



с 1998 года

КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ ГРУППА ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

25 лет

Москва, Новопесчаная улица.

775-2818 Info@dpo.ru www.dpo.ru

ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 191/Д(У)-001-0404

от 04.02.2023 г.

об оценке объекта недвижимости,

расположенного по адресу:

Республика Саха, г. Якутск,

ул. Кирова, д. 7, пом. 98н

в соответствии с требованиями

стандартов международной финансовой

отчетности МСФО (IFRS)

в соответствии с требованиями

стандартов международной финансовой

отчетности МСФО (IFRS)

Дата оценки: 04 февраля 2023 г.

Дата составления отчета: 04 февраля 2023 г.

Оценщик: ООО «АКЦ

«ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал»

Д.У. ЗПИФ недвижимости

«РФЦ-Шуваловские высоты»



Москва 2023



СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ.....	5
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	6
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	6
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	7
1.6. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	7
ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	13
ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	15
3.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	16
3.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	16
3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	17
ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	19
ГЛАВА 6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	20
ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
7.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
7.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
7.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА	25
7.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	27
7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
ГЛАВА 8. АНАЛИЗ РЫНКА	30
8.1.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ	30
8.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ САХА ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ-НОЯБРЯ 2022 ГОДА	34
8.1.3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНКИ.....	34
8.1.4. ВЫВОДЫ	36
8.2.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ	36
8.2.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ИТОГИ 2022.....	37
8.2.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ	39
8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	40
8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	42
ГЛАВА 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
9.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ	47
9.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ДОХОДОВ).....	48

9.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ЗАТРАТ).....	49
9.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД	50
9.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	51
ГЛАВА 10. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
10.1. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	52
10.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	65
10.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	81
ГЛАВА 11. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ	89

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

На основании Дополнительного соглашения № 191 от 30 января 2023 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. специалистами ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» (далее – «Оценочная организация») оказаны услуги по определению справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом оценки IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» недвижимого имущества:

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

В письменной форме составлен настоящий отчёт об оценке Объекта (далее - «Отчёт»). Дата составления Отчёта – 04 февраля 2023 г. Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 04 февраля 2023 г.

Таблица 1. Итоговая стоимость объекта оценки

Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
Нежилое офисное помещение общей площадью 69,3 кв. м, кадастровый (или условный) номер 14:36:105048:495, адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н. м	4 870 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

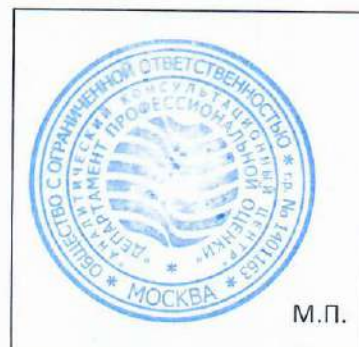
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда.

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 № 191 от 30 января 2023 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. Порядковый номер отчета № 01/ДС№ 191/Д(У)-001-0404 от 04.02.2023 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки, в соответствии с Дополнительным соглашением № 191 от 30 января 2023 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. на оказание услуг по оценке справедливой стоимости недвижимого имущества:

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

Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 191 от 30 января 2023 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006 г. «О проведении оценки имущества»
Объект оценки и его описание	Нежилое офисное помещение общей площадью 69,3 кв. м, кадастровый (или условный) номер 14:36:105048:495, адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое офисное помещение общей площадью 69,3 кв. м, кадастровый (или условный) номер 14:36:105048:495, адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н
Имущественные права на объект оценки	Права общей долевой собственности
Сведения об ограничениях (обременениях) объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки, за исключением доверительного управления, на дату оценки отсутствуют
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования
Дата оценки	04.02.2023 г.
Дата составления отчета об оценке	04.02.2023 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС№ 191/Д(У)-001-0404 от 04.02.2023 г.

Источник информации: данные Заказчика

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Таблица 3. Результаты оценки

Подходы	Расчетная величина в рамках подходов, руб. без учета НДС
Затратный подход	Обоснован отказ
Сравнительный подход	4 771 028
Доходный подход	4 968 043

Источник информации: Расчеты Оценщика

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 04 февраля 2023 г.

Таблица 4. Итоговая стоимость Объекта оценки

Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
Нежилое офисное помещение общей площадью 69,3 кв. м, кадастровый (или условный) номер 14:36:105048:495, адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н. м	4 870 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку;
- результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости;
- итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость;
- оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

1.6. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

На основании Дополнительного соглашения № 191 от 30 января 2023 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. специалистами ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» (далее – «Оценочная организация») оказаны услуги по определению справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом оценки IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» недвижимого имущества:

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

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического

округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо

учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением, или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом 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 репрофилирование объекта в соответствии с НЭИ, а также прекращения и закрытия бизнеса вследствие данного репрофилирования. Таким образом, в соответствии с *IVA* и с *IAS* при выборе подходов и методов к оценке справедливой стоимости необходимо следовать двум базовым критериям:

- наличия рыночных данных, необходимых для расчета (*market evidence*);
- допущения о непрерывности деятельности компании.

В соответствии с *IAS 16* «Основные средства» организация обязана устанавливать срок полезного использования основных средств, который всегда является ограниченным. В соответствии с п.6 *IAS 16*, срок полезного использования – это: период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием либо количество единиц производства или аналогичных единиц, которое организация ожидает получить от использования актива. В соответствии с *IAS 16*, допускается пересмотр оставшегося срока полезного использования основных средств.

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.

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).

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.

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	Нежилое офисное помещение общей площадью 69,3 кв. м, кадастровый (или условный) номер 14:36:105048:495, адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое офисное помещение общей площадью 69,3 кв. м, кадастровый (или условный) номер 14:36:105048:495, адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Основные характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей взяты из следующих источников: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-123650597 От 22.07.2022 г., https://dom.mingkh.ru/saha-yakutiya/yakutsk/852321 , Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 14:36:105048:495, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 18.01.2023 г.
Существующие имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность. Доверительное управление. В рамках настоящего отчета оценка справедливой стоимости недвижимого имущества проводилась без учёта каких-либо ограничений (обременений) прав.
Обладатель оцениваемых прав	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»
Цель оценки (необходимость проведения оценки ²)	Определение справедливой стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости ³ :	1)предполагается сделка с объектом оценки; 2)участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3)дата оценки – 04 февраля 2023 г.; 4)предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5)характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)).
Дата оценки	04 февраля 2023 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки	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.

² С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости.

³ Принимая во внимание цели оценки: определение справедливой стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, для заключения договора купли-продажи и определения стоимости чистых активов ЗПИФ комбинированный «ФГ Капитал 1», в соответствии с указанием Центробанка РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. (в ред. Указаний ЦБ РФ от 12.12.2016 N 4233-У, от 20.04.2020 N 5447-У) пп.1.3. «Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом 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).

Положение	Значение
Период (срок) проведения работ по оценке	30.01.2023 г. – 04.02.2023 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)	-Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-123650597 от 22.07.2022 г. -Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 14:36:105048:495, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 18.01.2023 г. -Договор аренды нежилого помещения № Д(А)-010-170222 (вход. №УКРФЦ-204 от 05.05.2022 г.) от 17.02.2022 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе ГЛАВА 4.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

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, 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 № 922/2300710298 от 27.12.2022 г., срок действия с 31.12.2022 г. по 30.12.2023 г.

Источник информации: Данные Оценщика

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

Реквизит	Значение
Фамилия, имя, отчество Оценщика	Королева Татьяна Вячеславовна
Место нахождения оценщика	125027, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций под № 0017 от 23.12.2016 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, И ОЦЕНЩИКА

Настоящим ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» и оценщик подтверждают 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 за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались.

ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности.
2. Согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». 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 при этом не выявлено наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение справедливой стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
3. Специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии.
4. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке.
5. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете.
6. В отчете использованы достоверные источники информации.
7. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.
8. 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.
9. Исполнитель и Оценщик, используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.
10. 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.
11. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины справедливой стоимости объекта оценки.
12. Принимая во внимание цели оценки: определение справедливой стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, для заключения договора купли-продажи и определения стоимости чистых активов ЗПИФ, в соответствии с указанием ЦентрБанка РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. (в ред. Указаний ЦБ РФ от 12.12.2016 N 4233-У, от 20.04.2020 N 5447-У) пп.1.3. «Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"(введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н). При этом Оценщик считает, что понятие «справедливая» стоимость, изложенное в МСФО, и понятие «рыночная» стоимости, изложенное в МСО сопоставимыми и не противоречат положениям Федеральных стандартов оценки (ФСО).
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. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

18. 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.

19. При определении справедливой стоимости объекта оценки обременения в виде доверительного управления не учитывались, поскольку данное обременение не влияет на справедливую стоимость оцениваемого объекта, и в случае смены правообладателя договор доверительного управления прекращает свое действие или заключается на новых условиях. Обременения в виде аренды, так же не учитываются, так как оценка справедливой стоимости объекта оценки проводится без корректировки на сдачу объекта оценки в аренду (Договор аренды нежилого помещения № Д(А)-010-170222 (вход. №УКРФЦ-204 от 05.05.2022 г.) от 10.02.2022 г., сроком 5 лет), вследствие наличия в договоре аренды 4.3., договор аренды может быть расторгнут досрочно по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

20. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться справедливая стоимость, не требуется.

21. Иные допущения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими **ограничениями**:

1. Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщикам, подписывающим Отчет и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.

2. 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.

3. Исполнитель и Оценщик не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам.

4. 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.

5. Выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика.

6. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.

7. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

8. Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным.

9. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены непосредственно в Отчете об оценке.

ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 9. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Оценка стоимости объекта оценки осуществляется в соответствии:

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

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» 03 октября 2016 г. Протокол № 2 утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ» являются обязательными к применению членами СРО «СОЮЗ ФСО». С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности СРО «СОЮЗ ФСО» можно ознакомиться на официальном сайте: www.fsosro.ru.

ГЛАВА 6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией.

ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 10. Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование, вид документа	Реквизиты документа
1	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-123650597	Копия документа От 22.07.2022 г.
2	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 14:36:105048:495, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас)	Копия документа От 18.01.2023 г.
3	Договор аренды нежилого помещения № Д(А)-010-170222 (вход. №УКРФЦ-204 от 05.05.2022 г.)	Копия документа От 17.02.2022 г.

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

7.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес (идентификация объекта)	Значение
Имущественное право	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность 14:36:105048:495-14/115/2022-3 от 02.03.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)
Местоположение	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н
Площадь, кв. м	69,3
Назначение	Нежилое
Наименование	Здание
Этаж расположения	9/9
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	2004
Кадастровый номер	14:36:105048:495
Кадастровая стоимость, руб.	5 263 617,05
Текущее использование	Объект оценки в настоящее время не используется
Системы инженерного обеспечения ⁴	
Вентиляция	Вытяжная вентиляция
Водоотведение	Центральное
Система водостоков	Внутренние водостоки
Газоснабжение	Центральное
Горячее водоснабжение	Автономная котельная (крышная, встроенно-пристроенная)
Система пожаротушения	Пожарные гидранты
Теплоснабжение	Автономная котельная (крышная, встроенно-пристроенная)
Холодное водоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Частично-выполненный стандартный ремонт
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания,	Нежилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – смешанная

⁴ По данным Заказчика.

Адрес (идентификация объекта)	Значение
преимущественный тип окружающей застройки	
Вход в нежилое здание	Со двора
Состояние входной группы	Удовлетворительное

Источник информации: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-123650597 от 22.07.2022 г., Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 14:36:105048:495, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 18.01.2023 г.

7.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Географическое положение

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

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

В годы Гражданской войны в Якутской области было немало сражений. В конце 1918 года в Якутске была свергнута советская власть.

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

В 1930-х годах в Якутске впервые был создан научно-исследовательский институт, республика вышла на новый уровень народного образования и науки.

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

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

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

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

С начала 1990-х гг. идёт активная миграция сельских жителей из районов республики в Якутск. С начала 90-х до начала 2000-х происходит отток русскоязычного населения; на данный момент доля русскоязычного населения остаётся почти неизменной. С 2000-х гг. происходит миграция приезжих из

стран Средней Азии, Кавказа и Китая. Численность населения Якутска быстро растёт за счёт естественного прироста и миграции. Остро стоит вопрос с обеспечением населения доступным жильём, детскими садами, школами и больницами.

Территория Якутска поделена на 8 административных округов:

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

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

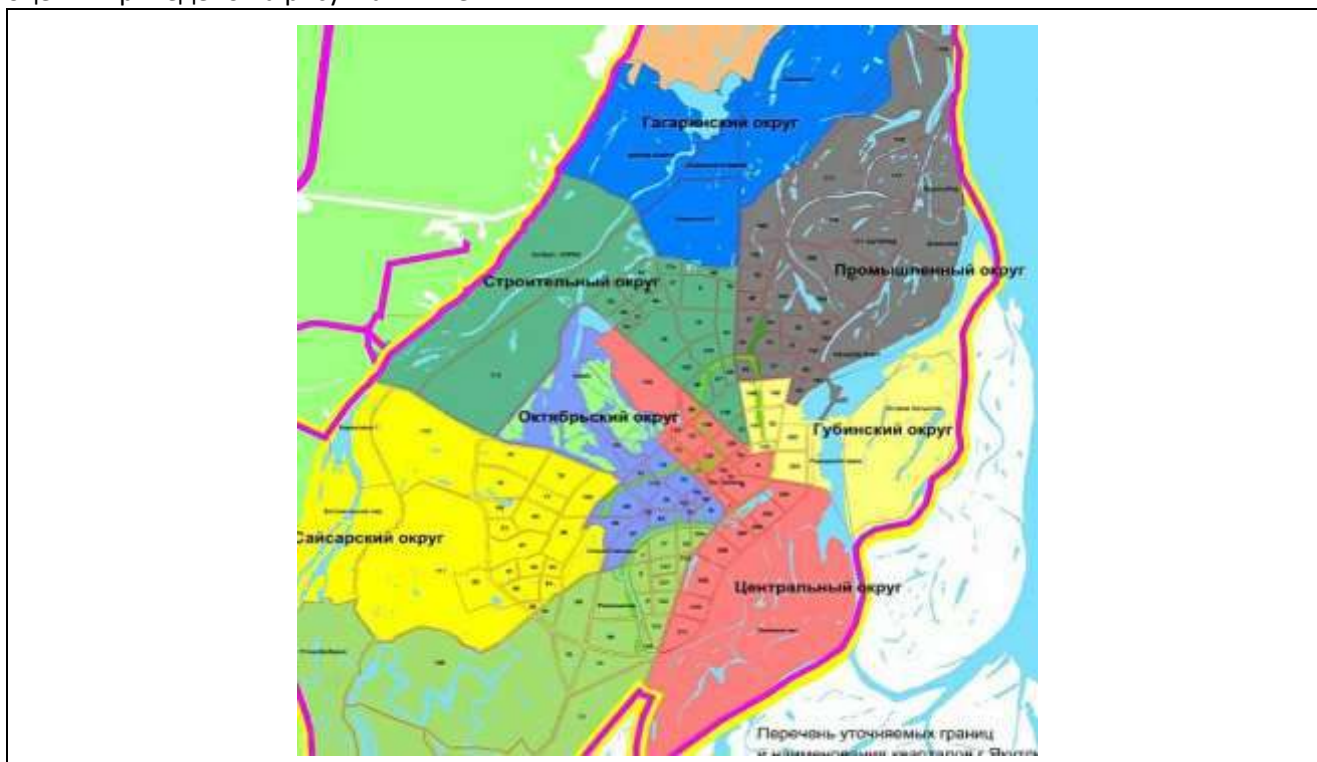


Рисунок 1. Границы административных округов г. Якутска

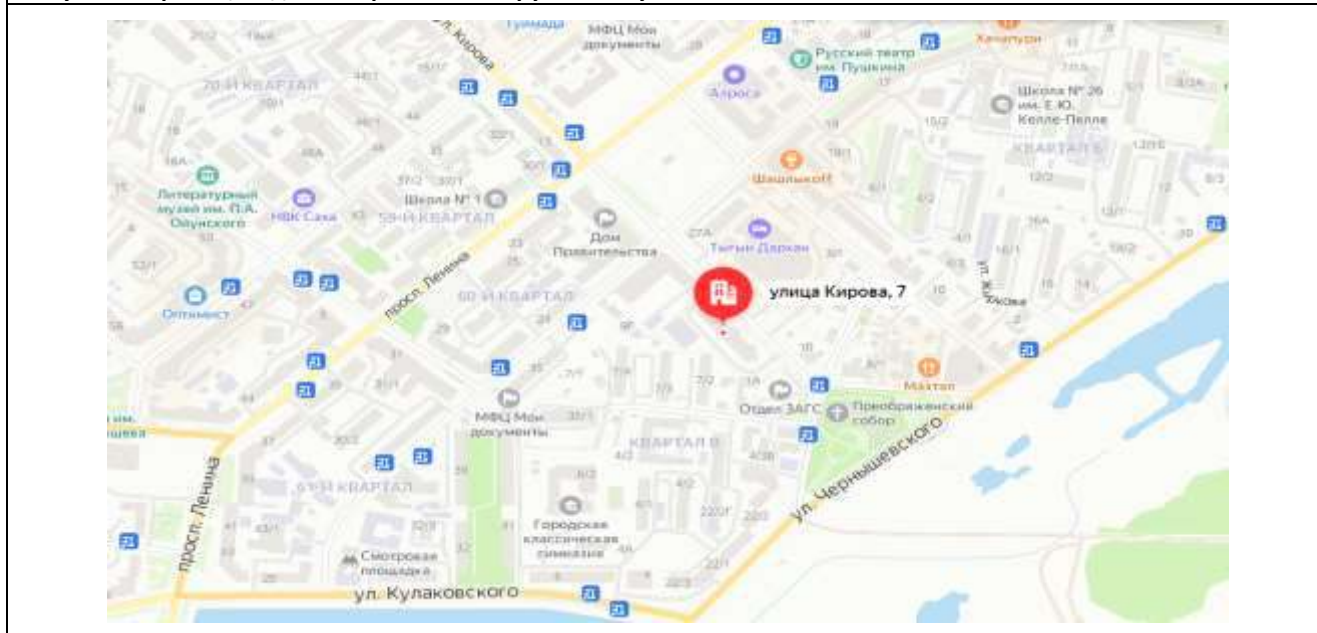


Рисунок 2. Расположение объекта относительно основной транспортной магистрали округа

