

ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 188/Д(У)-001-0404

от 28.10.2022 г.

об оценке объекта недвижимости,

расположенного по адресу:

Хабаровский край, Солнечный район,

рп. Солнечный, ул. Ленина, д.27

в соответствии с требованиями

стандартов международной финансовой

отчетности МСФО (IFRS)

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	2
ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ	4
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
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	6
1.6. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	6
ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ	12
3.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	13
3.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
3.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	14
ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	16
ГЛАВА 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
6.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
6.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА	18
6.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	20
6.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
ГЛАВА 7. АНАЛИЗ РЫНКА	24
7.1.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ	24
7.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ЯНВАРЬ-ФЕВРАЛЬ 2022 ГОДА	28
7.1.3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНКИ	29
7.1.4. ВЫВОДЫ	31
7.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
7.2.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ	31
7.2.2. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ХАБАРОВСКА, ХАБАРОВСКОГО КРАЯ 2022 ГОД	32
7.2.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ	34
7.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	37
7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	41
ГЛАВА 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
8.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ	45
8.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ДОХОДОВ)	46
8.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ЗАТРАТ)	47
8.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД	48
8.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	49
ГЛАВА 9. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
9.1. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	50
9.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	62
9.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	74
9.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	90
ГЛАВА 10. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА	92

ГЛАВА 11. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	93
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	97
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	103

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

На основании Дополнительного соглашения № 188 от 21 октября 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:

- административное комбинатууправление, нежилое здание, общей площадью 8 849,4 (Восемь тысяч восемьсот сорок девять целых четыре десятых) кв. м, инв. № 192 лит. А, расположенное по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27,
- права аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012,9 (Девять тысяч двенадцать целых девять десятых) кв. м, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49, (далее – «Объект оценки»).

В письменной форме составлен настоящий отчет об оценке Объекта (далее - «Отчёт»). Дата составления Отчёта – 28 октября 2022 г. Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 28 октября 2022 г.

Таблица 1. Итоговая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.
1	Административное здание (комбинатууправление)	78 709 000
В том числе:		
2	Административное здание (комбинатууправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27	74 933 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012,90 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27. Кадастровый номер: 27:14:0010104:49	3 776 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОЦЕНКИ»

Попков Алексей Владимирович

Оценщик

Королева Татьяна Вячеславовна



ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки служит Дополнительное соглашение № 188 от 21 октября 2022 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. Порядковый номер отчета № 01/ДС № 188/Д(У)-001-0404 от 28.10.2022 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки, в соответствии с Дополнительным соглашением № 188 от 21 октября 2022 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г.:

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

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

Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 188 от 21 октября 2022 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006 г. «О проведении оценки имущества»
Объект оценки и его описание	Недвижимое имущество: - административное комбинатоуправление, нежилое здание, общей площадью 8 849,4 (Восемь тысяч восемьсот сорок девять целых четыре десятых) кв. м, инв. № 192 лит. А, расположенное по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, - права аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012,9 (Девять тысяч двенадцать целых девять десятых) кв. м, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- административное комбинатоуправление, нежилое здание, общей площадью 8 849,4 (Восемь тысяч восемьсот сорок девять целых четыре десятых) кв. м, инв. № 192 лит. А, расположенное по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, - права аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012,9 (Девять тысяч двенадцать целых девять десятых) кв. м, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49
Имущественные права на объект оценки	Права общей долевой собственности
Сведения об ограничениях (обременениях) объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования
Дата оценки	28.10.2022 г.
Дата составления отчета об оценке	28.10.2022 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС № 188/Д(У)-001-0404 от 28.10.2022 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 НДС
Затратный подход	Обоснован отказ
Сравнительный подход	79 880 584
Доходный подход	77 536 951

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) 28 октября 2022 г.

Таблица 4. Итоговая стоимость Объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.
1	Административное здание (комбинатоуправление)	78 709 000
В том числе:		
2	Административное здание (комбинатоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27	74 933 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012,90 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27. Кадастровый номер: 27:14:0010104:49	3 776 000

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 № 188 от 21 октября 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 уровень: используются исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства, т.е. другими словами это котируемые цены (quoted prices) на похожие объекты на активном рынке; котируемые цены на идентичные активы на неактивном рынке; рыночные данные, которые не являются непосредственно ценами на объекты; данные, полученные на основе корреляционно-регрессионного анализа имеющихся рыночных данных;

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

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

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

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

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).

- 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 и земельный участок: - административное комбинатоуправление, нежилое здание, общей площадью 8 849,4 (Восемь тысяч восемьсот сорок девять целых четыре десятых) кв. м, инв. № 192 лит. А, расположенное по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, - права аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012,9 (Девять тысяч двенадцать целых девять десятых) кв. м, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49:
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- административное комбинатоуправление, нежилое здание, общей площадью 8 849,4 (Восемь тысяч восемьсот сорок девять целых четыре десятых) кв. м, инв. № 192 лит. А, расположенное по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, - права аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012,9 (Девять тысяч двенадцать целых девять десятых) кв. м, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49
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 Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-184566735 от 18.10.2022 г., Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок № КУВИ-001/2022-184568145 от 18.10.2022 г., Технический паспорт, инвентарный номер 192 от 31.08.2005 г.
Имущественные права на объект оценки	Права общей долевой собственности
Сведения об ограничениях (обременениях) объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки)	28 октября 2022 г.
Срок проведения оценки	21.10.2022 г. – 28.10.2022 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводился, фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. Учитывая местонахождение Оценщика на существенном удалении от местонахождения Объекта оценки, осмотр Объекта оценки Оценщиком не проводился. Количественные и качественные характеристики объекта оценки были установлены по представленным документам на объекты оценки, фотографиям, выполненным Заказчиком, данным Росреестра, а также на основании данных ресурса Яндекс.Карты.
Требования к содержанию отчета об оценке	Отчет об оценке – письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также требованиям Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

Положение	Значение
	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.
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. Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству или качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках.

Положение	Значение
	9. Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным оценщиком при расчетах. 10. После даты оценки определенная в отчете об оценке величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12). 11. При расчете стоимости объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития (http://www.eeg.ru/, https://www.economy.gov.ru/, https://tass.ru/ekonomika/). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке. 12. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре. 13. 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. 14. 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 15. Прочие допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке
Применяемые стандарты оценки	• Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», и другими международными стандартами оценки, введенными в действие на территории Российской Федерации, а также руководствуется стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которых являются оценщики»; • Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик.

ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6. Сведения о Заказчике, юридическом лице

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

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

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

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

Наименование	Значение
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аналитический консультационный центр «Департамент профессиональной оценки»
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 CAO «РЕСО-Гарантия» на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей. Договор страхования ответственности № 922/2096677115 от 27.12.2021 г., срок действия с 31.12.2021 г. по 30.12.2022 г.

Источник информации: Данные Оценщика

Таблица 8. Сведения об Оценщике

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 23.12.2016 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.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис страхования гражданской ответственности оценщика: № 2200SB40R6708 от 27.09.2022 г. выдан CAO «ВСК», период страхования с 28.09.2022 г. по 27.09.2023 г., страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.

Реквизит	Значение
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 справедливой стоимости оцениваемого Объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки.
11. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иных нормативных актов, за исключением случаев, если настоящим Отчетом об оценке установлено иное.
12. Объект оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, а также без признаков экологического загрязнения, если иное не оговорено специально.
13. Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству или качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках.
14. Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным оценщиком при расчетах.
15. После даты оценки определенная в отчете об оценке величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12).

16. При расчете стоимости объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития (<http://www.eeg.ru/>, <https://www.economy.gov.ru/>, <https://tass.ru/ekonomika/>). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.
17. 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).
18. Оценка объекта оценки проводится без корректировки на сдачу объекта оценки в аренду (Договор аренды нежилого здания №Д(А)-011-050422 от 05.04.2022 г.), вследствие наличия в договоре аренды пункта 4.2., согласно которому договор может быть расторгнут досрочно по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.
19. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.
20. Осмотр не проводился, фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. Учитывая местонахождение Оценщика на существенном удалении от местонахождения Объекта оценки, осмотр Объекта оценки Оценщиком не проводился. Количественные и качественные характеристики объекта оценки были установлены по представленным документам на объекты оценки, фотографиям, выполненным Заказчиком, данным Росреестра, а также на основании данных ресурса Яндекс.Карты. Поэтому в своих расчетах Оценщик будет исходить из допущения, что факт отсутствия осмотра существенно не повлияет на результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки.
21. 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.
22. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться справедливая стоимость, не требуется.
23. Иные допущения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете.

Ограничения:

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

ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- 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 УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении работ по оценке Объекта Оценка 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 Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-184566735	Копия документа от 18.10.2022 г.
2	Технический паспорт на нежилое помещение, инвентарный номер 192	Копия документа от 31.08.2005 г.
3	Договор № 85 аренды земельного участка	Копия документа от 30.08.2021 г.
4	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок № КУВИ-001/2022-184568145	Копия документа от 18.10.2022 г.
5	Договор аренды нежилого здания № Д(А)-011-050422	Копия документа от 05.04.2022 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 Оценкащиком в представленную ниже табличную форму.

Таблица 10. Количественные характеристики Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Административное нежилое здание (комбинатоправление)
Год постройки	1985
Группа капитальности	4
Этажность объекта без подземных этажей	5 (пять), цоколь
Техническое состояние	Удовлетворительное, ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	27%
Износ здания, определенный Оценкащиком методом срока жизни, ² %	$(2022-1985)/100 = 37\%$
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Нежилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – смешанная. Фасад здания в хорошем состоянии, без видимых повреждений.
Вход в нежилое здание	С улицы

²Метод срока жизни основан на том факте, что эффективный возраст (ЭВ) так относится к типичному сроку физической жизни (нормативному) (ТС), как накопленный физический износ к восстановительной стоимости, при чем под эффективным возрастом понимается время, которым оценивается продолжительность жизни здания, исходя из его физического состояния и других факторов, влияющих на его стоимость. Из этого соотношения вытекает следующая формула определения физического износа в процентах:

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

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

6.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Общая информация

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

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

Таблица 11. Характеристика местоположения Объекта оценки

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

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

6.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

Таблица 12. Описание земельного участка³

Адрес (идентификация объекта)	Значение
Адрес	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27
Окружающая застройка	Жилые дома
Удобство подъездных путей	Удобные
Кадастровый номер участка	27:14:0010104:49
Инвентарный номер	-
Площадь земельного участка, кв. м	9 012,90
Права на земельный участок	Права аренды с 05.03.2021 г. по 30.04.2035 г.
Балансовая стоимость, руб.	-
Категория земельного участка	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории
Кадастровая стоимость, руб. (по данным сайта www.rosreestr.ru)	4 441 917,64
Наличие коммуникаций	Водоснабжение, отопление, канализация, электроснабжение
Текущее использование	Под существующим административным зданием

³ Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок № 99/2021/387662497 от 15.04.2021 г.

Адрес (идентификация объекта)	Значение
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:14:0000000:374, 27:14:0000000:401, 27:14:0010104:2457, 27:14:0010104:933
Правоустанавливающие документы	Договор № 85 аренды земельного участка от 30.08.2021 г.

Таблица 13. Идентификация объекта недвижимости

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27
Первичный объект недвижимости	5-ти этажное нежилое здание
Объект оценки	Административное нежилое здание (комбинатоправление)
Кадастровый номер	27:14:0010104:2457
Кадастровая стоимость, руб.	109 614 084,35
Общая площадь здания, кв. м	8 849,4
Площадь земельного участка, кв. м	9 012,9
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Парковая
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии
Наличие и тип парковки	Стихийная
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Эконом
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность (право собственности)
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления (аренда) в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)

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

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

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

Наименование	Характеристика
Общая площадь, кв. м	8 849,4 кв. м в том числе: Цоколь - 1 365,2 кв. м; 1 этаж - 1 656,4 кв. м; Со 2 по 5 этажи - 5 827,8 кв. м
Площадь застройки, кв. м	2 464,2
Строительный объем, куб. м	Нет данных
Высота помещений, м	2,5-3,05
Напольное покрытие	Керамогранит, линолеум, бетон
Настенное покрытие	Обои, кафельная плитка, покраска

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

Наименование	Характеристика
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые, деревянные
Состояние отделки	Рабочее состояние
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Соответствие планировочных решений объекта оценки указанным решениям в технической документации	Соответствует

Рисунок 1. Расположение на карте Объекта оценки



6.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 16. Анализ прав на Объект оценки

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата гос.рег. права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Административное здание (комбинатоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27	Общая долевая собственность № 27-27/002-27/041/200/201 6-1051/2 от 12.05.2016 г.	Выписка из ЕГРП № КУВИ-001/2022-184566735 от 18.10.2022 г.
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012,90 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27 Кадастровый номер: 27:14:0010104:49	Аренда с 05.03.2021 г. по 30.04.2035 г.	Договор № 85 аренды земельного участка от 30.08.2021 г.
Субъект права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Наличие обременений	Административное здание (комбинатоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления (аренда) в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)	
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012,90 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27. Кадастровый номер: 27:14:0010104:49	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)	

6.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 17. Фотографии объекта оценки

Фото 1. Внешний вид здания



Фото 2. Вид здания сбоку



Фото 3. Центральный вход



Фото 4. Адрес здания



Фото 5. Лестничный марш

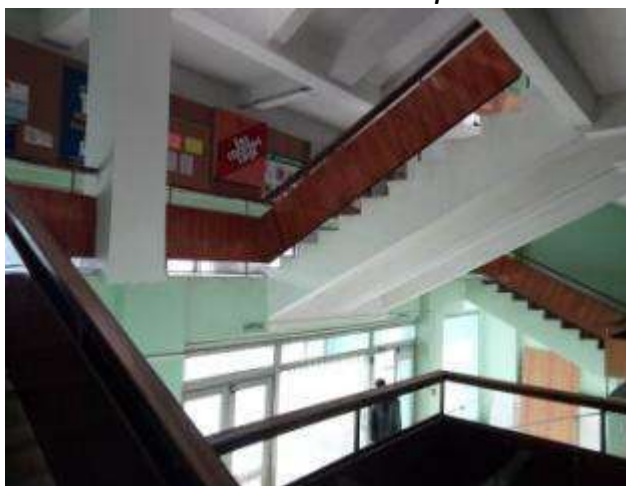


Фото 6. Холл



Фото 7. 1 этаж (левое крыло)



Фото 8. 1 этаж (правое крыло)



Фото 9. 2 этаж (левое крыло)



Фото 10. 2 этаж (правое крыло)



Фото 11. 3 этаж (правое крыло)



Фото 12. 4 этаж (правое крыло)



Фото 13. 5 этаж



Фото 14. Кровля



Фото 15. Кабинет



Фото 16. Кабинет



Фото 17. Туалетная комната



Фото 18. Туалетная комната



ГЛАВА 7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ

Обзор подготовлен на основе материалов Минэкономразвития России в 2022 году, «Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года» и других источников информации.

Основные макроэкономические показатели⁵

Таблица 18. Макроэкономические показатели

Макроэкономические показатели ¹	Янв.-дек. 2021	Янв.-сен. 2021	Янв.-сен. 2022	Сен. 2021	Сен. 2022
Рост потребительских цен, %	8,4	5,3	10,5	0,6	0,1
Рост цен производителей, %	28,5	24,8 ²	1,3 ²	1,5 ²	-0,1 ²
Рост денежной базы, %	5,3	3,6	4,9	0,7	6,5
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	2,2	2,0	28,3	1,2	1,0
Индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	9,1	4,9	40,6	1,0	2,6

Показатель	2021	Янв.-сен. 2021	Янв.-сен. 2022	Сен. 2021	Сен. 2022
Темп роста ВВП, в % к соответствующему периоду предыдущего года	4,6	4,7 ²	-1,5 ²	4,7 ²	-4,1 ²
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	69,0	66,0	80,6	68,0	68,3
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	73,7	74,0	69,3	73,6	59,8

Показатель	Янв.-авг. 2022 в % к янв.-авг. 2021	Авг. 2022 в % к авг. 2021	Авг. 2022 в % к июл. 2022
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	99,6	98,4	104,1
Индекс промышленного производства	100,9	99,9	101,8

Основные показатели федерального бюджета, млрд. руб.	2021	Закон о бюджете 2022	Янв.-сен. 2022 ⁴	Сен. 2022 ⁴
Доходы	25 286	25 022	19 740	2 133
в т.ч. нефтегазовые доходы	4 535	9 543	8 507	688
Расходы	24 772	23 694	19 685	2 229
в т.ч. обслуживание долга	1 084	1 403	1 018	128
Профицит (+)/ дефицит (-)	515	1 328	55	-96
Первичный профицит (+)/ дефицит (-)	1 599	2 731	1 072	31
Ненефтегазовый профицит(+)/ дефицит (-)	-4 021	-8 215	-8 452	-784

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

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

³ В узком определении

⁴ Оценка

О текущей ситуации в российской экономике⁶

По оценке Минэкономразвития России, в августе снижение ВВП продолжило замедляться и составило -4,1% г/г после -4,3% г/г в июле (-5,0% г/г в июне).

В августе экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и строительстве, а также улучшением динамики в сельском хозяйстве. Третий месяц подряд сохраняется положительная динамика в добыче полезных ископаемых: +1,0% г/г после +0,9% г/г в июле и +1,4% г/г в июне за счет добычи сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,1% г/г в натуральном выражении), добычи прочих полезных ископаемых, а также сферы предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. Кроме того, поддержку экономике оказало продолжающееся увеличение объемов работ в строительстве (+7,4% г/г после +6,6% г/г в июле). В сельском хозяйстве рост выпуска ускорился до +8,8% г/г

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

⁶ Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/44c461b1d6937b3c910fa4b0e2e255ad/2022_09_28.pdf

после +0,8% г/г в июле преимущественно из-за эффекта низкой базы прошлого года, когда на показатели отрасли оказывал влияние сдвиг вправо уборочной кампании.

В отраслях обрабатывающей промышленности в августе наблюдалось замедление спада (-0,8% г/г после -1,1% г/г в июле), главным образом благодаря улучшению динамики в машиностроительном комплексе (-8,2% г/г после -12,9% г/г). Наибольшие темпы роста – в отраслях металлургического комплекса (+7,0% г/г после +6,3% г/г в июле и отрицательной динамики в мае–июне). Сократилось падение производства в химическом и деревообрабатывающих комплексах. Вместе с тем в августе возобновилось снижение производства кокса и нефтепродуктов (-1,1% г/г после кратковременного роста на +3,6% г/г в июле).

В транспортной отрасли и оптовой торговле сохраняется отрицательная динамика. В августе продолжилось сокращение грузооборота транспорта (-4,2% г/г и после -5,2% г/г в июле). Однако без учета трубопроводного транспорта грузооборот, по оценке, в августе продемонстрировал незначительный рост (+0,1% г/г после падения на -2,1% г/г в июле) за счет замедления снижения грузооборота железнодорожного транспорта (-0,2% г/г после -1,7% г/г в июле) и ускорения роста грузооборота морского транспорта (+20,4% г/г после +7,5% г/г). Снижение объемов оптовой торговли продолжалось, но темпы несколько снизились до -20,3% г/г после -25,3% г/г в июле.

По данным Росстата, в августе динамика потребительского спроса несколько улучшилась.⁷ Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания, по оценке Минэкономразвития России, снизил темпы сокращения до -5,9% г/г после -6,1% г/г в июле, в том числе за счет улучшения динамики платных услуг и общественного питания (+2,5% и +1,3% г/г в августе соответственно – наилучшая динамика с апреля).

Ситуация на рынке труда остается стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) продолжил снижаться и обновил исторический минимум – 3,8% от рабочей силы в августе (3,9% в мае–июле).

Улучшение экономической динамики в августе сопровождалось оживлением кредитной активности как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост задолженности по кредитам в августе ускорился до 2,3% м/м после 1,1% м/м в июле (в годовом выражении – ускорение до 11,5% г/г после 10,4% г/г соответственно)⁸. В сегменте кредитования физических лиц (потребительские и ипотечные кредиты) рост кредитного портфеля продолжился (+1,1% м/м в августе после +1,0% м/м в июле). Рост корпоративного кредитования ускорился до 3,0% м/м в августе после 1,2% м/м в предыдущем месяце благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

Таблица 19. Показатели деловой активности

в % к соответствующему периоду предыдущего года	июль-22	авг-22	сентяб-22	окт-22	нояб-22	дек-22	январь-23	фев-23	март-23	апр-23	май-23	июнь-23	июль-23	авг-23	сентяб-23	окт-23	нояб-23	дек-23
Индикатор деловой активности																		
ВВП	-1,8	-0,1	-0,3	-0,1	-0,6	-0,7	-0,2	0,0	1,8	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Сельское хозяйство	-0,8	-0,8	-0,8	-0,4	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Строительство	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Обрабатывающая промышленность	-0,8	-0,8	-0,7	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6
Сельское хозяйство	-11,2	-20,0	-20,0	-18,2	-18,2	-18,2	-18,2	-18,2	-18,2	-18,2	-18,2	-18,2	-18,2	-18,2	-18,2	-18,2	-18,2	-18,2
Обрабатывающая промышленность	-0,8	-0,8	-0,7	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6
Общественное питание	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грузооборот транспорта	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9
Индикатор деловой активности	-1,8	-	-0,2	-0,8	-1,2	-0,1	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Промышленное производство	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8
Промышленное производство	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8
Общественное питание	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грузооборот транспорта	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9
Рынок труда и доходы населения																		
Рынок заработной платы	-1,8	-	-0,2	-0,8	-1,2	-0,1	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
в % к соответствующему периоду предыдущего года	-1,8	-	-0,2	-0,8	-1,2	-0,1	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Номинальный номинальный																		

положительная динамика в добыче полезных ископаемых: +1,0% г/г после +0,9% г/г в июле и +1,4% г/г в июне за счет добычи сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,1% г/г в натуральном выражении), добычи прочих полезных ископаемых, а также сферы предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. Кроме того, поддержку экономике оказало продолжающееся увеличение объемов работ в строительстве (+7,4% г/г после +6,6% г/г в июле). В сельском хозяйстве рост выпуска ускорился до +8,8% г/г после +0,8% г/г в июле преимущественно из-за эффекта низкой базы прошлого года, когда на показатели отрасли оказывал влияние сдвиг вправо уборочной кампании.

В отраслях обрабатывающей промышленности в августе наблюдалось замедление спада (-0,8% г/г после -1,1% г/г в июле), главным образом благодаря улучшению динамики в машиностроительном комплексе (-8,2% г/г после -12,9% г/г). Наибольшие темпы роста – в отраслях металлургического комплекса (+7,0% г/г после +6,3% г/г в июле и отрицательной динамики в мае–июне). Сократилось падение производства в химическом и деревообрабатывающих комплексах. Вместе с тем в августе возобновилось снижение производства кокса и нефтепродуктов (-1,1% г/г после кратковременного роста на +3,6% г/г в июле).

Таблица 20. Показатели промышленного производства¹⁰

в % к соответ. периоду предыдущего года	июль 22	авг 22	сентяб 22	окт 22	нояб 22	дек 22	январ 23	февр 23	март 23	апр 23	май 23	июн 23	июл 23	авг 23	сентяб 23	окт 23	нояб 23	дек 23
Промышленное производство	8,9	-6,1	-6,8	-2,8	-3,4	-2,4	-2,6	8,1	2,3	5,4	8,8	6,4	7,3	7,1	11,1	-0,3		
Добыча полезных ископаемых	2,4	1,8	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,3	8,8	6,7	7,8	-7,9		
добыча угля	-2,5	-3,2	-6,7	-3,8	0,1	-3,7	-7,3	-3,3	-4,4	2,2	3,8	8,0	8,8	5,1	7,3	9,3		
добыча сырой нефти и природного газа	2,2	1,8	1,8	-2,1	0,4	-2,9	-3,5	7,4	7,1	8,1	7,3	2,6	8,4	7,8	5,4	-8,4		
добыча металлических руд	-3,5	-7,5	-9,0	-3,2	-4,1	-4,3	-2,2	0,7	-1,2	1,0	1,9	1,1	2,2	1,8	-0,5	-0,7		
добыча прочих полезных ископаемых	7,0	10,3	5,8	9,8	10,8	0,1	2,7	3,4	11,3	-8,0	7,6	15,2	-10,6	13,9	35,6	2,3		
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	10,3	5,9	9,7	9,2	8,1	7,5	6,1	20,0	14,3	17,2	22	9,0	39,4	19,5	12,3	-4,2		
Обрабатывающие производства	0,0	-6,9	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,6	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3	7,8	8,8	13,5	2,7		
текстильная промышленность	0,2	-2,2	-3,5	-1,0	-0,3	-8,9	-1,6	4,8	1,8	4,4	6,6	4,9	6,3	4,9	3,5	0,8		
в т.ч.:																		
тканые продукты	0,2	-2,3	-3,0	-0,8	0,7	-0,0	-1,7	3,5	1,3	4,2	5,3	4,2	5,4	4,0	3,7	-0,7		
нитраты	4,1	1,5	-1,2	2,8	3,8	3,0	2,6	9,7	7,5	6,3	17,2	8,5	13,5	11,7	2,6	8,8		
табачные изделия	-13,3	-12,2	-10,1	-22,7	-30,0	-21,0	-14,3	-4,9	-12,2	1,7	-2,9	2,3	-6,7	-1,1	2,8	7,0		
легкая промышленность	-3,8	-1,8	-4,2	-6,7	-6,4	-4,8	-6,2	-1,1	-0,9	-2,8	0,7	11,6	2,2	1,1	18,3	4,3		
в т.ч.:																		
текстильные изделия	-8,8	-11,1	-14,6	-10,3	-12,0	-8,5	-10,2	-8,6	-8,8	-10,1	0,3	13,1	2,2	2,8	15,6	11,7		
одежда и изделия из нее	-1,5	3,9	3,2	-6,7	-4,9	-3,6	-6,2	0,1	2,3	-1,3	-1,2	7,8	-0,8	-3,2	19,0	1,8		
и прочие изделия	0,0	2,7	-5,4	-2,7	-2,3	-5,6	-4,5	6,3	5,4	6,9	7,0	16,6	10,8	8,6	32,7	-3,0		
деревообрабатывающий комплекс	-6,8	-6,6	-8,9	-3,1	-4,8	-4,3	-6,3	9,8	3,2	8,1	10,6	19,4	9,3	8,8	14,9	2,3		
в т.ч.:																		
обработка древесины и производство изделий из нее	-8,2	-19,5	-20,4	-10,3	-14,8	-11,2	-8,3	2,9	-1,2	6,7	4,0	11,8	4,8	8,5	18,6	3,8		
бумага и бумажные изделия	1,2	1,1	-0,9	-3,1	-1,5	-4,5	-3,4	7,9	0,2	7,6	13,3	10,2	10,5	8,6	13,8	3,8		
белитовость	-12,6	2,4	1,6	10,3	10,3	15,1	23,9	17,0	18,1	13,9	19,4	7,7	17,2	16,8	8,3	-6,8		
полиграфическая и книжное производство	-0,7	-1,1	3,4	-8,9	-0,7	-6,8	-10,2	2,9	-6,1	6,6	8,9	3,6	8,7	6,1	8,8	-4,6		
производство кокса и нефтепродуктов	1,1	-1,3	-1,8	-1,7	-3,7	-0,6	-0,8	8,9	5,5	8,1	3,4	8,5	5,4	4,0	9,1	10,9		
химический комплекс	-3,0	-4,3	-4,5	-6,9	-7,7	-5,6	-7,3	1,9	-1,9	5,3	2,6	6,8	5,1	4,3	8,9	5,7		
в т.ч.:																		
химическое сырье и химические продукты	22,7	14,3	17,5	25,7	15,8	30,8	31,7	24,1	41,7	28,5	2,3	13,9	9,5	3,4	-0,1	39,4		
лакокрасочные средства и лакокрасочные материалы	-0,5	-2,5	-7,1	-3,9	-4,0	-6,2	-1,6	7,0	6,7	8,3	7,3	10,7	3,5	3,5	17,4	7,9		
и прочие химические изделия	3,8	-6,7	-0,4	2,2	1,8	1,4	3,5	11,2	8,1	13,6	12,7	9,2	9,7	7,1	13,8	-2,3		
производство прочих неметаллической минеральной продукции	1,8	7,8	8,3	-3,7	-8,8	-4,8	3,9	4,6	0,5	8,9	17,1	3,7	3,3	1,1	8,3	-4,3		
металлургический комплекс	0,8	4,1	-1,3	-1,9	-6,0	-2,2	2,8	-3,2	1,9	3,9	4	1,9	4,2	1,7	2,1	-2,6		
в т.ч.:																		
металлургия	5,0	16,0	29,9	-9,3	-17,5	-11,5	3,8	9,1	-3,8	-6,2	57,5	9,4	0,4	-0,6	27,2	-8,5		
аспекты металлургического комплекса	-4,0	-8,2	-12,3	-10,6	-13,2	-7,9	-8,9	3,1	-7,8	9,3	14,6	11,8	4,7	3,8	28,1	12,7		
в т.ч.:																		
капитальное строительство	4,8	-0,9	-3,2	5,2	-12,2	28,4	6,1	10,3	12,8	1,8	16,6	9,5	11,4	-5,4	21,9	7,4		
электронное оборудование	-4,1	0,9	-9,5	-7,5	-3,4	-10,9	-8,8	-0,1	-6,6	1,8	12,8	7,4	5,5	0,6	14,0	6,7		
машины и оборудование	8,7	9,1	-12,7	2,8	-3,9	0,8	11,2	18,9	13,8	19,1	26,5	16,9	16,6	16,3	2,7			
автоматизированные системы	-42,3	-42,9	-56,1	-62,9	-62,2	-65,8	-61,2	-14,4	-45,5	1,8	15	14,7	-7,5	0,3	72,3	15,3		
и прочие транспортные средства и оборудование	-2,0	-7,2	2,4	-2,8	3,9	-7,8	-5,0	-0,1	-12,8	18,6	7,5	10,0	-0,2	4,8	19,2	22,2		
прочие производства	-0,9	-7,9	-6,6	1,4	-8,3	-1,1	0,5	4,5	-4,0	6,7	12,3	4,4	-4,8	-1,6	16,9	4,8		
в т.ч.:																		
мебель	-0,1	-10,7	-10,5	1,2	-7,8	2,3	3,3	8,8	5,6	7,3	2,0	17,7	-2,5	0,1	48,7	21,3		
прочие изделия	-1,2	-6,9	-12,8	-1,1	-0,5	-8,1	-3,4	9,1	6,2	7,3	14,6	7,1	-0,9	-3,1	14,9	19,7		
и прочие изделия	-1,0	-7,2	-4,8	1,8	0,6	-0,7	0,6	2,9	-7,8	4,4	14,2	1,0	-5,9	-3,1	10,2	0,2		
Обеспечение электроэнергией, теплом и паром	9,4	1,8	-0,8	2,1	-0,2	4,3	2,1	-0,7	1,4	-4,8	1,1	7,8	8,1	7,4	6,8	8,8		
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-4,2	-6,0	-14,5	-8,2	-15,7	-4,2	-7,5	4,6	8,3	4,8	-0,3	17,8	11,9	15,8	32,1	14,8		

