; Инвентарный номер 98:401:9:00449:98/12; Кадастровый номер 14:36:105048:0007:98 401:9 00449:98/12; Кадастровый номер 14:366105048:0007
Местоположение:	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н
Площадь:	69.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Офисное помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 09
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	5263617.05
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	14:36:105048:182
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:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

20.01.2022г. № КУВИ-001/2022-7330996	
Кадастровый номер:	14:36:105048:495

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Попов Вадим Петрович

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

20.01.2022г. № КУВИ-001/2022-7330996	
Кадастровый номер:	14:36:105048:495

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Нирунган", ИНН: 1434018965
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 14-14-01/018/2012-184 15.02.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	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:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 8 Лист 4

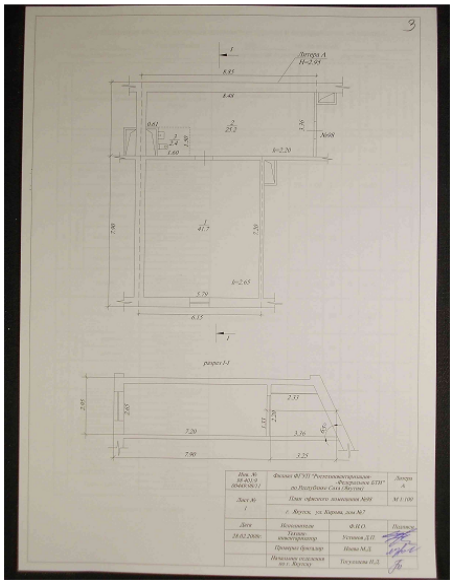
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

20.01.2022г. № КУВИ-001/2022-7330996	
Кадастровый номер: 14:36:105048:495	Номер этажа (этажей): 09



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 112 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Попков Алексей Владимирович

консультационная группа
ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ
с 1998 года

Москва, Новопесчаная, 9

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