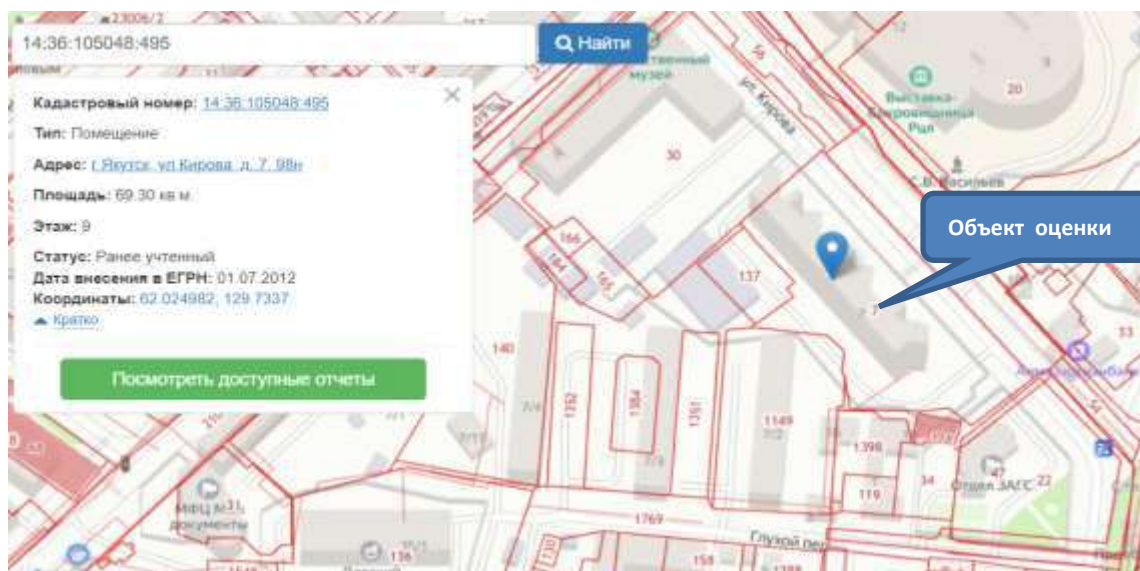


Рисунок 3. Расположение объекта оценки на публичной кадастровой карте



Рисунок 5. Карта развития Октябрьского округа г. Якутска⁵

Таблица 11. Характеристика местоположения Объекта оценки

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

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

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

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

7.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

Таблица 12. Количественные характеристики первичного Объекта оценки⁶

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Многоквартирный дом
Год постройки	2004
Тип здания	Монолитный многоэтажный жилой дом
Группа капитальности	1 (первая) - согласно Положению о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий нормативный срок службы аналогичных монолитных домов составляет 150 лет
Количество этажей в здании	9 (Девять)
Кадастровый номер	14:36:105048:7
Кадастровая стоимость, руб.	5 263 617,05
Земельный участок	
Площадь земельного участка общего имущества, кв. м	7 247,00
Характеристика первичного объекта оценки	
Конструктивные элементы	
Несущие стены	Монолитные
Фундамент	Свайный
Перекрытия	Железобетонные
Крыша	Плоская
Мусоропровод	Отсутствует
Фасад	Облицованный плиткой
Инженерные системы	
Количество вводов в дом, ед.	1
Вентиляция	Вытяжная вентиляция
Водоотведение	Центральное
Система водостоков	Внутренние водостоки
Газоснабжение	Центральное
Горячее водоснабжение	Автономная котельная (крышная, встроенно-пристроенная)
Система пожаротушения	Пожарные гидранты
Теплоснабжение	Автономная котельная (крышная, встроенно-пристроенная)
Холодное водоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Количество жилых помещений	84
Класс энергетической эффективности	Не присвоен
Количество лифтов	3
Количество подъездов	3
Лифты	пассажирские - 3,
Наибольшее количество этажей	9
Наименьшее количество этажей	1
Количество нежилых помещений	3
Площадь жилых помещений, кв. м	8 510,27
Площадь нежилых помещений, кв. м	1 812,80
Детская площадка	Есть
Дом признан аварийным	Нет
Спортивная площадка	Не имеется

Таблица 13. Количественные характеристики Объекта оценки⁷

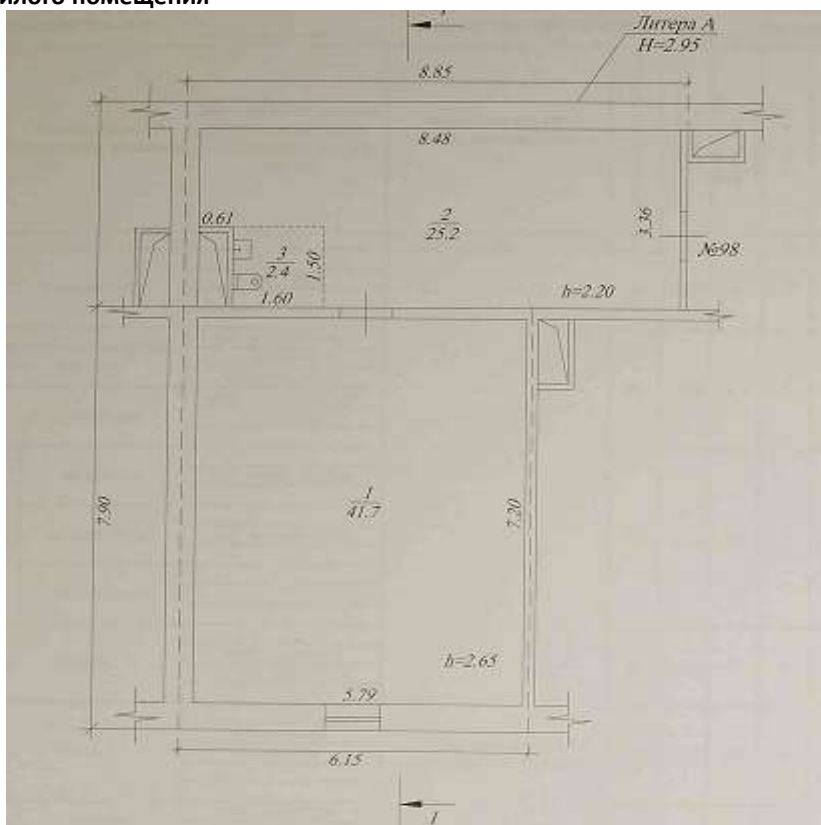
Наименование	Характеристика
Имущественное право на недвижимость	Права общей долевой собственности
Объект оценки	Нежилое офисное помещение общей площадью 69,3 кв. м, кадастровый (или условный) номер 14:36:105048:495, адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н
Кадастровый номер	14:36:105048:495

⁶ <https://dom.mingkh.ru/saha-yakutiya/yakutsk/852321>

⁷ Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-123650597 от 22.07.2022 г.

Наименование	Характеристика
Кадастровая стоимость, руб.	5 263 617,05
Функциональное назначение	Нежилое офисное помещение
Этаж расположения	9/9
Доступность общественного транспорта	2-3 минуты пешком
Окружающая застройка	Окружающая застройка представлена жилыми зданиями, учреждениями дошкольного воспитания, образования, торговли
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Белинского, ул. Машинная. Остановка общественного транспорта Авиационная
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Площадь объекта оценки, кв. м	69,3
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Частично-выполненный стандартный ремонт
Отделка внутренних стен и перегородок	Чистовая отделка, частично покраска
Потолок	Чистовая отделка, черновая отделка
Пол	Выравнивание полов, кафель на полу в санузле
Межкомнатные двери	Установлены
Входная дверь	Установлена
Собственник Объекта оценки (на дату оценки)	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 14:36:105048:495-14/115/2022-3 от 02.03.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)

Рисунок 4. План нежилого помещения



7.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 14. Анализ прав на Объект оценки

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Нежилое офисное помещение общей площадью 69,3 кв. м, кадастровый (или условный) номер 14:36:105048:495, адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н. м	Общая долевая собственность 14:36:105048:495-14/115/2022-3 от 02.03.2022 г.	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-123650597 от 22.07.2022 г., Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 14:36:105048:495, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 18.01.2023
Субъект права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	АО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Наличие обременений	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)		

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 15. Фотографии объекта оценки

Фото 1. Вид дома



Фото 2. Входная дверь



Фото 3. Вид подъезда



Фото 4. Входная дверь



Фото 5. Вид нежилого помещения



Фото 6. Вид нежилого помещения



Фото 7. Вид нежилого помещения



Фото 8. Вид нежилого помещения



Фото 9. Коридор



Фото 10. Лифт



Фото 11. Санузел



Фото 12. Санузел



ГЛАВА 8. АНАЛИЗ РЫНКА

8.1.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ

Обзор подготовлен на основе материалов Минэкономразвития России в 2022-2023 гг., «Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2025 года» и других источников информации.

Основные макроэкономические показатели⁸

Таблица 16. Макроэкономические показатели

Макроэкономические показатели ¹	2021	2022	Дек. 2021	Дек. 2022
Рост потребительских цен, %	8,4	11,9	0,8	0,8
Рост цен производителей, %	28,5	-2,5 ²	2,7 ²	-0,4 ²
Рост денежной базы, %	5,3	13,1	0,0	0,1
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	2,2	18,4	-1,0	-6,0
Индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	9,1	25,0	0,3	-8,3

Показатель	2021	2022	Дек. 2021	Дек. 2022
Темп роста ВВП, в % к соответствующему периоду предыдущего года	4,6	-2,1 ²	5,2 ²	-4,0 ²
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	69,0	76,1	72,7	50,5
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	73,7	67,5	73,7	65,3

Показатель	Янв.-ноя. 2022 в % к янв.-ноя. 2021	Ноя. 2022 в % к ноя. 2021	Ноя. 2022 в % к окт. 2022
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	98,8	97,5	98,6
Индекс промышленного производства	99,9	98,2	101,6

Основные показатели федерального бюджета, млрд руб.	2021	Закон о бюджете 2022	2022 ⁴	Дек. 2022 ⁴
Доходы	25 286	25 022	27 825	3 045
в т.ч. нефтегазовые доходы	4535	9 543	11 586	932
Расходы	24 772	23 694	31 131	6 908
в т.ч. обслуживание долга	1 084	1 403	1 331	63
Профицит (+)/ дефицит (-)	515	1 328	-3 306	-3 863
Первичный профицит (+) /дефицит (-)	1 599	2 731	-1 976	-3 800
Нефтегазовый профицит(+)/дефицит (-)	-4 021	-8 215	-14 892	-4 795

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

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

³ В узком определении

⁴ Оценка

О текущей ситуации в российской экономике⁹

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП в годовом выражении замедлил снижение до -4,0% г/г после -4,5%¹⁰ г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. снижение составило -2,1% г/г). К октябрю экономика выросла с исключением сезонности на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее.

В ноябре рост промышленного производства в месячном выражении составил +1,6% м/м (+0,0% м/м SA). В годовом выражении третий месяц продолжается замедление спада до -1,8% г/г после -2,6% г/г. По итогам 11 месяцев 2022 г. индекс промышленного производства показывает околонулевую динамику.

Объём работ в строительстве в ноябре продолжил рост: +8,7% г/г после +9,6% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. +6,1% г/г).

В сельском хозяйстве рост замедлился до +1,6% г/г в ноябре после +4,2% г/г в октябре на фоне эффекта высокой базы 2021 г. из-за сдвига «вправо» уборочной кампании (за 11 месяцев 2022 г. рост составил +4,7% г/г).

⁸<http://www.eeg.ru/>

⁹https://www.economy.gov.ru/material/file/bfadaecb1907cb4fb000e64d42f8e6b5/2022_12_28.pdf

¹⁰ Оценка за октябрь 2022 г. была скорректирована в сторону понижения (-0,1 п.п.) с учётом уточнённых оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности.

В ноябре замедлилось снижение грузооборота транспорта (-5,7% г/г после -6,7% г/г в октябре, за 11 месяцев 2022 г. снижение на -2,4% г/г) на фоне улучшения динамики в трубопроводном транспорте (-9,6% г/г после -11,0% г/г в октябре) и в железнодорожном транспорте (-2,1% г/г после -3,4% г/г).

Потребительский спрос в ноябре продемонстрировал улучшение динамики, но сохранил отставание от прошлого года. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения был на -4,8% г/г ниже уровня прошлого года (-6,7% г/г месяцем ранее). Основное улучшение – за счёт ускоренного роста оборота общественного питания: +15,2% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. Объём платных услуг населению в ноябре увеличился на +2,0% г/г после +1,5% г/г в октябре. Снижение оборота розничной торговли замедлилось до -7,9% г/г после -10,0% г/г в октябре.

Индекс потребительских цен в ноябре составил +0,4 м/м, в пересчёте на годовые темпы роста +4,5% (по состоянию на 26 декабря 2022 г. цены выросли на 12,01% к декабрю 2021 г.). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -0,8% к предыдущему месяцу (снижались цены в пищевой промышленности, химии, деревообработке, готовых металлических изделиях). В годовом выражении в ноябре индекс цен производителей на +0,6% г/г выше уровня прошлого года. В целом по промышленности снижение цен производителей в месячном выражении замедлилось до -0,4% м/м после -2,5% м/м в октябре. В годовом выражении снижение цен составило -1,9% г/г после роста на +0,8% г/г в октябре.

Ситуация на рынке труда в ноябре продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в ноябре снизился и достиг исторического минимума – 3,7% от рабочей силы (3,9% в октябре). В целом за 11 месяцев 2022 г. уровень безработицы составил 4,0%.

В октябре (по последним данным) рост заработных плат в номинальном выражении составил +13,1% г/г (+12,1% г/г в сентябре), в реальном выражении – впервые за шесть месяцев отмечается рост на +0,4% г/г после -1,4% г/г месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2022 г. номинальная заработная плата выросла на +12,7% г/г, реальная снизилась на -1,3% г/г.

Таблица 17. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	Экономическая активность															
	ноя-22	ноя-22	окт-22	Июл22	сен-22	авг-22	июл-22	Июл22	июн-22	май-22	апр-22	Июл22	мар-22	фев-22	ноя-22	2021
ВВП	-2,1 ¹	-4,0 ¹	-4,5 ¹	-3,7	-4,4 ¹	-2,8 ¹	-3,8 ¹	-4,1	-5,1 ¹	-3,9 ¹	-3,3 ¹	3,8	1,5 ¹	4,0 ¹	5,8 ¹	4,7
Сельское хозяйство	4,7	1,6	4,2	6,2	6,7	9,1	0,8	2,5	2,1	2,2	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,4
Строительство	6,1	8,7	8,6	6,7	5,8	7,4	6,6	3,5	0,1	3,6	7,9	4,6	6,9	6,0	1,6	6,0
Розничная торговля	-4,2	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-8,1	-9,0	-8,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,8	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,2	-16,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-18,3	-19,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	8,9
Платные услуги населению	3,4	2,0	1,6	1,3	1,1	3,5	1,6	0,9	1,5	1,3	6,9	7,8	4,9	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	4,4	15,2	9,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-0,1	-0,6	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,6	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,4	-5,7	-6,7	-6,6	-7,1	-4,1	-4,1	-5,2	-3,6	-6,6	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	13,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-6,1	-1,8	-2,8	-1,3	-3,1	-0,1	-0,9	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	6,1	2,3	8,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,1	-2,2	-2,7	0,0	-1,6	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
Обработавшие производства	-0,9	-1,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,6	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	6,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
Индекс потребительских цен	13,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,3	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	3,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3 ¹	-	0,4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,8	2,0	1,9	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 ¹	-	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,8	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3 ¹	-	-	-2,4	-	-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ¹	-	-	-3,4	-	-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	-0,4	-0,7	-0,8	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,8
млн чел.	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	75,0	74,7	74,8	74,9	74,7	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,8	1,3	1,1	1,6
млн чел.	72,0	72,4	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	72,0	72,0	71,9	71,9	71,8	72,1	72,0	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	71,9	72,2	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-19,1	-15,1	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
млн чел.	3,0	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,1	3,6
млн чел. (SA)	3,0	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	80,1	80,3	80,2	80,1	80,0	80,3	80,1	80,1	80,1	80,1	80,1	80,0	79,9	80,1	80,0	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,0	3,7	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8

Источник информации: Росстат, расчеты МЭР РФ

¹ Оценка Минэкономразвития России

² Данные за январь–сентябрь 2022 г.

³ Данные за январь–октябрь 2022 г.

Инфляция¹²

По итогам 2022 года потребительская инфляция составила 11,94% к декабрю 2021 года. В ежемесячном выражении в декабре потребительские цены выросли на 0,78% м/м. Основной вклад в инфляцию в декабре внес рост цен в секторе услуг (+2,04% м/м). Цены на продовольственные товары выросли на 0,60% м/м за счет сезонного удорожания плодоовощной продукции и возобновления роста цен на остальные продовольственные товары. Сдерживающее влияние на инфляцию оказало снижение темпов роста цен в секторе непродовольственных товаров (0,05% м/м) при продолжившемся удешевлении большинства товаров длительного использования.

Потребительская инфляция в декабре

1. Инфляция на потребительском рынке по данным Росстата в годовом выражении в декабре продолжила замедляться - до 11,94% г/г с 11,98% г/г в ноябре. В ежемесячном выражении инфляция составила 0,78% м/м (ноябрь 2022 г.: 0,37% м/м), с исключением сезонного фактора – рост на 0,47% м/м SA¹³ (0,26% м/м SA месяцем ранее).

2. В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 0,60% м/м после 0,40% м/м в ноябре. С исключением сезонного фактора: цены были стабильны (снижение на -0,01% м/м SA после роста на 0,03% м/м SA месяцем ранее). На плодоовощную продукцию рост цен несколько ускорился (5,83% м/м после 5,58% в ноябре). На остальные продукты питания зафиксирован околонулевой рост цен (0,01% м/м) после снижения цен в ноябре (-0,15% м/м). Ускорился рост цен на молочную продукцию, сыры, яйца, хлеб и хлебобулочные изделия. Замедлилось снижение цен на мясопродукты, масла и жиры, макаронные и крупяные изделия, продолжили дешеветь сахар и мука.

3. В сегменте непродовольственных товаров в декабре темпы роста цен несколько снизились (+0,05% м/м после +0,06% м/м в ноябре, с исключением сезонного фактора цены выросли на 0,04% м/м SA после снижения на -0,04% м/м SA). На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции цены практически стабильны (+0,02% м/м, как и в ноябре). Продолжили дешеветь электротовары и другие бытовые приборы, телерадиотовары, средства связи, строительные материалы, обувь. При этом возобновился рост цен на легковые автомобили (+0,11%) после снижения на протяжении семи месяцев подряд.

4. В секторе услуг в декабре рост цен ускорился до 2,04% м/м после 0,76% м/м в ноябре, что связано с индексацией тарифов жилищно-коммунальных услуг, перенесенной с 1 июля 2023 г. на 1 декабря 2022 г. С исключением сезонного фактора – рост на 1,76% м/м SA после 1,00% м/м SA месяцем ранее. Ускорился рост цен на услуги пассажирского транспорта (+3,50% после 2,16% в ноябре) и услуги связи (+1,44% м/м). При этом подешевели услуги зарубежного туризма (-6,39% после роста на 6,87% м/м в ноябре).