Источник информации: Росстат, расчеты МЭР РФ

Инфляция¹¹

На неделе с 4 по 10 октября 2022 г. инфляция составила 0,03%. В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 13,36% г/г. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,05% при замедлении удорожания плодоовощной продукции и снижении цен на другие продукты питания. На непродовольственные товары цены не изменились (0,00%). На туристические и регулируемые услуги цены выросли на 0,05% при удорожании авиабилетов на внутренние рейсы.

¹⁰ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2021 г. и первое полугодие 2022 г.

¹¹ Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/a53def15be9861a90f9d7aa21eb8fee3/12102022.pdf>

Потребительская инфляция с 4 по 10 октября

1. За неделю с 4 по 10 октября инфляция составила 0,03%.
2. Цены на продовольственные товары увеличились на 0,05%. На плодоовощную продукцию рост цен замедлился до 1,07%. На другие продовольственные товары цены снизились (-0,06% после околонулевого роста на 0,01% недель ранее). На отчетной неделе снизились цены на мясопродукты, сахар, масложировую продукцию, макаронные и крупяные изделия. На молочную продукцию, муку и хлебобулочные изделия фиксируется умеренный рост цен.
3. В сегменте непродовольственных товаров цены на неделе с 4 по 10 октября не изменились (0,00% после роста на 0,02% недель ранее). Продолжилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,21% после -0,60% недель ранее) и строительные материалы (-0,22% после -0,72%). На легковые автомобили цены выросли на +0,03% после +0,01%.
4. В сегменте регулируемых и туристических услуг цены выросли на 0,05% (снижение на 0,10% недель ранее) за счет возобновления удорожания авиабилетов на внутренние рейсы (1,30% после -0,62%). На услуги гостиниц цены снизились на 0,19%, на услуги санаториев – практически не изменились (-0,01%).

Мировые рынки

5. На неделе с 4 по 10 октября на мировых рынках продовольствия темпы прироста цен варьировались от -3,7% до +7,8% (от -4,2% до +4,9% недель ранее). В годовом выражении в октябре стоимость товаров увеличилась в среднем на 5,0% г/г. На отчетной неделе продолжился рост цен на рынках зерновых: на пшеницу в США (+3,9%) и Франции (+1,2%), кукурузу (+2,2%), а также на свинину (+7,8%). Цены на сахар-сырец и пальмовое масло выросли (+3,9% и +1,5%) после снижения на прошлой неделе. Четвертую неделю подряд продолжают дешеветь соевые бобы (-0,7%), третью неделю – говядина (-1,5%), снизились цены на соевое масло (-3,7%).
6. На мировом рынке удобрений стоимость смешанных удобрений снизилась (-8,9%), а котировки азотных удобрений выросли (+7,9%). В годовом выражении в октябре снижение цен составило в среднем -3,3% г/г.
7. На мировом рынке черных металлов цены незначительно скорректировались вверх (+0,2% после +1,0% недель ранее). Стоимость металлического лома растет третью неделю подряд (+1,1%), цены на железную руду, арматуру и металлический прокат стабилизировались. В годовом выражении в октябре черные металлы подешевели в среднем на -18,0% г/г. На рынке цветных металлов котировки большинства товаров снизились (-1,3% после +1,5% на предыдущей неделе). Цены на алюминий (-3,7%) и медь (-1,8%) возобновили снижение после роста на прошлой неделе. Никель, наоборот, подорожал (+1,6%). В годовом выражении в октябре котировки цветных металлов сократились в среднем на -10,1% г/г.

Таблица 21. Потребительская инфляция с 04 по 10 октября (РОССТАТ)

	Июн. %	с/г	с начала апреля	2022 год на 10 окт.					октябрь, сентяб. сентяб.
				4 - 10 окт.	27 сент. - 3 окт.	на 10 октября (с нач. года)	сентябрь, сентяб.	сентябрь, сентяб.	
Индекс потребительских цен	100,0	12,38	0,06	0,03	0,07	10,63	0,08	1,11	
Продовольственные товары	38,1	13,43	0,11	0,08	0,18	9,01	-0,38	2,17	
- на плодоовощную продукцию	33,5	10,79	-0,05	-0,08	0,07	12,13	0,03	1,37	
- на продовольственную продукцию	4,8	-4,58	1,70	1,07	1,47	-3,78	-4,11	6,05	
Непродовольственные товары	38,6	14,78	0,01	0,00	0,02	12,83	0,18	0,78	
- без бензина	37,3	10,31	0,01	0,00	0,02	14,17	0,15	0,80	
- бензин автомобильный	4,4	3,15	0,01	0,01	0,01	0,78	0,14	0,62	
Услуги (регулируемые и нерегулируемые)*	15,3	11,14	0,02	0,05	-0,10	8,68	0,08	-0,23	
Услуги (сентябрь)	28,3	11,01	-	-	-	-	0,51	-	
Основные социально значимые продовольственные товары									
Мясо и птица									
Куры	1,0	2,57	0,04	0,07	-0,08	-0,94	-1,08	5,47	
Баранина	0,1	11,02	0,00	0,08	0,06	11,28	0,30	-0,09	
Говядина	0,7	17,88	0,11	-0,03	0,33	14,48	0,23	1,47	
Свинина	0,8	1,30	0,01	-0,10	0,20	-0,20	-0,16	1,79	
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука									
Мука	0,3	20,35	0,11	0,08	0,05	11,08	-0,91	2,08	
Хлеб	0,7	16,45	0,02	0,01	0,02	11,88	0,27	1,59	
Рис	0,2	38,41	0,48	-0,41	-0,09	28,17	-0,82	1,78	
Пшеница	0,8	3,93	-0,07	-0,63	-0,58	0,87	-2,30	0,31	
Крупа гречневая	0,2	16,70	-3,24	-2,33	-2,10	3,07	-3,68	3,21	
Прочие продовольственные товары									
Яйца	0,6	0,97	2,60	2,14	1,33	-14,09	3,00	12,74	
Рыба	0,2	8,92	0,52	0,46	0,14	6,86	0,55	0,33	
Молоко	1,0	18,91	0,23	0,24	-0,03	12,88	0,18	1,77	
Масло сливочное	0,7	22,38	0,01	-0,02	0,07	14,60	0,13	1,34	
Соль	0,1	28,89	-0,10	-0,07	-0,07	27,47	-0,15	0,32	
Чай	0,2	25,17	-0,28	-0,21	-0,10	21,07	-0,38	0,08	
Вермишель	0,1	22,42	-0,10	-0,23	0,30	14,83	-0,02	1,80	
Масло подсолнечное	0,4	12,37	-0,42	-0,43	0,03	9,81	-0,03	0,58	
Сахар	0,4	35,53	-1,31	-0,91	-1,42	26,81	-3,97	2,93	
Детское питание									
Смесь сухая молочная	0,05	18,72	0,59	0,54	0,12	17,82	0,04	0,06	
Консервы мясные	0,01	10,98	0,44	0,41	0,06	17,59	0,58	1,07	
Консервы фруктов и ягод	0,03	19,98	0,13	-0,17	0,10	17,29	1,21	0,21	
Консервы овощные	0,02	21,80	0,41	-0,39	-0,04	19,00	0,81	0,89	
Питательные продукты									
Толсто	0,5	-18,71	9,07	7,12	5,85	-35,19	1,11	43,81	
Березовый	0,4	-27,38	2,48	1,74	1,83	-36,09	-18,43	15,48	
Сгущенный	0,6	-5,82	3,17	1,51	3,88	-44,12	37,67	48,67	
Кислота	0,2	-44,01	1,58	1,02	1,28	-56,04	-11,92	-0,20	
Пол	0,1	-6,32	-0,03	-0,23	-1,03	-2,24	-27,88	-2,38	
Мороженое	0,1	-24,84	-1,01	-1,80	1,87	-25,44	-17,89	-1,76	
Рисовый	0,6	3,88	-3,45	-2,06	-1,88	6,90	-10,57	-4,06	
Прочие непродовольственные товары									
Медикаменты	2,2	10,21	0,51	0,30	0,48	14,28	-0,60	0,88	
Автомобили, мотоциклы	2,4	43,18	0,08	0,04	0,02	39,18	2,08	0,82	
Бензин	4,4	3,15	0,01	0,01	0,01	0,78	0,14	0,62	
Автомобили, мотоциклы	0,9	36,74	0,00	0,00	0,00	29,64	0,07	1,47	
Строительные материалы	1,2	5,77	-0,53	-0,22	-0,72	-12,33	-0,87	-0,72	

* без энергетических напитков и табака

Источник информации: РОССТАТ

Таблица 22. Мировые цены с с 04 по 10 октября

	с начала октября	2022 г.								21/22
		03.10.2022	04.10.2022	04 - 10 окт	27 сен - 03 окт	октябрь (с нач. года)	октябрь (год)	октябрь (год)	октябрь (год)	
Продовольствие										
Пшеница (Число 1 мес. фьючерс), долл./т	1,8	345	332	3,8	4,6	21,7	21,2	5,3	9,3	27,7
Пшеница (Второго 1 мес. фьючерс), долл./т	1,1	353	349	1,2	3,2	11,6	8,9	4,1	-1,3	28,0
Ячмень (Число 1 мес. фьючерс), долл./т	3,1	275	269	2,2	2,0	17,7	27,5	0,5	7,5	60,0
Кукуруза (Число 1 мес. фьючерс), долл./т	5,1	555	533	4,2	-0,8	11,7	6,4	-2,7	1,6	25,4
Соя (Число 1 мес. фьючерс), долл./т	1,0	410	395	3,9	-4,2	-1,4	-8,5	1,0	0,3	35,6
Соевые бобы (Число 1 мес. фьючерс), долл./т	0,7	805	806	-0,7	-2,5	3,4	11,3	-4,1	-0,3	44,4
Соевое масло (Число 1 мес. фьючерс), долл./т	7,3	1456	1513	-3,7	1,9	17,3	9,8	3,4	-2,9	85,1
Вискозный рис (Министерство сельского хозяйства фьючерс), долл./т	2,3	631	639	-1,4	4,9	-21,3	-16,4	4,2	-7,3	86,9
Пшеничное масло (Роттердам CF фьючерс), долл./т	10,6	995	980	1,5	-2,6	-23,8	-30,0	-6,1	-2,3	69,6
Головки (Число 1 мес. фьючерс), долл./т	-1,4	3794	3850	-1,5	-0,1	3,1	11,4	-3,1	-0,3	70,8
Свинина (Число 1 мес. фьючерс), долл./т	5,1	2067	1918	7,8	0,1	15,1	11,0	-1,6	-12,5	53,3
Индекс продовольственных цен ФАО										
млн	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,1	-
т	-	-	-	-	-	-	-	-	5,5	17,7
Удобрения										
Синтетическое удобрение (диаммонийфосфат), Число фьючерс, долл./т	-8,9	863	728	-8,9	-0,7	-8,4	2,3	-7,6	1,1	92,1
Аммонийное удобрение (аммоний), Число фьючерс, долл./т	8,0	877	828	7,8	-4,3	-11,5	-9,0	-2,2	8,9	113,3
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Дэлвис), долл./т	0,0	102	102	0,0	2,1	-4,1	-8,8	-3,6	-8,3	48,7
Полученный металл (фьючерс LME), долл./т	1,5	370	366	1,1	0,4	-21,0	-22,6	-2,2	-2,6	63,0
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	2,3	688	690	-0,3	2,5	-1,6	-3,2	4,3	1,9	53,9
Цинк (фьючерс LME), долл./т	0,5	570	571	-0,2	-1,8	-25,4	-37,5	-2,1	-3,9	72,0
Литий (фьючерс LME), долл./т	4,5	2260	2348	-3,7	9,0	-19,5	-23,0	-0,4	-6,1	43,5
Медь (фьючерс LME), долл./т	0,2	7579	7718	-1,8	2,1	-22,0	-21,6	-1,7	-3,8	50,2
Никель (фьючерс LME), долл./т	0,2	22412	22058	1,8	-2,7	8,0	-14,4	-1,5	1,2	33,3

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

7.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ЯНВАРЬ-ИЮЛЬ 2022 ГОДА¹²

В условиях санкционного давления экономика Хабаровского края демонстрирует устойчивость главным образом за счет стабильной работы системообразующих предприятий промышленности и транспорта. По итогам января – июля 2022 г. рост валового регионального продукта края оценивается на уровне 101,5 % к соответствующему периоду 2021 года.

Значимый вклад в поддержку роста экономики внесли базовые отрасли – около 45 % прироста валового регионального продукта края в отчетном периоде. Агрегированный индекс производства базовых отраслей экономики составил 101,1 %.

Основу роста промышленного производства в крае в январе – июле 2022 г. составили: добыча металлических руд (121,4 %), судостроение (152,4 %), обработка древесины (117,7 %), рыбопереработка (118,0 %), энергетика (109,1 %). В связи с ограничениями экспортных поставок отмечается снижение по добыче угля (76,7 %) и в металлургическом производстве (85,2 %). По причине остановки предприятия на ремонт оборудования уменьшено производство нефтепродуктов (81,0 %). Также сложилась отрицательная динамика в авиастроении (82,5 %), производстве напитков (95,9 %) и строительных материалов (98,4 %).

Объем подрядных строительных работ за январь – июль 2022 г. составил 54,2 млрд. рублей. Отрицательная динамика обусловлена завершением на территории края строительных работ ООО "ССК "Газрегион" и АО "Ленгазспецстрой" на крупном инфраструктурном объекте – магистральном газопроводе "Сахалин – Хабаровск – Владивосток". Введено в эксплуатацию 222,9 тыс. кв. м жилья (105,4 %), из них 144,2 тыс. кв. м – индивидуальное жилищное строительство.

Наибольший вклад в рост грузооборота обеспечен на трубопроводном (увеличены объемы транспортировки нефти по ВСТО-2 в страны Азиатско-Тихоокеанского региона) и железнодорожном транспорте (увеличены объемы транзитных перевозок грузов в направлении пограничного перехода Гродеково-Суйфэньхэ и с Эльгинского угольного разреза).

В сельском хозяйстве снижение (92,7 %). Снижено производство мяса скота и птицы (90,8 %) в связи с

¹²Источник информации: <https://minec.khabkrai.ru/Deyatelnost/O-socialno-ekonomicheskoy-razvitiy-kрая/>

неблагоприятной обстановкой по африканской чуме свиней. Производство яйца составило 98,2 %. Вместе с тем увеличено производство молока – 104,8 % в связи с завозом высокопродуктивного племенного крупного рогатого скота.

Сектор малого и среднего бизнеса. Наибольшее количество малых предприятий сосредоточено в сфере торговли и потребительском рынке, где, в условиях неблагоприятной динамики по денежным доходам населения (снижение в первом полугодии т.г. на 3,5 %), сложилась отрицательная динамика по обороту розничной торговли (98,8 %) и платных услуг населению (94,1 %). Вместе с тем по обороту общественного питания обеспечен рост (103,7 %). В целом по кругу индивидуальных предпринимателей объем налоговых поступлений увеличен на 7,0 % к январю – июлю 2021 г.

Инвестиционный спрос по итогам января – июня 2022 г. сохранен на высоком уровне (рост на 24,7 % в действующих ценах). Основной прирост инвестиций обеспечивался в транспортном комплексе за счет модернизации Восточного полигона ОАО "РЖД" и добывающей промышленности строительством горнообогатительного комбината на золото-медно-порфировом месторождении Малмыжское в Нанайском муниципальном районе края.

Внутренний спрос ограничен слабой динамикой кредитования. В январе – июне 2022 г. снижены объемы: - кредитования физических лиц – на 21,2 %; - ипотечного кредитования – на 23,3 % (сохраняется рост ипотечного кредитования по договорам долевого строительства – составил 116,3 %). По данным за январь – июнь 2022 г., в корпоративном секторе динамика кредитования положительная. Увеличены объемы кредитования: - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей – на 17,5 %; - субъектов малого и среднего предпринимательства – в 1,3 раза.

Инфляционное давление на экономику края складывается ниже, чем в среднем по Российской Федерации. Индекс потребительских цен на товары и услуги в июле 2022 г. к декабрю 2021 г. составил 110,1 % (по России – 111,0 %), в том числе по категориям: - продовольственные товары – 113,3 % (по России – 110,8 %); - непродовольственные товары – 110,0 % (по России – 112,4 %); - услуги – 106,0 % (по России – 109,2 %). Индекс потребительских цен на товары и услуги в июле 2022 г. к июню 2022 г. составил 100,1 % (по России – 99,6 %).

Основные показатели рынка труда края стабильны. Численность зарегистрированных безработных на конец июля 2022 г. составила 5,1 тыс. человек, уровень безработицы – 0,7 %. За январь – июнь 2022 г. среднемесячная номинальная начисленная заработная плата составила 61,2 тыс. руб., или 106,6 % к соответствующему периоду 2021 г. (с учетом уровня инфляции – 95,2 %).

В целом положительные результаты в экономике края обеспечили рост налоговых поступлений в консолидированный бюджет края на 18,7 % (на 11,6 млрд. руб.), в том числе по налогу на прибыль – в 1,3 раза, по НДФЛ – на 8,4 %.

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 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 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов»¹³ от 28.09.2022 г. Прогнозные значения основных макроэкономических показателей приводятся в таблице ниже.

Таблица 23. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

Показатель	Ед. изм.	2021	2022	2023	2024	2025
Цена на нефть, долл. за баррель		69,1	80,0	70,1	67,5	65,0
Индекс потребительских цен						
на конец года	% к декабрю	108,4	112,4	105,5	104,0	104,0
в среднем за год	% г/г	106,7	113,9	106,0	104,7	104,0
Валовой внутренний продукт						
Номинальный объем	млрд. руб.	131015	146065	149949	159714	170598
Темп роста	% г/г	104,7	97,1	99,2	102,6	102,6
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	116,5	114,9	103,5	103,9	104,1

¹³Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_a_rossiyskoy_federacii_na_2023_god_i_na_planovyy_period_2024_i_2025_godov.html

Показатель	Ед. изм.	2021	2022	2023	2024	2025
Объем отгруженной продукции (работ, услуг)						
Номинальный объем	млрд. руб.	95210	105502	106230	112263	118412
индекс промышленного производства	% г/г	106,4	98,2	98,7	102,2	102,3
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% г/г	128,4	112,9	102,1	103,4	103,1
Продукция сельского хозяйства						
Темп роста	% г/г	99,1	100,5	101,6	101,7	101,7
Индекс-дефлятор	% г/г	118,1	109,3	105,0	104,1	104,0
Инвестиции в основной капитал						
Номинальный объем	млрд. руб.	22945	25599	26839	29363	31922
Темп роста	% г/г	107,7	98,0	99,0	103,9	103,7
Индекс-дефлятор	% г/г	104,9	113,9	105,9	105,3	104,8
Оборот розничной торговли						
Номинальный объем	млрд. руб.	39472	42942	46878	51082	54987
Темп роста	% г/г	107,8	93,9	102,7	103,7	103,1
Индекс-дефлятор	% г/г	108,1	115,9	106,3	105,1	104,4
к ВВП	%	30,1	29,4	31,3	32,0	32,2
Объем платных услуг населению						
Номинальный объем	млрд. руб.	11321	12343	13418	14468	15510
Темп роста	% г/г	116,7	99,0	101,9	102,5	102,5
Индекс-дефлятор	% г/г	104,4	110,1	106,7	105,2	104,6
к ВВП	%	8,6	8,5	8,9	9,1	9,1
Прибыль по всем видам деятельности						
Номинальный объем	млрд. руб.	38689	35491	36799	39701	43110
Темп роста	% г/г	199,8	91,7	103,7	107,9	108,6
к ВВП	%	29,5	24,3	24,5	24,9	25,3
Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета						
Номинальный объем	млрд. руб.	51334	53346	56122	60939	66821
Темп роста	% г/г	175,3	103,9	105,2	108,6	109,7
к ВВП	%	39,2	36,5	37,4	38,2	39,2
Амортизация						
Номинальный объем	млрд. руб.	8847	9691	10585	11562	12634
Темп роста	% г/г	109,5	109,5	109,2	109,2	109,3
к ВВП	%	6,8	6,6	7,1	7,2	7,4
Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества						
Номинальный объем	млрд. руб.	151236	165653	180932	197644	215968
Темп роста	% г/г	109,5	109,5	109,2	109,2	109,3
к ВВП	%	115,4	113,4	120,7	123,7	126,6
Фонд заработной платы работников организаций						
Номинальный объем	млрд. руб.	29535	32814	35826	38767	41649
Темп роста	% г/г	110,6	111,1	109,2	108,2	107,4
к ВВП	%	22,5	22,5	23,9	24,3	24,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций						
	руб./мес.	57244	63888	69452	74804	80028
	% г/г	111,5	111,6	108,7	107,7	107,0
Реальная заработная плата работников организаций						
	% г/г	104,5	98,0	102,6	102,9	102,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения						
	% г/г	103,0	97,8	101,6	102,8	102,5
Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)						
	руб./мес.	11653	13919	14375	15049	15899
	% г/г	103,0	119,4	103,3	104,7	105,6
трудоспособного населения	руб./мес.	12702	15172	15669	16403	17330
пенсионеров	руб./мес.	10022	11970	12363	12942	13673
детей	руб./мес.	11303	13501	13944	14598	15422
Экспорт товаров						
Номинальное значение	млрд. долл. США	494,4	578,6	529,0	522,0	530,4
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	148,3	117,0	91,4	98,7	101,6
Темп роста в реальном выражении	% г/г	101,7	91,3	98,3	102,5	102,4
к ВВП	%	27,8	27,0	24,1	23,2	22,5
Ненефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	млрд. долл. США	250,1	254,0	262,5	275,1	287,8
Темп роста в реальном выражении	% г/г	104,0	90,1	103,0	103,8	103,4
к ВВП	%	14,1	11,8	12,0	12,2	12,2
Нефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	млрд. долл. США	244,3	324,6	266,5	246,9	242,6
Темп роста в реальном выражении	% г/г	98,9	92,6	94,6	101,3	101,4

Показатель	Ед. изм.	2021	2022	2023	2024	2025
к ВВП	%	13,7	15,1	12,1	11,0	10,3
Экспорт услуг						
Номинальное значение	млрд. долл. США	55,7	49,6	49,3	52,7	56,9
Темп роста в реальном выражении	% г/г	116,0	88,6	98,4	106,0	106,9
к ВВП	%	3,1	2,3	2,2	2,3	2,4
Импорт товаров						
Номинальное значение	млрд. долл. США	304,0	276,2	303,3	317,5	330,3
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	126,9	90,9	109,8	104,7	104,0
Темп роста в реальном выражении	% г/г	116,9	84,6	109,5	104,1	103,0
к ВВП	%	17,1	12,9	13,8	14,1	14,0
Торговый баланс						
Номинальное значение	млрд. долл. США	190,3	302,4	225,7	204,5	200,1
к ВВП	%	10,7	14,1	10,3	9,1	8,5
Счет текущих операций						
Номинальное значение	млрд. долл. США	122,3	247,2	157,6	134,6	124,5
к ВВП	%	6,9	11,5	7,2	6,0	5,3
Численность рабочей силы	млн чел.	75,3	74,5	74,9	75,2	75,5
Численность занятых в экономике	млн чел.	71,7	71,3	71,6	72,0	72,3
Общая численность безработных граждан	млн чел.	3,6	3,2	3,3	3,2	3,1
Уровень безработицы	% к рабочей силе	4,8	4,2	4,4	4,3	4,1
Производительность труда	%	103,1	97,6	98,7	102,1	102,1
Курс Доллара	рублей за доллар	73,6	68,1	68,3	70,9	72,2

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

7.1.4. Выводы

- По оценке Минэкономразвития России, в августе снижение ВВП продолжило замедляться и составило -4,1% г/г после -4,3% г/г в июле (-5,0% г/г в июне).
- В августе экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и строительстве, а также улучшением динамики в сельском хозяйстве. Третий месяц подряд сохраняется положительная динамика в добыче полезных ископаемых: +1,0% г/г после +0,9% г/г в июле и +1,4% г/г в июне за счет добычи сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,1% г/г в натуральном выражении), добычи прочих полезных ископаемых, а также сферы предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых.
- В отраслях обрабатывающей промышленности в августе наблюдалось замедление спада (-0,8% г/г после -1,1% г/г в июле), главным образом благодаря улучшению динамики в машиностроительном комплексе (-8,2% г/г после -12,9% г/г). Наибольшие темпы роста – в отраслях металлургического комплекса (+7,0% г/г после +6,3% г/г в июле и отрицательной динамики в мае–июне).
- В сельском хозяйстве рост выпуска ускорился до +8,8% г/г после +0,8% г/г в июле преимущественно из-за эффекта низкой базы прошлого года, когда на показатели отрасли оказывал влияние сдвиг вправо уборочной кампании.
- В условиях санкционного давления экономика Хабаровского края демонстрирует устойчивость главным образом за счет стабильной работы системообразующих предприятий промышленности и транспорта. По итогам января – июля 2022 г. рост валового регионального продукта края оценивается на уровне 101,5 % к соответствующему периоду 2021 года. Объем подрядных строительных работ за январь – июль 2022 г. составил 54,2 млрд. рублей. Введено в эксплуатацию 222,9 тыс. кв. м жилья (105,4 %), из них 144,2 тыс. кв. м – индивидуальное жилищное строительство.