Таблица 19. Потребительская инфляция в декабре 2022 г. ((РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)

	дек.22	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	2021	2020
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	11,94	11,98	12,63	13,68	14,30	15,10	8,39	4,91
в % к предыдущему месяцу	0,78	0,37	0,18	0,05	-0,52	-0,39	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,47	0,26	0,12	0,26	0,12	-0,18	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,29	11,12	12,08	14,20	15,77	16,76	10,62	6,69
в % к предыдущему месяцу	0,60	0,40	0,28	-0,38	-1,36	-1,53	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,01	0,03	-0,01	0,10	-0,13	-0,64	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,70	13,36	14,10	14,94	15,51	16,50	8,58	4,79
в % к предыдущему месяцу	0,05	0,06	0,04	0,15	-0,05	-0,44	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,04	-0,04	-0,11	0,07	0,03	-0,24	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,19	11,22	11,27	11,01	10,45	10,75	4,98	2,70
в % к предыдущему месяцу	2,04	0,76	0,24	0,51	0,05	1,41	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	1,76	1,00	0,64	0,74	0,60	0,62	-	-
Базовая инфляция (Росстат)								
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,31	15,06	16,16	17,11	17,71	18,40	8,89	4,21
в % к предыдущему месяцу	-0,03	0,18	0,03	0,30	0,00	-0,18	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,13	0,23	0,23	0,31	0,19	0,19	-	-

Источник информации: РОССТАТ

¹²<https://www.economy.gov.ru/material/file/32f09dcdcf3d57e7b87ae28a8f53b518d/13012023.pdf>

¹³С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

8.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ САХА ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ-НОЯБРЯ 2022 ГОДА¹⁴

В январе-ноябре 2022 года оборот организаций всех видов экономической деятельности составил 2 269 656,7 млн. рублей, или 126,3% к январю-ноябрю 2021 года.

Увеличение оборота организаций по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года связано с ростом показателя по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» – на 26,8% (доля в общем обороте республики – 69,5%).

В январе-ноябре 2022 года индекс промышленного производства соответствующему периоду предыдущего года, в том числе по видам экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 112,3%, «Обрабатывающие производства» – 104,0%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 97,0%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 106,7%.

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, подсобные хозяйства, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в январе-сентябре 2022 года по сравнению с соответствующим периодом 2021 года увеличился на 0,7% (в сопоставимых ценах).

В январе-ноябре 2022 г. было введено 4 256 жилых домов общей площадью 498,4 тыс. кв. метров, что на 24,7% больше января-ноября 2021 года. Населением построено 4 212 индивидуальных жилых домов общей площадью 356,7 тыс. кв. метров (71,6% от общего объема жилья, введенного в январе-ноябре 2022 года), на 34,1% больше объема жилья, введенного в соответствующем периоде 2021 года.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в ноябре 2022 года по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары – 100,9%, непродовольственные товары – 100,8%, услуги – 101,2%.

8.1.3. 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»¹⁵ от 28.09.2022 г. Прогнозные значения основных макроэкономических показателей приводятся в таблице ниже.

Таблица 20. 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
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
Производство 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

¹⁴Источник информации: <http://stat.sakha.gks.ru:8899/pub.aspx?p=bgd&q=9&k=1.2.01.1&g=2022&oper=2&l=1>

¹⁵Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2023_god_i_na_planovyy_period_2024_i_2025_godov.html

Показатель	Ед. изм.	2021	2022	2023	2024	2025
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
Нефтегазовый 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
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

Показатель	Ед. изм.	2021	2022	2023	2024	2025
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/>

8.1.4. Выводы

- В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП в годовом выражении замедлил снижение до -4,0% г/г после -4,5% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. снижение составило -2,1% г/г). К октябрю экономика выросла с исключением сезонности на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее.
- В ноябре рост промышленного производства в месячном выражении составил +1,6% м/м (+0,0% м/м SA). В годовом выражении третий месяц продолжается замедление спада до -1,8% г/г после -2,6% г/г. По итогам 11 месяцев 2022 г. индекс промышленного производства показывает околонулевую динамику.
- Объём работ в строительстве в ноябре продолжил рост: +8,7% г/г после +9,6% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. +6,1% г/г).
- По итогам 2022 года потребительская инфляция составила 11,94% к декабрю 2021 года. В ежемесячном выражении в декабре потребительские цены выросли на 0,78% м/м.
- В январе-ноябре 2022 года оборот организаций Республики Саха всех видов экономической деятельности составил 2 269 656,7 млн. рублей, или 126,3% к январю-ноябрю 2021 года. В январе-ноябре 2022 г. было введено 4 256 жилых домов общей площадью 498,4 тыс. кв. метров, что на 24,7% больше января-ноября 2021 года.

8.2. Анализ рынка объекта оценки

8.2.1. 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. жильё (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.

8.2.2. Рынок офисной недвижимости итоги 2022¹⁶

В 2022 году рынок офисной недвижимости продемонстрировал устойчивость и достаточно хорошую активность на фоне неопределённости, вызванной политическими и экономическими факторами. Выразилось это в сравнительно высоких показателях спроса, незначительном и плавном росте доли свободных площадей и стабильном уровне ставок аренды.

Объём спроса оказался даже выше консервативных прогнозов начала года и ожидается на уровне чуть более 1 млн кв. м по итогам 2022 года. Однако активность арендаторов в большей степени относится к оптимизации и переездам, нежели к расширению площадей и открытиям дополнительных офисов, что видно из минимального уровня чистого поглощения, который в этом году близок к нулевому значению.

С точки зрения «драйверов» рыночной активности в этом году нельзя выделить однозначного лидера. Тем не менее ряд отраслей был заметней на рынке в прошедшие месяцы. Так, 19% всех арендованных и купленных площадей пришлось на представителей рынка недвижимости: ряд сделок был закрыт операторами гибких офисов, также активность проявляли девелоперы жилой недвижимости. Помимо этого, существенный вклад в результат года внесли компании из разных отраслей, работа которых при этом сопряжена с государственными проектами, в частности, с развитием инфраструктуры.

Среди крупнейших сделок 2022 года в основном представлен сегмент купли-продажи. Его доля в этом году составила 19% от общего объёма спроса против 11% и 12% в 2020 и 2021 гг. соответственно. С одной стороны, это безусловно рост по отношению к предыдущим двум годам, с другой – показатель вернулся в норму, если говорить о норме в ретроспективе предыдущих 5 лет.

Ключевым трендом в структуре спроса для этого года является сильное преобладание сделок по готовым площадям. Дороговизна отделки и высвобождение площадей в существующих зданиях привели к тому, что 80% спроса пришлось на готовые офисы, тогда как сделки по помещениям «под отделку» в большинстве своём были сформированы за счёт покупок объектов на стадии строительства. Таким образом, спрос на аренду офисных площадей в 2022 году практически на 100% был реализован с помощью готовых помещений с отделкой.

Доля свободных площадей в 2022 году вернулась к росту и на конец года должна составить порядка 11% с учётом предложений как прямой аренды, так и субаренды. В целом за год объём доступных площадей прирастал плавно и вырастет к концу IV квартала всего на 3,4 п.п. относительно показателя конца 2021 года (7,6%). При этом рост был неравномерным с точки зрения и субрынков, а самое главное, класса здания, где освобождались площади. Так, ввиду освобождения своих офисов зарубежными компаниями,

¹⁶Источник информации: <https://asninfo.ru/analytics/1559-itogi-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-2022-goda-i-prognoz-na-2023-god>

наибольший прирост вакантных помещений был зафиксирован в сегменте зданий класса прайм А – фактически на рынок вышли одни из наиболее качественных площадей. С точки зрения географии появляющегося предложения, можно отметить наибольший прирост в ленинградском деловом районе (с 4,1% в 2021 г. до 9,1% в конце 2022 г.) и центральном деловом районе (с 7,4% в 2021 г. до 10,9% в конце 2022 г.). Самая сложная ситуация наблюдается в офисах, расположенных за пределами МКАД: здесь и прирост свободных площадей в этом году был существенным, и изначально было много свободных площадей (рост доли свободных площадей с 17,5% до 21,2% в 2022 году), а востребованность этих офисов в рамках, как минимум, следующего года, когда на рынке будут предлагаться готовые офисы внутри МКАД, вызывает вопросы.

Дальнейшую динамику прироста свободных площадей можно оценить исходя из планов уходящих компаний: те, кто будет уходить и освобождать площади уже приняли решение. По нашим оценкам, доля свободных площадей, включая все варианты и прямую аренду, и субаренду, может составить максимум 12%, пик мы ожидаем к концу I кв. 2023 года и далее стабилизацию показателя.

Ставки аренды на фоне плавного прироста доли свободных площадей оставались в целом на уровне предыдущего года и даже показали небольшой рост, главным образом за счёт выхода на рынок более качественного и более дорого предложения. На рынке, даже в условиях увеличения объёма доступных площадей, сохраняется сбалансированная ситуация, и предпосылок к немедленной и заметной коррекции коммерческих условий пока нет. В следующем году мы ожидаем сохранения среднего показателя ставки аренды на текущем уровне, при этом будет увеличиваться разница между запрашиваемыми ставками и их значениями достижимыми в сделках: на рынке будет возможность найти варианты с существенными дисконтами, но это не будет массовым явлением, а будет проявляться в отдельных примерах, где собственнику того или иного объекта будет важно реализовать площади как можно быстрее.

Объём строительства в 2022 г. должен составить около 300 тыс. кв. м, что заметно меньше аналогичного показателя 2021 г. Основная причина такой динамики – перенос завершения стройки ряда объектов на более поздний период. Так уже в следующем году ожидается рост показателя до 400 тыс. кв. м, а пиковое значение в девелоперской активности рынок может увидеть в 2024 году, на который запланировано более 1 млн кв. м новых офисных площадей.

Цены на недвижимость в Якутске на текущий момент

Текущие цены были проанализированы цены в Якутске на квартиры, дома, земельные участки, офисы, торговые площади и др. Расчет проводился автоматически по собственной методике Росриэлта. Были учтены цены из объявлений, размещенных на Росриэлте пользователями в последние 3 месяца. Для оценки достоверности отмечены количество объявлений, участвующих в расчете: чем их больше, тем выше достоверность данных.¹⁷

Таблица 21. Обзор цен на недвижимость в Якутске на текущий момент

Тип недвижимости	Цена	Изменение за месяц	Изменение за 6 месяцев	Изменение за год	Кол-во объявлений
Продажа					
Квартиры	72 013 Р /м ²	1,8%	2,8%	55,5%	11
Квартиры в новостройках	43 000 Р /м ²	59,3%	59,3%	59,3%	2
Вторичка	78 460 Р /м ²	0%	2,9%	40,1%	9
Дома	4 380 000 Р	0%			3
Земля	2 012 920 Р /сотка	29.5%			3

Источник информации: сайт rosrealt.ru

Таблица 22. Цены на коммерческую недвижимость в Якутске на текущий момент

Город	Торговые площади		Офисы		Склады	
	продажаР/м ²	арендаР/м ² в год	продажаР/м ²	арендаР/м ² в год	продажаР/м ²	арендаР/м ² в год
Якутск	50 000	—	105 119	13 200	—	—

Выводы:

- В 2022 году рынок офисной недвижимости продемонстрировал устойчивость и достаточно хорошую активность на фоне неопределённости, вызванной политическими и экономическими факторами. Выразилось это в сравнительно высоких показателях спроса, незначительном и плавном росте доли свободных площадей и стабильном уровне ставок аренды.

¹⁷Источник информации: <https://rosrealt.ru/yakutsk/cena>

- Дороговизна отделки и высвобождение площадей в существующих зданиях привели к тому, что 80% спроса пришлось на готовые офисы, тогда как сделки по помещениям «под отделку» в большинстве своём были сформированы за счёт покупок объектов на стадии строительства. Таким образом, спрос на аренду офисных площадей в 2022 году практически на 100% был реализован с помощью готовых помещений с отделкой.
- Доля свободных площадей в 2022 году вернулась к росту и на конец года должна составить порядка 11% с учётом предложений как прямой аренды, так и субаренды.
- Ставки аренды на фоне плавного прироста доли свободных площадей оставались в целом на уровне предыдущего года и даже показали небольшой рост, главным образом за счёт выхода на рынок более качественного и более дорогого предложения.

8.2.3. Анализ фактических данных

Анализ цен предложений на нежилые помещения в городе Якутске в январе-феврале 2023 года

Оценщиком были исследованы объекты по продаже нежилых помещений офисного назначения в городе Якутске, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на январь-февраль 2023 года. Анализ цены предложения за 1 кв. м общей площади сходных с оцениваемым объектом может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 23. Анализ цены предложений по продаже

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена за объект, руб.	Цена за кв. м, руб.
1	Республика Саха, г. Якутск, ул. Петровского, 34	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/242279216/	167	18 025 000	107 934
2	Республика Саха, г. Якутск, ул. Федора Попова, 11/1	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/257101414/	226	22 000 000	97 345
3	Республика Саха, г. Якутск, ул. Свердлова, 12	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/265876384/	169	15 300 000	90 533
4	Республика Саха, г. Якутск, ул. Курашова, д.30/4	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/272392046/	254	25 500 000	100 394
5	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, 31/4Б	https://ekaterinburg.n1.ru/view/72617357/?open_card_kn	62	5 749 000	92 726
6	Республика Саха, г. Якутск, ул. Курашова, 30/6	https://www.avito.ru/yakutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_74.5_m_2265881732	74,5	7 200 000	96 644
7	Республика Саха, г. Якутск, ул. Петровского, д.29/4	https://sahayakutiya.afy.ru/yakutsk/kupit-ofis/60001911444	199	15 000 000	75 377
8	Республика Саха, г. Якутск, просп. Ленина, 6Г	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/214948075/	452,1	70 000 000	154 833
9	Республика Саха, г. Якутск, ул. Каландаришвили, 7	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/283010468/	47	6 100 000	129 787
10	Республика Саха, г. Якутск, ул. Чернышевского, 29	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/283172874/	379	25 000 000	65 963
Нижняя граница					65 963
Верхняя граница					154 833
Среднее значение					101 154

Как показал анализ, стоимость предложения о продаже нежилых офисных помещений в г. Якутске стоимость 1 кв. м варьируется от 65 963 до 154 833 руб. При этом средняя цена предложения составила 101 154 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 арендных ставок на нежилые помещения в Якутске в январе-феврале 2023 года

Для определения арендной ставки за 1 кв. м в месяц оценщиком были исследованы арендные ставки нежилых помещений офисного назначения в городе Якутске, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к сдаче в аренду на открытом рынке по состоянию на январь-февраль 2023 года. Анализ арендных ставок за 1 кв. м в месяц сходных с оцениваемым объектом может дать представление об арендной ставке Объекта оценки.

Таблица 24. Анализ арендных ставок

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	руб./ в год	за кв. м/ год
1	Республика Саха, г. Якутск, ул. Тургенева, 8/1	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/265400698/	160	95 000	15 000

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	руб./ в год	за кв. м/ год
2	Республика Саха, г. Якутск, ул. Строда, 16/2	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/279909052/	120	144 000	14 400
3	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, 7	https://kvartelia.ru/yakutsk/sdam/torgovaya-ploshchad-32-m-ul-kirova-7-7631006	32,0	75 840	18 000
4	Республика Саха, г. Якутск, ул. Лермонтова, 83	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/279540902/	160	264 000	18 000
5	Республика Саха, г. Якутск, ул. Пушкина, 21	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/273883552/	200,0	80 000	18 000
6	Республика Саха, г. Якутск, ул. Каландаришвили, 32	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/279911571/	443,5	798 300	21 600
7	Республика Саха, г. Якутск, 203-й микрорайон, 21	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/279911587/	220	154 000	8 400
8	Республика Саха, г. Якутск, ул. Богдана Чижика, 31/3	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/279911555/	298,0	238 400	9 600
9	Республика Саха, г. Якутск, ул. Каландаришвили, 32	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/279911575/	88,5	177 000	24 000
10	Республика Саха, г. Якутск, Якутск, 203-й микрорайон, 20	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/277732211/	216	237 600	13200
Нижняя граница					8 400
Верхняя граница					24 000
Среднее значение					16 020

Источник информации: Расчеты Оценщика

Анализ рынка показывает, что арендная ставка нежилых помещений офисного назначения в городе Якутске, сопоставимые с объектом оценки по местоположению находится в диапазоне от 8 400 руб./кв. м до 24 000 руб./кв. м в год. При этом средняя цена арендной ставки составила 16 020 руб./кв. м в год.

Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

Таблица 25. Основные характеристики рынка коммерческой недвижимости в Якутске (ФСО 7 п. 11)

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Сектор коммерческой недвижимости Якутска демонстрирует признаки стабилизации. Но база для восстановительного роста пока не сформирована.
Спрос	Сокращение спроса
Предложение	Достаточное
Ликвидность	Средняя
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Присутствуют незначительные колебания
Емкость рынка	Достаточная
Цена предложения в г. Якутске нежилых помещений (офисного назначения) в январе-феврале 2023 года, руб./кв. м	<p>Диапазон цены продажи нежилых помещений (офисного назначения) в январе-феврале 2023 года г. Якутска по данным сайтов (https://www.avito.ru/yakutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/, https://yakutsk.cian.ru/ др.) составляет от 65 963 до 154 833 руб./кв. м.</p> <p>Диапазон арендных ставок нежилых помещений (офисного назначения) в январе 2023 года в г. Якутск по данным сайтов (https://www.avito.ru/yakutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/, https://yakutsk.cian.ru/ др.) 8 400 руб./кв. м до 24 000 руб./кв. м в год.</p>

8.3. 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 Сборнике рыночных корректировок «СРК, 2022» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2022 (табл. 70 стр. 111).

Таблица 26. Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-4 (3,5)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	7-8 (7,5)	3-6 (4,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-11 (9,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	6-7 (6,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-4 (3,5)	7-11 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-7 (5,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	9-13 (11)	8-12 (10)
Москва	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	8-14 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	2-4 (3)	4-6 (5)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	4-8 (6)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	7-13 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	11-12 (11,5)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-9 (6,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	3,4	6,0	5,1	8,6	5,0	9,3	6,1	10,6	10,4
Средние города									
Владивосток	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	4-8 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	8-14 (11)
Омск	2-4 (3)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	3-5 (4)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-14 (11,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	-	6-12 (9)	-	8-11 (9,5)	-	9-12 (10,5)	10-14 (12)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	3-8 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	8-13 (10,5)	10-14 (12)
Тверь	3-5 (4)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-12 (11)
Среднее по средним городам	3,9	6,8	5,2	9,0	5,4	9,4	6,3	10,7	11,4
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	4-7 (5,5)	5-10 (7,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Источник информации: Сборник рыночных корректировок «СРК, 2022» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2022 (табл. 70 стр. 111)

На основании данного исследования, скидка на торг при продаже офисной недвижимости, среднее по средним городам (г. Якутск), составляет 9,4%.

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

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

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

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

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

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

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

Влияние состояния отделки соответствует рангу 0,05.

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

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

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

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

8.4. 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 населённых пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны: жилая; общественно-деловая; производственная; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационная; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иные территориальные зоны.

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

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

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

Вывод: объект оценки относится к объектам нежилой недвижимости.

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

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости. Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- Потенциал местоположения - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.
- Рыночный спрос - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.
- Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.
- Физическая возможность – возможность возведения зданий с целью наиболее эффективного

использования их на рассматриваемом земельном участке.

- Финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.
- Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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

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

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

Варианты использования участка, как свободного:

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

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка признается его текущее использование – под строительство многоэтажной жилой застройки.

Варианты использования участка с существующими улучшениями:

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

Рассмотрим оцениваемый объект на соответствие перечисленным выше критериям.