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. Коммерческая недвижимость Хабаровска, Хабаровского Края 2022 год¹⁴

Рынок аренды коммерческой недвижимости в Хабаровском крае в последние годы достиг небывалых высот. На многочисленных интернет-площадках объявления на самый разный вкус и кошелек. В любом районе, любой площади, в любом состоянии. В обилии предложений легко убедиться, просто выйдя на улицы города.

В центральном районе чаще всего красно-белая надпись «Сдам» появляется на подвальных помещениях или на первых этажах - раньше здесь размещали небольшие кафе, ориентированные на семьи с детьми, салоны красоты, туристические агентства. Некоторые работали десятилетиями.

Несмотря на поддержку, которую оказывает малому бизнесу правительство, не все остаются на плаву. В ряде торговых центров пустует до половины площадей. Раньше здесь были точки по продаже одежды, магазинчики с аксессуарами для мобильных телефонов или бижутерией.

От мелких коммерсантов не отстают и крупные компании. В числе предложений для аренды - огромные офисы в пафосных бизнес-центрах. Площади - от ста квадратов и выше. Цены - соответствующие. Так, в

¹⁴<https://hab.mk.ru/economics/2022/02/02/ekspert-rasskazal-cto-zhdet-rynok-kommercheskoy-nedvizhimosti-v-khabarovske-v-2022-godu.html>

бизнес-центре на улице Тургенева в краевой столице офис площадью в сто квадратных метров обойдется в сто тысяч рублей ежемесячно. А за офис площадью в 170 «квадратов» просят уже 220 тысяч в месяц. Раньше их нанимателями были солидные компании. Нет, они не закрылись, но частью сократили свое присутствие в регионе, частью - оптимизировали расходы и переехали в помещения поскромней. Часть вообще перевела персонал на удаленный режим работы и отказалась от офиса. Для собраний раз в месяц арендовать коворкинг или переговорную проще и дешевле.

Что же со спросом, который, как известно, рождает предложения? По правде говоря, спрос невелик и довольно специфичен. Это преимущественно кабинеты для бьюти-процедур, небольшой площади и с удобной географией в отношении общественного транспорта. Есть спрос также на помещения большой квадратуры для размещения супермаркетов. Здесь тоже есть ряд требований - удаленность от школ и детских садов, удобные подъездные пути. Но и он невелик, часть ритейлов предпочитает вкладывать деньги в строительство своих помещений. Кстати, стоимость аренды торгового помещения в Хабаровске в зависимости от района от 350 до 1000 рублей за квадратный метр. Самый дорогой «магазин» в Хабаровске расположен на улице Ленина, 22 и оценен в 3 700 рублей за квадрат.

Тенденция превышения спроса над предложением наблюдается в сегменте коммерческой недвижимости на протяжении всего 2021 года. Предпосылок для ее изменения пока нет. Рынок коммерческой аренды коррелируется с предпринимательской активностью в целом. Долгие годы в Хабаровске предпринимательская активность была сконцентрирована на оказании услуг и сфере продаж. Отвечая на потребность бизнеса, сформировался и рынок арендных услуг. Сейчас этот рынок переживает спад вместе со своей клиентурой.

Здесь в наиболее сложную ситуацию попадет категория рантье - арендодатели, доход которых базировался только на наемных помещениях. Для этой категории простой чреват серьезными расходами на содержание пустующего помещения.

В конечном итоге рынок коммерческой недвижимости переориентируется под потребности рынка. А рынок, в свою очередь, перестроится под потребности потребителя. Часть бизнеса полностью уйдет в онлайн, для таких компаний будут востребованы складские помещения. Для некоторых видов бизнеса необходимы будут демонстрационные залы. Определенный спрос будет и на производственные помещения небольшой квадратуры. В крупные торговые площади могут зайти масс-маркеты и крупные ритейлы.

Пандемия коронавируса внесла существенные коррективы в деятельности рынка аренды коммерческой недвижимости. Кого-то помогла избавить от завышенного уровня ожиданий. Кому-то помогла оптимизировать расходы и выделить новые средства для развития бизнеса. Ну а кого-то заставила пересмотреть тот факт, что недвижимость - это капитал, стабильно приносящий доход.

Цены на недвижимость в г. Хабаровске и г. Комсомольск-на-Амуре в сентябре 2022 г.

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

Таблица 24. Обзор цен на недвижимость в Хабаровске в сентябре 2022 г.¹⁵

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2022 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	86 086 Р /м ²	48,6%	0,8%	26,7%	4
Вторичка	86 086 Р /м ²	48,6%	0,8%	26,7%	4
Дома	4 800 000 Р	41,4%			1
Офисы	38 454 Р /м ²	2,6%	32,3%	5,5%	2
АРЕНДА					
Офисы	8 455 Р /м ² в год	15,3%	0%	24,9%	2

Источник информации: Росриэлт

Таблица 25. Обзор цен на недвижимость в г. Комсомольск-на-Амуре в сентябре 2022 г.¹⁶

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2022 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	46 565 Р /м ²	0%	54,9%	22,5%	9
Вторичка	46 565 Р /м ²	0%	54,9%	22,5%	9

Источник информации: Росриэлт

¹⁵Источник информации: <https://rosrealt.ru/habarovsk/cena>

¹⁶Источник информации: <https://rosrealt.ru/komsomolsk-na-amure/cena>

7.2.3. Анализ фактических данных

Анализ цен предложений на земельные участки в г. Комсомольск-на-Амуре в октябре 2022 года

Анализ рынка недвижимости Хабаровского края, Солнечного района, рп. Солнечный по предложениям сайтов <https://www.farpost.ru/>, <https://habarovsk.cian.ru/>, <https://kvartelia.ru/solnechnyy/> показал отсутствие предложений о продаже земельных участков. Поэтому Оценщиком были исследованы объекты по продаже земельных участков в г. Комсомольск-на-Амуре – ближайшего города к рп. Солнечный, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на октябрь 2022 года. Анализ цены предложения за 1 кв. м общей площади сходных с оцениваемым объектом может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 26. Анализ цены предложений по продаже земельных участков в г. Комсомольск-на-Амуре в октябре 2022 года

№ п/п	Местоположение	Источник информации	ВРИ	Площадь, кв. м	Цена за объект	Цена за кв. м
1	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. 18-я Силинская	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/271323171/	ИЖС	1 000	490 000	490
2	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. 22-я Силинская	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/274175475/	ИЖС	1 000	590 000	590
3	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/270154295/	ИЖС	967	400 000	414
4	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Ленинский, Культурная ул.	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/256407641/	ИЖС	1 000	400 000	400
5	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Ленинский, ул. Калиновая	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/261251278/	ИЖС	1 000	550 000	550
6	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, Амурсталь поселок	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/239445421/	Для эксплуатации объектов промышленности	840	369 000	439
7	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Гагарина, д.10	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_472_sot_promnaznacheniya_2248425525	Под многоэтажную застройку	4 718	3 200 000	678
8	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Ленинский, просп. Победы, 1	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/261235703/	Для строительство торгового центра	4 757	7 500 000	1 577
9	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Кирова, 36	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/237258113/	Для размещения офисного здания	604	1 300 000	2 152
10	г. Комсомольск-на-Амуре, Ангарский пер.	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/264301572/	Под склад, магазин	2 300	2 100 000	913
11	г. Комсомольск-на-Амуре, Пивань село, ЭТУ Связи садовое товарищество, ул. Сельская, 372	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/276373400/	СНТ, ДНП	770	150 000	195
12	г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 69к/3	https://komsomolsk-na-amure.vsn.ru/sale-land-lot/49648422-102-0-sot-11000000-rub-sh-severnoe	Под склады, хранение автотранспорта	10 200	11 000 000	1 078
13	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, Чкаловский поселок, ул. Байкальская	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/200015566/	СНТ, ДНП	1 100	350 000	318
14	г. Комсомольск-на-Амуре, Новый Мир село, Советская ул., 1	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/279274672/	Помышленное назначение	2 000	800 000	400
15	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Едина, 22	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/248374406/	ИЖС	1 000	1 800 000	1 800
Нижняя граница						195
Верхняя граница						2 152
Среднее значение						800
Медиана						550

Источник информации: открытые источники, расчеты Оценщика

Анализ рынка земельных участков г. Комсомольск-на-Амуре показал, что на рынке представлены в основном земельные участки под ИЖС, предложения о продаже земельных участков офисно-торгового назначения и производственно-складского назначения единичны и имеют недостаточно характеристик для использования в расчетах. Учитывая вышесказанное, Оценщик был вынужден использовать в расчетах имеющиеся предложения по продаже земельных участков в г. Комсомольск-на-Амуре под ИЖС с последующей корректировкой на ВРИ.

Анализ, стоимости предложения о продаже земельных участков в г. Комсомольск-на-Амуре на октябрь 2022 г. стоимость 1 кв. м варьируется от 195 до 2 152 руб. При этом средняя цена предложения составила 800 руб./кв. м, медиана 550 руб./кв. м. Далее в расчетах будет использована часть подобранных ofert, как наиболее сопоставимая по своим основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

Анализ цен предложений на отдельно стоящие здания офисного и свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре в октябре 2022 года

Анализ рынка недвижимости Хабаровского края, Солнечного района, рп. Солнечный по предложениям сайтов <https://www.farpost.ru/>, <https://habarovsk.cian.ru/>, <https://kvartelia.ru/solnechnyy/> показал отсутствие предложений о продаже отдельно стоящих зданий офисного и свободного назначения. Поэтому Оценщиком были исследованы объекты по продаже отдельно стоящих зданий офисного и свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре – ближайшего города к рп. Солнечный, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на октябрь 2022 года. Анализ цены предложения за 1 кв. м общей площади сходных с оцениваемым объектом может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 27. Анализ цены предложений по продаже отдельно стоящих зданий офисного и свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре в октябре 2022 года

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена предложения с НДС, руб.	Цена предложения с НДС, руб./кв. м
1	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Комсомольская, д.70	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-zdanie-98898588.html	900,0	16 000 000	17 778
2	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Павловского 2	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/administrativnoe-ofisnoe-zdanie-617-3-kv-m-ul-pavlovskogo-2-31928533.html	617,3	16 300 000	26 405
3	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр-кт Копылова, 48, корпус 2	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-780-kv-m-pr-kopylova-48-2-80302071.html	780,0	15 300 000	19 615
4	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, г. Комсомольск-на-Амуре ул. Вокзальная, 58	https://realty.yandex.ru/offer/4703246131859885350/#location	1 125,6	29 000 000	25 764
5	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Победы, д.33	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/bolshoe-torgovoe-pomeshenie-s-remontom-na-krasnoj-linii-85358092.html	1 465,4	24 000 000	16 378
6	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Комсомольская д.84 корп.3	https://realty.yandex.ru/offer/4703246131055649467/	834	22 000 000	26 379
7	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Вокзальная д.32	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnyj-biznes-centr-4397-kv-m-ul-vokzalnaja-32-78242502.html	4397	125 000 000	28 428
8	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Краснофлотская д.7/3	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/administrativnoe-zdanie-2184-4-kv-m-ul-krasnoflotskaja-7-3-93376422.html	2 184,0	28 500 000	13 049
9	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова, д.18	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/ofisnoe-zdanie-913-kv-m-ul-kirova-18-93376635.html	913,0	22 000 000	24 096
10	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре ул. Кирова 47	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/zdanie-tc-1590-kv-m-na-etape-stroitelstva-ul-kirova-47-102075909.html	1 590,0	23 000 000	14 465
Нижняя граница					13 049
Верхняя граница					28 428

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена предложения с НДС, руб.	Цена предложения с НДС, руб./кв. м
Среднее значение					21 236
Медиана					21 856

Источник информации: открытые источники, расчеты Оценщика

Анализ рынка показывает, что цена предложения на наиболее сопоставимые по местоположению и назначению Объекту оценки отдельно стоящие здания офисного и свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре на октябрь 2022 года находится в диапазоне от 13 049 руб./ кв. м до 28 428 руб./ кв. м. При этом средняя цена предложения составила 21 236 руб./кв. м, медиана 21 856 руб./кв. м.

Анализ арендных ставок на отдельно стоящие здания офисного и свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре в октябре 2022 года

Анализ рынка недвижимости Хабаровского края, Солнечного района, рп. Солнечный по предложениям сайтов <https://www.farpost.ru/>, <https://habarovsk.cian.ru/>, <https://kvartelia.ru/solnechnyy/> показал отсутствие предложений по аренде отдельно стоящих зданий и встроенных помещений офисного и свободного назначения в достаточном количестве для использования в качестве сопоставимых аналогов. Поэтому Оценщиком были исследованы объекты по аренде отдельно стоящих зданий и встроенных помещений офисного и свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре – ближайшего города к рп. Солнечный, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к аренде на открытом рынке по состоянию на октябрь 2022 года. Анализ цены предложения за 1 кв. м общей площади сходных с оцениваемым объектом может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 28. Анализ арендных ставок отдельно стоящих зданий и встроенных помещений офисного и свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре в октябре 2022 года

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена с учетом НДС, руб. / кв. м в месяц
1	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова, д. 54/1	https://onreal.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/32102052	33,1	423
2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Лесозаводская, д. 6	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-ofisnye-pomesheniya-64085958.html	97	300
3	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д. 18	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_250_m_2152509415	250	500
4	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Мира, д. 38/3	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdajutsja-v-arendu-pomesheniya-prospekt-mira-38-3-98013685.html	300	650
5	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Магистральное ш., д. 39/1	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomesheniya-244-kv-m-magistralnoe-sh-39-1-89907496.html	244	550
6	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Интернациональный д. 29/3	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/arenda-ofisnyh-pomeshenij-95453062.html	105	440
7	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Гагарина, д. 17/5	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/arenda-ofisnyh-pomeshenij-ot-360rub-metr-102793673.html	408	360
8	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Октябрьский пр-т, д. 10	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshenie_svo_bodnogo_naznacheniya_465_m_chast_2583781994	465	400
9	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Дзержинского, д. 38	https://habarovsk.move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ploschady_61_kv_m_habarovskiy_kray_komsomolsk-na-amure_ulica_dzerzhinskogo_38_6884969411/	61	574
10	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Первостроителей, д. 19	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-ofisnye-pomesheniya-s-vodoj-ot-15kv-m-v-komsomolske-100300255.html	350	750
Нижняя граница				300
Верхняя граница				750
Среднее значение				495
Медиана				470

Источник информации: открытые источники, расчеты Оценщика

Анализ рынка показывает, что арендная ставка на наиболее сопоставимые по местоположению и назначению Объекту оценки отдельно стоящих зданий и встроенных помещений офисного и свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре на октябрь 2022 года находится в диапазоне от 300

руб./кв. м до 750 руб./кв. м в месяц. При этом средняя арендная ставка составила 495 руб./кв. м в месяц, медиана 470 руб./кв. м в месяц.

Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

Таблица 29. Основные характеристики рынка административной недвижимости (офисы) в Хабаровском крае в г. Комсомольск-на-Амуре – ближайшего города к рп. Солнечный (ФСО 7 п. 11)

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Цены предложения находятся в отрицательной динамике, увеличились скидки при продаже
Спрос	Сокращение спроса
Предложение	Ограниченное
Ликвидность	Очень низкая
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Присутствуют незначительные колебания
Емкость рынка	Незначительная
Диапазоны удельной аренды офисов и средней цены предложения в г. Комсомольске-на-Амуре в октябре 2022 г., руб./ кв. м	По расчетам Оценщика средняя цена аренды офисов, сопоставимых объекту оценки в октябре 2022 г. в Комсомольске-на-Амуре составила от 300 руб./кв. м до 750 руб./кв. м в месяц. По расчетам Оценщика средняя цена предложения по продаже отдельно стоящих зданий офисного и свободного назначения, сопоставимых объекту в октябре 2022 г. в Комсомольске-на-Амуре составила от 13 049 руб./ кв. м до 28 428 руб./ кв. м.

7.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, показал, что объем информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности на дату оценки достаточен. 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 выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на полгода и более.

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

Для определения корректировки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 451, стр. 463).

Таблица 30. Значения корректировки на торг (при продаже офисно-торговой недвижимости) по мнению оценщиков на неактивном рынке, усредненные по городам России

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0%	17.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2%	20.8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5%	18.5%
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2%	17.8%
5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5%	20.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0%	24.0%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0%	17.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14.0%	8.7%	19.3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12.5%	7.6%	17.4%
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.6%	17.4%
5. Объекты свободного назначения	14.0%	8.7%	19.3%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15.0%	8.9%	21.1%

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 451, стр. 463)

На основании данного исследования, средняя скидка на торг на цены офисных объектов класса С и ниже, усредненные данные по городам России, на неактивном рынке составляет 9,2-20,8%, принято среднее значение диапазона в размере 15%.

На основании данного исследования, средняя скидка торг на арендные ставки офисных объектов класса С и ниже усредненные данные по городам России, усредненные данные по городам России, на неактивном рынке составляет 8,7-19,3%, принято среднее значение диапазона в размере 14%.

Для определения корректировки на торг для земельного участка было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 295, табл. 124.

Таблица 31. Влияние фактора «скидка к ценам предложений» на цены земельных участков

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3%	22,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6%	19,8%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 295, табл. 124.

На основании данного исследования, скидка торг для неактивного рынка при продаже земельных участков под коммерческую застройку (офисно-торговую), составляет 9,2-22,2%.

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято среднее значение диапазона в размере 15,7%. 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 32. 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.

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

Данный коэффициент определялся на основании данных представленных на портале StatRielt.¹⁷ Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше. В соответствии с данным источником, Коэффициент арендопригодной площади для административных и др. общественных зданий и встроенных помещений (построенных до 1992г.) на 01.07.2022 (дата статистических данных, ближайшая к дате оценки) диапазон составляет 0,78-0,88 среднее значение составляет – 0,83.

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

Для проведения данной корректировки Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2021 г.) (табл. 12, стр. 45), в расчетах принималось среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса С и ниже в дальневосточных регионах на неактивном рынке диапазон 10,1-34,9%. Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 33. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса С и ниже, усредненные

¹⁷Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/>

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	15,0%	9,6%	20,4%
2	Санкт-Петербург	12,5%	4,6%	20,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17,5%	10,2%	24,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	21,3%	13,1%	29,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,5%	6,2%	28,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,0%	6,7%	21,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	19,5%	10,4%	28,6%
8	Курортные регионы	18,8%	8,8%	28,8%
9	Дальневосточные регионы	22,5%	10,1%	34,9%

Учитывая престижное местоположение и назначение объекта оценки, в расчетах принималось среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса С и ниже в дальневосточных регионах на неактивном рынке (22,5%).

Операционные расходы были определены на основании данных, представленных на портале Statrielt¹⁸.



Основные ценообразующие факторы и их влияние на цены земельных участков под коммерческую застройку (офисно-торговую) были определены с помощью Справочника оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022г. (таблица 7, стр. 77).

¹⁸Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/>

Таблица 34. Ценообразующие факторы. Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,34
2	Расположение относительно красной линии	0,17
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
5	Наличие электроснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,07

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 77, табл. 7

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

Влияние фактора местоположение земельного участка как наиболее значимого фактора соответствует рангу 0,34.

Влияние фактора расположение земельного участка относительно красной линии соответствует рангу 0,17.

Влияние фактора передаваемые имущественные права соответствует рангу 0,13.

Влияние фактора площадь объекта (фактор масштаба) соответствует рангу 0,12.

Влияние фактора наличие электроснабжения на участке соответствует рангу 0,10.

Влияние факторов наличие водоснабжения и канализации на участке соответствует рангу 0,08.

Влияние фактора наличие газоснабжения на участке соответствует рангу 0,07.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

По данным представителей агентств недвижимости АН "Этажи" г. Хабаровск, тел. +7 909 803-40-87, Глазунова Ирина Владимировна, АН "Купиметр" г. Комсомольск-на Амуре тел. +7 (4217) 34-90-01, Наталья Железнова, срок экспозиции офисных административных зданий, с учетом их площади, сопоставимых с оцениваемыми по основным техническим параметрам, в случае реализации составляет в среднем около 6 месяцев, следовательно, объект оценки следует отнести к категории объектов со средней ликвидностью и близкой к низкой ликвидности.

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:

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

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

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

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие предусматривает иное использование. Однако предполагается, что текущее использование предприятием нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его

использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.

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

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

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

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

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

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

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

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

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

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает: объекты недвижимости; субъекты рынка; процессы функционирования рынка; механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

По физическому статусу выделяют: земельные участки; жилье (жилые здания и помещения); нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

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

1. земельные участки

В соответствии с Земельным Кодексом РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли населённых

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

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

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

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

4. недвижимость социально-культурного назначения: здания правительственных и административных учреждений; культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты; религиозные объекты.

Вывод: объект оценки относится к объектам нежилкой недвижимости.

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

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

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

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

Варианты использования участка, как свободного:

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

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

Варианты использования участка с существующими улучшениями:

Рассмотрим оцениваемые объекты на соответствие перечисленным выше критериям.

Потенциал местоположения

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

Рыночный спрос

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

Юридическая правомочность

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

Физическая возможность

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

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)

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

Таблица 35. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемых объектов

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

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

ГЛАВА 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЪЗУЕМЫХ 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 выгоды или замещения:

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

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

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

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

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

8.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ДОХОДОВ)

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

Методы оценки включают, например, следующее:

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

Компоненты оценки по приведенной стоимости

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

- (а) оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства.
 - (б) ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.
 - (с) временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия, которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения).
 - (д) цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск).
 - (е) другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах.
 - (ф) 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 доходов 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 долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

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.

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

8.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ЗАТРАТ)

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем 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.¹⁹ 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.

¹⁹Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 496 с.: ил. (стр. 195).

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

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

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

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

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

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

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

Применимость сравнительного подхода

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

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

8.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов производится после определения справедливой стоимости.

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

Суть процесса математического взвешивания заключается в умножении каждого из полученных стоимостных показателей на весовой коэффициент. Весовой коэффициент - множитель, меньший или равный единице, показывающий относительную значимость каждого из примененных подходов и определяющийся обоснованным суждением Оценщика. Сумма весовых коэффициентов составляет единицу. Для определения весовых коэффициентов анализируются преимущества и недостатки использованных методов с учетом характеристик и особенностей объекта оценки.

ГЛАВА 9. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

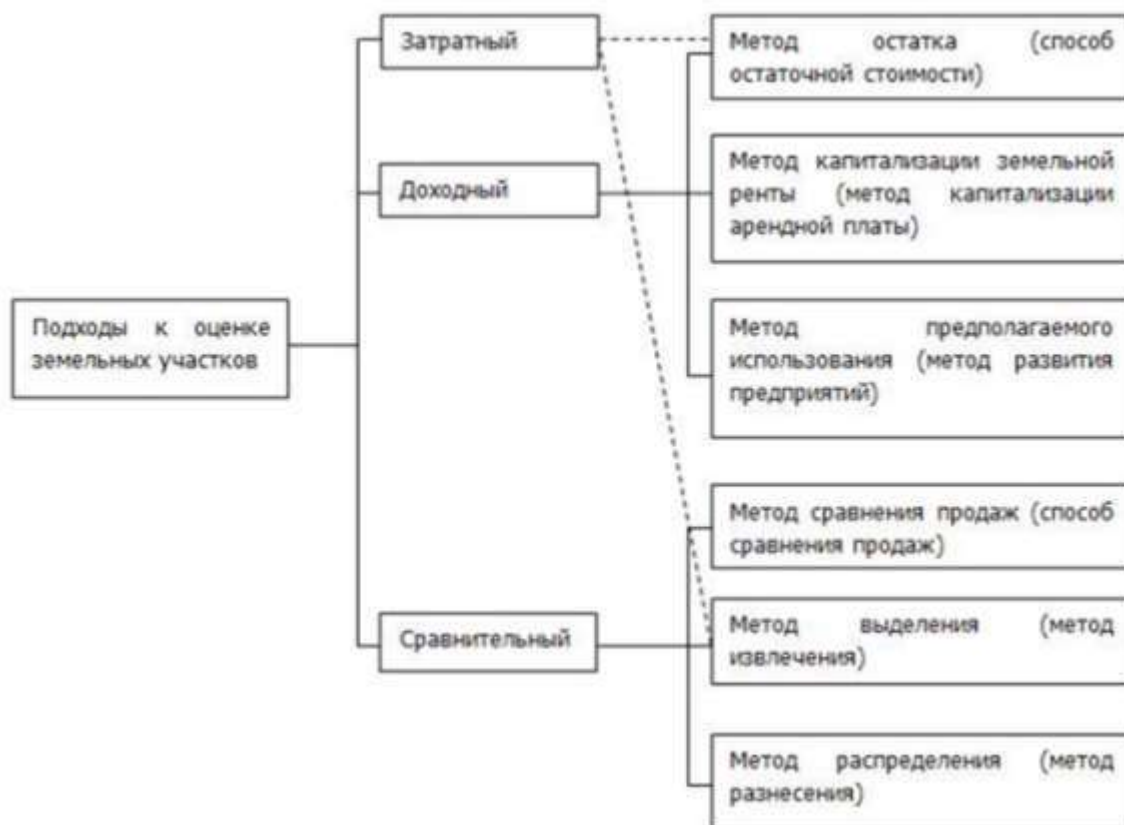
9.1. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

Рисунок 2. Методы оценки земельных участков



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

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

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

В процессе работы Оценщик, руководствуясь вышеуказанными методологическими положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению справедливой стоимости земельных участков, входящих в объект оценки и пришел к следующим выводам, указанным ниже.