Потенциал местоположения

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

Рыночный спрос

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

Юридическая правомочность

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

Физическая осуществимость

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

Максимальная эффективность

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

Таблица 28. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Факторы	Складские помещения	Жилые помещения	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	-	-	+	-
Рыночный спрос	-	+	+	+

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

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

ГЛАВА 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2. 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-Мертонна или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- (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).
 - (d) цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск).
 - (е) другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах.
 - (f) в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, определяет доходный подход как «совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки».

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, основывается на принципе ожидания, который гласит, что типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходы от его коммерческого использования. Согласно (ФСО №7 ст.23), утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611, в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется

стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или 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 рыночного 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 Якутска достаточно развит. Имеется возможность отобрать для расчетов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценообразующим факторам с объектом оценки.

9.3. 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 "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, определяет затратный подход как «совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения».

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

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

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

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

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

Применимость затратного подхода и выбор метода оценки

Затратный подход не отражает действительных рыночных цен на объекты недвижимости. Согласно пункту 24в Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. №611 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта.¹⁸ Официально подтверждённая в установленном порядке 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.

9.4. 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 котированных ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котированным ценным бумагам, используемым как ориентир.

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, определяет сравнительный подход как

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

«совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения». 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.

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

9.5. 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 10. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

Выбор сопоставимых объектов

С целью подбора объектов-аналогов при определении справедливой стоимости Объекта оценки, Оценщиком было проведено исследование рынка коммерческой недвижимости, а также изучена информация электронных сайтов недвижимости (<https://yakutsk.cian.ru/>, <https://100realt.ru/yakutsk/> и др.). Кроме того, были проинтервьюированы представители агентств недвижимости г. Якутска.

В результате изучения всех указанных источников Оценщику удалось найти информацию о 5 предлагаемых к продаже нежилых помещений офисного и свободного назначения, наиболее сопоставимых с Объектом оценки.

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

Таблица 29. Характеристики сопоставимых объектов-аналогов¹⁹

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	Заказчик	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/242279216/	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/257101414/	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/265876384/	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/272392046/	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/219214177/
Телефон		+7 914 273-99-72	+7 924 766-02-23 +7 924 664-47-00	+7 914 273-99-72	+7 908 869-10-62	+7 924 877-88-87 +7 924 360-05-68
Местоположение	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д.7, пом. 98н	Республика Саха, г. Якутск, ул. Петровского, 34	Республика Саха, г. Якутск, ул. Федора Попова, 11/1	Республика Саха, г. Якутск, ул. Свердлова, 12	Республика Саха, г. Якутск, ул. Курашова, д.30/4	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, 31/4Б
Административный Округ	Октябрьский	Октябрьский	Губинский	Строительный	Центральный	Октябрьский
Расположение относительно красной линии	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"	Вторая линия	Вторая линия
Близость к остановкам общественного транспорта	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Площадь объекта, кв. м	69,30	166,9	226,0	168,9	254,1	61,6
Тип здания	Жилое здание	Жилое здание	Жилое здание	Жилое здание	Жилое здание	Жилое здание
Тип объекта	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Этаж расположения	9/9	1/9	1/12	1/5	1/5	1/9
Наличие отдельного входа	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие/отсутствие бытовой техники и мебели	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Отделка помещений	Частично-выполненный стандартный ремонт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
НДС		с НДС	с НДС	УСН	с НДС	с НДС
Стоимость, руб. с учетом НДС		18 025 000	22 000 000	15 300 000	25 500 000	5 749 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м с учетом НДС		107 999	97 345	90 586	100 354	93 328

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

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

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

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

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

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

Π_1, \dots, Π_n – процентные поправки по i – му элементу сравнения.

Величина корректировок определялась Оценщиком статистико-аналитическими методами или на основании парных продаж. Для этого сопоставляются продажи двух объектов, которые почти идентичны за исключением одной черты, которую Оценщик пытается оценить с тем, чтобы внести правильную поправку.

В расчете использовались процентные поправки, т.к. рыночные данные свидетельствуют о существовании процентных различий. Поправки вносятся на независимой основе (плюсовой или минусовой).

В расчете Оценщиком были учтены следующие поправки.

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

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

Для определения корректировки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Сборнике рыночных корректировок «СРК, 2022» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2022 (табл. 70 стр. 111).

Таблица 30. Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

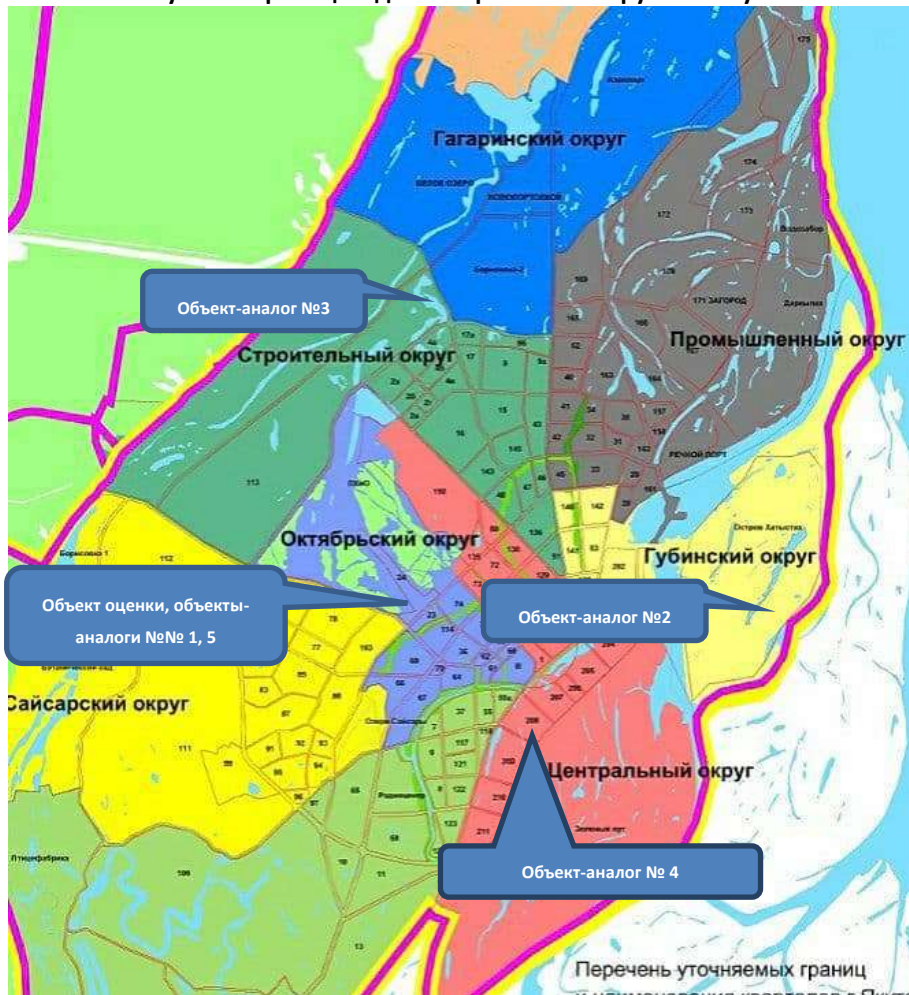
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-4 (3,5)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	7-8 (7,5)	3-6 (4,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-11 (9,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	6-7 (6,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-4 (3,5)	7-11 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-7 (5,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	9-13 (11)	8-12 (10)
Москва	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	8-14 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	2-4 (3)	4-6 (5)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	4-8 (6)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	7-13 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	11-12 (11,5)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-9 (6,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	3,4	6,0	5,1	8,6	5,0	9,3	6,1	10,6	10,4
Средние города									
Владивосток	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	4-8 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	8-14 (11)
Омск	2-4 (3)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	3-5 (4)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-14 (11,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	-	6-12 (9)	-	8-11 (9,5)	-	9-12 (10,5)	10-14 (12)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	3-8 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	8-13 (10,5)	10-14 (12)
Тверь	3-5 (4)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-12 (11)
Среднее по средним городам	3,9	6,8	5,2	9,0	5,4	9,4	6,3	10,7	11,4
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	4-7 (5,5)	5-10 (7,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Источник информации: Сборник рыночных корректировок «СРК, 2022» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2022 (табл. 70 стр. 111)

На основании данного исследования, скидка на торг при продаже офисной недвижимости, расположенной в Якутске (среднее по средним городам), среднее значение составляет 9,4%

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

Рисунок 5. Границы административных округов г. Якутска



Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1, 5 расположены в Октябрьском округе г. Якутск.

Объект-аналог № 2 расположен в Губинском округе г. Якутск

Объект-аналог № 3 расположен в Строительном округе г. Якутск.

Объект-аналог № 4 расположен в Центральном округе г. Якутск.

Значение влияния территориального фактора, определяется Оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» табл. 54, стр. 134.

Таблица 31. Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов для офисной недвижимости по местонахождению в пределах города

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

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

Объект-оценки и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 5 расположенные в центрах Октябрьского, Губинского и Строительного округов, центров деловой активности, зон культурной, торговой и деловой активности, высокий транспортный и пешеходный трафик, высокая концентрация объектов и общественной активности г. Якутск.

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

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

Так как, объект оценки находится в Октябрьском округе, объекты-аналоги №№ 1, 5 расположены в Октябрьском округе, объект-аналог № 2 расположен в Губинском округе, объект-аналог № 3 расположен в Строительном округе - расположены в центрах деловой активности, корректировка на местоположение не требуется.

Объект-аналог № 4 расположен в центре города, понижающая корректировка на местоположение составит $(0,89/1 - 1 = -0,11 (-11\%))$.

Корректировка на расположение относительно «красной линии». Корректировка на «красную линию» — коэффициент, выражающий отношение цен предложений объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на «красную линию».

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

Таблица 32. Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

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

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

Объект-оценки и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 расположены на «красной линии» улицы (проспекта, площади), т.е. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется.

Объекты-аналоги №№ 4, 5 на второй линии и дальше от улицы линий застройки, корректировка составит $(1/0,89-1=0,124$ или (12,4%)

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

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

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

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

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

Таблица 33. Корректирующие коэффициенты масштабного фактора для цен объектов офисного назначения, расположенных в городах с численностью до 500 тыс. чел.

Общая площадь, кв. м.	Объект аналог				
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
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)

Общая площадь объекта-оценки и объекта-аналога № 5 находится в диапазоне до 125 кв. м, т.е. Объект оценки и объект-аналог № 5 сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Общая площадь объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4 находится в диапазоне от 125 до 300 кв. м, корректировка составит: 1,14 или (14%).

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка на наличие отдельного входа.

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

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

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

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

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

Объект оценки не имеет отдельный вход.

Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 имеют отдельный вход, корректировка составит: 0,95 или (-5%).

Корректировки на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

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

Корректировка на состояние отделки

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

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

Типы ремонта (виды ремонтных работ):

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

Эконом – ремонт офисных помещений эконом-класса предполагает выполнение минимального 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 36. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	2250	1125	3713
Эконом	3400	1700	5610
Стандарт	4300	2150	7095
Премиум	6629	3315	10938

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 412, стр. 438)

Состояние отделки Объекта оценки частично-выполненный стандартный ремонт.

Состояние отделки объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 – стандарт²⁰,

²⁰ Информация уточнена у представителей собственников.

В результате беседы с собственником было выявлено что у объекта выполнен частичный стандартный ремонт на 50%, в связи с чем, корректировка составит 50% *7 095 =-3 548 руб./кв. м.

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

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

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

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 Объекта оценки сравнительным подходом.

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

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации		https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/242279216/	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/257101414/	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/265876384/	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/272392046/	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/219214177/
Местоположение	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д.7, пом. 98н	Республика Саха, г. Якутск, ул. Петровского, 34	Республика Саха, г. Якутск, ул. Федора Попова, 11/1	Республика Саха, г. Якутск, ул. Свердлова, 12	Республика Саха, г. Якутск, ул. Курашова, д.30/4	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, 31/4Б
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Местоположение в пределах города	Октябрьский	Октябрьский	Губинский	Строительный	Центральный	Октябрьский
Расположение относительно красной линии		Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"	Вторая линия	Вторая линия
Близость к остановкам общественного транспорта	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Площадь объекта, кв. м	69,30	167	226	169	254	62
Тип здания	Жилое здание	Жилое здание	Жилое здание	Жилое здание	Жилое здание	Жилое здание
Тип объекта	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Этаж расположения	9/9	1/9	1/12	1/5	1/5	1/9
Наличие отдельного входа	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Отделка помещений	Частично-выполненный стандартный ремонт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Стоимость, руб. с НДС		18 025 000	22 000 000	15 300 000	25 500 000	5 749 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м с НДС		107 934	97 345	90 533	100 394	92 726
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %		-9,4%	-9,4%	-9,4%	-9,4%	-9,4%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		97 788	88 195	82 023	90 957	84 010
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка передаваемые права, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		97 788	88 195	82 023	90 957	84 010
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		97 788	88 195	82 023	90 957	84 010

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
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.		97 788	88 195	82 023	90 957	84 010
Наличие обременений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие обременений, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		97 788	88 195	82 023	90 957	84 010
Местоположение в пределах города	Октябрьский	Октябрьский	Губинский	Строительный	Центральный	Октябрьский
Корректировка на территориальное местоположение		0%	0%	0%	-11%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		97 788	88 195	82 023	80 952	84 010
Расположение относительно красной линии	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"	Вторая линия	Вторая линия
Корректировка на расположение относительно "красной линии"		0,0%	0,0%	0,0%	12,4%	12,4%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		97 788	88 195	82 023	90 990	94 427
Близость к остановкам общественного транспорта	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком	3 - 5 минут пешком
Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		97 788	88 195	82 023	90 990	94 427
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		97 788	88 195	82 023	90 990	94 427
Общая площадь кв. м.	69,30	167	226	169	254,1	62
Корректировка на площадь		14%	14%	14%	14%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		111 478	100 542	93 506	103 729	94 427
Тип здания	Жилое здание	Жилое здание	Жилое здание	Жилое здание	Жилое здание	Жилое здание

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка на тип здания		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		111 478	100 542	93 506	103 729	94 427
Тип объекта	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		111 478	100 542	93 506	103 729	94 427
Этаж/Этажность	9/9	1/9	1/12	1/5	1/5	1/9
Корректировка на этаж		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		100 330	90 488	84 155	93 356	84 984
Наличие отдельного входа	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие отдельного входа, руб.		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		95 314	85 964	79 947	88 688	80 735
Наличие/отсутствие бытовой техники и мебели	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие/отсутствие техники и мебели, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		95 314	85 964	79 947	88 688	80 735
Отделка помещений	Частично-выполненный стандартный ремонт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка на отделку помещений, руб.		- 3 548	- 3 548	- 3 548	- 3 548	- 3 548
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		91 766	82 416	76 399	85 140	77 187
Количество корректировок		5	5	5	7	5
Весовые коэффициенты		0,204	0,204	0,204	0,185	0,204
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.		18 720	16 813	15 585	15 751	15 746
Коэффициент Вариации	7,61%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб., с НДС	82 615					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб., без НДС	68 846					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение

коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, если полученное значение коэффициента вариации выше 10%, но не превышает 33%, то изменчивость вариационного ряда принято считать средним.

Полученное значение коэффициента вариации (7,61%) меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

Таблица 38. Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу

Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость 1 кв. м Объекта оценки, руб. без учета НДС	Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. без учета НДС
Нежилое офисное помещение общей площадью 69,3 кв. м, кадастровый (или условный) номер 14:36:105048:495, адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н	68 846	4 771 028

Источник информации: Расчеты Оценщика

10.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного подхода:

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при использовании метода прямой капитализации:

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

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

$$C_{\text{объекта}} = \text{ЧОД} / R_k, \text{ где}$$

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

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

R_k – ставка капитализации.

Определение потенциального валового дохода

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a, \text{ где}$$

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 производственно-складского назначения и универсального назначения в районе расположения Объекта оценки, была изучена информация электронных сайтов Интернета (<https://yakutsk.cian.ru/>, <https://100realt.ru/yakutsk/> и др.).

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

Таблица 39. Объекты-аналоги²¹

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	Заказчик	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/265400698/	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/279909052/	https://kvartelia.ru/yakutsk/sdam/torgovaya-ploschad-32-m-ul-kirova-7-7631006	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/279540902/	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/273883552/
Контактный телефон		+7 914 271-89-91	+7 914 271-89-91	+7(983)465-47-76	+7 924 877-01-00	+7 952 678-49-59
Местоположение	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д.7, пом. 98н	Республика Саха, г. Якутск, ул. Тургенева, 8/1	Республика Саха, г. Якутск, ул. Строда, 16/2	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, 7	Республика Саха, г. Якутск, ул. Лермонтова, 83	Республика Саха, г. Якутск, ул. Пушкина, 21
Административный Округ	Октябрьский	Октябрьский	Автодорожный	Октябрьский	Октябрьский	Центральный
Общая площадь, кв. м	69,30	160,0	120,0	32,0	160,0	200,0
Расположение относительно красной линии	Расположено на "красной линии"	Внутри квартала	Внутри квартала	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"
Функциональное назначение объекта	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисно-торговое помещение	Офисно-торговое помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Тип здания	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж расположения	9/9	1/14	1/9	1/9	1/9	1/9
Наличие отдельного входа	Нет	Есть	Есть	Нет	Есть	Есть
Уровень отделки	Частично-выполненный стандартный ремонт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Наличие/отсутствие техники и мебели	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Эксплуатационные расходы		Входят	Входят	Входят	Входят	Входят
Коммунальные платежи		Не входят	Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Ставка аренды за пользованием помещением, руб./кв. м/год		15 000	14 400	18 000	18 000	18 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

²¹Вся информация по объектам аналогам была уточнена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников.

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

Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок.

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

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

Для определения корректировки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Сборнике рыночных корректировок «СРК, 2022» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2022 (табл. 70 стр. 111).

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

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-4 (3,5)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	7-8 (7,5)	3-6 (4,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-11 (9,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	6-7 (6,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-4 (3,5)	7-11 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-7 (5,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	9-13 (11)	8-12 (10)
Москва	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	8-14 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	2-4 (3)	4-6 (5)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	4-8 (6)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	7-13 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	11-12 (11,5)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-9 (6,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	3,4	6,0	5,1	8,6	5,0	9,3	6,1	10,6	10,4
Средние города									
Владивосток	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	4-8 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	8-14 (11)
Омск	2-4 (3)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	3-5 (4)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-14 (11,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	-	6-12 (9)	-	8-11 (9,5)	-	9-12 (10,5)	10-14 (12)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	3-8 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	8-13 (10,5)	10-14 (12)
Тверь	3-5 (4)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-12 (11)
Среднее по средним городам	3,9	6,8	5,2	9,0	5,4	9,4	6,3	10,7	11,4
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	4-7 (5,5)	5-10 (7,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Источник информации: Сборник рыночных корректировок «СРК, 2022» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2022 (табл. 70 стр. 111)

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

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.

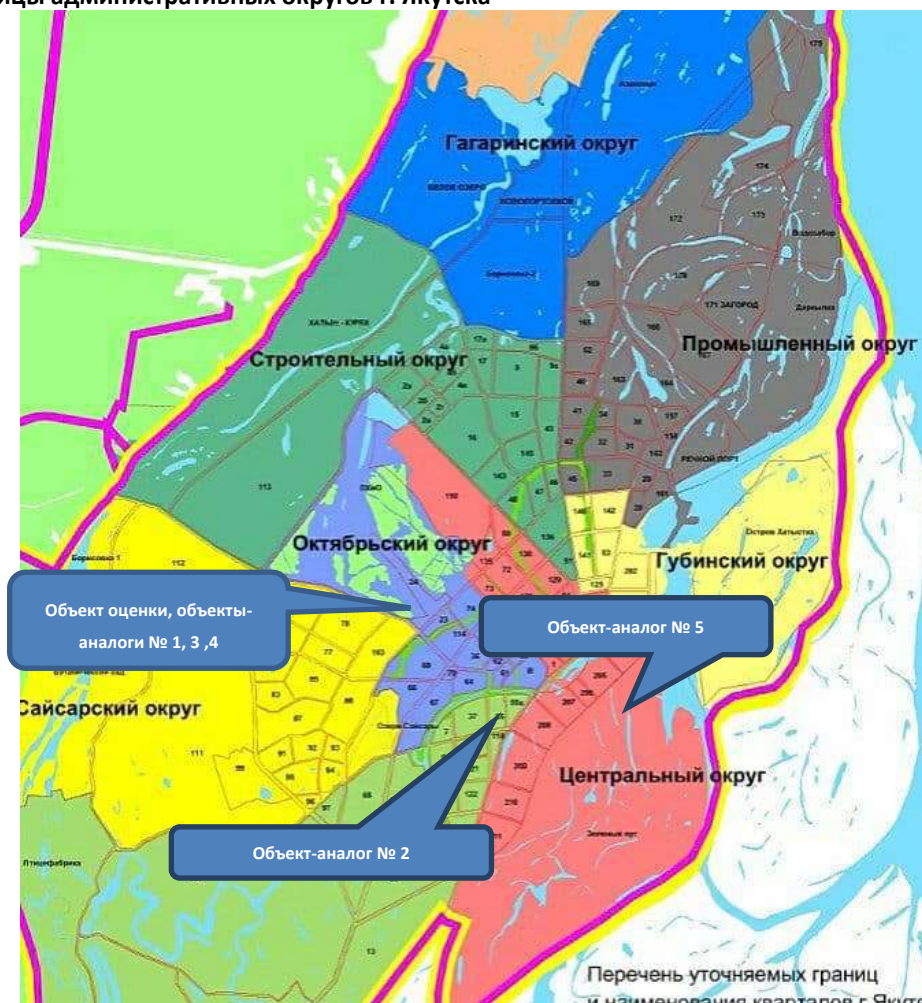
Корректировка на условия финансирования. Анализ предложений по аренде объектов-аналогов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не вводилась.

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 помещений²² на рынке едины (стремится к единому равновесному уровню) и не зависит от НДС. Если бы цены на рынке для плательщиков НДС и компаний, находящихся на УСН, различались, то плательщикам НДС было бы выгодно приобретать помещения у неплательщиков НДС. Однако, этой разницы на рынке нет. В связи со всем вышесказанным корректировка на учет НДС не вводится.

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

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

Рисунок 6. Границы административных округов г. Якутска



Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1, 3, 4 расположены в Октябрьском округе г. Якутск.

Объект-аналог № 2 расположен в Автодорожном округе г. Якутск.

Объект-аналог № 5 расположен в Центральном округе г. Якутск.

Значение влияния территориального фактора, определяется Оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» табл. 54, стр. 134.

²² 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>

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

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

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

Объект-оценки и объекты-аналоги №№ 1, 3, 4 расположены в центре Октябрьского округа, объект-аналог № 2 расположен в центре Автодорожного округа - это центры деловой активности, зоны культурной, торговой и деловой активности, высокий транспортный и пешеходный трафик, высокая концентрация объектов и общественной активности г. Якутск. Т.е. Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4 сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объект-аналог № 5 расположен в центре города, понижающая корректировка на местоположение составит $(0,89/1 - 1 = -0,11 (-11\%))$.

Корректировка на расположение относительно «красной линии».

Далее Оценщик провел анализ на различие расположения объектов-аналогов и Объекта оценки относительно «красной линии».

Для определения корректировки на расположение относительно «красной линии» 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 83, стр. 156).

Таблица 42. Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.94	0.90	0.99
2	Санкт-Петербург	0.90	0.86	0.94
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.91	0.87	0.95
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0.88	0.84	0.92
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0.88	0.84	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 83, стр. 156)

Объект оценки и объекты-аналоги расположены на «красной линии», для объектов-аналогов №№ 3, 4, 5 не требуется корректировка на расположение относительно «красной линии». Объекты-аналоги №№ 1, 2 расположены внутри квартала, корректировка для города с населением до 500 тыс. чел. (г. Якутск) составит: $1/0,88-1=0,1364$ или (13,64%).

Корректировка на площадь объекта. Данный фактор отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем,

что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

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

Таблица 43. Корректирующие коэффициенты масштабного фактора для арендных ставок объектов офисного назначения, расположенных в городах с численностью до 500 тыс. чел.

		Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	Общая площадь, кв. м.					
	до 125	1,00	1,10	1,12	1,38	1,41
	от 125 до 300	0,91	1,00	1,02	1,26	1,29
	от 300 до 750	0,89	0,98	1,00	1,23	1,26
	от 750 до 1500	0,72	0,80	0,81	1,00	1,03
	от 1500	0,71	0,78	0,79	0,98	1,00

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

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

Площадь объектов-аналогов №№ 1, 4, 5 находится в диапазоне до 125 до 300 кв. м, корректировка составит: 1,10 или (10%).

Корректировка на тип здания.

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

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

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

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

Этаж расположения	аналог				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект оценки	1 этаж	1,00	1,09	1,27	1,53
	2-этаж и выше	0,92	1,00	1,17	1,41
	цоколь	0,79	0,86	1,00	1,21
	подвал	0,65	0,71	0,83	1,00

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

Объект оценки расположен на 9 этаже.

Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 расположены на 1 этаже, для объектов-аналогов №№ 2, 3, 4, 5 вводится понижающая корректировка в размере 0,92 или (-8%).

Корректировка на наличие отдельного входа.

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

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

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

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

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

Объект оценки и объект-аналог № 3 не имеют отдельный вход, т.е. Объект оценки и объект-аналог № 1 сопоставимы по данному критерию сравнения корректировка не вводится.

Объекты-аналоги №№ 1, 2, 4, 5 имеют отдельный вход, корректировка составит: 0,93 или (-7%).

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

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

Корректировка на наличие / отсутствие техники и мебели

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

Корректировка на отделку помещений. Состояние отделки внутренних помещений Объекта оценки требуется капитальный ремонт (без отделки). Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 состояние отделки эконом, поэтому необходимо введение корректировки на отделку помещений.

Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 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 46. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	2250	1125	3713
Эконом	3400	1700	5610
Стандарт	4300	2150	7095
Премиум	6629	3315	10938

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 412, стр. 438)

Состояние отделки Объекта оценки частично-выполненный стандартный ремонт.

Состояние отделки объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 – стандарт²³,

В результате беседы с собственником было выявлено что у объекта выполнен частичный стандартный ремонт на 50%, в связи с чем, корректировка составит 50% *7 095 =-3 548 руб./кв. м.

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 помещениями представлен в таблице ниже.

²³ Информация уточнена у представителей собственников.

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

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации		https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/265400698/	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/279909052/	https://kvartelia.ru/yakutsk/sdam/torgovaya-ploschad-32-m-ul-kirova-7-7631006	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/279540902/	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/273883552/
Контактный телефон		+7 914 271-89-91	+7 914 271-89-91	+7(983)465-47-76	+7 924 877-01-00	+7 952 678-49-59
Местоположение	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д.7, пом. 98н	Республика Саха, г. Якутск, ул. Тургенева, 8/1	Республика Саха, г. Якутск, ул. Строда, 16/2	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, 7	Республика Саха, г. Якутск, ул. Лермонтова, 83	Республика Саха, г. Якутск, ул. Пушкина, 21
Общая площадь, кв. м	69,3	160,0	120,0	32,0	160,0	200,0
Функциональное назначение объекта	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисно-торговое помещение	Офисно-торговое помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Тип здания	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этажность	9/9	1/14	1/9	1/9	1/9	1/9
Расположение относительно красной линии	Расположено на "красной линии"	Внутри квартала	Внутри квартала	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Стоимость с учетом НДС, эксплуатационных расходов, без коммун. расходов, руб./кв. м/год		15 000	14 400	18 000	18 000	18 000
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг		-5,4%	-5,4%	-5,4%	-5,4%	-5,4%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		14 190	13 622	17 028	17 028	17 028
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.		14 190	13 622	17 028	17 028	17 028
Административный Округ	Октябрьский	Октябрьский	Автомобильный	Октябрьский	Октябрьский	Центральный
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%	-11%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		14 190	13 622	17 028	17 028	15 155
Расположение относительно красной линии	Расположено на "красной линии"	Внутри квартала	Внутри квартала	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"	Расположено на "красной линии"

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка на расположение относительно красной линии		13,64%	13,64%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	12,36%	16 126	15 480	17 028	17 028	15 155
Общая площадь, кв. м	69,3	160	120	32	160	200
Корректировка на площадь		10%	0%	0%	10%	10%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		17 739	15 480	17 028	18 731	16 671
Тип здания	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип здания, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		17 739	15 480	17 028	18 731	16 671
Этаж расположения	9/9	1/14	1/9	1/9	1/9	1/9
Корректировка на этаж, %		-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		16 320	14 242	15 666	17 233	15 337
Наличие отдельного входа	Нет	Есть	Есть	Нет	Есть	Есть
Корректировка на наличие отдельного входа,%		-7,0%	-7,0%	0,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		15 178	13 245	15 666	16 027	14 263
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки,%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		15 178	13 245	15 666	16 027	14 263
Наличие/отсутствие техники и мебели	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие/отсутствие техники и мебели, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		15 178	13 245	15 666	16 027	14 263
Уровень отделки	Частично-выполненный стандартный ремонт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка на тип ремонта, руб.		- 3 548	- 3 548	- 3 548	- 3 548	- 3 548

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		11 630	9 697	12 118	12 479	10 715
Количество корректировок		6	5	3	5	6
Весовые коэффициенты		0,190	0,200	0,220	0,200	0,190
Доля итоговой стоимости в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		2 210	1 939	2 666	2 496	2 036
Коэффициент Вариации	9,93%					
Скорректированная стоимость, за 1 кв. м, руб., с НДС	11 347					
Справедливая стоимость арендной ставки с учетом НДС, эксплуатационных расходов, без коммун. расходов, руб./кв. м/год	9 456					

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

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

где

V - искомый показатель,

σ - среднее квадратичное отклонение,

\bar{X} - средняя величина.

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

Полученные значения коэффициента вариации 9,93% меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

Определение потенциального валового дохода

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

Арендопригодная площадь, рассчитывается по следующей формуле:

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

$S_{арендопригодная}$ - арендопригодная площадь;

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

$K_{арендопригодной}$ – коэффициент арендопригодной площади.

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

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

Определение действительного валового дохода

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

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

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

$K_{ндз}$ - 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 риелторами агентств недвижимости, Оценщик может констатировать, что рыночной практикой является взимание арендной платы в качестве авансовых платежей. Подобная ситуация типична для рынка нежилкой недвижимости. По причине того факта, что арендная плата является авансовым платежом, потери от неплатежей арендной платы за оцениваемые помещения приняты на уровне 0%.

Определение возможных потерь от недозагрузки

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

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

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

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

Учитывая местоположение и назначение объекта оценки, в расчетах принималось среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса С и ниже в дальневосточных регионах на активном рынке (13,8%).

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

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

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

Определение чистого операционного дохода

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

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}, \text{ где}$$

ДВД - действительный валовой доход;

ОР - операционные расходы.

Операционные расходы (ОР)

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

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

Постоянные расходы

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

Переменные расходы

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

Расходы на замещение

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

Операционные расходы были определены на основании данных, представленных на портале Statrielt²⁴.

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческой зданий и помещений (опубликовано 14.10.2022 г.) (statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

Включает расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридические обслуживания, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общий отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страховые (страхование этих объектов недвижимости)

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt (http://www.statrielt.ru/), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,21	0,37	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,16	0,40	0,27
3	Складские помещения и здания	0,20	0,29	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,16	0,33	0,24

Примечание:
* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если новое здание (или комплекс) имеет конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственники не учитывают их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своему договору с коммунальными организациями.

В соответствии с данным Источником, рыночное значение доли операционных расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2022 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 – 0,16-0,40, для расчета принято среднее значение диапазона 0,27 или (27%).

²⁴Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/>

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

Таблица 49. Расчет ПВД

Показатель	Расчетный показатель
Площадь объекта оценки, кв. м	69,30
Расчетная ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	11 347
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	786 347

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 50. Расчет ЧОД

№ п/п	Наименование показателя	Расчетный показатель
1	Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	786 347
2	Потери от недоиспользования площадей, %	13,80%
3	Потери от недоиспользования площадей, руб.	108 516
4	Действительный валовой доход (ДВД), руб.	677 831
5	Операционные расходы (ОР), % от ДВД	27,00%
6	Операционные расходы (ОР), руб.	183 014
7	Чистый операционный доход (ЧОД), руб. в год	494 817

Источник информации: Расчеты Оценщика

Определение ставки капитализации

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы;
- метод прямой капитализации.
- метод кумулятивного построения ставки капитализации

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

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

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

Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы

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

$$R_m = \frac{ДО}{K}$$

Где R_m – ипотечная постоянная;

ДО – ежегодные выплаты по обслуживанию долга;

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:

$$R_{\text{кап}} = \frac{1}{n} \sum \frac{ЧОД_i}{C_i}$$

$R_{\text{кап}}$ - коэффициент капитализации;

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

C_i – цена продажи i -ого объекта-аналога.

Метод кумулятивного построения капитализации

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

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

R_{of} – норма возврата

По данной методике формула выглядит следующим образом:

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

Где R_{on} – ставка дисконтирования

R_{of} – норма возврата

f – средний ежегодный темп роста на рынке коммерческой недвижимости.

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

Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 51. Значения текущей доходности недвижимости по городам с численностью населения до 0,5 млн. чел. для недвижимости на активном рынке

Тип недвижимости	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
Объекты классов А, В	7,4%	6,8%	8,1%
Объекты класса С	8,3%	7,6%	9,1%
Торговые центры	9,8%	8,9%	10,7%
Стрит-ритейл	8,7%	7,9%	9,5%
Объекты свободного назначения	8,0%	7,3%	8,8%

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

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

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

Таблица 52. Расчет итоговой стоимости Объекта оценки по доходному подходу, руб.

Объект оценки	Общая площадь Объекта оценки, кв. м	Чистый операционный доход, руб./кв. м, с НДС	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость округленно, руб. с учетом НДС	Справедливая стоимость округленно, руб. без НДС
Нежилое офисное помещение общей площадью 69,3 кв. м, кадастровый (или условный) номер 14:36:105048:495, адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н	69,30	494 817	8,30%	5 961 651	4 968 043

Источник: Расчеты Оценщика

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

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

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

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

Сравнительный подход

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к справедливой стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. он отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому объекту. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить справедливую стоимость исследуемого объекта оценки. Сравнительному подходу присвоен вес – 0,5.

Доходный подход

Доходный подход считается наиболее надежным способом определения справедливой стоимости приносящих доход объектов недвижимости с небольшой степенью физического износа. Доходный подход в настоящей работе построен на реальных среднерыночных показателях доходности коммерческой недвижимости с учетом необходимости проведения ремонта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Доходному подходу присвоен вес – 0,5.

Таким образом, подходам были присвоены следующие веса:

Сравнительный подход – 0,5;

Доходный подход – 0,5.

Таблица 53. Весовые коэффициенты

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

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

Таблица 54. Согласование результатов оценки и расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

Подходы оценки	Результат стоимости объекта в рамках подхода, руб.	Весовой коэффициент	Удельный показатель стоимости, руб.
Затратный подход	Обоснован отказ	-	-
Сравнительный подход	4 771 028	0,5	2 385 514
Доходный подход	4 968 043	0,5	2 484 022
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.			4 869 536
Справедливая стоимость объекта оценки, без учета НДС (округленно), руб.			4 870 000

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

ГЛАВА 11. 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. Практика оценки недвижимости. - М.:Техносфера, 2011.
17. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
18. Яскевич Е.Е. 16. Сборнике рыночных корректировок «СРК, 2022» М.: Научно – Практический Центр Профессионального Оценщика (НПЦПО), 2022 г.
19. 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.
20. Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А, Нижний Новгород, 2021 г.
21. «Оценочная деятельность» №1/2008, «Определение ликвидационной стоимости объектов недвижимости», авторы Цымбаленко С.В., Цымбаленко Т.Т., Погорелов В.Н.
22. Интернет-сайты.

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 № 922/2300710298

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (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» Декабря 2022г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации ООО « АКЦ»ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» Юридический адрес: 125047 Москва ул. Новопесчаная д. 9 ОГРН. 1027739644800 ИНН: 7710277867 Е – mail info@dpo.ru тел. (495) 775-28-18 р/с 40702810601990000336 банк АО «АЛЬФА-БАНК» БИК 044525593
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 31.12.2022г. по 24 часа 00 минут 30.12.2023г.
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 31.12.2022 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:	78.700 (Семьдесят восемь тысяч семьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2300710298 от 31.12.2022г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Родноновский Сергей Леонидович	Код 337495

Экземпляр Правил страхования, полученных Страхователем, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)



Страховщик

М.П. (должность, подпись)

По Доверенности № РГ-Д 1409/22 от 27.12.2022



**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 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел. (495) 727-44-44	Королева Татьяна Вячеславовна Адрес места жительства (регистрации): 143500, Российская Федерация, Московская область, г. Истра, ул. Главного Конструктора В.И. Адаьско, д. 7, корп. 2, кв. 19 ИНН: 323212288676 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.