Таблица 36. Выбор метода оценки справедливой стоимости прав на земельный участок

Подход к оценке	Наименование	Описание	Выбор метода
Сравнительный подход	Метод корректировок	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован. В открытом доступе имеется информация по продаже.
	Метод выделения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод не может быть использован, так как Оценщик не располагает информацией по строительным объемам объекта оценки.
	Метод распределения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности	Метод не может быть использован в связи с недостаточностью данных и с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов.
Доходный подход	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный Оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы	Метод не может быть использован в связи с недостаточностью данных и с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов.
	Метод остатка	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы	Метод не может быть использован, так как Оценщик не располагает информацией по строительным объемам объекта оценки.
	Метод предполагаемого использования	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права	Метод не может быть использован в связи с недостаточностью данных и с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов.
Затратный подход	Метод сравнительной единицы	Методологически затратный подход не применяется в оценке стоимости земельных участков.	

Вывод: для оценки стоимости земельного участка Оценщиком обоснован и выбран метод корректировок (сравнительный подход).

Расчет справедливой стоимости земельного участка

Справедливая стоимость земельного участка определяется методом корректировок.

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

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

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

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

Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов:

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

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

В результате изучения всех указанных источников Оценщику удалось найти информацию о 5 предлагаемых к продаже земельных участков, наиболее сопоставимых с Объектом оценки.

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

Таблица 37. Информация об объектах-аналогах²⁰

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации		https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/271323171/	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/274175475/	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/270154295/	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/256407641/	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/261251278/
Контактный телефон		тел. +7 962 586-90-25	тел. +7 962 586-90-25	тел. +7 914 170-45-94	тел. +7 962 586-20-12 +7 914 770-63-75	тел. +7 962 586-21-09
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27	г. Комсомольск-на- Амуре, р-н Центральный, ул. 18-я Силинская	г. Комсомольск-на- Амуре, р-н Центральный, ул. 22-я Силинская	г. Комсомольск-на- Амуре, р-н Центральный	г. Комсомольск-на- Амуре, р-н Ленинский, Культурная ул.	г. Комсомольск-на- Амуре, р-н Ленинский, ул. Калиновая
Площадь земельного участка, кв. м	9 012,9	1 000	1 000	967	1 000	1 000
Права на земельный участок	Краткосрочная аренда (до 2035 г.)	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Характеристика окружения местоположение	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой
Коммуникации	Водоснабжение, отопление, канализация, электроснабжение	Э/э	Э/э	Нет	Нет	Нет
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость, руб.		490 000	590 000	400 000	400 000	550 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м		490	590	414	400	550

Источник информации: Расчеты Оценщика

²⁰ Вся информация о характеристиках объектов аналогов была уточнена у представителей собственников.

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

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

Расчет справедливой стоимости земельного участка включает следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

$\Pi_1, \dots, \Pi_n$ – процентные поправки по i – му элементу сравнения.

Характер и степень отличий аналогов от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Проанализировав состояние земельного рынка г. Комсомольск-на-Амуре, отобраны сходные с оцениваемым объектом земельные участки, выставленные на продажу в период проведения оценки.

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

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

$$K_n = \left(\frac{C_{\text{оо}}}{C_{\text{оа}}} - 1 \right) * 100\%$$

где

K_n – размер корректировки;

$C_{\text{оо}}$ – расчетное значение коэффициента поправки для объекта оценки;

$C_{\text{оа}}$ – расчетное значение коэффициента поправки для объекта-аналога.

При использовании коэффициентов, сгруппированных в матрицы, значения в матрице соответствуют отношению $C_{\text{оо}}/C_{\text{оа}}$.

Корректировка на торг. Для определения справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости использовались данные по предложению сопоставимых с ним объектов. Следует учитывать, тот факт, что любой продавец в цену продаваемого им объекта закладывает некую сумму, на которую он в последующем готов снизить оглашенную стоимость. Для определения корректировки на торг для земельного участка было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 295, табл. 124.

Таблица 38. Влияние фактора «скидка к ценам предложений» на цены земельных участков

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8% 24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2% 22,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6% 28,1%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3% 22,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6% 19,8%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7% 24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2% 24,3%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 295, табл. 124.

На основании данного исследования, скидка торг для неактивного рынка при продаже земельных участков под коммерческую застройку (офисно-торговую), составляет 9,2-22,2%.

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

Корректировка на вид разрешенного использования. В связи с отсутствием аналогов земельных участков по назначению объекта оценки применяется корректировка на вид разрешенного использования к объектам-аналогам. Для определения корректировки на торг для земельного участка было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 215, табл. 75.

Таблица 39. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по России, расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,48	0,72
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,85	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,53	0,79

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 215, табл. 75.

На основании данного исследования, расширенный интервал отношения удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку составляет 0,53 до 0,79. К расчету было принято максимальное значение из расширенного интервала 0,79. На основании того, что объект оценки расположен в небольшом населенном пункте с неразвитым рынком коммерческих земельных участков, где отличие цен между земельными участками различного функционального назначения незначительно по сравнению с развитым рынком в крупных городах.

Таким образом, назначение земельного участка объекта оценки для эксплуатации административного здания и прилегающей территории, а назначение объектов-аналогов земельных участков под ИЖС, поэтому корректировка на вид разрешенного использования к объектам-аналогам №№ 1, 2, 3, 4, 5 составит $(1/0,79 - 1 = 0,2658 (26,58\%))$.

Корректировка на передаваемые имущественные права. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности могут иметь различную стоимость. Оцениваемый земельный участок оценивается на правах краткосрочной аренды, на земельные участки, выбранные для расчета объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 оформлены права собственности. Значение возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется Оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 40. Влияние фактора «передаваемые имущественные права для земельных участков под офисно-торговую застройку»

		Объект-аналог		
		Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности
Объект оценки	под коммерческую застройку (офисно-торговую)			
	Собственность	1,00	1,16	1,31
	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	1,00	1,13
	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,88	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 87, табл. 13

Так как оцениваемый земельный участок оценивается на правах краткосрочной аренды, на земельные участки, выбранные для расчета объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 оформлены права собственности, поправка составит $0,76-1=-0,2400 (-24,00\%)$.

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

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

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

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади аналогичных объектов меньшей площади. Значение влияния данного ценообразующего фактора, определяется Оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г.

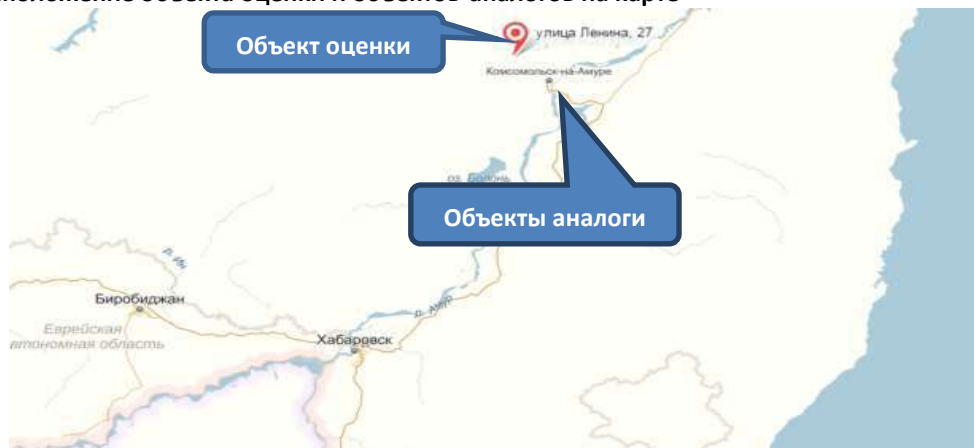
Таблица 41. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под коммерческую застройку, для населенных пунктов менее 1 млн. человек²¹

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек											
Площадь, сот.		аналог									
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
объект оценки	0-50	1,00	1,09	1,15	1,20	1,24	1,26	1,28	1,30	1,31	1,33
	50-100	0,92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21
	100-200	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15
	200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10
	300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07
	400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05
	500-600	0,78	0,85	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04
	600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02
	700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01
	800-900	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00
	900-1000	0,75	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 122, табл. 44

Так как объект оценки находится в диапазоне 50 до 100 сот., необходимо введение корректировки на площадь, объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 имеют площадь, которая попадает в диапазон 0 до 50 сот., следовательно, вводится понижающая корректировка (-8%).

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

Рисунок 3. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте

Объекты-аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре, наиболее близком населенном пункте к местоположению Объекта оценки. В результате анализа рынка земельных участков г. Комсомольск-на-Амуре, были отобраны схожие по основным характеристикам объекты-аналоги. Размер корректировки рассчитывался из соотношения удельной средней стоимости земельных участков района расположения объекта оценки к удельной средней стоимости объектов-аналогов. Значение влияния территориального фактора, определяется Оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки, часть 1» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г.

²¹ Учитывая отсутствие в Справочнике оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г. корректирующих коэффициентов на фактор масштаба для земельных участков под коммерческую застройку, для населенных пунктов менее 500 тыс. человек, были использованы данные для городов менее 1 млн. человек, как самый близкий сегмент по численности населенного пункта.

Таблица 42. Территориальные коэффициенты для земельных участков под коммерческую застройку, расположенных в различных регионах области, данные усредненные по России

		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районеры с развитой промышленностью	Районеры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,24	1,41	1,71	2,08
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,38	1,67
	Районеры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,22	1,48
	Районеры сельскохозяйственных районов	0,58	0,73	0,82	1,00	1,21
	Прочие населенные пункты	0,48	0,60	0,68	0,83	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 1» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 100, табл. 15

Согласно вышеуказанного сборника отношение цен земельных участков под коммерческую (офисно-торговую) застройку районеры с развитой промышленностью по отношению к областному центру среднее значение составляет 0,71.

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

Так как, объект оценки находится в Хабаровском крае, Солнечном районе, рп. Солнечный - районеры с развитой промышленностью, а объекты-аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре - населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра, корректировка на местоположение составит $(0,71/0,80 - 1 = -11,25\%)$.

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

Корректировка на наличие и состав инженерных коммуникаций. Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива во времени действия. Вероятно, это объясняется плановостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Корректировка на наличие и состав инженерных коммуникаций определяется Оценщиком с помощью данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт по корректировке стоимости земельных участков на наличие и состав инженерных коммуникаций на 01.07.2022 г.²²

²² <https://statierlt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/>

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (настроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,17	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,12	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
 2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
 3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
 4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
 5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.
- P.S.
В застроенных населенных пунктах проведение по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежит сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подведения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.
Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. В таком случае применяют корректировку на коммуникации.

У объекта оценки центральные коммуникации (подведена электроэнергия 220-240 В, вода, канализация, теплоснабжение). Поэтому объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 необходимо скорректировать.

У объектов-аналогов №№ 1, 2 на участках подведена электроэнергия²³, корректировка на наличие и состав инженерных коммуникаций составит $(1,06 \cdot 1,07 \cdot 1,07 \cdot 1,10) / 1,06 - 1 = 0,2547$ (25,47%).

У объектов-аналогов №№ 3, 4, 5 на участке нет коммуникаций²⁴, корректировка на наличие и состав инженерных коммуникаций составит $(1,06 \cdot 1,07 \cdot 1,07 \cdot 1,10) / 1 - 1 = 0,3300$ (33%).

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:

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

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Ниже приведены расчёты справедливой стоимости оцениваемых земельных участков сравнительным подходом.

²³ Информация уточнена у представителя собственника.

²⁴ Информация уточнена у представителя собственника.

Таблица 43. Расчет справедливой стоимости земельного участка кадастровый (условный) номер: 27:14:0010104:49

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации		https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/271323171/	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/274175475/	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/270154295/	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/256407641/	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/261251278/
Контактный телефон		тел. +7 962 586-90-25	тел. +7 962 586-90-25	тел. +7 914 170-45-94	тел. +7 962 586-20-12 +7 914 770-63-75	тел. +7 962 586-21-09
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. 18-я Силинская	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. 22-я Силинская	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Ленинский, Культурная ул.	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Ленинский, ул. Калиновая
Площадь земельного участка, кв. м	9 012,9	1 000	1 000	967	1 000	1 000
Права на земельный участок	Краткосрочная аренда (до 2035 г.)	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Характеристика окружения местоположение	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, адм. Назн.)	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой
Коммуникации	Водоснабжение, отопление, канализация, электроснабжение	Э/э	Э/э	Нет	Нет	Нет
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость, руб.		490 000	590 000	400 000	400 000	550 000
Корректировка на наличие строений		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		490 000	590 000	400 000	400 000	550 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м		490	590	414	400	550
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %		-15,70%	-15,70%	-15,70%	-15,70%	-15,70%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		413	497	349	337	464
Разрешенное использование	Для эксплуатации адм. здания и прилегающей терр.	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на разрешенное использование, %		26,58%	26,58%	26,58%	26,58%	26,58%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		523	629	442	427	587
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемые права, %		-24,00%	-24,00%	-24,00%	-24,00%	-24,00%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		397	478	336	325	446
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		397	478	336	325	446
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.		397	478	336	325	446
Площадь земельного участка, кв. м	9 012,90	1 000	1 000	967	1 000	1 000
Корректировка на площадь		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		365	440	309	299	410
Корректировка на территориальное местоположение		-11,25%	-11,25%	-11,25%	-11,25%	-11,25%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		324	391	274	265	364
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		324	391	274	265	364
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		324	391	274	265	364
Корректировка на наличие коммуникаций		25,47%	25,47%	33,00%	33,00%	33,00%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		407	491	364	352	484
Количество корректировок		6	6	6	6	6
Удельный вес объекта		0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.		81	98	73	70	97
Коэффициент вариации	15,59%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	419					
Справедливая стоимость права аренды земельного участка без учета НДС, руб.	3 776 405					
Справедливая стоимость права аренды земельного участка без учета НДС (округленно), руб.	3 776 000					

Источник: Расчеты Оценщика

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

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

где

V - искомый показатель,

σ - среднее квадратичное отклонение,

$\bar{X}$ - средняя величина.

Итоговая справедливая стоимость 1 кв. м, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, 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.

Для полученных данных отношение среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию составило 15,59%, это больше 10%, меньше 33%, изменчивость вариационного ряда относится к средней.

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

9.2. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 м² общей площади Объекта.

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

Выбор сопоставимых объектов

С целью подбора объектов-аналогов при определении справедливой стоимости Объекта оценки, Оценщиком было проведено исследование рынка коммерческой недвижимости, а также изучена информация электронных сайтов недвижимости (<https://komsomolsk-na-amure.gde.ru/>, www.farpost.ru, www.avito.ru, <https://realty.yandex.ru/> и др.).

В результате изучения всех указанных источников Оценщику удалось найти информацию о 5 предлагаемых к продаже зданий торгово-офисных и свободного назначения, наиболее сопоставимых с Объектом оценки. Информация о подобранных объектах-аналогах и источниках информации приведена ниже в таблице.

Таблица 44. Информация об объектах-аналогах²⁵

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации	Заказчик	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-zdanie-98898588.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/administrativnoe-ofisnoe-zdanie-617-3-kv-m-ul-pavlovskogo-2-31928533.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-780-kv-m-pr-kopylova-48-2-80302071.html	https://realty.yandex.ru/offer/4703246131859885350/#location
Контактный телефон		+7 914 214-82-58	+7 963 820-64-42	+7 963 820-64-42	+7 984 284-29-02
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Комсомольская, д.70	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Павловского 2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр-кт Копылова, 48, корпус 2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, г. Комсомольск-на-Амуре ул. Вокзальная, 58
Общая площадь, кв. м	8 849,40	900	617,3	780,0	1 125,6
Передаваемые имущественные права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь земельного участка, кв. м	9 012,9	5 831	2 000,0	792	1 130
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Тип помещений	Административные	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения	Свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения
Этажность	1-5, цоколь	1,2	1, 2, 3	1, 2	1, 2
Отделка помещений	Эконом	Косметический ремонт	Стандарт	Эконом	Стандарт
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Материал ограждающих конструкций	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии
Обеспечение инженерными системами	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Стоимость, руб. с НДС		16 000 000	16 300 000	15 300 000	29 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м с НДС		17 778	26 405	19 615	25 764

Источник информации: Расчеты Оценщика

²⁵ Вся информация о характеристиках объектов аналогов была уточнена у представителей собственников.

Описание внесенных корректировок при расчете справедливой стоимости

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

Для определения корректировки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 451, стр. 463).

Таблица 45. Значения корректировки на торг (при продаже офисно-торговой недвижимости) по мнению оценщиков на неактивном рынке, усредненные по городам России

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	8,0% - 17,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,2% - 20,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,0%	7,5% - 18,5%
4. Стрит-ритейл	12,5%	7,2% - 17,8%
5. Объекты свободного назначения	15,0%	9,5% - 20,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,5%	11,0% - 24,0%
Арендные ставки объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	8,0% - 17,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,0%	8,7% - 19,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12,5%	7,6% - 17,4%
4. Стрит-ритейл	12,5%	7,6% - 17,4%
5. Объекты свободного назначения	14,0%	8,7% - 19,3%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,0%	8,9% - 21,1%

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 451, стр. 463)

На основании данного исследования, средняя скидка на торг на цены офисных объектов класса С и ниже усредненные данные по городам России, на неактивном рынке составляет 9,2-20,8%, принято среднее значение диапазона в размере 15%.

Корректировка на размер земельного участка

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

Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:²⁶

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

$$S' = S_{\text{зз}} / S_{\text{зд}}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

$$\Delta S'_i = S'_o - S'_i$$

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

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

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'_i * C_{\text{зз}}$$

где: $C_{\text{зз}}$ — стоимость 1 кв. м земельного участка.

Значение возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется Оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией

²⁶<http://sstitova.ru/%D0%BF%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0-%D0%BD%D0%B0-%D0%BF%D0%BB%D0%BE%D1%89%D0%B0%D0%B4%D1%8C-%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE-%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82>

Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 46. Влияние фактора «передаваемые имущественные права для земельных участков под офисно-торговую застройку»

Объект оценки	Объект-аналог		
	Собственность	Снижение рыночной цены земельного участка в долгосрочной аренде (или аренды) / участка в собственности	Снижение рыночной цены земельного участка в долгосрочной аренде (или аренды) / участка в собственности
под коммерческую застройку (офисно-торговую)			
Собственность	1,00	1,16	1,31
Отношение удельной цены земельного участка в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	1,00	1,13
Отношение удельной цены земельного участка в краткосрочной аренде (сроком до 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,88	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 87, табл. 13

Стоимость права аренды земельного участка была определена в разделе 9.1. «Расчет справедливой стоимости земельного участка» (методом корректировок) и составила 3 776 000 рублей без учета НДС за 9 012,90 кв. м, следовательно, стоимость краткосрочных прав аренды земельного участка за 1 кв. м = 419 руб./ кв. м.

Далее, при расчете стоимостного показателя корректировки, разница между долей ЗУ объекта оценки и объекта-аналога умножается на стоимость 1 кв. м земельного участка, рассчитанную в разделе 9.1. «Расчет справедливой стоимости земельного участка» (методом корректировок). Получившуюся отрицательную либо положительную величину стоимости 1 кв. м земельного участка, приходящуюся на объект-аналог, Оценщик корректирует относительно удельной стоимости 1 кв. м цены предложения объекта-аналога.

Таблица 47. Расчет величины корректировки на размер земельного участка

Наименование показателя	Обозначение	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь здания, кв. м	Sзд	8 849,4	900,0	617,3	780,0	1 125,6
Площадь земельного участка, кв. м	Sзу	9 012,9	5 831,0	2 000,0	792,0	1 130,0
Доля ЗУ, приходящаяся на 1 кв. м площади улучшений	S'	1,02	6,48	3,24	1,02	1,00
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/ кв. м	$\Delta S'i$		-5,46	-2,22	0,00	0,02
Корректировка на площадь ЗУ право аренды, руб.	K		-2 288	-930	0	8

Источник информации: Расчеты Оценщика

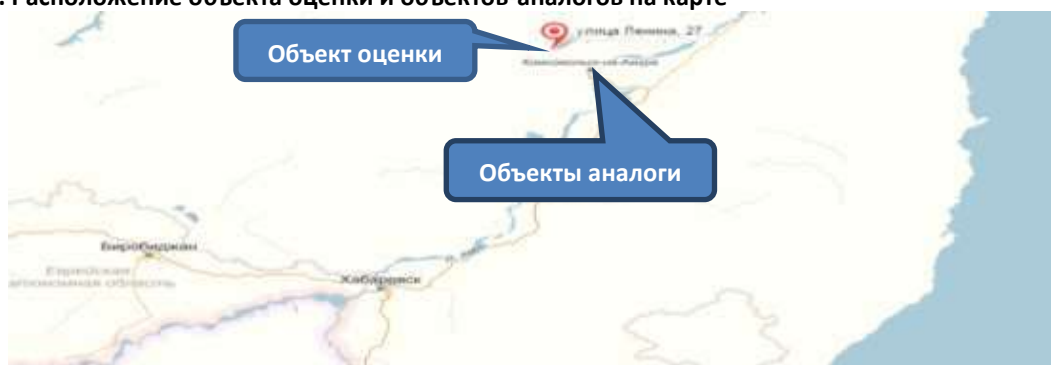
Корректировка на передаваемые права. У объекта оценки так же как и у объектов – аналогов №№ 1, 2, 3, 4 имущественным правом на здание является право собственности, поэтому не требуется введение корректировки на передаваемые имущественные права.

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

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

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

Рисунок 4. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте



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

Влияние данного фактора определялось на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» табл. 9, стр. 75.

Таблица 48. Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76 - 0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,67 - 0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,56 - 0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42 - 0,61
Удельная арендная ставка		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76 - 0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,67 - 0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,54 - 0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42 - 0,61

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», табл. 9, стр. 75

По данным сборника отношение цен офисно-торговых объектов в райцентрах с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,67 - 0,82.

Учитывая местоположение и назначение оцениваемого объекта, для расчета принято среднее значение отношения офисно-торговых объектов в райцентрах с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,74.

Объекты-аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре, отношение цен офисно-торговых объектов в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного (краевого) центра по отношению к областному центру составляет 0,76-0,90, среднее значение 0,83.

Так как, Объект оценки находится в Хабаровском крае, Солнечном районе, рп. Солнечный - райцентр с развитой промышленностью, а объекты-аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре - населенный пункт в ближайшей окрестности областного (краевого) центра, корректировка на местоположение составит $(0,74/0,83 - 1 = -0,1084 (-10,84\%))$.

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. Объекты-аналоги, как и объект оценки, представляют встроенные помещения, поэтому корректировка на тип объекта не вводилась.

Корректировка на материал ограждающих конструкций. Материал стен 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 49. Значение коэффициентов корректировок на материал стен офисно-торговой недвижимости, данные, усредненные по городам России

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
материал стен		аналог	
объект оценки	кирпич	кирпич	панель
	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 объект-аналог №1 материал стен железобетонные панели - подгруппа «панельные», объекты-аналоги №№ 2, 3, 4 материал стен домов кирпич – подгруппа «кирпичные», поэтому корректировка на материал стен для объектов-аналогов №№ 2, 3, 4 составит: 0,92 или (-8%).

Корректировка на площадь объекта. Корректировка на площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади.

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 50. Корректирующие коэффициенты масштабного фактора для цен объектов офисного назначения, расположенных в городах с численностью населения 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 находится в диапазоне >1 500 кв. м. Так как площадь объектов-аналогов №№ 1, 3, 4 находится в диапазоне 750 – 1 500 кв. м, вводится понижающая корректировка на площадь (0,78-1=-0,22 или -22%). Площадь объекта-аналога № 2 находится в диапазоне от 300 до 750 кв. м, корректировка составит: (0,60-1=-0,40 или -40%).

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

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 51. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен продажи офисного назначения, расположенных в городах 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)

Так как объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4 расположены на 1 этаже и выше, вводится понижающая корректировка, учитывающая цоколь ($0,81-1=-0,19$, далее учитываем долю помещений, расположенных в цоколе в общей площади объекта оценки $1\,362,5 / 8\,849,4 = 0,15$; $-0,19 \cdot 0,15 = -0,03$ или -3%).

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 80, стр. 155).

Таблица 52. Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии, значение корректировок усредненные по городам России

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,83	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,9	0,88	0,93

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 80, стр. 155)

Оцениваемый объект, также, как и подобранные объекты-аналоги №№ 1, 2, 4 расположены на «красной линии», корректировка на расположение относительно «красной линии» для объектов-аналогов №№ 1, 2, 4 не вводилась.

Объект-аналог № 3 расположен внутри квартала (на второй и дальше от улицы линий застройки), корректировка составит: $1/0,87-1=0,15$ или (15%).

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

Корректировка на тип парковки. У объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4 как у Объекта оценки есть стихийная парковка, корректировка по данному критерию не вводилась.

Корректировка на отделку помещений. 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 объема 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 с 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 53. 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 и объекта-аналога № 3²⁷ – эконом, корректировка не требуется.

У объекта-аналога № 1²⁸ уровень отделки косметический ремонт корректировка на состояние отделки составит (1 897 руб./кв. м). У объектов-аналогов №№ 2, 4 уровень отделки стандарт корректировка на состояние отделки составит (-1 485 руб./кв. м).

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

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу: $K = (S - M) / ((N - 1) * S)$, где

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

²⁷ Информация уточнена у представителя собственников.

²⁸ Информация уточнена у представителей собственников.

Таблица 54. Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-zdanie-98898588.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/administrativnoe-ofisnoe-zdanie-617-3-kv-m-ul-pavlovskogo-2-31928533.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-780-kv-m-pr-kopylova-48-2-80302071.html	https://realty.yandex.ru/offer/4703246131859885350/#location
Контактный телефон		+7 914 214-82-58	+7 963 820-64-42	+7 963 820-64-42	+7 984 284-29-02
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Комсомольская, д.70	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Павловского 2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр-кт Копылова, 48, корпус 2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, г. Комсомольск-на-Амуре ул. Вокзальная, 58
Общая площадь, кв. м	8 849,4	900,0	617,3	780,0	1 125,6
Площадь земельного участка, кв. м	9 012,9	5 831,0	2 000,0	792,0	1 130,0
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Этажность	1-5, цоколь	1,2	1, 2, 3	1, 2	1, 2
Отделка помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал ограждающих конструкций	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Обеспечение инженерными системами	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Стоимость объекта с земельным участком с учетом НДС, руб.		16 000 000	16 300 000	15 300 000	29 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м с НДС		17 778	26 405	19 615	25 764
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		15 111	22 444	16 673	21 899
Площадь ЗУ, кв. м (собственность)	9 012,9	5 831,0	2 000	792	1 130
Доля ЗУ, приходящаяся на 1 кв. м площади улучшений	1,02	6,48	3,24	1,02	1,00
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м		-5,46	-2,22	0,00	0,02
Корректировка на площадь ЗУ право аренды, руб.		-2288	-930	0	8

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		12 823	21 514	16 673	21 907
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемые права, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб. с учетом НДС.		12 823	21 514	16 673	21 907
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		12 823	21 514	16 673	21 907
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		12 823	21 514	16 673	21 907
Наличие обременений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие обременений, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		12 823	21 514	16 673	21 907
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Комсомольская, д.70	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Павловского 2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр-кт Копылова, 48, корпус 2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, г. Комсомольск-на-Амуре ул. Вокзальная, 58
Корректировка на территориальное местоположение, %		-10,84%	-10,84%	-10,84%	-10,84%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		11 433	19 182	14 866	19 532
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка на тип здания, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		11 433	19 182	14 866	19 532
Материал ограждающих конструкций	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал ограждающих конструкций		0%	-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		11 433	17 647	13 677	17 969
Площадь кв. м	8 849,40	900,0	617	780,0	1 125,6
Корректировка на площадь, %		-22%	-40%	-22%	-22%

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		8 918	10 588	10 668	14 016
Этаж/Этажность	1-5, цоколь	1,2	1, 2, 3	1, 2	1, 2
Доля помещений, расположенных в цоколе (округленно)	0,15				
Корректировка на этаж, %		-3%	-3%	-3%	-3%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		8 650	10 270	10 348	13 596
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии
Корректировка на расположение относительно "красной линии", %		0%	0%	15%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		8 650	10 270	11 900	13 596
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		8 650	10 270	11 900	13 596
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		8 650	10 270	11 900	13 596
Отделка помещений	Эконом	Косметический ремонт	Стандарт	Эконом	Стандарт
Корректировка на отделку помещений, руб.		1 897	- 1 485	-	- 1 485
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		10 547	8 785	11 900	12 111
Количество корректировок		6	7	7	7
Весовые коэффициенты		0,259	0,247	0,247	0,247
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.		2 732	2 170	2 939	2 991
Коэффициент Вариации	14,15%				
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	10 832				
Стоимость здания по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.	95 856 701				
Стоимость права аренды земельного участка с учетом НДС, руб.	учтена в объектах				

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Рыночная стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.	95 856 701				
Рыночная стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	79 880 584				

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

Для полученных данных отношение среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию составило 14,15%, полученное значение коэффициента вариации выше 10%, но не превышает 33%, то изменчивость вариационного ряда принято считать средним. Таким образом, выборка близка к однородной и ее можно использовать для определения средневзвешенного показателя удельной стоимости.

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

Таблица 55. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Площадь Объекта оценки, кв. м	Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом земельного участка по сравнительному подходу без учета НДС, руб. ²⁹
1	Административное здание (комбинатоправление)	8 849,40	79 880 584

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

9.3. Расчет справедливой стоимости методами доходного подхода

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

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

Основные этапы процедуры оценки при использовании метода прямой капитализации:

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

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

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

где

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

Определение потенциального валового дохода

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

$$PGI = S \times C_a$$

Где S – площадь помещений, предназначенных для сдачи в аренду;

C_a – ставка арендной платы за помещения.

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

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

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

Таблица 56. Объекты-аналоги³⁰

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	Заказчик	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomeshenija-244-kv-m-magistralnoe-sh-39-1-89907496.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/arenda-ofisnyh-pomeshenij-95453062.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/arenda-ofisnyh-pomeshenij-ot-360rub-metr-102793673.html	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_465_m_chast_2583781994	https://habarovsk.move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ploshchady_u_61_kv_habarovskiy_kray_komsomolsk-na-amure_ulica_dzerzhinskogo_38_6884969411/
Телефон		тел. +7 963 820-64-42	тел.+7 909 869-03-64	тел. +7 968 171-21-24	тел. 9 958 700-69-64	тел. +7 (968) 170-13-48 +7 (962) 297-18-22
Адрес объекта	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Магистральное ш., д.39/1	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Интернациональный д.29/3	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Гагарина, д.17/5	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Октябрьский пр-т, д.10	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Дзержинского, д.38
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	На красной линии	На красной линии
Тип объекта	Отдельно стоящее здание с зу	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Тип помещений	Административные	Нежилое помещение офисного, свободного назначения	Нежилое помещение офисного, свободного назначения	Нежилое помещение офисного, свободного назначения	Нежилое помещение офисного, свободного назначения	Нежилое помещение офисного, свободного назначения
Площадь объекта, кв. м	8 849,40	244	105	408	465	61
Этаж	1-5 цоколь	1,2	1/2	1/5	1/5	1/10
Состояние отделки помещений	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом
Вход в помещение	Нет	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Нет	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Наличие/отсутствие бытовой техники и мебели	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет
Обеспечение инженерными системами	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана
Дата фиксации предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
НДС		с НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Эксплуатационные расходы		Входят	Входят	Входят	Входят	Входят
Коммунальные платежи		Не входят	Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Ставка аренды за пользование помещением, руб./кв. м/год		6 600	5 280	4 320	4 800	6 885

Источник информации: Расчеты Оценщика

³⁰Вся 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».

Для определения корректировки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное 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 451, стр. 463).

Таблица 57. Значения корректировки на торг (при продаже офисно-торговой недвижимости) по мнению оценщиков на неактивном рынке, усредненные по городам России

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0%	17.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2%	20.8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5%	18.5%
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2%	17.8%
5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5%	20.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0%	24.0%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0%	17.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14.0%	8.7%	19.3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12.5%	7.6%	17.4%
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.6%	17.4%
5. Объекты свободного назначения	14.0%	8.7%	19.3%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15.0%	8.9%	21.1%

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 451, стр. 463)

На основании данного исследования, средняя скидка торг на арендные ставки офисных объектов класса С и ниже, усредненные данные по городам России, на неактивном рынке составляет 8,7-19,3%, принято среднее значение диапазона в размере 14%.

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 помещений³¹ 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.

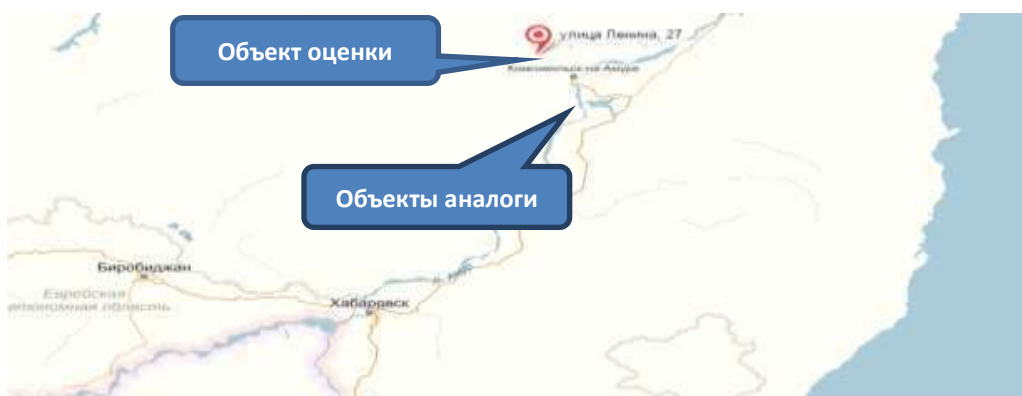
Корректировка на дату продажи. Поправка учитывает рост цен на рынке недвижимости. Сопоставимые объекты-аналоги актуальны на дату оценки объекта оценки, поэтому поправка на дату продажи не вводилась.

Корректировка на местоположение. Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, основных транспортных магистралей района,

³¹ 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>

удаленности от областного центра города, экологической обстановкой района. Объект оценки расположен в Хабаровском крае, Солнечном районе, рп. Солнечный. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов приведено на рисунке ниже:

Рисунок 5. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте



Объекты-аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре, наиболее близком населенном пункте-городе к местоположению Объекта оценки. В результате анализа рынка аренды г. Комсомольск-на-Амуре, были отобраны схожие по основным характеристикам объекты-аналоги.

Влияние данного фактора определялось на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» табл. 9, стр. 75.

Таблица 58. Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,56	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,54	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61

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», табл. 9, стр. 75

По данным сборника отношение арендных ставок офисно-торговых объектов в райцентрах с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,67 - 0,82.

Учитывая местоположение и назначение оцениваемого объекта, для расчета принято среднее значение отношение офисно-торговых объектов в райцентрах с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,74.

Объекты-аналоги расположены г. Комсомольск-на-Амуре, отношение арендных ставок офисно-торговых объектов в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного (краевого) центра по отношению к областному центру составляет 0,76-0,90, среднее значение 0,83.

Так как, Объект оценки находится в Хабаровском крае, Солнечном районе, рп. Солнечный - райцентр с развитой промышленностью, а объекты-аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре - населенный пункт в ближайшей окрестности областного (краевого) центра, корректировка на местоположение составит $(0,74/0,83 - 1 = -0,1084 (-10,84\%))$.

Корректировка на расположение относительно «красной линии». Далее Оценщик провел анализ на различие расположения объектов-аналогов и Объекта оценки относительно «красной линии». 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 80, стр. 155).

Таблица 59. Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии, значение корректировок усредненные по городам России

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,83	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,9	0,88	0,93

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 80, стр. 155)

Оцениваемый объект, также, как и подобранные объекты-аналоги №№ 1, 4, 5 расположены на «красной линии», корректировка на расположение относительно «красной линии» для объектов-аналогов №№ 1, 4, 5 не вводилась.

Объекты-аналоги №№ 2, 3 расположены внутри квартала (на второй и дальше от улицы линий застройки), корректировка составит: $1/0,9-1=0,1111$ или (11,11%).

Корректировка на тип объекта. Объект оценки - это отдельно стоящее здание с земельным участком. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 – встроенные помещения, таким образом необходимо ввести корректировки на тип объекта к объектам-аналогам №№ 1, 2, 3, 4, 5. Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости - 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 80, стр. 155).

Таблица 60. Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии, значение корректировок усредненные по городам России

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,83	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,9	0,88	0,93

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 80, стр. 155)

Корректировка на тип объекта для встроенных помещений объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 составит $1/0,9-1=0,1111$ или 11,11% (округленно).

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

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

Для 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 61. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для аренды объектов офисного назначения, расположенных в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.

Этаж расположения		аналог			
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)

Так как объект оценки расположен на 1, 2, 3, 4, 5 этажах и цоколе, а объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 расположены на 1 этаже, вводится понижающая корректировка, учитывающая цоколь ($0,79-1=-0,21$) и 2 этаж и выше ($0,92-1=-0,08$), далее учитываем долю помещений, расположенных в цоколе в общей площади объекта оценки $1\,362,5 / 8\,849,4 = 0,15$; и долю помещений, расположенных на 2 этаже и выше $5\,827,8 / 8\,849,4 = 0,66$. Итоговая поправка на этаж составит: $(-0,21) \cdot 0,15 + (-0,08) \cdot 0,66 = -0,08$ или -8% (округленно).

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

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 62. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для арендной ставки объектов офисного назначения, расположенных в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.

Отдельный вход		Аналог	
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)

У объектов-аналогов №№ 1, 2, 4, 5 есть отдельный вход, корректировка составляет - 0,93 (-7%);

Корректировка на площадь. Корректировка на площадь учитывает тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших зданий меньше, чем маленьких. 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 63. Корректирующие коэффициенты масштабного фактора для арендной ставки объектов офисного назначения, расположенных в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.

Общая площадь, кв. м.		Объект аналог				
Объект оценки	до 125	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
	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 находится в диапазоне >1 500 кв. м,

площадь объекта-аналога № 1 находится в диапазоне от 125 до 300 кв. м, корректировка составляет - 0,78 (-22%);

площадь объектов-аналогов №№ 2, 5 находится в диапазоне до 125 кв. м, корректировка составляет - 0,71 (-29%);

площадь объектов-аналогов №№ 3, 4 находится в диапазоне от 300 до 750 кв. м, корректировка составляет - 0,79 (-21%).

Корректировка на наличие оборудования, мебели и техники. Влияние данного фактора оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости. Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели определена на основании данных, представленных на портале Statrael на 01.07.2022 г.³²

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (публиковано 12.07.2022 г.) (statistika-guladovskaja-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

Корректировка рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.

Приведены усредненные цены на предложения аналогичных объектов коммерческой недвижимости по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие инженерного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости. Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Итого расчетов Statrael на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и в хорошем старении) / отсутствие оборудования, мебели и техники	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,05	1,18	1,11
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и станками	0,98	1,18	1,07
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильным и другим оборудованием и молокопроводами, транспортеры, насосостанции, системы, ограждения, клеточное оборудование)	1,12	1,58	1,32
4	Капительные с капительным оборудованием	1,08	3,08	2,09
5	Генераторные с генераторным оборудованием	2,28	3,90	2,62
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,03	1,28	1,14
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,00	1,14	1,08
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,06	1,21	1,13
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,20	1,11
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,03	1,18	1,08

Объекты-аналоги №№ 1, 2, 4, 5 сопоставимы с объектом-оценки, они сдаются без мебели и техники, поэтому корректировка не вводится. Объект-аналог № 3 сдается с техникой и мебелью, корректировка составит: $1/1,08-1=-0,07$ или (-7%).

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

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

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

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

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

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

³²Источник информации: <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/>

Таблица 64. Расчет арендной ставки за временное владение и пользование нежилыми помещениями

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	Заказчик	https://www.farpost.ru/kom-somolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomesheniya-244-kv-m-magistralnoe-sh-39-1-89907496.html	https://www.farpost.ru/kom-somolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/arenda-ofisnyh-pomeshenij-95453062.html	https://www.farpost.ru/kom-somolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/arenda-ofisnyh-pomeshenij-ot-360rub-metr-102793673.html	https://www.avito.ru/komso-molsk-na-amure/kommercheskaya_ne-dvizhimost/pomeshenie_sv-obodnogo_naznacheniya_465_m_chast_2583781994	https://habarovsk.move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ploschadyu_61_kvm_habarovskiy_kray_komsomolsk-na-amure_ulica_dzerzhinskogo_38_6884969411/
Общая площадь, кв. м	8 849,40	244,00	105	408	465	61
Стоимость руб./кв. м/год, с НДС, без эксплуатационных расходов, без коммунальных платежей		6 600	5 280	4 320	4 800	6 885
Корректировка на уторгование, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 676	4 541	3 715	4 128	5 921
Дата фиксации предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 676	4 541	3 715	4 128	5 921
Адрес объекта	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Магистральное ш., д.39/1	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Интернациональный д.29/3	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Гагарина, д.17/5	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Октябрьский пр-т, д.10	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Дзержинского, д.38
Корректировка на местоположение объекта, %		-10,84%	-10,84%	-10,84%	-10,84%	-10,84%
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 061	4 049	3 312	3 681	5 279
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	На красной линии	На красной линии
Корректировка на расположение относительно «красной линии», %		0%	11,11%	11,11%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 061	4 499	3 680	3 681	5 279
Тип объекта	Отдельно стоящее здание с ЗУ	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Корректировка на тип объекта, %		11,11%	11,11%	11,11%	11,11%	11,11%
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 623	4 999	4 089	4 090	5 865
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 623	4 999	4 089	4 090	5 865
Этаж	1, 2, 3, 4, 5, цоколь	1,2	1/2	1/5	1/5	1/10
Корректировка на этаж/этажность, %		-8%	-8%	-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 173	4 599	3 762	3 763	5 396
Вход в помещение	Нет	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Нет	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)
Корректировка на отдельный вход, %		-7%	-7%	0%	-7%	-7%
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 811	4 277	3 762	3 500	5 018
Площадь объекта, кв. м	8 849,4	244	105	408	465	61
Корректировка на общую площадь, %		-22%	-29%	-21%	-21%	-29%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 753	3 037	2 972	2 765	3 563

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наличие/отсутствие бытовой техники и мебели	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет
Корректировка на наличие/отсутствие техники и мебели, %		0%	0%	-7%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 753	3 037	2 764	2 765	3 563
Состояние отделки помещений	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом
Корректировка на состояние отделки помещений, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 753	3 037	2 764	2 765	3 563
Эксплуатационные расходы		Входят	Входят	Входят	Входят	Входят
Корректировка на эксплуатационные расходы, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 753	3 037	2 764	2 765	3 563
Коммунальные платежи		Не входят	Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Корректировка на коммунальные платежи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 753	3 037	2 764	2 765	3 563
Количество корректировок		6	7	7	6	6
Весовые коэффициенты		0,203	0,195	0,195	0,203	0,203
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.		762	592	539	561	723
Коэффициент Вариации	14,43%					
Рыночная стоимость арендной ставки с учетом НДС , ЭР, без комм.плат., руб./кв. м/год	3 177					

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

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

где

V - искомый показатель,

σ - среднее квадратичное отклонение,

$\bar{X}$ - средняя величина.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, если полученное значение коэффициента вариации выше 10%, но не превышает 33%, то изменчивость вариационного ряда принято считать средней. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Полученные значения коэффициента вариации 14,43%, выше 10%, но не превышает 33%, то изменчивость вариационного ряда принято считать средней, 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:

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

$S_{арендопригодная}$ - арендопригодная площадь;

$S_{общая}$ – общая площадь объекта оценки;

$K_{арендопригодной}$ – коэффициент арендопригодной площади.

Данный коэффициент определялся на основании данных представленных на портале StatRielt.³³ Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше.

³³<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/>

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2022 г.) statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti

Коридорный коэффициент учитывается при определении доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения данного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, что вызывает дополнительные расходы на эксплуатацию и обслуживание здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площадки лестничных клеток, санузлы, вестибюли, лифты и пр.), вспомогательные помещения (инженерные, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (помещения обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади:

$$K_{\text{корид.}} = S_{\text{общ.}} / S_{\text{арендопригодн.}}$$

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и автоматической площадью доходной недвижимости:

$$S_{\text{арендопригодн.}} = S_{\text{общ.}} - S_{\text{исключен.}}$$

Значения Коридорного коэффициента различны в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управленцев зданием (Ассоциацией владельцев и управленцев зданием), регламентированной отраслевыми стандартами рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 25%, для офиса Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть больше, чем в офисе.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню дохода от сдачи в аренду может быть применен Коэффициент арендопригодной площади (K арендопригодн.). Это значение, обратное Коридорному коэффициенту:

$$K_{\text{арендопригодн.}} = S_{\text{арендопригодн.}} / S_{\text{общ.}} = 1 / K_{\text{корид.}}$$

Анализ рынка площади зданий и встроены помещений различного назначения и различных стандартов постройки, спецификаций выявляет наиболее типичные значения Коридорного коэффициента и Коэффициента арендопригодной площади. Проценты значений зависят от общей площади объектов и стандартов постройки. Обнаруживается закономерность: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше для административных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

По расчетам StatRus (<http://www.statrus.ru/>) на основе сопоставления технической документации объектов до 2022 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года						
1.1.	Здания и встроены помещений розничной торговли	1,07	1,16	1,12	0,88	0,86	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроены помещений	1,14	1,27	1,21	0,78	0,80	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,02	1,11	1,07	0,88	0,97	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,05	1,17	1,11	0,84	0,85	0,86
2.	Здания, построенные после 1991 года						
2.1.	Здания и встроены помещений торгового-развлекательного назначения	1,06	1,21	1,14	0,87	0,84	0,86
2.2.	Офисные (административным общественным) здания и встроены помещений	1,11	1,21	1,16	0,82	0,90	0,86
2.3.	Складские здания и блоки	1,02	1,09	1,06	0,90	0,97	0,94
2.4.	Производственные здания и блоки	1,02	1,16	1,09	0,86	0,86	0,82

В соответствии с данным источником, Коэффициент арендопригодной площади для административных и др. общественных зданий и встроены помещений (построенных до 1992г.) на 01.07.2022 (дата статистических данных, ближайшая к дате оценки) среднее значение составляет – 0,83³⁴.

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

Определение действительного валового дохода

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

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

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

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

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

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

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

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

Для проведения данной корректировки Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2021 г.) (табл. 12, стр. 45), в расчетах принималось среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисных

³⁴Источник информации: <https://statistru.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2457-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-10-2021-goda>

объектов класса С и ниже в дальневосточных регионах на неактивном рынке диапазон 10,1-34,9%. Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 65. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса С и ниже, усредненные по городам России на неактивном рынке

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	15,0%	9,6%	20,4%
2	Санкт-Петербург	12,5%	4,6%	20,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17,5%	10,2%	24,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	21,3%	13,1%	29,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,5%	6,2%	28,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,0%	6,7%	21,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	19,5%	10,4%	28,6%
8	Курортные регионы	18,8%	8,8%	28,8%
9	Дальневосточные регионы	22,5%	10,1%	34,9%

Источник информации: Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2021 г.) (табл. 12, стр. 45)

Учитывая местоположение и назначение объекта оценки, в расчетах принималось среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса С и ниже в дальневосточных регионах на неактивном рынке (22,5%).

Определение чистого операционного дохода

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

$$NOI = EGI - FE - VE - AR$$

Где:

FE — величина постоянных расходов (Fixed Expense);

VE — величина переменных расходов (Variable Expense);

AR — расходы на ремонт, замещение (Allowance for Replacements).

Операционные расходы

Операционные расходы (Operation Expense — OE) — это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Операционные расходы можно разделить на три основные группы:

- постоянные расходы;
- переменные расходы;
- расходы на замещение.

Постоянные расходы

К постоянным (Fixed Expense — FE) обычно относят расходы, которые не зависят от уровня загрузки объекта. Это налоги на имущество, платежи за земельный участок, страховой сбор.

Переменные расходы

К переменным (Variable Expense — VE) относятся расходы, величина которых связана с уровнем загрузки объекта и с уровнем предоставляемых услуг.

Расходы на замещение

К расходам на замещение (Allowance for Replacements — AR) относятся расходы на периодическую замену быстроизнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения.

Операционные расходы были определены на основании данных, представленных на портале Statrielt³⁵.

№	Объект	Минимум (руб./кв. м)	Среднее (руб./кв. м)	Среднее (руб./кв. м)
1	Потенциальный валовой доход	6,20	6,30	6,28
2	Потери от недоиспользования площадей	6,21	6,30	6,28
3	Действительный валовой доход	6,19	6,30	6,28
4	Операционные расходы, % от ДВД	6,11	6,37	6,23

В соответствии с данным Источником, рыночное значение доли операционных расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2021 г. – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей) для офисных и других общественных помещений и зданий составляет – 0,21-0,39, для расчета принято среднее значение диапазона 0,29 или (29%).

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

Таблица 66. Расчет ПВД

Показатель	Расчетный показатель, руб.
Площадь объекта оценки, кв. м	8 849,40
Коэффициент арендопригодной площади	0,83
Арендопригодная площадь, кв. м	7 345,00
Расчетная ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	3 177
Потенциальный валовой доход, руб.	23 335 065

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 67. Расчет ЧОД

№ п/п	Наименование показателя	Расчетный показатель, руб.
1	Потенциальный валовой доход, руб.	23 335 065
2	Потери от недоиспользования площадей, %	22,50%
3	Потери от недоиспользования площадей, руб.	5 250 390
4	Действительный валовой доход, руб.	18 084 675
5	Операционные расходы, % от ДВД	29,00%
6	Операционные расходы, руб.	5 244 556
7	Чистый операционный доход, руб. в год	12 840 119

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

³⁵Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/>

Ставка капитализации отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования.

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставка доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанными с конкретными инвестициями;
- норма возврата капитала, отражающая погашение суммы первоначальных инвестиций в течение срока жизни объекта.

Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы

Если объект недвижимости приобретается с помощью собственного и заемного капитала, коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям доходности на обе части инвестиций. Коэффициент капитализации для заемного капитала называется ипотечной постоянной и рассчитывается:

$$R_m = \frac{DO}{K}$$

Где R_m – ипотечная постоянная;

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

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

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

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

Где М – коэффициент ипотечной задолженности.

Метод прямой капитализации

Основываясь на рыночных данных по ценам продаж и значений ЧОД сопоставимых объектов недвижимости, можно вычислить коэффициент капитализации:

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

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

V_i – цена продажи i-ого объекта-аналога.

Метод кумулятивного построения капитализации.

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

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

R_{of} – норма возврата

По данной методике формула выглядит следующим образом:

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

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. 47, стр. 86).

Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 68. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, офисные объекты, неактивный рынок (респонденты-эксперты-оценщики)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	10,0%	15,0%
2	Санкт-Петербург	10,0%	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,5%	7,5%	15,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,3%	6,2%	14,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,8%	7,5%	16,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,5%	4,9%	18,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	6,1%	13,9%
8	Курортные регионы	30,0%	-	-
9	Дальневосточные регионы	13,8%	10,0%	17,5%

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. 47, стр. 86

В соответствии с данным источником, диапазон ставки капитализации для офисной недвижимости для дальневосточных регионов на неактивном рынке составляет – 10,0-17,5%, для расчета принято среднее значение диапазона в размере – 13,8%.

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

Таблица 69. Определение справедливой стоимости Объекта оценки по доходному подходу

Объект оценки	Общая площадь Объекта оценки, кв. м	Чистый операционный доход, руб./ кв. м	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом ЗУ с учетом НДС, руб.	Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом ЗУ оценки без НДС, руб. ³⁶
Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27	8 849,40	12 840 119	13,80%	93 044 341	77 536 951

Источник: Расчеты Оценщика

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

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

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

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

При определении справедливой стоимости объекта оценки был применен сравнительный и доходный подходы, обоснован отказ от затратного подхода.

Затратный подход

Затратный подход не отражает действительных рыночных цен на объекты недвижимости. Согласно пункту 24в Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. №611 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта.³⁷ Официально подтверждённая в установленном порядке (ФСО 3) смета затрат, включающая в себя покупку участка и строительства на нём здания, заказчиком не предоставлена. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, УПВС, УПСС и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат и последующим экспертным определением величины износа приведёт к большой погрешности в вычислениях. Принимая во внимание все вышесказанное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода.

Сравнительный подход

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к 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

³⁷Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 496 с.: ил. (стр. 195).

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 70. Весовые коэффициенты

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

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

Таблица 71. Согласование результатов оценки

Подходы оценки	Справедливая стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Удельный показатель стоимости, руб.
Затратный подход	Обоснован отказ		
Сравнительный подход	79 880 584	0,5	39 940 292
Доходный подход	77 536 951	0,5	38 768 476
Справедливая стоимость объекта оценки с учетом земельного участка без учета НДС, руб.			78 708 768
Справедливая стоимость объекта оценки с учетом земельного участка без учета НДС (округленно), руб.			78 709 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

Ниже в таблице указана итоговая справедливая стоимость Объекта оценки.

Таблица 72. Итоговая справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.
1	Административное здание (комбинатууправление)	78 709 000
В том числе:		
2	Административное здание (комбинатууправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27	74 933 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012,90 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27. Кадастровый номер: 27:14:0010104:49	3 776 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

ГЛАВА 10. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
2. Оценка недвижимости: Учеб. Пособие / Харрисон Г.С. / Пер. с англ. М: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. 2005г., Финансы и статистика, 495с.
4. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
5. «Методологические основы оценки стоимости имущества». Г. И. Микерин, В. Г. Гребенщиков, Е. И. Нейман. М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
6. Грибовский С. В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», «ПИТЕР», 2001г.
7. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: Учеб.пособие/Под ред. М.А.Федотовой. –М., 2007. 334с.
8. Коростелев С.П. НЭИ при оценке недвижимости. / Корпоративный менеджмент, обновлено 25.08.2009, www.cfin.ru/appraisal/realty/best_use_analysis.shtml
9. Микерин Г. И., Гребенщиков В. Г., Нейман Е. И. Методологические основы оценки стоимости имущества. - М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
10. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
11. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
12. Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости. – Спб., 2007 г., 584 с.
13. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
14. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М., 2008 г., 384 с.
15. Фридман Д. и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
16. Яскевич Е.Е. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №30. М.: Научно – Практический Центр Профессионального Оценщика (НПЦПО), май 2022 г.
17. Справочник оценщика недвижимости-2021, «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, 2021 г.
18. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. -М.: Техносфера, 2011.
19. 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных Объекту 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.

Неустрашимый 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 $D(x)$.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - M(x))^2} .^{38}$$

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

Активный рынок - рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

³⁸ «Ведение в теорию оценки недвижимости» под редакцией В.С. Болдырева, А.С. Галушкина, А.Е. Федорова, М:1998 г. (стр. 152)

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

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

Наилучшее и наиболее эффективное использование - такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.