109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Королевой Татьяны Вячеславовны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Королева Татьяна Вячеславовна

(Ф.И.О. оценщика)

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

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

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

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

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

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А.Скатов



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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 878953

Настоящим диплом выдан

Мурманов
Олег Евгеньевич

в том, что он(а) с *15* мая 2022 г. по *01* июня 2022 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *УДОУ ДПО*

«Специализированный центр профессионального образования»

по *«Программе подготовки специалистов среднего звена*

«Специальность «Инженер-механик (механика общего назначения)»

Государственная аттестационная комиссия решением от *05* июня 2022 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Мурманов*

Олег Евгеньевич

на ведение профессиональной деятельности в сфере *Образования*

Специальность «Инженер-механик (механика общего назначения)»



Председатель государственной аттестационной комиссии

Иванов

Город *СПб*

Л100 Говителс. 1996.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер *6295*

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

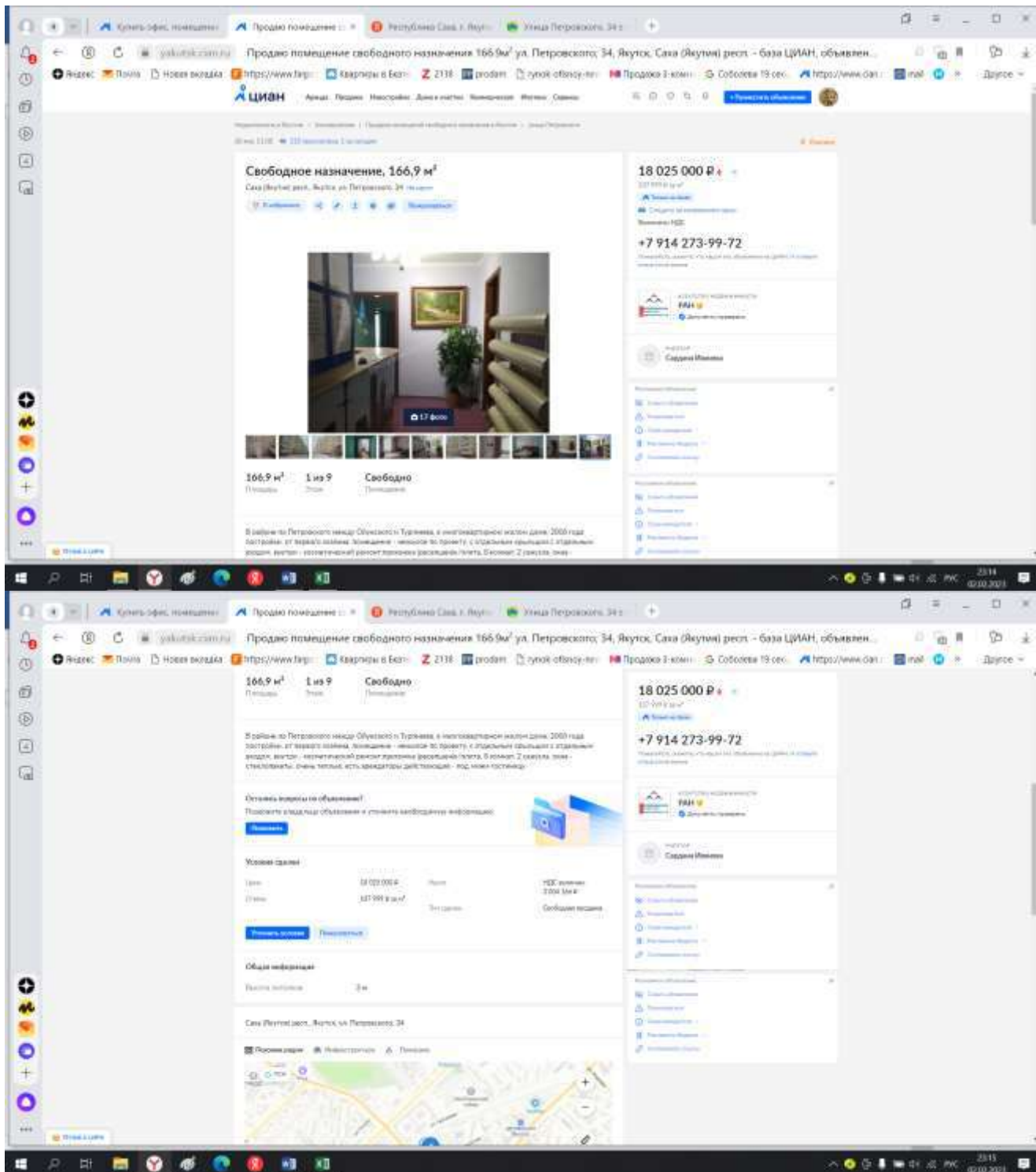
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 01 » октября 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г. -16-, Т3 № 672.

Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

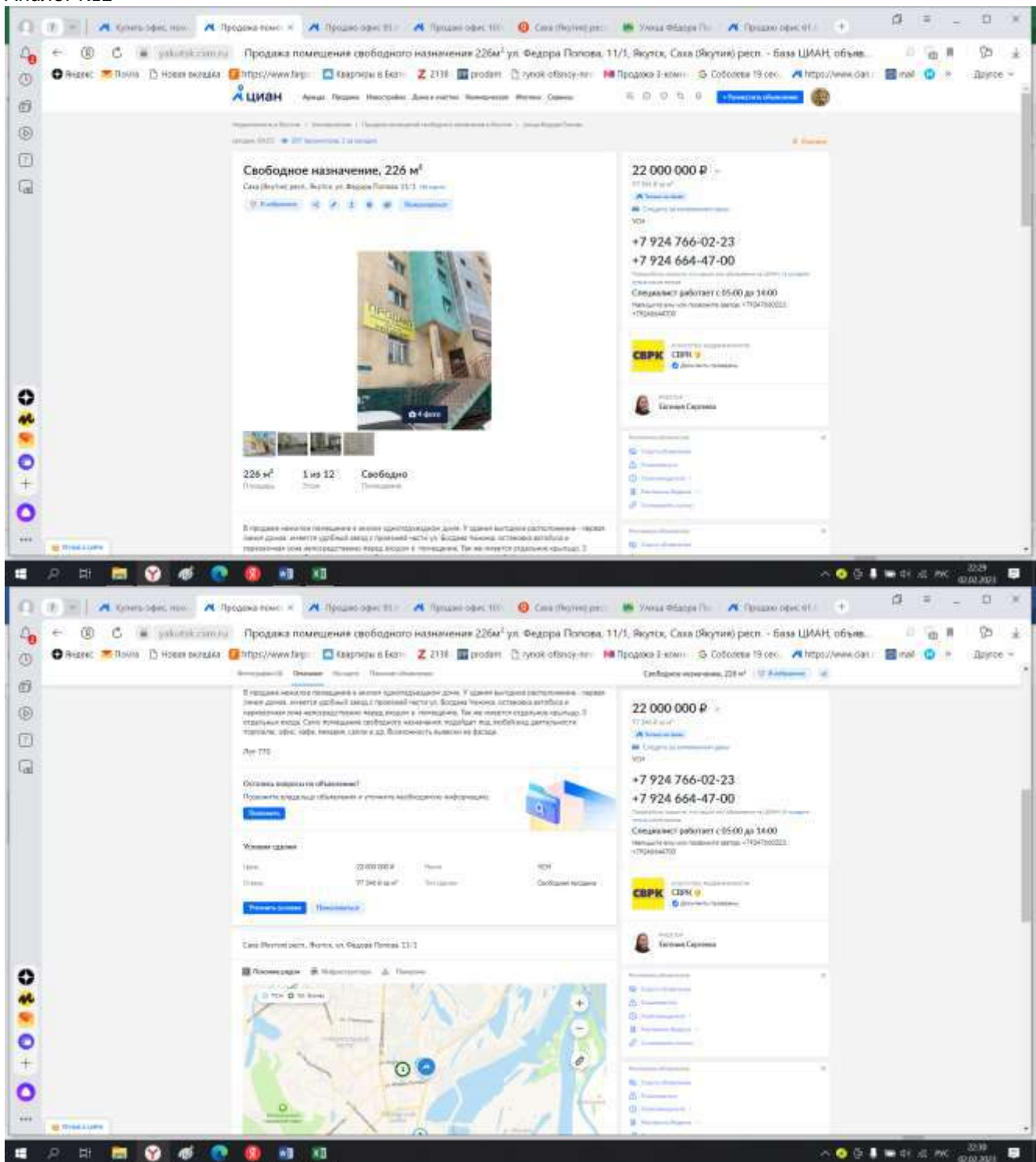
Скриншоты объектов-аналогов для сравнительного подхода

Аналог №1



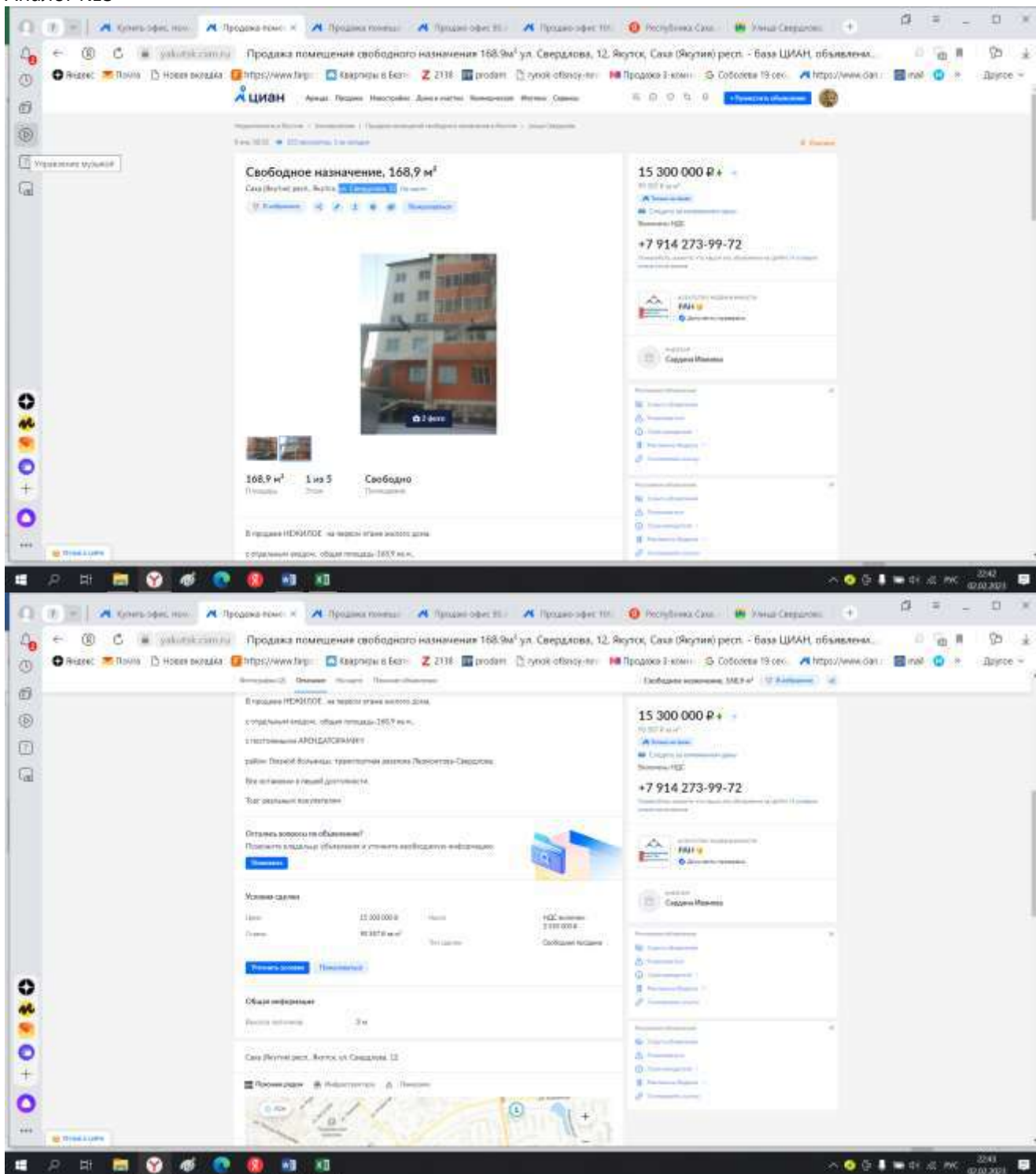
<https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/242279216/>

Аналог №2



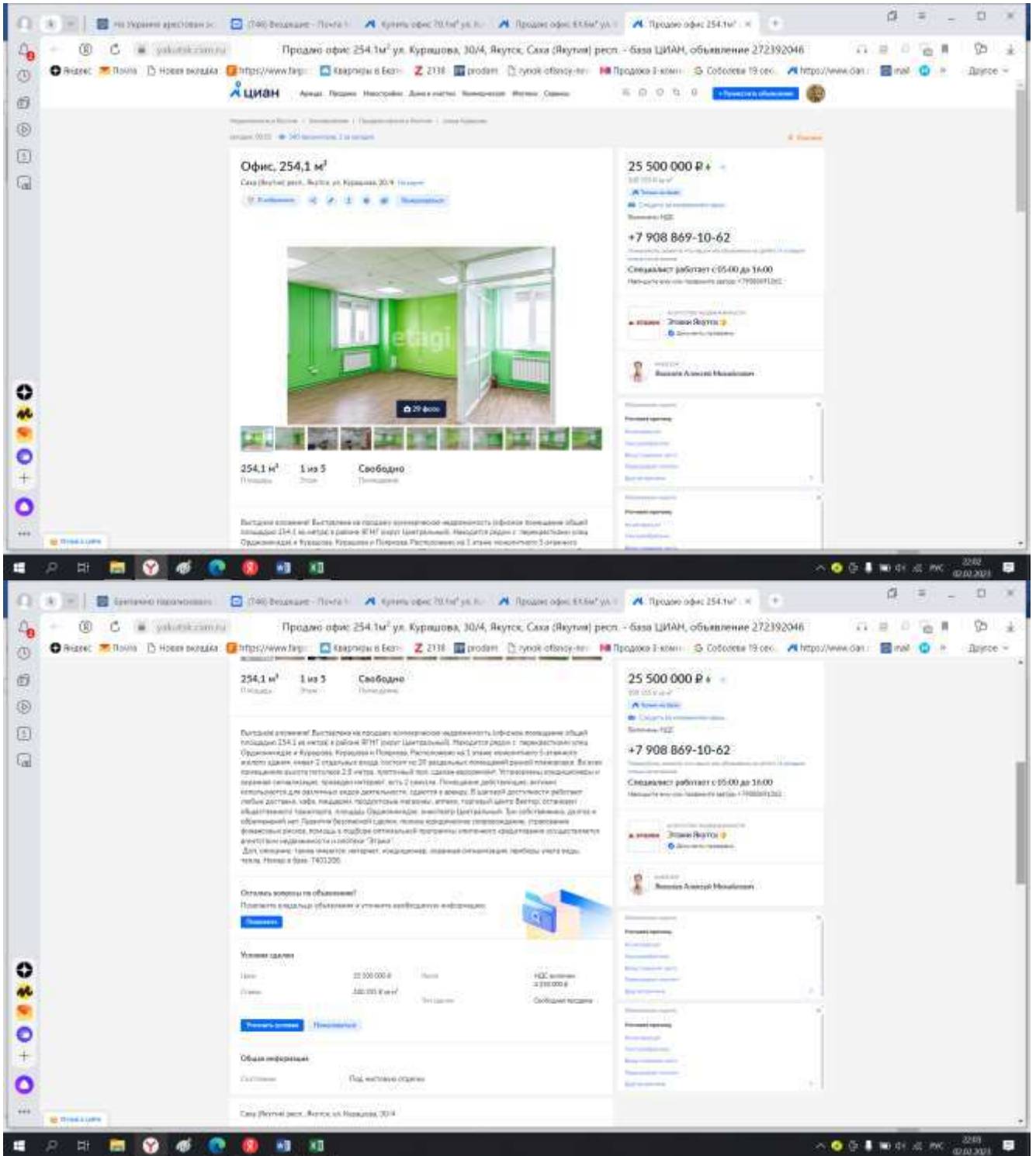
<https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/257101414/>

Аналог №3



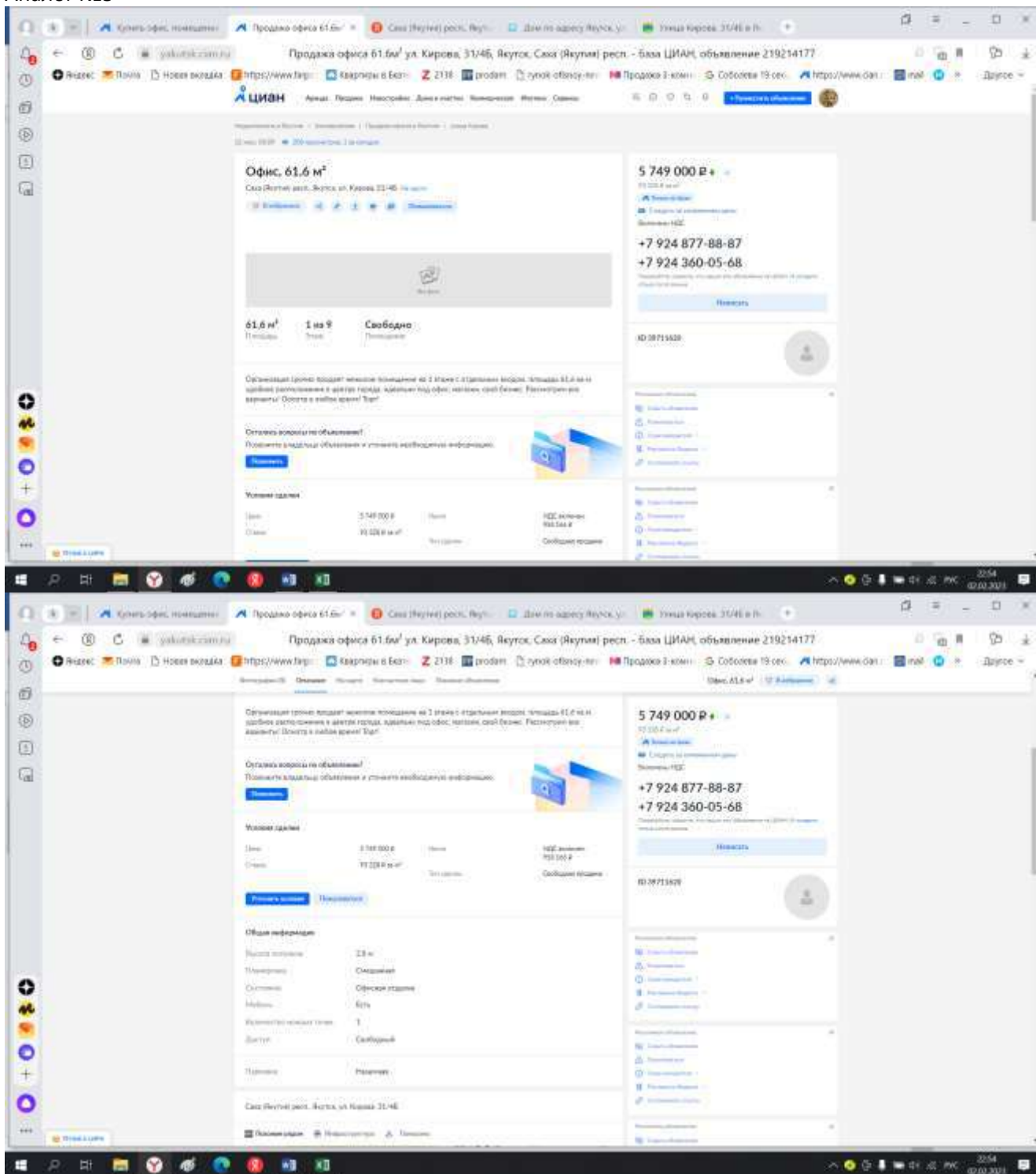
<https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/265876384/>

Аналог №4



<https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/272392046/>

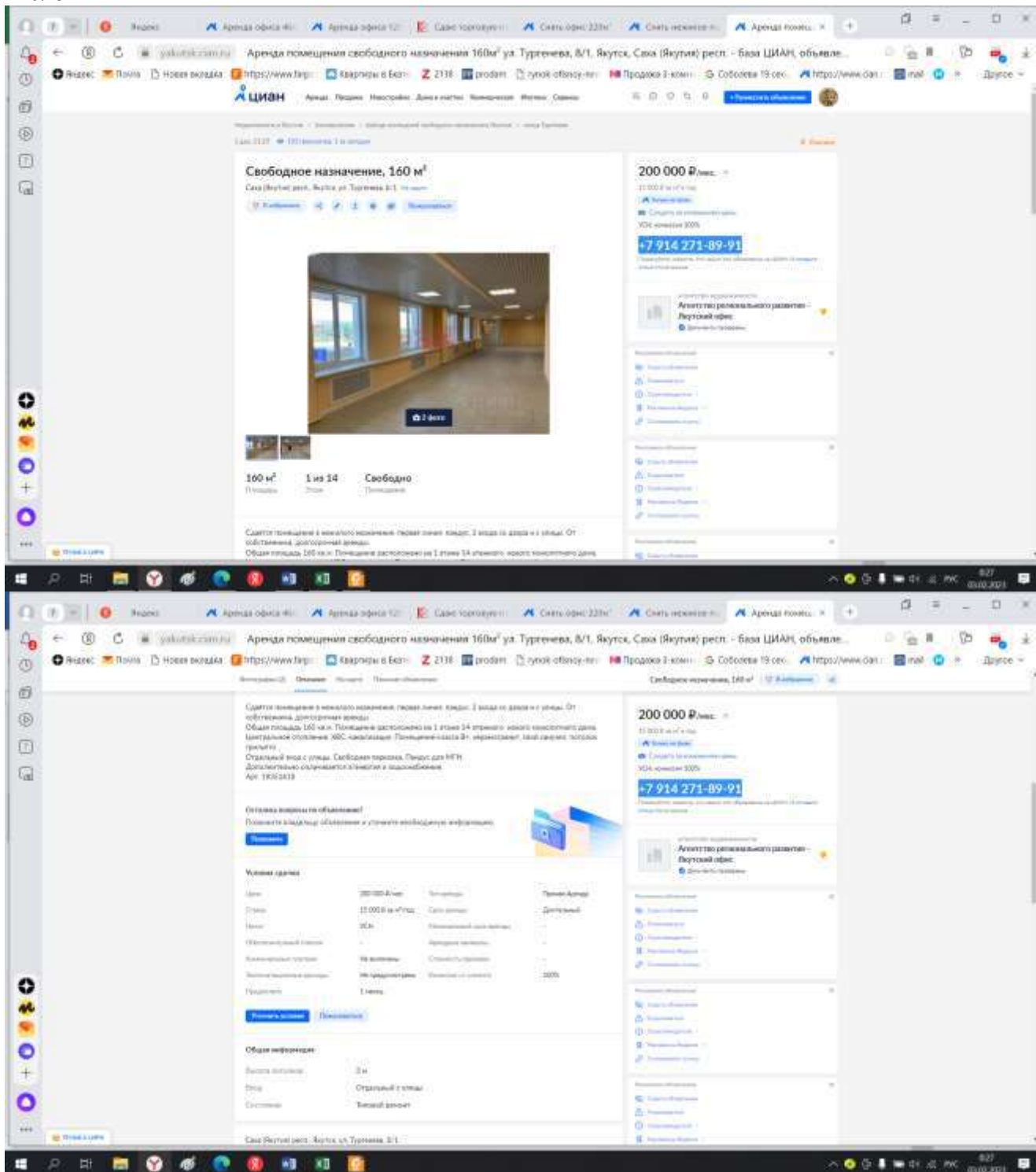
Аналог №5



<https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/219214177/>

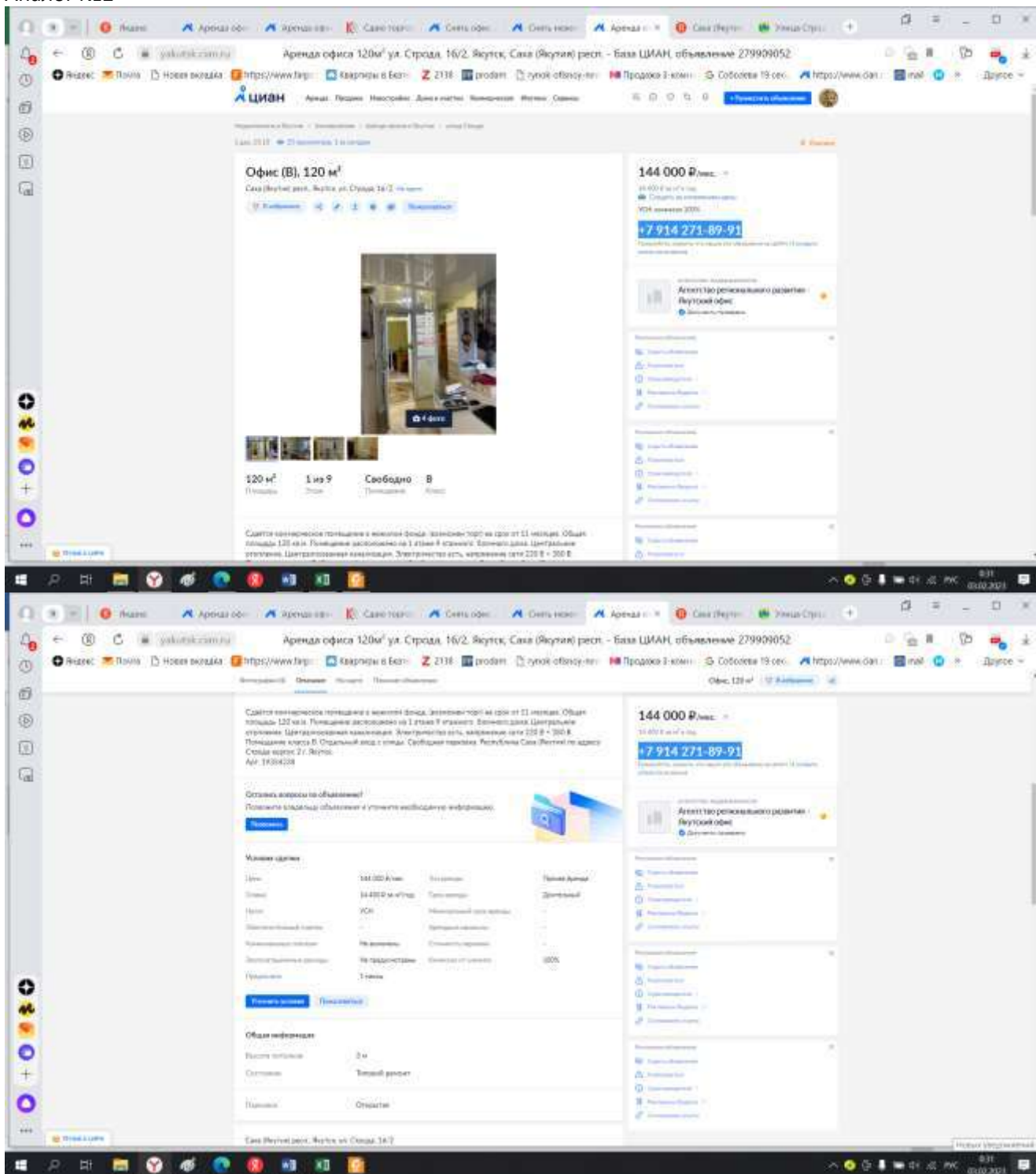
Скриншоты объектов-аналогов для доходного подхода

Аналог №1



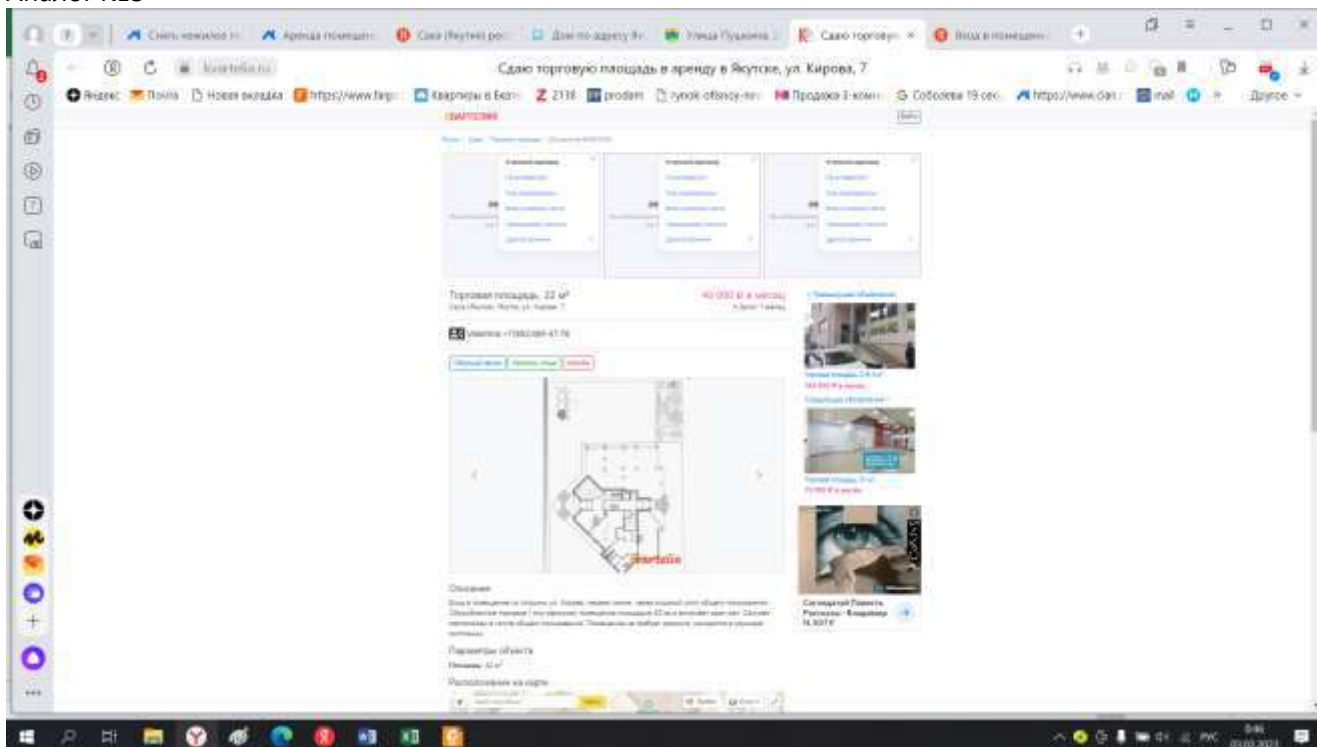
<https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/265400698/>

Аналог №2



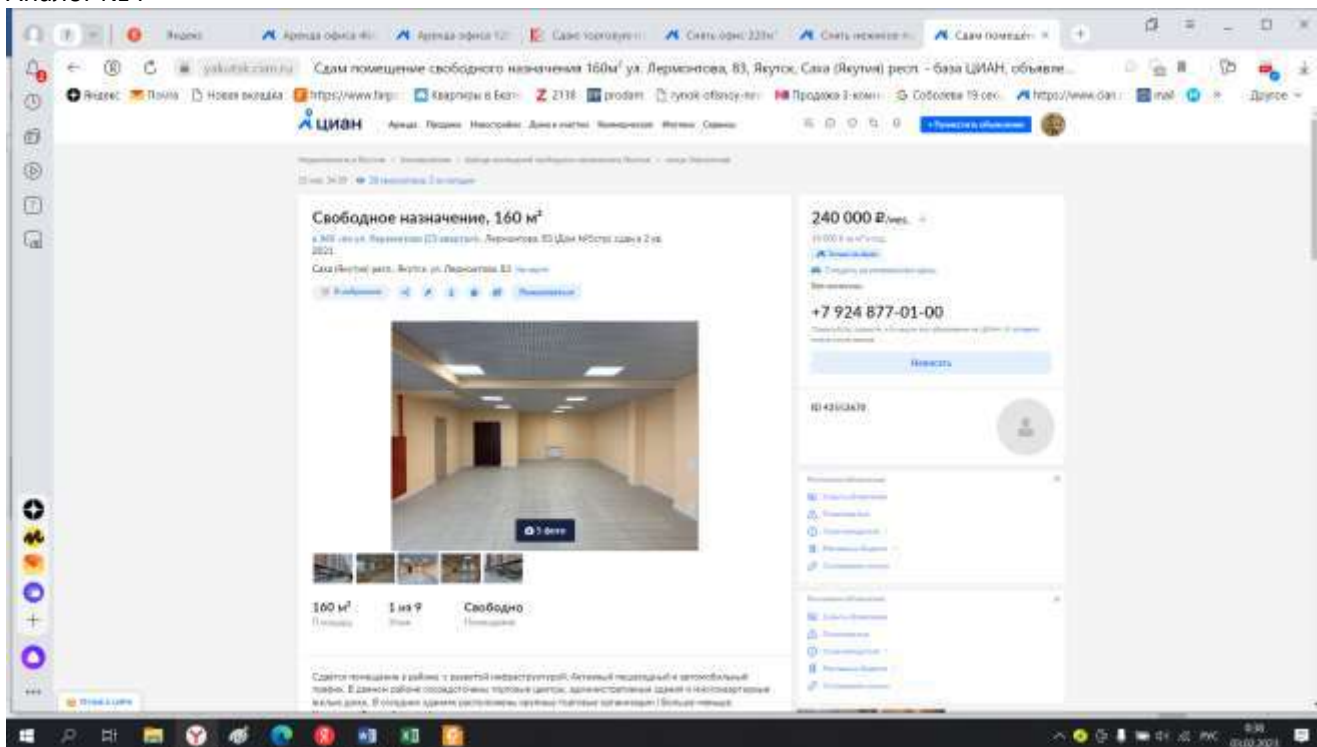
<https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/279909052/>