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

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

Наблюдаемые исходные данные - исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Ненаблюдаемые исходные данные - исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Исходные данные - допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже:

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

Приложение 1

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА

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



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 Полиса страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь:

М.П. Директор Цойков А.Ф.

Страховщик

М.П. Директор Р-64 Родионовский С.Л.

По Доверенности №№ РГ-Д-12927/21 года от 27.12.21

ДОГОВОР/ПОЛИС №2200SB40R6708
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.):	Королева Татьяна Вячеславовна
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и порядок ее уплаты:	500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно в срок до «27» сентября 2022 г.)
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2022 г. по «27» сентября 2023 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Приложения:	Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

Особые условия страхования:

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Эксон», действующего на основании агентского договора № 05284680001 от 19.05.2016 г. с САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4, ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 301018104000000000225 БИК 044525223 Тел. (495) 721-44-44	Королева Татьяна Вячеславовна Адрес места жительства (регистрации): 143500, Российская Федерация, Московская область, г. Истра, ул. Главного Конструктора В.И. Адашкo, д. 7, корп. 2, кв. 19 ИНН: 32321228676 Дата рождения: 17.06.1984 Место рождения: ГОР. БРЯНСК Паспорт: 1514 177756 20.01.2015 ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО БРЯНСКОЙ ОБЛ. В СОВЕТСКОМ Р-НЕ Г. БРЯНСКА код подразделения 320-003
От имени Страховщика:  Иванов Александр Сергеевич М.П.	 Королева Татьяна Вячеславовна

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 27.09.2022 г.



**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



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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 030235-1

« 01 » октября 20 21 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 20 21 г. № 220

Директор

 А.С. Бункин

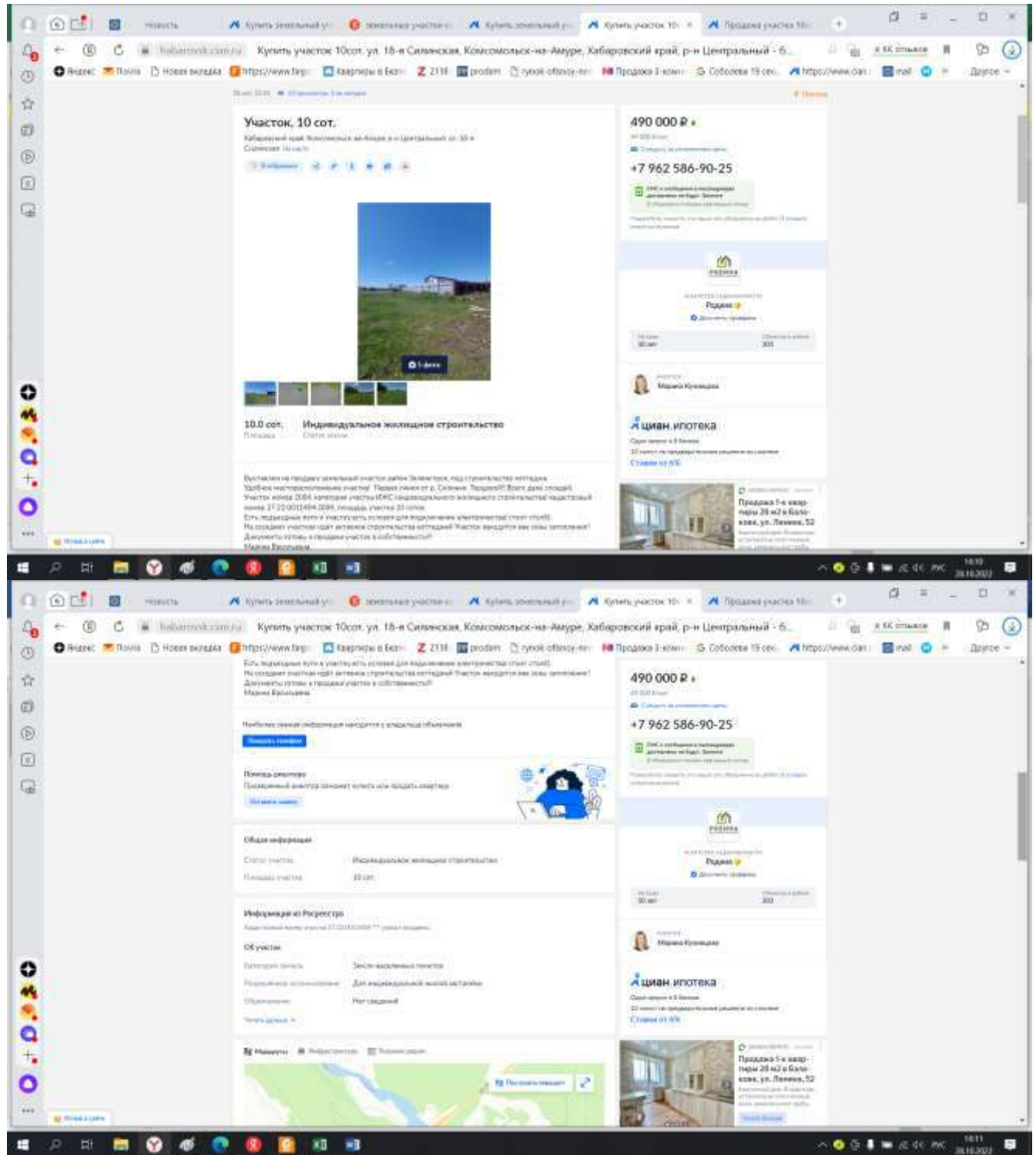
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 01 » октября 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «В», ТЗ № 872.

Приложение 2 ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

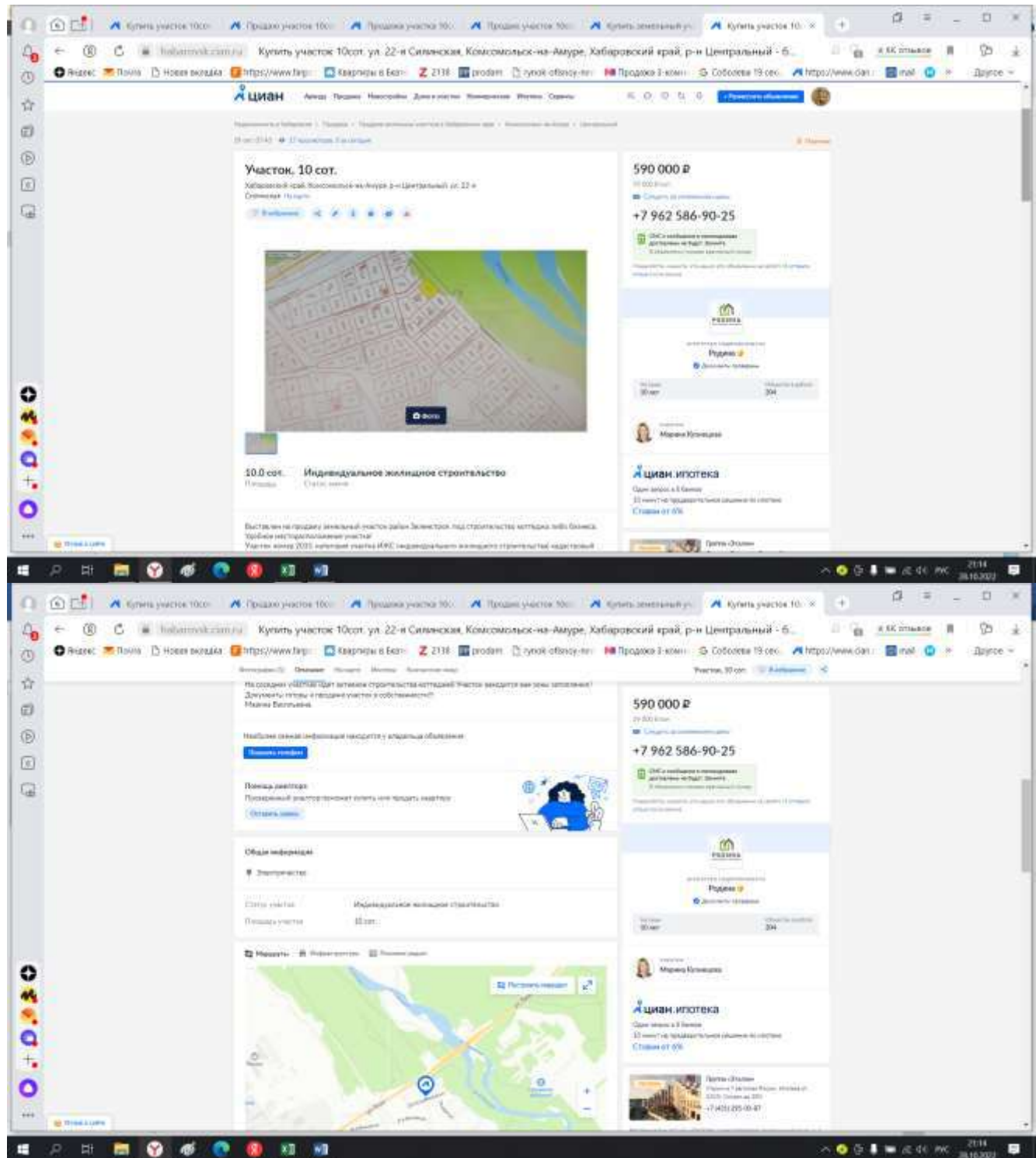
Скриншоты объектов-аналогов для земельных участков

Аналог №1



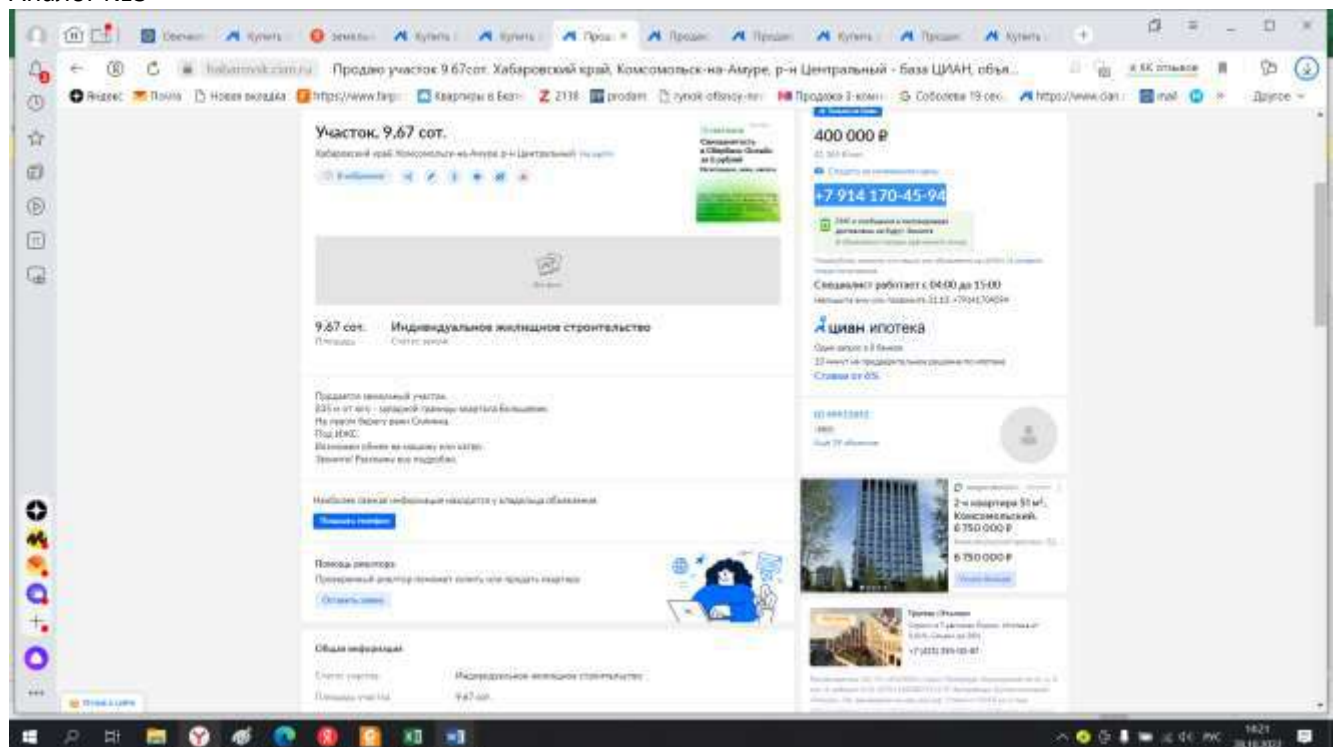
<https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/271323171/>

Аналог №2



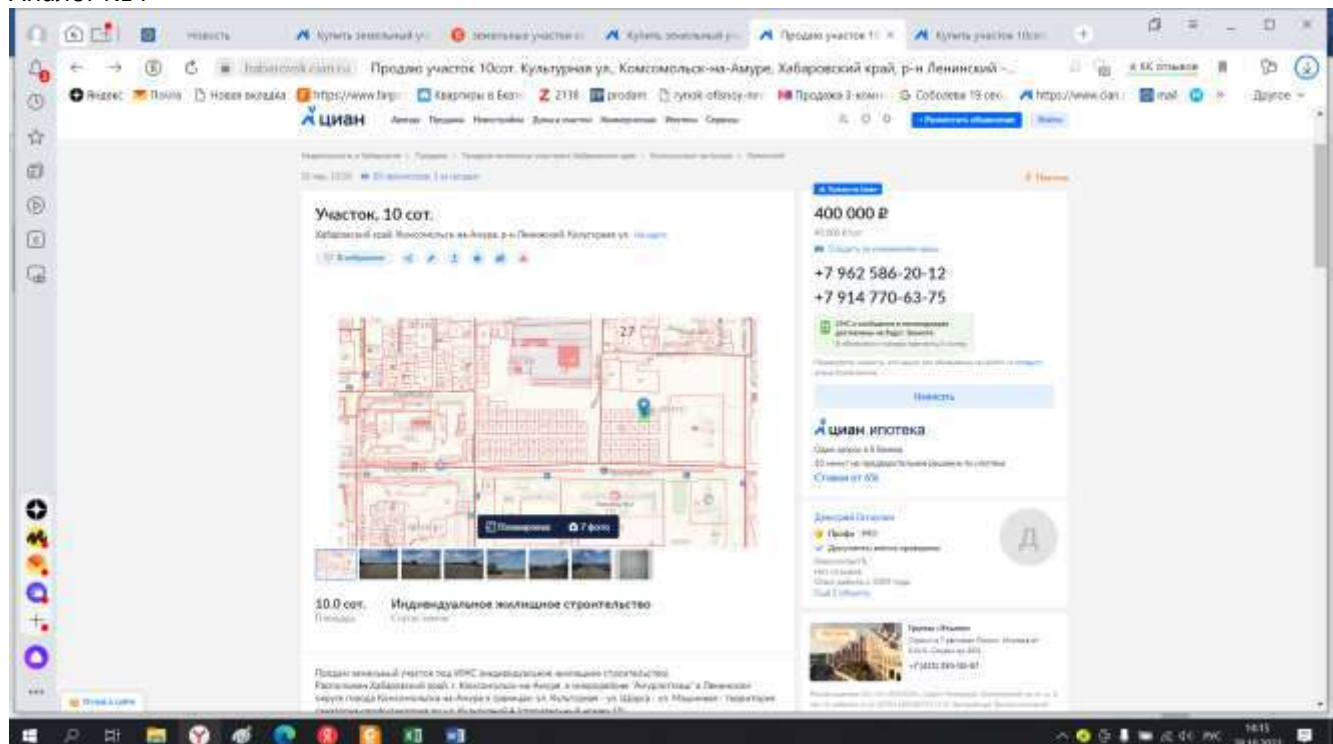
<https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/274175475/>

Аналог №3



<https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/270154295/>

Аналог №4



Продажа участка 10 сот. ул. Калиновка Комсомольск-на-Амуре, Хабаровский край, р-н Ленинский - база ЦИАН

Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, р-н Ленинский, ул. Калиновка. На карте



Участок, 10 сот.
Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, р-н Ленинский, ул. Калиновка. На карте

550 000 ₽ +
+7 962 586-21-09

ЦИАН и партнеры в сотрудничестве с застройщиком «Риэлти Групп» в области недвижимости предлагают:

РИЭЛТИ ГРУПП
застройщик, специализирующийся на строительстве объектов недвижимости

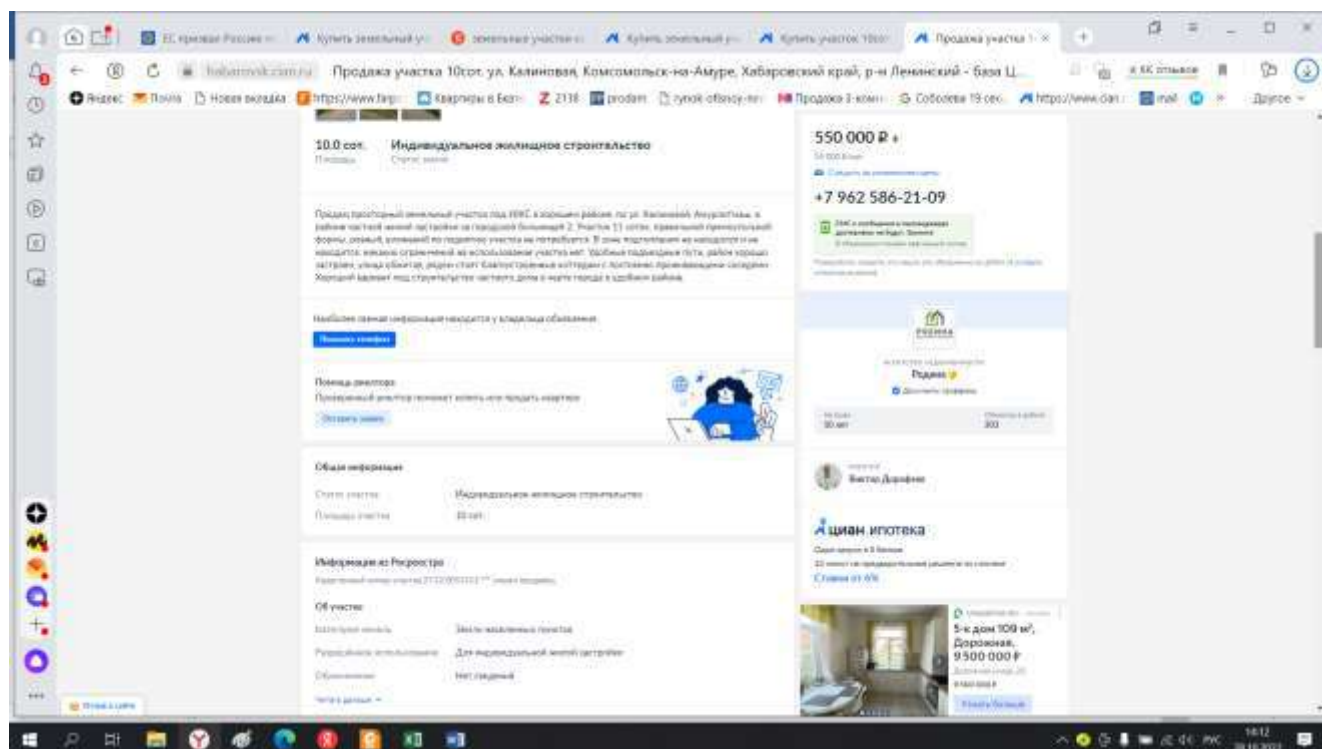
Всего домов — 301 объект в районе — 301

Индивидуальное жилищное строительство
Средняя цена: 550 000 руб.
33 минут на дорогу до центра района по автодороге

Страница от ЦИАН

Продать готовый земельный участок под ИЖС в городском районе по ул. Калиновка Амурского, в районе частной жилой застройки на территории дачного поселка 2. Участок 10 соток. Прямоугольной формы, ровный, удобный для дальнейшего участка на постройку. В доме оборудован напольный отопительный котел.