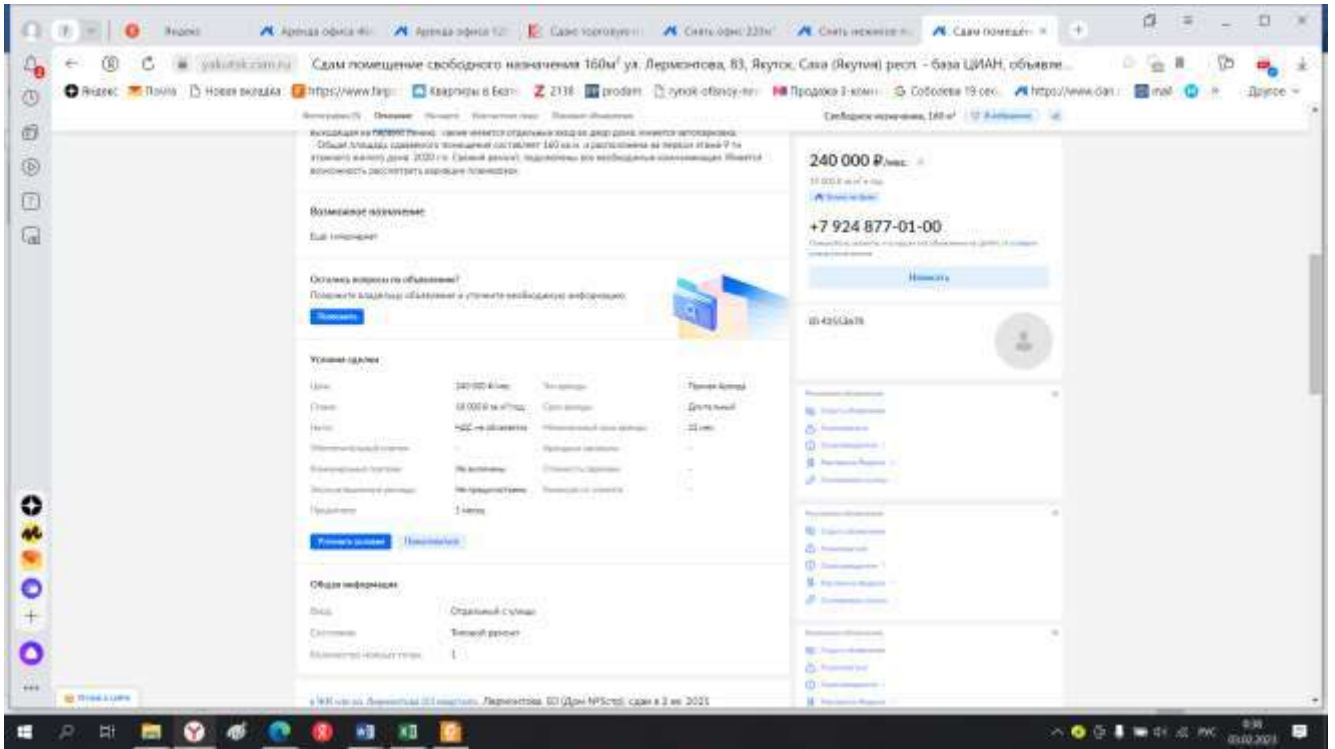
Аналог №3



<https://kvartelia.ru/yakutsk/sdam/torgovaya-ploshchad-32-m-ul-kirova-7-7631006>

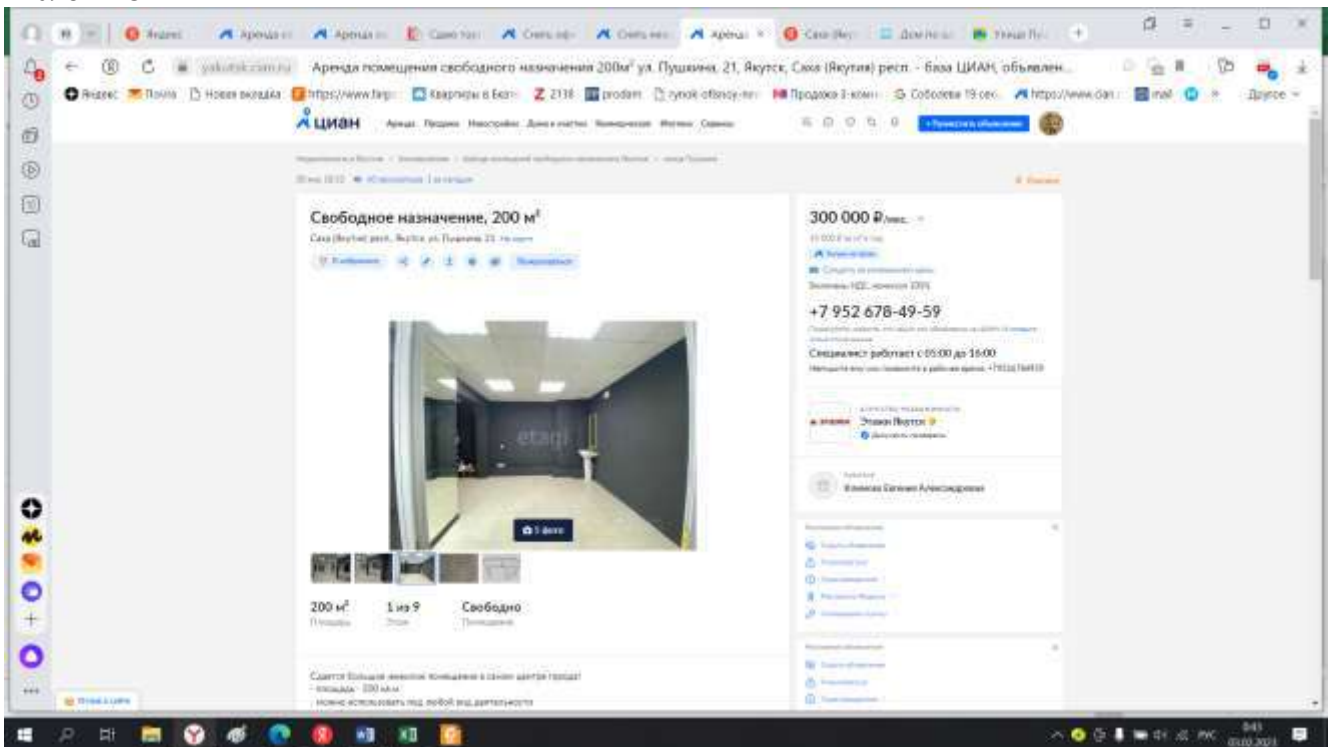
Аналог №4

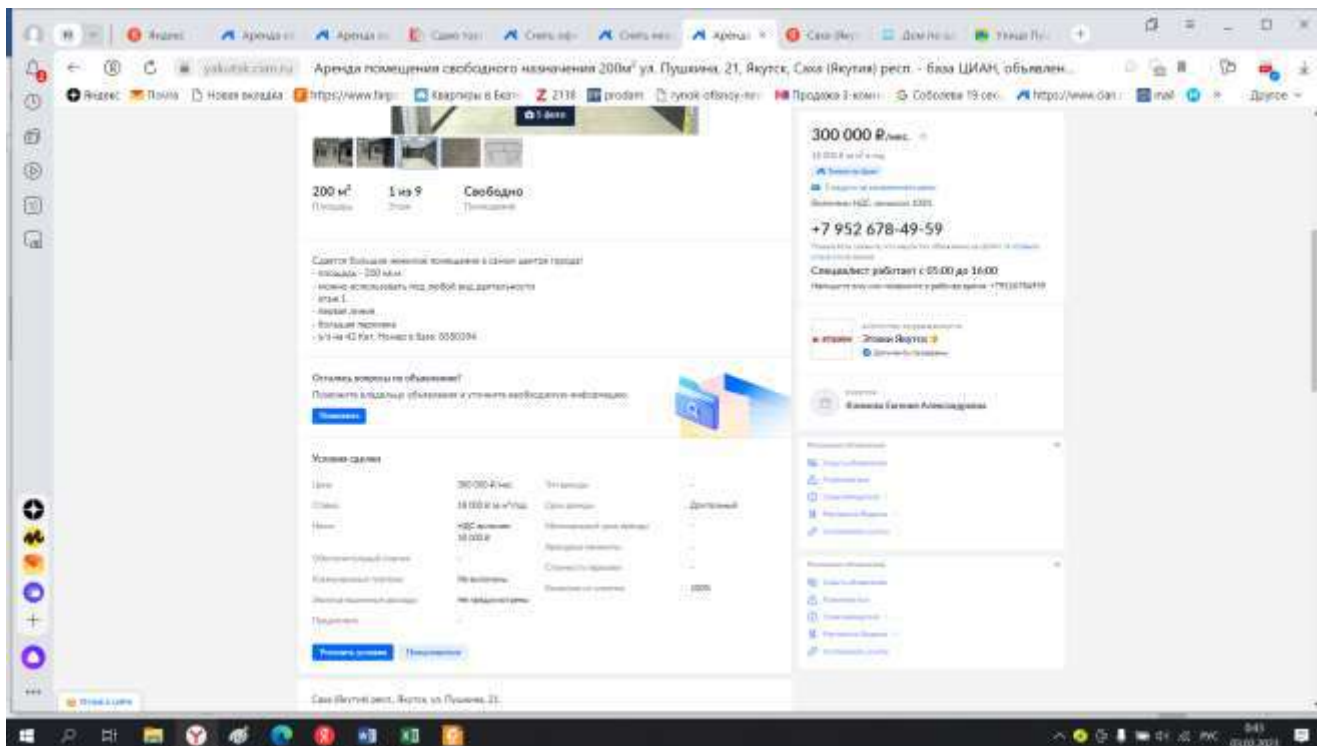




<https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/279540902/>

Аналог №5





<https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/280385854/>

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.07.2022, поступившего на рассмотрение 22.07.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22.07.2022г. № КУВН-001/2022-123650597			
Кадастровый номер:	14:36:105048:495		
Номер кадастрового квартала:	14:36:105048		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 98 401:9 00449:98/12; Инвентарный номер 98-401:9-00449:98/12; Кадастровый номер 14:36:105048:0007-98 401:9 00449:98/12; Кадастровый номер 14:366105048:0007		
Местоположение:	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н		
Площадь:	69,3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Офисное помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 09		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	5263617,05		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	14:36:105048:182		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22.07.2022г. № КУВН-001/2022-123650597			
Кадастровый номер:		14:36:105048:495	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНФОРМАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО "КРЕДИНФОРМ СЕВЕРО-ЗАПАД"	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22.07.2022г. № КУВН-001/2022-123650597			
Кадастровый номер:		14:36:105048:495	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев (Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РФИ-Шуваловские высоты")
2.	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 14:36:105048:495-14/115/2022-3 02.03.2022 04:39:34
3.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, 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:		26.04.2022 01:58:46
	номер государственной регистрации:		14:36:105048:495-14/115/2022-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 17.02.2022 по 17.02.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ПАО "Селигдар", ИНН: 1402047184
	основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилого помещения № Д(А)-010-170222, № б/н, выдан 17.02.2022 Акт приема-передачи к договору № Д(А)-010-170222 аренды нежилого помещения от 17.02.2022, № б/н, выдан 03.03.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

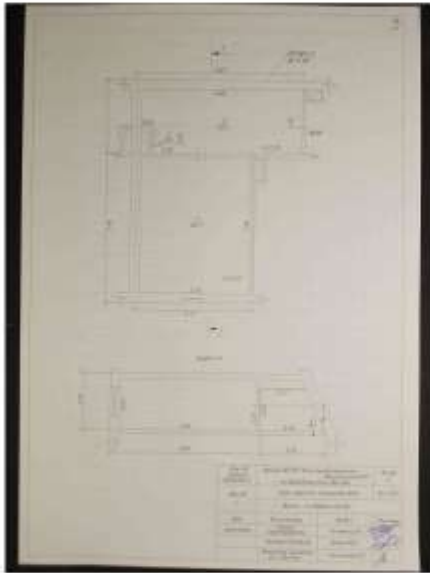
М.П.

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
22.07.2022г. № КУВН-001/2022-123650597	
Кадастровый номер:	14:36:105048:495
4.2 :	Доверительное управление
вид:	21.04.2022 12:45:59
дата государственной регистрации:	14:36:105048:495-14/115/2022-4
номер государственной регистрации:	Срок действия с 17.02.2022 по 30.04.2035
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество Управляющая компания "РФЦ-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН: 7455036003
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", № 0519-75409089, выдан 23.05.2006
основание государственной регистрации:	данные отсутствуют
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
5	Договора участия в долевом строительстве: не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	Приоритизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 8 Лист 5

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
22.07.2022г. № КУВН-001/2022-123650597	
Кадастровый номер: 14:36:105048:495	Номер этажа (этажей): 09
	
Масштаб 1	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Отчет об объекте недвижимости оформлен на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	18.01.2023
Кадастровый номер:	14.36.105048.495
Номер кадастрового квартала:	14.36.105048
Дата присвоения кадастрового номера:	01.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 98 401-9 00449-98/12, Инвентарный номер 98 401-9 00449-98/12, Кадастровый номер 14.366105048.0007, Кадастровый номер 14.36.105048.0007-98 401-9 00449-98/12
Адрес (местоположение):	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 96н
Площадь:	69,3
Назначение:	Нежилые
Наименование:	Офисное помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 09
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	5263617,05
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	14.36.105048.182
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют



Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас, продукт компании Снеболт® www.globas.ru

1 из 3

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о зарегистрированных правах

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Дата запроса:		18.01.2023	
Кадастровый номер:		14:36:105048:495	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев (Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты"), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права.	2.1	Общая долевая собственность 14:36:105048:495-14/115/2022-3 02.03.2022 04:39:34
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	
	4.1.1 вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	26.04.2022 01:58:46	
	номер государственной регистрации:	14:36:105048:495-14/115/2022-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.02.2022 по 17.02.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ПАО "Селигдар", ИНН: 1402047184	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения № Д(А)-010-170222, №бн, выдан 17.02.2022 Акт приема-передачи к договору № Д(А)-010-170222 аренды нежилого помещения от 17.02.2022, №бн, выдан 03.03.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой	данные отсутствуют	
	4.1.2 вид:	Доверительное управление	

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Дата запроса:	18.01.2023	
Кадастровый номер:	14:36:105048.495	
	дата государственной регистрации:	21.04.2022 12:45:59
	номер государственной регистрации:	14:36:105048.495-14/115/2022-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия: с 17.02.2022 по 30.04.2035
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество Управляющая компания "РФЦ-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН: 7455036003
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", №0519-75408089, выдан 23.05.2006
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заключенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют



Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании CreditFarm) www.globas.ru

3 из 3

вх. № УКРФЦ-204
от 05.05.2022**Договор аренды нежилого помещения № Д(А)- 010 - 170ddd**

г. Якутск

«17» февраля 2022 г.

Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» (АО УК «РФЦ-Капитал» инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты») (лицензия ФКЦБ России от «24» декабря 2002 года № 21-000-1-00097, на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами), в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Публичное акционерное общество «Селигдар» (ПАО «Селигдар»), в лице Генерального директора Татаринова Сергея Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды нежилого помещения (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает нежилое офисное помещение, расположенное по адресу: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н, общей площадью 69,3 (Шестьдесят девять целых и три десятых) кв.м, кадастровый номер 14:36:105048:495 (далее – нежилое помещение) не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации прав общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» (далее – Фонд) на нежилое помещение.

Данные о владельцах инвестиционных паев Фонда устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев.

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

1.3. Арендодатель выражает согласие с тем, что Арендатор вправе (без согласия Арендодателя) сдавать имущество в субаренду, предоставлять имущество в безвозмездное пользование.

1.4. Арендодатель подтверждает, что до заключения Договора нежилое помещение никому не продано, не подарено, не заложено, и в споре или под арестом не состоит.

2. Порядок передачи объекта

2.1. Передача нежилого помещения осуществляется Арендодателем по Акту приема-передачи (далее – Акт приема-передачи) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации прав общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» (далее – Фонд) на нежилое помещение.

3. Плата по Договору аренды и порядок расчетов

3.1. Арендная плата за календарный квартал составляет 79 848 (Семьдесят девять тысяч восемьсот сорок восемь) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20% в размере 13 308 (Тринадцать тысяч триста восемь) рублей 00 копеек.

3.2. Арендная плата уплачивается Арендатором авансом, ежеквартально, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя по реквизитам, указанным в Договоре. Оплата осуществляется до 1 (первого) числа оплачиваемого периода.

3.3. Размер арендной платы за первый арендный период (с даты подписания Акта приема-передачи до 31.03.2022г.) рассчитывается пропорционально количеству фактически арендуемых дней в указанном периоде, исходя из размера арендной платы, указанной в п.3.1., и уплачивается Арендатором

Арендатор

Арендодатель

в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты передачи нежилого помещения по Акту приема-передачи.

3.4. Арендная плата, указанная в п. 3.1, п. 3.3 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, выставяемых обслуживающими организациями.

3.5. При досрочном прекращении действия Договора Арендодателем осуществляется возврат денежных средств за вычетом фактических дней аренды. Возврат излишне оплаченной суммы осуществляется после проведения платежей, указанных в п.3.3, и подписания Акта приема-передачи.

4. Срок аренды, порядок изменения и расторжения договора

4.1. Договор вступает в силу с даты государственной регистрации прав общей долевой собственности на нежилое помещение на владельцев инвестиционных паев Фонда.

Договор подлежит государственной регистрации. Государственную регистрацию Договора осуществляет Арендодатель за свой счет. При этом Арендатор обязуется оказывать содействие, необходимое для своевременной регистрации.

4.2. Срок аренды составляет 5 лет с даты подписания Акта приема-передачи.

Если Арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока действия Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

4.3. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Договор может быть расторгнут досрочно по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

5. Права и обязанности сторон

5.1. Арендатор обязан:

5.1.1. Бережно относиться к арендуемому имуществу. Не использовать нежилое помещение в противозаконных целях. В случае выставления Арендодателю штрафов и санкций, ставших следствием деятельности Арендатора, нести за них полную ответственность и компенсировать Арендодателю соответствующие расходы.

5.1.2. В течении 10 (Десяти) рабочих дней с даты регистрации Договора заключить договоры со сторонними организациями – поставщиками услуг по содержанию имущества.

5.1.3. Своевременно вносить арендную плату за пользование нежилым помещением в порядке, установленном Договором, нести расходы связанные с эксплуатацией нежилого помещения. Своевременно оплачивать коммунальные услуги, услуги энергопоставляющих и обслуживающих организаций, на основании договоров, заключенных с поставщиками услуг, не допускать просрочки платежей.

5.1.4. Использовать переданное в аренду нежилое помещение в строгом соответствии с его назначением.

5.1.5. Соблюдать меры противопожарной безопасности, соблюдать санитарные и экологические нормы, выполнять требования контролирующих органов, своевременно и за свой счет производить уборку нежилого помещения.

5.1.6. Соблюдать правила безопасного пользования, принимать необходимые меры к сохранности нежилого помещения.

5.1.7. Незамедительно уведомлять Арендодателя обо всех авариях и чрезвычайных происшествиях в арендуемом нежилом помещении, обеспечить доступ представителей и работников Арендодателя, а при необходимости, муниципальных и государственных служб в нежилое помещение для устранения их последствий.

5.1.8. В случае аварии в нежилом помещении вне зависимости от вины Арендатора, за свой счет устранять происшествия и его последствия.

5.1.9. По согласованию с Арендодателем, производить за свой счет капитальный, текущий и косметический ремонт нежилого помещения.

5.1.10. Соблюдать при использовании нежилого помещения санитарно-технические нормы, правила эксплуатации установленного оборудования и требования по охране окружающей среды. За

Арендатор

Арендодатель

свой счет поддерживать нежилое помещение в исправном состоянии (техническом, санитарном, противопожарном) и нести соответствующие расходы.

5.1.11. Не допускать перегрузки электросети, не использовать в нежилом помещении электроприборы, не имеющие соответствующей сертификации.

5.1.12. Освободить арендуемое нежилое помещение по окончании срока аренды и вернуть его в исправном состоянии, пригодном для использования по назначению, с учетом естественного износа.

5.1.13. Все неотделимые улучшения нежилого помещения передаются Арендодателю безвозмездно, если иной порядок не установлен Дополнительными соглашениями.

5.1.14. В случае, если Арендатор не возвратил нежилое помещение в срок либо возвратил несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки, пропорционально количеству фактически арендуемых дней исходя из размера арендной платы, указанной в п.3.1 Договора.

5.1.15. Информировать Арендодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к исполнению Договора. Сообщения должны быть своевременными и полными.

5.1.16. Производить перепланировку, переоборудование или улучшения нежилого помещения (в том числе инженерных сетей) с согласия Арендодателя и за свой счет, однако, в любом случае в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством. Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю все расходы, связанные с оформлением в установленном порядке в органах технического учета, регистрирующих и иных органах всех изменений, связанных с переоборудованием и перепланировкой, если такие расходы будут иметь место.

5.2. Арендатор имеет право:

5.2.1. Беспрепятственно пользоваться жилым помещением.

5.2.2. Прекратить действие Договора, вернуть нежилое помещение Арендодателю до истечения срока аренды, письменно предупредив Арендодателя об этом за 2 (Два) месяца, при условии отсутствия задолженности по всем видам платежей.

5.3. Арендодатель обязан:

5.3.1. Передать нежилое помещение в состоянии, пригодном для использования по назначению.

5.3.2. Письменно уведомить Арендатора о готовящемся отчуждении нежилого помещения, не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней.

5.3.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном пользовании нежилого помещения.

5.4. Арендодатель имеет право:

5.4.1. Посещать нежилое помещение.

5.4.2. Прекратить действие Договора, и потребовать возврата нежилого помещения Арендатором до истечения срока аренды, письменно предупредив Арендатора об этом за 2 (Два) месяца.

5.4.3. В случае задержки возврата нежилого помещения, потребовать с Арендатора штраф в размере 1/30 части ежемесячной Арендной платы за каждый день просрочки сверх платы за аренду нежилого помещения и оплаты платежей, перечисленных в п. 3.4.

5.4.4. При просрочке внесения Арендатором арендной платы вправе потребовать от него уплаты пени в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки, но не более 10% от размера арендной платы, указанной в п. 3.1.

6. Дополнительные условия.

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

6.2. Арендатор подтверждает, что на момент заключения Договора и до момента исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств по Договору, он не является и не будет являться владельцем инвестиционных паев Фонда, 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». В случае нарушения настоящего пункта все неблагоприятные финансовые последствия возлагаются на Арендатора.

6.3. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, передаются на рассмотрение Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) с соблюдением предварительного претензионного порядка.

6.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах: 1 (Один) - экземпляр Арендодателю, 1 (Один) экземпляр – Арендатору, 1 (Один) экземпляр – для Управления федеральной службы

Арендатор

Арендодатель

Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия).

7. Адреса и подписи сторон

Арендатор:

ПАО «Селигдар»
Юридический/фактический адрес:
678900, Республика Саха (Якутия), Алданский улус,
город Алдан, улица 26 Пикет, д. 12
ИНН 1402047184/КПП 140201001
ОГРН 1071402000438
р/с: 40702810000260000826
в Банке ВТБ (ПАО) г. Москва
к/с: 30101810700000000187
БИК: 04452518
Тел.: 8 (41145) 47-0-75
E-mail: seligdar@seligdar.ru

Генеральный директор

Арендодатель:

**АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»**
Юридический/фактический адрес:
455008, Челябинская обл., г. Магнитогорск,
пр. Карла Маркса, д. 212, помещение № 1
ИНН 7455036003/КПП 745501001
р/с 40701810100001200568
в Банке «КУБ» (АО)
к/с 30101810700000000949,
БИК 047516949
ОГРН 1197456036975
Тел.: 8(3519)25-60-26
E-mail: Helena@ukrfc.ru
Директор

 / С.М. Татаринов



М.П.


Арендатор _____

Арендодатель _____

Прошнуровано, пронумеровано
скреплено печатью.
На 4 (четырёх)
АО УК «РФЦ-Капитал»



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области

Произведена государственная регистрация Договора аренды (субаренды)

Дата регистрации 26 апреля 2022 г.

Номер регистрации 14:36:105048:495-14/115/2022-6

Государственная регистрация осуществлена

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия)

Государственный регистратор прав Мещинников С.В.



Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 110 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович



консультационная группа
ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ
с 1998 года

Москва, Новоспасская, 9

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