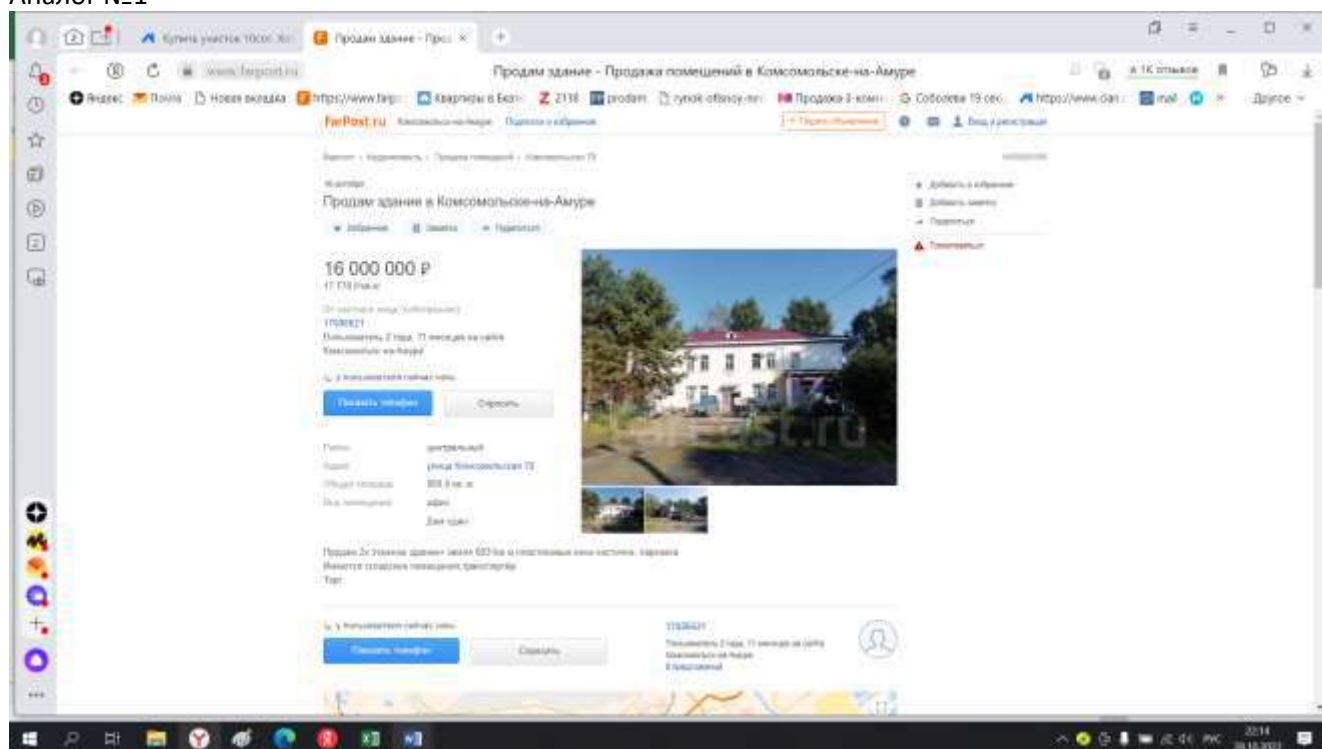
5+ дом 109 м²

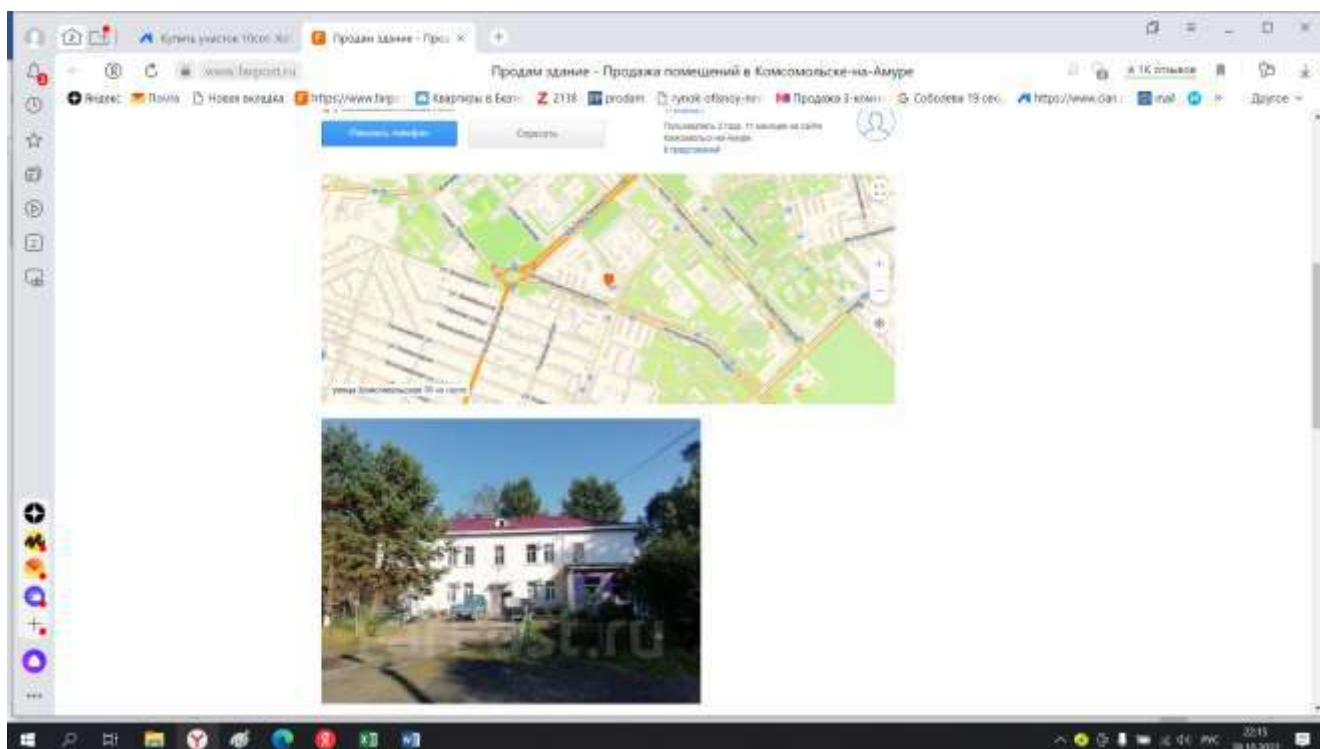


<https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/261251278>

Скриншоты объектов-аналогов для сравнительного подхода

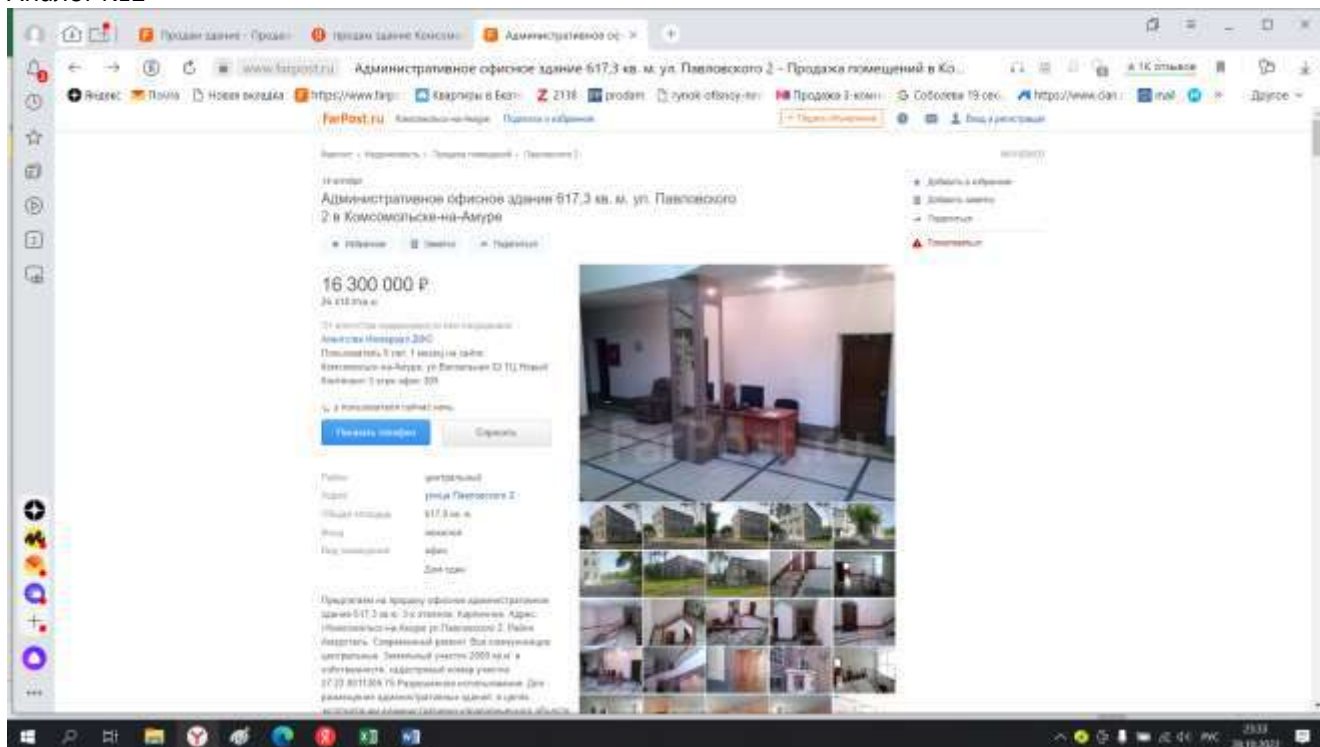
Аналог №1



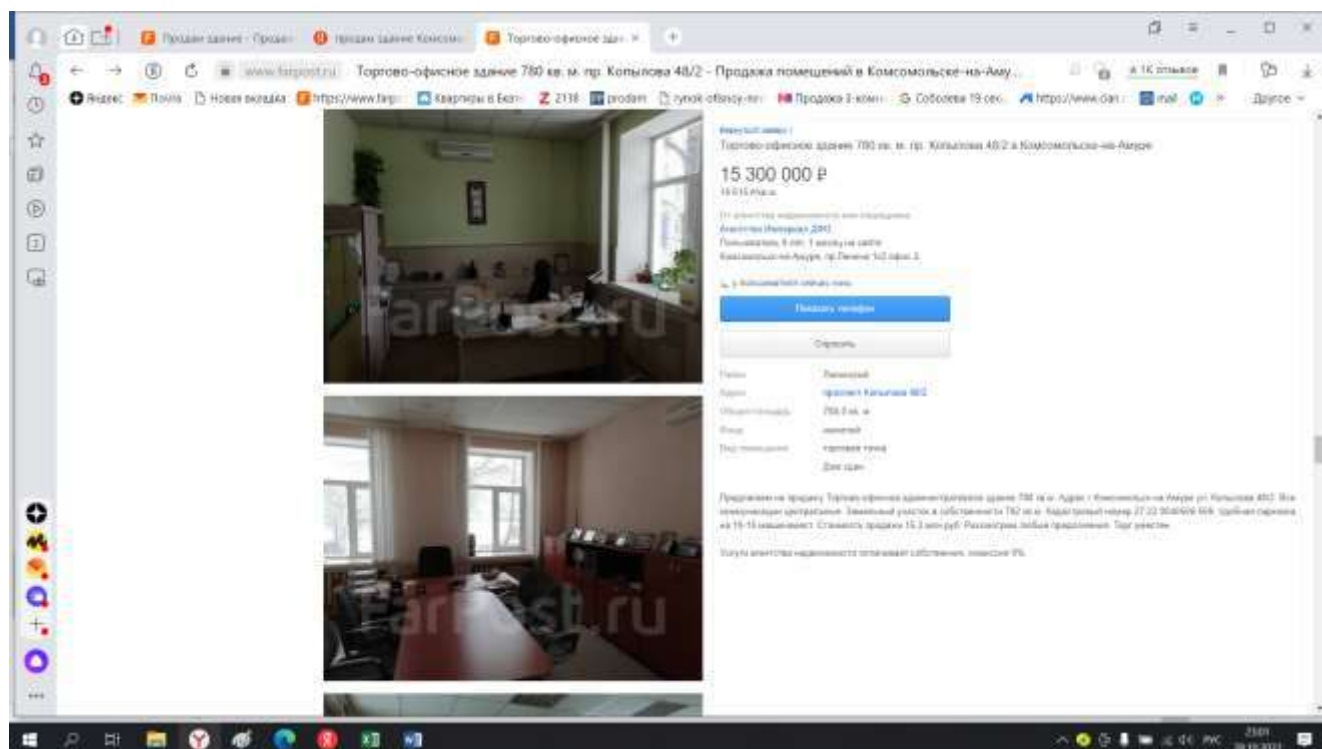


https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-zdanie-98898588.html

Аналог №2

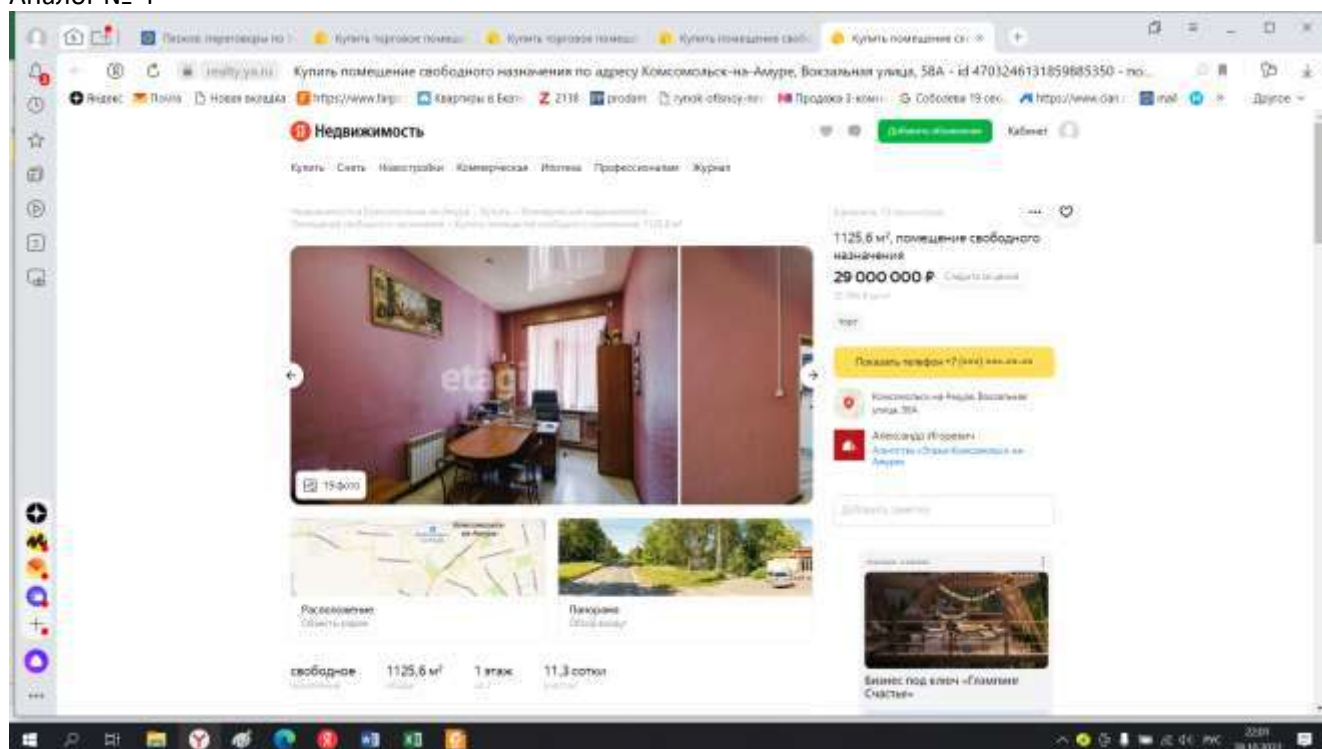


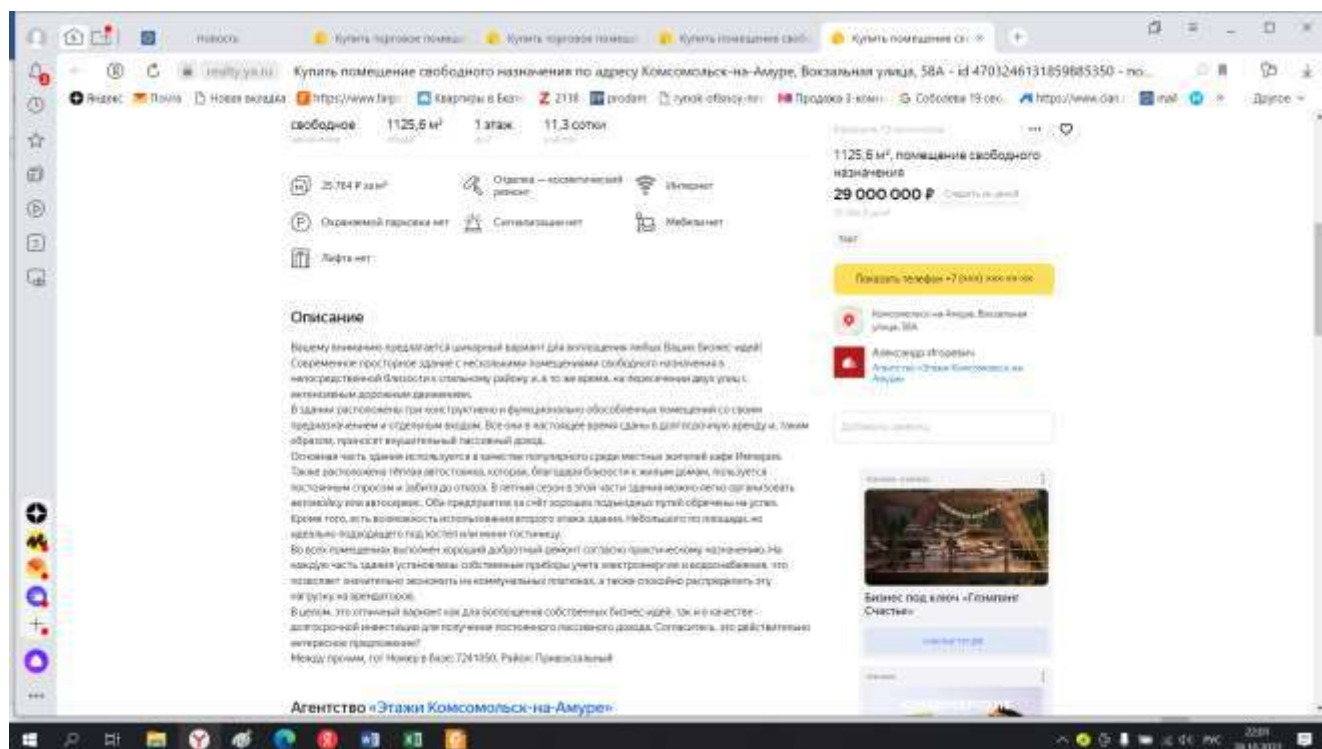
[illegible]



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

Аналог № 4

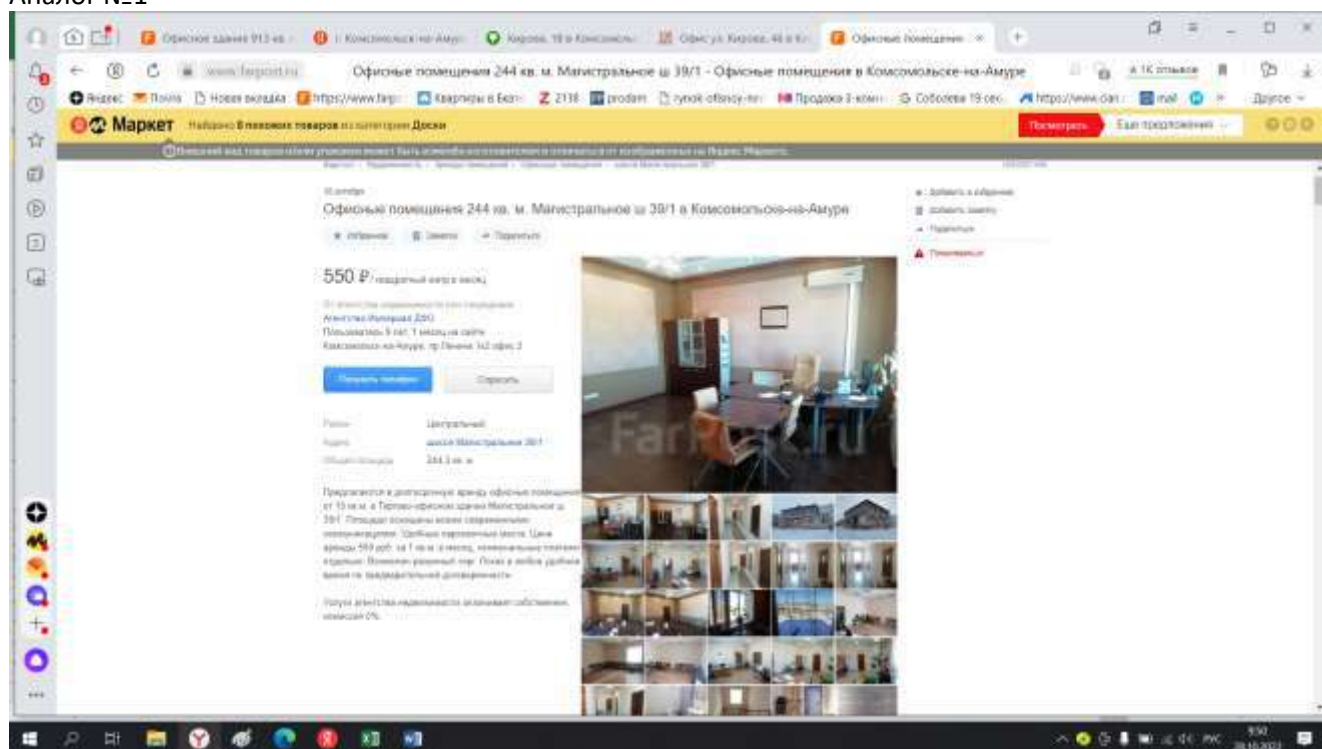




<https://realty.ya.ru/offer/4703246131859885350/#location>

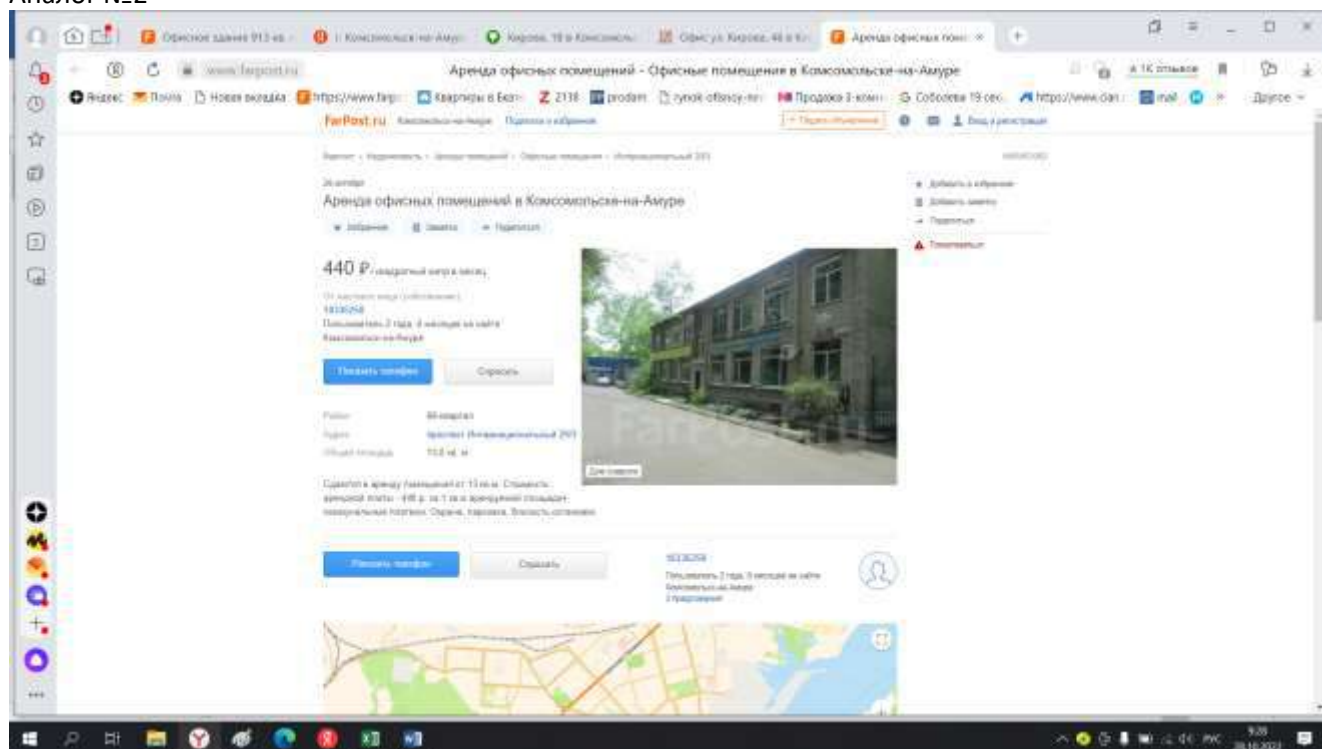
Скриншоты объектов-аналогов для доходного подхода

Аналог №1



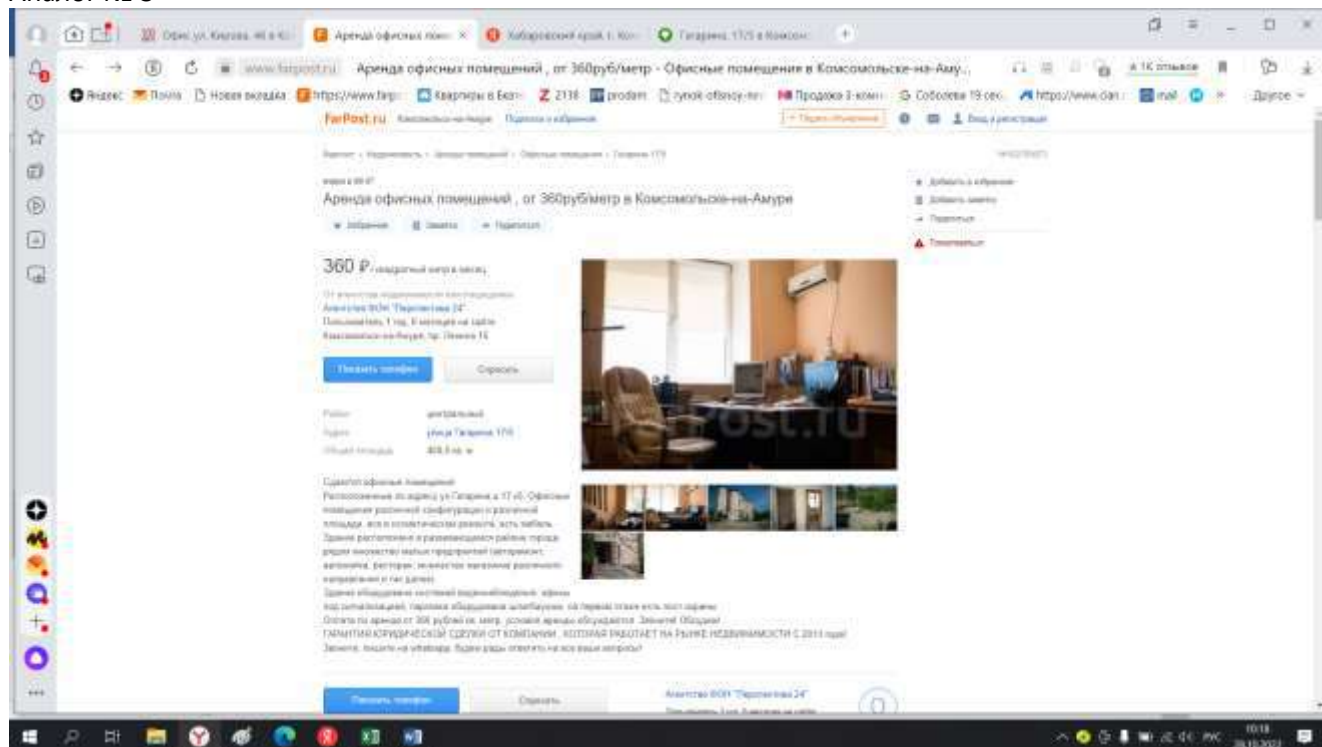
https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomesheniya-244-kv-m-magistralnoe-sh-39-1-89907496.html

Аналог №2



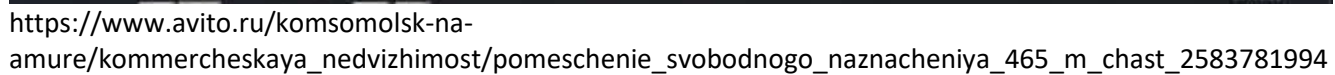
https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/arenda-ofisnyh-pomeshenij-95453062.html

Аналог № 3

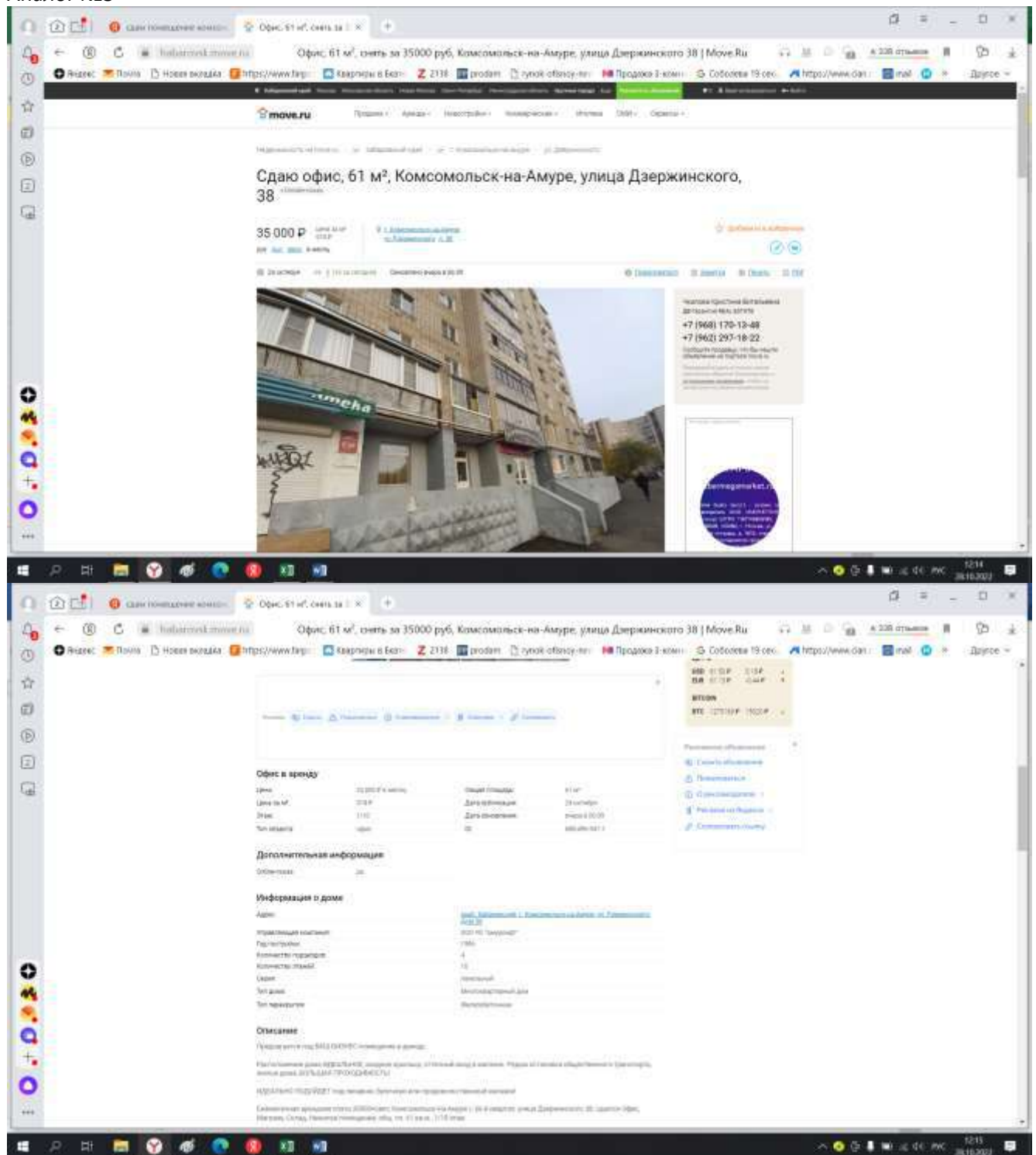


https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/arenda-ofisnyh-pomeshenij-ot-360rub-metr-102793673.html

Downloaded from <http://www.jstor.org/stable/2346129> on Tue, 20 Jun 2016 12:01:04 UTC
All use subject to [JSTOR Terms and Conditions](#)



Аналог №5



https://habarovsk.move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ploschadyu_61_kvm_habarovskiy_kray_komsomolsk-na-amure_ulica_dzerzhinskogo_38_6884969411/

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Хабаровскому краю
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.10.2022, поступившего на рассмотрение 18.10.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
18.10.2022г. № КУВН-001/2022-184568145			
Кадастровый номер:	27:14:0010104:49		
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010104		
Дата присвоения кадастрового номера:	07.04.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер нет; 27:14:02 04 01:0005		
Местоположение:	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27		
Площадь:	9012,9 +/- 66		
Кадастровая стоимость, руб.:	4441917,64		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:14:0000000-374, 27:14:0000000-401, 27:14:0010104:2457, 27:14:0010104:933		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 845751274060330310020221390306306 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.05.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
18.10.2022г. № КУВН-001/2022-184568145			
Кадастровый номер:	27:14:0010104:49		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 27:14:0010104:841. Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНФОРМАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО "КРЕДИНФОРМ СЕВЕРО-ЗАПАД"		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 845751274060330310020221390306306 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.05.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
18.10.2022г. № КУВН-001/2022-184568145			
Кадастровый номер:		27:14:0010104:49	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
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:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	06.10.2021 10:54:08	
	номер государственной регистрации:	27:14:0010104:49-27/022/2021-9	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.03.2021 по 30.04.2035	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество Управляющая компания "РФЦ-Капитал", ИНН: 7455036003	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, № 85, выдан 30.08.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
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	



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
18.10.2022г. № КУВН-001/2022-184568145			
Кадастровый номер:		27:14:0010104:49	
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	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
18.10.2022г. № КУВН-001/2022-184568145			
Кадастровый номер:		27:14:0010104:49	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6475127400430311092001201063000360 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.01.2022 по 10.09.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Раздел 3.1 Лист 6

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 8	
18.10.2022г. № КУВН-001/2022-184568145							
Кадастровый номер:				27:14:0010104:49			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	74°24.2'	27.34	данные отсутствуют	27:14:0010104:45	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	168°36.4'	20.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	136°44.2'	30.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	164°12.2'	81.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	251°25.2'	4.99	данные отсутствуют	27:14:0000000:48(2)	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	344°17.0'	78.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	253°24.3'	81.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	164°38.3'	22.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	125°41.5'	16.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	163°14.2'	21.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	255°20.3'	33.39	данные отсутствуют	27:14:0000000:48(2)	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	341°52.3'	17.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	16°44.7'	19.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	343°36.2'	22.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	255°19.1'	35.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	343°52.6'	57.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	72°47.5'	49.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	158°57.7'	1.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.18	1.1.18			данные отсутствуют	27:14:0010104:841	данные отсутствуют
20	1.1.19	1.1.20	72°30.6'	14.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.20	1.1.21	341°1.8'	2.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.21	1.1.22	74°25.9'	9.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	1.1.22	1.1.23	345°1.0'	7.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.23	1.1.24	75°22.7'	20.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.24	1.1.1	164°12.9'	15.18	данные отсутствуют	27:14:0010104:45	данные отсутствуют
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6475127400430311092001201063000360 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.01.2022 по 10.09.2023					
полное наименование должности		инициалы, фамилия					

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

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
18.10.2022г. № КУВН-001/2022-184568145					
Кадастровый номер:		27:14:0010104:49			
Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Система координат МСК-27 зона 3					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	705519.12	3295052.7	-	0.1	
2	705526.47	3295079.03	-	0.1	
3	705506.47	3295083.06	-	0.2	
4	705484.38	3295103.85	-	0.2	
5	705405.66	3295126.12	-	0.2	
6	705404.07	3295121.39	-	0.2	
7	705479.27	3295100.23	-	0.2	
8	705456.07	3295022.38	-	0.2	
9	705434.23	3295028.38	-	0.2	
10	705424.41	3295042.05	-	0.2	
11	705403.76	3295048.27	-	0.2	
12	705395.31	3295015.97	-	0.2	
13	705412.14	3295010.46	-	0.2	
14	705430.52	3295015.99	-	0.2	
15	705452.27	3295009.59	-	0.2	
16	705443.36	3294975.58	-	0.2	
17	705498.43	3294959.66	-	0.2	
18	705513.21	3295007.38	-	0.2	
19	705511.91	3295007.88	-	0.2	
20	705516.29	3295021.78	-	0.2	
21	705518.21	3295021.12	-	0.2	
22	705520.79	3295030.38	-	0.2	
23	705528.45	3295028.33	-	0.2	
24	705533.73	3295048.57	-	0.1	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат: 645712740031031000002019030900360 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023	инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 8				
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184568145				
Кадастровый номер:		27:14:0010104:49		
1	705519.12	3295052.7	-	0.1

полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Сертификат: 645712740031031000002019030900360 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023		
		инициалы, фамилия		

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Хабаровскому краю
наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.10.2022, поступившего на рассмотрение 18.10.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184566735	
Кадастровый номер:	27:14:0010104:2457
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010104
Дата присвоения кадастрового номера:	28.11.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 192 30.07.2010 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю; Условный номер 27:14:02/685:192:А 30.07.2010 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю
Местоположение:	Хабаровский край, р-н. Солнечный, ра. Солнечный, ул. Ленина, д. 27
Площадь:	8849,4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Административное (комбинатоправление)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1985
Кадастровая стоимость, руб.:	109614084,35
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010104:49
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	27:14:0010104:1304
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64752740643181106206213673906360 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должностное: с 17.09.2022 по 18.09.2022
	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184566735	
Кадастровый номер:	27:14:0010104:2457
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНФОРМАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО "КРЕДИНФОРМ СЕВЕРО-ЗАПАД"

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64752740643181106206213673906360 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должностное: с 17.09.2022 по 18.09.2022
	инициалы, фамилия

Team

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
		Сертификат: 64571274064330310920032610009396340		
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
		Действителен с: 15.05.2022 по: 18.08.2023		

Эддинг		Лист 4	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184566735			
Кадастровый номер:		27:14:0010104:2457	
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:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8427512740003303111092005201390393960340 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 18.08.2023		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184566735			
Кадастровый номер:		27:14:0010104:2457	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 94755274684330310620526178093360360 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 18.08.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

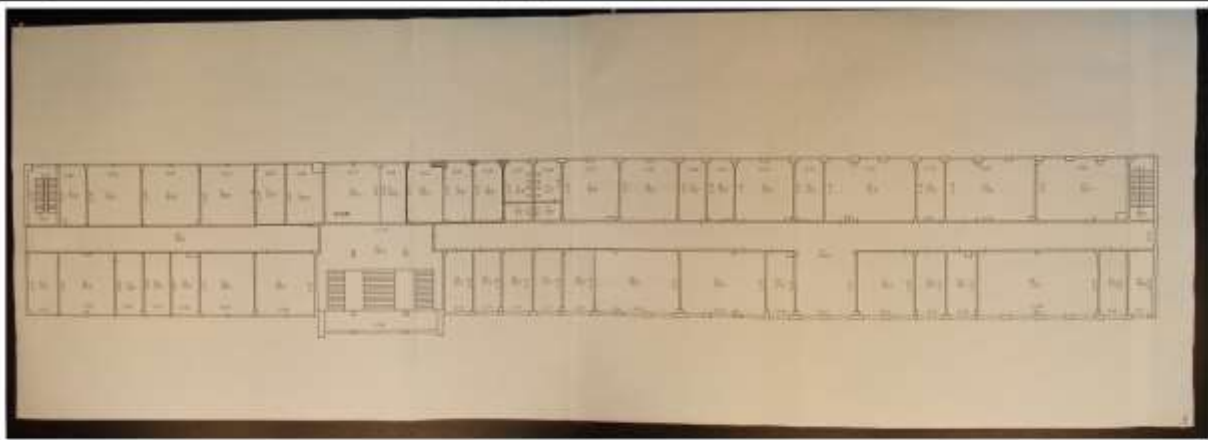
Раздел 7 Лист 6

Здание вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 7
18.10.2022г. № КУВН-001/2022-184566735						
Кадастровый номер:			27:14:0010104:2457			
N п/п	Кадастровый номер помещения, машинно-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машинно-места на подъездном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	27:14:0010104:1304	03	3 (9, 10, 50)	Нежилое	данные отсутствуют	62,1

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64275127400410101002002517903506360 Выдан: ФГБУ «РАСНАБ» СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ 04.05.2023 г. 10:44:29.03		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
		ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
18.10.2022г. № КУВН-001/2022-184566735			
Кадастровый номер: 27:14:0010104:2457		Номер этажа (этажей): 03	



Масштаб 1

Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 640751274001311310000028138019388360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023	Инициалы, фамилия

Договор № 85
аренды земельного участка

рп. Солнечный

30.08.2021г.

Администрация городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы городского поселения Цнобиладзе Натальи Викторовны, действующей на основании Устава городского поселения «Рабочий поселок Солнечный», зарегистрированного постановлением Законодательной Думы Хабаровского края от 26.07.2005 № 2493, и

Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» (АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице и.о. директора Левченко Марины Вадимовны, действующей на основании Приказа 64-ОД от 24.08.2021г, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с пп.9 п.2 ст.39.6, ст.39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 27:14:0010104:49, находящийся по адресу: Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, в границах территориальной зоны объектов административно-делового и общественного назначения (ОД-1), разрешенное использование: для эксплуатации административного здания и прилегающей территории, общей площадью 9012,90 кв.м. (далее – Участок).

1.2. На Участке находится объект недвижимости: Здание, назначение: Нежилое, кадастровый номер: 27:14:0010104:2457, наименование: Административное (комбинатоправление), площадь части Участка под Зданием составляет 2000 кв.м.

1.3. Стороны договорились считать Участок переданным по Акту приема-передачи по ранее заключенному Договору аренды земельного участка №107 от 08.08.2016г. (номер государственной регистрации 27:14:0010104:49-27/002/2017-4 от 21.03.2017г.), далее – «прежний Договор аренды».

2. Срок Договора.

2.1. В соответствии со ст. 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации срок аренды Участка устанавливается с 05.03.2021г. по 30.04.2035г.

2.2. Договор, заключенный на срок более одного года, подлежит – государственной регистрации.

3. Размер и условия внесения арендной платы.

3.1. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально: за I квартал – не позднее 10 февраля, за II-IV кварталы – не позднее 10 числа первого месяца оплачиваемого квартала, путем перечисления подлежащей уплате суммы на расчетный счет, указанный в расчете арендной платы. Исполнением обязательств по внесению арендной платы является копия платежного документа, представленного Арендодателю в десятидневный срок после обязательной оплаты.

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

3.3. Арендодатель ежегодно определяет размер арендной платы. Арендатор обязан в срок, не позднее 15 января очередного календарного года обратиться к Арендодателю за расчетом арендной платы на текущий год.

3.4. Арендная плата за период с 05.03.2021г. по 31.12.2021г. за Участок составляет (расчет приведен в Приложении №1 к Договору): 387 546,38 руб. (Триста восемьдесят семь тысяч пятьсот сорок шесть рублей 38 копеек).

3.5 Арендная плата, внесенная Арендатором за период с 05.03.2021 – 31.03.2021 и за II-III кварталы 2021 г. по прежнему договору аренды, засчитывается в счет оплаты Арендной платы за указанные периоды по Договору.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора:

- при использовании земельного участка не в соответствии с разрешенным использованием,
- при невнесении более 2 раз подряд арендной платы по истечении срока, установленного п. 3.1. Договора,
- при ином существенном нарушении условий Договора, либо неоднократном нарушении его условий.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

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

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в расчете арендной платы.

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

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором, в соответствии с его разрешенным использованием, с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и норм.

4.3.2. Осуществлять другие права на использование Участка, предусмотренные законодательством.

4.3.3. Сдавать Участок в субаренду (с официальным уведомлением Арендодателя), а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам при заключении договора на срок действия настоящего Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с его разрешенным использованием, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Выполнять работы по благоустройству территорий, прилегающих к Участку.

4.4.3. Своевременно производить платежи за землю в размере и на условиях, установленных Договором. **Предоставлять Арендодателю копии платежных поручений с отметкой банка, подтверждающих перечисление арендной платы за земельный участок, в десятидневный срок после оплаты путем направления электронного образа документа на электронную почту Арендодателя oumi_adm@mail.ru.**

4.4.4. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и норм.

4.4.5. Соблюдать чистоту и поддерживать порядок на прилегающей территории, в соответствии с Правилами благоустройства территории городского поселения «Рабочий посёлок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края, утвержденных решением Совета депутатов городского поселения «Рабочий посёлок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края от 26.10.2017 № 5.

4.4.6. Выполнять иные требования, предусмотренные земельным законодательством.

5. Ответственность Сторон

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

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендодатель в праве требовать уплаты Арендатором пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на дату уплаты пеней от неуплаченной в срок суммы, за каждый календарный день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном в п. 3.1. Договора. Оплата пени и убытков производится за счет собственных средств АО УК «РФЦ-Капитал».

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

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

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

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя, по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским, земельным законодательством, настоящим Договором.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок по Акту приема-передачи в состоянии, пригодном для дальнейшего его использования. Оплата арендной платы в этом случае осуществляется по дату фактического возврата земельного участка по Акту приема - передачи.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

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

8. Особые условия Договора

8.1. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному для каждой из Сторон и 1 (один) - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

8.2. Оплата государственной пошлины за государственную регистрацию Договора осуществляется за счет Арендатора.

9. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

9.1. Расчет арендной платы (Приложение № 1).

10. Реквизиты и адреса сторон.

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

682711, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, тел./факс 8(42146)2-53-90.

Арендатор: Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты», ИНН/КПП 7455036003/745501001, ОГРН 1197456036975, р/с 40701810100001200568 в Банк «Куб» (АО), к/с 30101810700000000949, БИК 047516949

455008, Россия, Челябинская обл., г.Магнитогорск, пр.Карла Маркса, д.212, пом. 1, тел. 8(3519) 256-026, факс 8(3519) 256-020.

11. Подписи Сторон.

Арендодатель: _____ Н.В. Цнобиладзе

Дата подписания: 30.08.2021 г.

Арендатор: _____ М.В. Левченко

Дата подписания: 30.08.2021 г.

Расчет арендной платы на 2021 год за используемый земельный участок

Расчет размера арендной платы производится в соответствии с Постановлением Правительства Хабаровского края от 19.12.2019 N 565-пр "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Хабаровского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Хабаровского края, предоставленных без проведения торгов, и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Хабаровского края", Приказом от 21.09.2018 № 42 Министерства инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Хабаровского края», Постановлением администрации Солнечного муниципального района Хабаровского края от 30.12.2020 № 176 «Об установлении коэффициентов по виду разрешенного использования и зонированию территории (Квз) для расчета арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края»

Кадастровый номер участка: **27:14:0010104:49**

Адрес: край Хабаровский, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, 27

Общая площадь участка: 9012,90 кв.м.

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории

К_с, руб. 10 088 229,10**Для эксплуатации административного здания**

Площадь Участка, кв.м. 2000

К_с в отношении занимаемой площади, руб. 2 238 620,00К_{вз} 0,1100

А за 2021 год, руб. 246 248,20

А за период с 05.03.2021 по 31.12.2021 (302 дн) 203 745,09

Прилегающая территория

Площадь Участка, кв.м. 7012,9

К_с в отношении занимаемой площади, руб. 7 849 609,10К_{вз} 0,0283

А за 2021 год, руб. 222 143,94

А за период с 05.03.2021 по 31.12.2021 (302 дн) 183 801,29

Итого за период, руб.: 387 546,38

Формула для расчета: $A = K_c \times K_{вз} / 365 \times \text{количество дней использования по Договору}$,

где: А - размер арендной платы в рублях, подлежащий уплате в бюджет;

К_с - кадастровая стоимость земельного участка;К_{вз} - коэффициент по виду разрешенного использования и зонированию территорий.

Реквизиты для перечисления арендной платы:

ОТДЕЛЕНИЕ ХАБАРОВСК БАНКА РОССИИ/ БИК 010813050 р/с банка 40102810845370000014

(поле 15 платежного поручения), р/с получателя 03100643000000012200 (поле 17 платежного поручения).

УФК по Хабаровскому краю г.Хабаровск (Администрация Солнечного муниципального района Хабаровского края) л/с 04223171020 ИНН/КПП 12717004443/271701001. ОГРН 08644151. КБР 63611105013130000120

Обращаем внимание, что номер банковского счета, входящего в состав БИК 40102810845370000014, в обязательном порядке указывается в поле «15» платежного поручения, Номер казначейского счета 03100643000000012200 – в поле «17» платежного поручения.

Арендодатель: _____ Н.В. Цюбиладзе

Арендатор: _____ М.В. Левченко

Расчет подготовила: Бугрова И.В. 8(42146)2-26-22

Российская Федерация
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
КРАЕВОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
Солнечный районный филиал

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание административный корпус
(назначение нежилого строения)

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

Паспорт составлен по состоянию на "31" августа 2005г

реестровый №

ФОНД

[illegible]

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая		
	13361,0	2464,2			10896,8		

кв. м	капитализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны		газоснабже- ние		электро- снабжение	Лифты - шт.	
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		душевые	с газовыми колонками	с газовыми колонками	централизованное		индивидуальное	пассажирские
8849,4	8849,4	8849,4					8849,4	8849,4				8849,4		

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

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

[illegible]

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ПО ОБОБЩЕСТВЛЁННОМУ ФОНДУ

Улица

Ленина

№27

№2 /

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

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ПО ОБОБЩЕСТВЛЁННОМУ ФОНДУ

Ленина

№27

Дата	Литер	Этаж	№ квартиры	№ комнаты	Назначение помещения	Формула подсчёта помещения по внутренним размерам	Площадь помещения в кв. м.							Внутренняя высота помещения	
							общая площадь	учрежденч							
								основная	подсобная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
10.05г.	А	1	1	тамбур			1,5		1,5					3,05	
			2	тамбур			0,9		0,9						
			3	л/клетка			16,7		16,7						
			4	помещение			12,2	12,2							
			5	коридор			4,8		4,8						
			6	помещение			7,8	7,8							
			7	с/узел			1,5		1,5						
			8	коридор			6,8		6,8						
			9	помещение			15,8	15,8							
			9а	помещение			15,4	15,4							
			9б	помещение			36,9	36,9							
			10	помещение			62,0	62,0							
			11	помещение			19,0	19,0							
			12	помещение			30,8	30,8							
			13	помещение			12,2	12,2							
			14	л/клетка			8,0		8,0						
			15	раздевалка			71,1		71,1						
			16	вестибюль			233,3		233,3						
			17	кладовая			4,5		4,5						
			18	л/клетка			9,7		9,7						
			19	помещение			13,7	13,7							
			20	л/клетка			7,5		7,5						
			21	с/узел			12,1		12,1						
			22	с/узел			4,9		4,9						
			23	с/узел			12,1		12,1						
			24	с/узел			5,0		5,0						
			25	помещение			18,5	18,5							
			26	помещение			17,6	17,6							
27	помещение			18,4	18,4										
28	помещение			17,6	17,6										

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

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ПО ОБОБЩЕСТВЛЁННОМУ ФОНДУ

Улица

Ленина

№27

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

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ПО ОБОБЩЕСТВЛЁННОМУ ФОНДУ

Улица

Ленина

№27

Дата	Литер	Этаж	№ квартиры	№ комнаты,	Назначение помещения	Формула подсчёта помещения по внутренним размерам	Площадь помещения в кв. м.							Внутренняя высота помещения
							общая площадь	учрежденч				вспомогател ьная	вспомогател ьная	
								основная	подсобная	основная	основная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
01.10.05г.	А	2		56	помещение		19,6	19,6						2,96
				57	коридор		86,1		86,1					
					итого по 2-ому этажу:		2118,0	1397,5	720,5					

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ПО ОБОБЩЕСТВЛЁННОМУ ФОНДУ

Улица			Ленина			№27								
Дата	Литер	Этаж	№ квартиры	№ комнаты	Назначение помещения	Формула подсчёта помещения по внутренним размерам	Площадь помещения в кв. м.							Внутренняя высота помещения
							общая площадь	учрежденч		основная	вспомогател ьная	основная	вспомогател ьная	
								основная	подсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
10.05г.	A	5		1	л/клетка		104,9		104,9					2,91.
				2	помещение		15,9	15,9						
				3	помещение		35,1	35,1						
				4	помещение		35,1	35,1						
				5	помещение		16,1	16,1						
					итого по 5-ому этажу:		207,1	102,2	104,9					
СВОДНАЯ ПО ЗДАНИЮ														
					Итого по цокольному этажу:		1362,5	803,6	558,9					
					Итого по 1-ому этажу:		1656,4	967,3	689,1					
					Итого по 2-ому этажу:		2118,0	1397,5	720,5					
					Итого по 3-ему этажу:		1728,4	1193,9	534,5					
					Итого по 4-ому этажу:		1777,0	1215,5	561,5					
					Итого по 5-ому этажу:		207,1	102,2	104,9					
					Итого по зданию:		8849,4	5680,0	3169,4					

VI Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера		А		Год постройки		1985		Число этажей		5	
Группа капитальности				I		Вид внутренней отделки				простая	
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с поправк.	Износ в %	% износа к строению гр.7 к гр.8/100	Тех. изм. износ в %		
									элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	железобетонные блоки	трещины в цоколе	3	1	3	20	0,6			
2	а) Стены и их наружная отделка	железобетонные панели	выветривание швов	27	1	27	20	5,4			
	б) Перегородки	железобетонные панели, деревянные	глубокие трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями								
3	Перекрытия	чердачное	ж/б плиты	11	1	11	20	2,2			
		междуетажные	ж/б плиты								
		надподвальное	ж/б плиты								
4	Крыша	рулонная кровля	повреждения и пробиты в кровле	5	1	5	50	2,5			
5	Полы	бетонные, плитка, линолеум	выбоины в ходовых местах, стертость линолеума	8	1	8	30*	2,4			
6	Проемы	оконные	2 створные	6	1	6	30	1,8			
		дверные	филенчатые								
7	Внутренняя отделка		штукатурка, побелка, покраска, облицовка плиткой	5	1	5	40	2			
	Сан. и электротех. устройства	отопление	от ТЭЦ	20	1	20	30	6			
		водопровод	централизован								
		канализация	централизована								
		гор. водоснабж.	централизован								
		ванны	душ								
		электроосвещ.	скрытая								
		радио									
		телефон	телефон								
		вентиляция	естественная								
		лифты									
		кабельные									
8	Прочие работы	лестницы	сколы в ступенях	15	1	15	30	4,5			
Итого				100	x	100	x	27	x		
носа, приведенный к 100 по формуле:											
				$\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}}$		=		27 %			

Договор аренды нежилого здания № Д(А)-011-050422

рп. Солнечный, Хабаровский край

05 апреля 2022г.

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

и Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» (АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а в отдельности Сторона, заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает Арендатору за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает нежилое административное здание (комбинатоправление), по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, общей площадью 8 849,4 (Восемь тысяч восемьсот сорок девять целых четыре десятых) кв.м., кадастровый номер 27:14:0010104:2457 (далее - «Здание»).

Здание принадлежит на праве долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12 мая 2016 г. сделана запись регистрации № 27-27/002-27/041/200/2016-1051/2.

Данные о владельцах инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» устанавливаются на основании данных лицевого счета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев.

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

1.3. Арендодатель подтверждает, что до заключения Договора Здание никому не продано, не подарено, не заложено, и в споре или под арестом не состоит. Договор аренды № Д(А)-006-190421 от 19.04.2021г. прекращается в момент вступления в силу настоящего Договора.

1.4. Арендатор настоящим гарантирует, что на дату заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты», акционером АО УК «РФЦ-Капитал», специализированным депозитарием, оценщиком, аудитором Фонда, дочерним или зависимым обществом АО УК «РФЦ-Капитал», основным или преобладающим обществом акционера АО УК «РФЦ-Капитал» до момента исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств по Договору не является и не будет являться таковым. В случае нарушения настоящего пункта все неблагоприятные финансовые последствия возлагаются на Арендатора.

2. Порядок передачи Здания

2.1. Поскольку на момент подписания Договора Арендатор продолжает пользоваться ранее переданным ему Зданием по Договору аренды № Д(А)-006-190421 от 19.04.2021г., подписание Акта приема-передачи не требуется.

3. Плата по Договору аренды и порядок расчетов

3.1. Арендатор обязуется вносить Арендодателю ежеквартальную плату за пользование Зданием в размере 3 127 643 (Три миллиона сто двадцать семь тысяч шестьсот сорок три) рубля 70 копеек, в том числе НДС 20%.

3.2. Арендная плата взимается с 05.04.2022г. в соответствии с п.3.3 Договора.

3.3. Оплата осуществляется ежеквартально, без выставления счета Арендодателем, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты окончания оплачиваемого квартала, путем перечисления денежных средств Арендатором на расчетный счет Арендодателя по реквизитам, указанным в п. 7 Договора.

3.4. Плата, указанная в п. 3.1, не включает в себя плату за коммунальные услуги, электроэнергию, газ, антенну, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление и иные расходы, связанные с содержанием имущества. Указанные расходы оплачивает Арендатор на основании счетов, выставляемых ему обслуживающими организациями по договорам, заключенным Арендатором в соответствии с п.5.1.5. настоящего Договора.

Арендатор _____

Арендодатель _____

4. Срок аренды, порядок изменения и расторжения договора

- 4.1. Договор заключен с момента подписания. Срок аренды: с 05.04.2022г. до 31.12.2022г.
 4.2. Договор может быть расторгнут досрочно по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

5. Права и обязанности сторон

- 5.1. Арендатор обязан:
 5.1.1. вносить плату за пользование Зданием в сроки и в порядке, установленные настоящим Договором;
 5.1.2. использовать переданное в аренду Здание в строгом соответствии с его назначением;
 5.1.3. соблюдать правила пользования Зданием, в том числе правила безопасности, принимать меры к сохранности Здания, установленного в нем оборудования;
 5.1.4. содержать Здание в надлежащем состоянии, соблюдать правила пользования имуществом;
 5.1.5. заключать договоры с организациями, обслуживающими Здание;
 5.1.6. осуществлять за свой счет ремонт Здания, в том числе капитальный, и замену изношенного оборудования;
 5.1.7. информировать Арендодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к исполнению Договора. Сообщения должны быть своевременными и полными.
 5.2. Арендатор имеет право:
 5.2.1. досрочно расторгнуть Договор в одностороннем порядке и вернуть Здание Арендодателю до истечения срока аренды, письменно уведомив Арендодателя об этом за 30 календарных дней до даты досрочного расторжения;
 5.2.2. передавать помещения, входящие в состав Здания, в субаренду другим лицам.
 5.3. Арендодатель обязан не чинить препятствий Арендатору в правомерном пользовании Здания.
 5.4. Арендодатель имеет право досрочно расторгнуть в одностороннем порядке в соответствии со ст.619 ГК РФ, письменно предупредив Арендатора об этом за 30 дней до даты досрочного расторжения.

6. Дополнительные условия.

- 6.1. Во всем, что предусмотрено настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.
 6.2. Все споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения Договора, разрешаются Сторонами путем досудебного урегулирования споров (в претензионном порядке). Срок ответа на претензию – 10 (десять) рабочих дней с момента ее получения. В случае отказа от получения заказной корреспонденции от Стороны и возврата уведомления о вручении претензия считается полученной Стороной. В случае если ответ на претензию не представлен в течение 20 (двадцати) дней с момента ее направления, Сторона, направившая претензию и не получившая на нее ответ, вправе обратиться в суд.
 6.3. В случае если Стороны не придут к соглашению по спорным вопросам в претензионном порядке, споры передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Хабаровского края
 6.4. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах: 1 (Один) - экземпляр Арендодателю, 1 (Один) экземпляр – Арендатору.

7. Адреса и подписи сторон**Арендатор:**

ПАО «Русолово»
 119049, г. Москва, Ленинский проспект,
 д. 6, строение 7, помещение III, комн. 47, эт. 3
 ИНН 7706774915/КПП 770601001
 ОГРН 1127746391596
 ИФНС № 46 по г. Москве от 22.05.2012г
 Р/с 40702810100260000865
 в БАНК ВТБ (ПАО)
 К/с 30101810700000000187, БИК 044525187
 inforus@seligdar.ru

Генеральный директор
 М.П.



Е.А. Колесов

Арендодатель:

АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ
 недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»
 455008, Челябинская обл., г. Магнитогорск,
 пр. К.Маркса, д. 212, пом. 1,
 ИНН 7455036003 КПП 745501001
 р/с 40701810100001200568
 в АО «КУБ» г.Магнитогорск
 к/с 30101810700000000949
 БИК 047516949
 ОГРН 1197456036975
 Helena@ukrfc.ru

Директор

М.П.

В.А. Малков



Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 140 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович



консультационная группа
ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ
с 1998 года

Москва, Новоспасская, 9

8 775-2818
info@dpo.ru
www.dpo.ru

