



с 1998 года

КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ ГРУППА ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

Москва, Новопесчаная улица, 9

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

25 лет



ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 198/Д(У)-001-0404

от 24.09.2023 г.

**об оценке объекта недвижимости,
расположенного по адресу:
Хабаровский край, Солнечный район,
рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1
в соответствии с требованиями
стандартов международной финансовой
отчетности МСФО (IFRS)
в соответствии с требованиями
стандартов международной финансовой
отчетности МСФО (IFRS)**

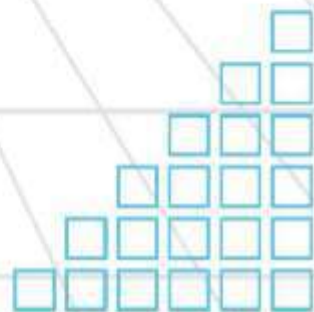
Дата оценки: 24 сентября 2023 г.

Дата составления отчета: 24 сентября 2023 г.

**Оценщик: ООО «АКЦ
«ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»**

**Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«РФЦ-Шуваловские высоты»**

Москва 2023



СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	2
ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ.....	4
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	5
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	6
1.6. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	6
ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	12
ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	14
3.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	15
3.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	15
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.....	15
ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	16
ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	18
ГЛАВА 6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	19
ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
7.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА	23
7.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	26
7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
ГЛАВА 8. АНАЛИЗ РЫНКА	30
8.1.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ	30
8.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2023 ГОДА.....	36
8.1.3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНКИ.....	36
8.1.4. ВЫВОДЫ	38
8.2.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ	39
8.2.2. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ИТОГИ 2 – ГО КВАРТАЛА 2023.....	40
8.2.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ	41
8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	44
8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	50
ГЛАВА 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
9.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ	54
9.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ДОХОДОВ).....	55
9.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ЗАТРАТ).....	56

9.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД	57
9.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	58
ГЛАВА 10. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	59
10.1. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	59
10.2. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	71
10.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	84
10.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	99
ГЛАВА 11. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА .	101
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА	102
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ	108

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

На основании Дополнительного соглашения № 198 от 31 августа 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 помещение, площадью 1 711,8 кв. м, кадастровый номер объекта - 27:14:0010102:1968, находящееся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1,

- 24/25 (двадцать четыре двадцать пятых) доли в праве общей собственности на земельный участок, площадью 1 034 кв. м с кадастровым номером 27:14:0010103:41, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», находящийся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21, (далее – «Объект оценки»).

В письменной форме составлен настоящий отчет об оценке Объекта (далее - «Отчёт»). Дата составления Отчёта – 24 сентября 2023 г. Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 24 сентября 2023 г.

Таблица 1. Итоговая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Нежилое помещение кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 и доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка, кадастровый номер 27:14:0010103:41, расположенные по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21 (Лит.А), пом.1	17 305 833
В том числе:		
2	Нежилое помещение кадастровый номер: 27:14:0010102:1968	15 930 833
3	Доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка, кадастровый номер 27:14:0010103:41	1 375 000

Источник информации: Расчеты оценщика

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

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович

Оценщик



Полякова Елена Владимировна



М.П.

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки служит Дополнительное соглашение № 198 от 31 августа 2023 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. Порядковый номер отчета № 01/ДС № 198/Д(У)-001-0404 от 24.09.2023 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки, в соответствии с Дополнительным соглашением № 198 от 31 августа 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 помещение, площадью 1 711,8 кв. м, кадастровый номер объекта - 27:14:0010102:1968, находящееся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1,
- 24/25 (двадцать четыре двадцать пятых) доли в праве общей собственности на земельный участок, площадью 1 034 кв. м с кадастровым номером 27:14:0010103:41, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», находящийся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21, (далее – «Объект оценки»).

Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 198 от 31 августа 2023 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006 г. «О проведении оценки имущества»
Объект оценки и его описание	Недвижимое имущество
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- нежилое помещение, площадью 1 711,8 кв. м, кадастровый номер объекта - 27:14:0010102:1968, находящееся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, - 24/25 (двадцать четыре двадцать пятых) доли в праве общей собственности на земельный участок, площадью 1 034 кв. м с кадастровым номером 27:14:0010103:41, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», находящийся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21
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, в т.ч. с целью совершения сделки купли-продажи
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования
Дата оценки	24.09.2023 г.
Дата составления отчета об оценке	24.09.2023 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС № 198/Д(У)-001-0404 от 24.09.2023 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. с НДС
Затратный подход	Обоснован отказ
Сравнительный подход	19 579 568
Доходный подход	21 405 242

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) 24 сентября 2023 г.

Таблица 4. Итоговая стоимость Объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Нежилое помещение кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 и доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка, кадастровый номер 27:14:0010103:41, расположенные по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21 (Лит.А), пом.1	17 305 833
В том числе:		
2	Нежилое помещение кадастровый номер: 27:14:0010102:1968	15 930 833
3	Доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка, кадастровый номер 27:14:0010103:41	1 375 000

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 № 198 от 31 августа 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 помещение, площадью 1 711,8 кв. м, кадастровый номер объекта - 27:14:0010102:1968, находящееся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1,
- 24/25 (двадцать четыре двадцать пятых) доли в праве общей собственности на земельный участок, площадью 1 034 кв. м с кадастровым номером 27:14:0010103:41, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», находящийся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21, (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 предпосылках 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 перепрофилирование объекта в соответствии с НЭИ, а также прекращения и закрытия бизнеса вследствие данного перепрофилирования. Таким образом, в соответствии с *IVA* и с *IAS* при выборе подходов и методов к оценке справедливой стоимости необходимо следовать двум базовым критериям:

¹ Источник информации: Международный стандарт финансовой отчетности (*IFRS*) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N 40940).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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	Недвижимое имущество
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- нежилое помещение, площадью 1 711,8 кв. м, кадастровый номер объекта - 27:14:0010102:1968, находящееся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, - 24/25 (двадцать четыре двадцать пятых) доли в праве общей собственности на земельный участок, площадью 1 034 кв. м с кадастровым номером 27:14:0010103:41, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», находящийся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21
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: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010102:1968, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.09.2023 г., технический паспорт здания гостиница №21 по ул. Геологов (Лит. А) от 17.01.2008 г., технический план помещения №5165 от 20.07.2020 г., отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010103:41, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.09.2023 г., договор аренды нежилого здания № Д(А)-002-250423 от 25.04.2023 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)	Для целей установления справедливой стоимости в соответствии с положениями статьи 37 Федерального закона №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда, в т.ч. с целью совершения сделки купли-продажи
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 – 24.09.2023; 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	24 сентября 2023 г.

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, 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 (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
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.
Период (срок) проведения работ по оценке	31.08.2023 г. – 24.09.2023 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)	<p>-Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010102:1968, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.09.2023 г.</p> <p>- Технический паспорт здания гостиница №21 по ул. Геологов (Лит. А) от 17.01.2008 г.</p> <p>- Технический план помещения №5165 от 20.07.2020 г.</p> <p>-Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010103:41, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.09.2023 г.</p> <p>- Договор аренды нежилого здания № Д(А)-002-250423 от 25.04.2023 г.</p>
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, работающем на основании трудового договора

Реквизит	Значение
ФИО оценщика	Полякова Елена Владимировна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП №718595, регистрационный номер №289/2004 «Институт профессиональной оценки»; Свидетельство о повышении квалификации в НОУ «Институт профессиональной оценки» по программе «Оценочная деятельность» № 0703/2007
Данные о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: № 023271-1 от 02.07.2021 года по направлению «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 02.07.2021 № 206, срок действия до 02.07.2024 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, и место нахождения этой организации: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, зарегистрировано в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций за № 0001 от 28.06.2007 г., 119311, МОСКВА ГОРОД, ВЕРНАДСКОГО ПРОСПЕКТ, ДОМ 8А, ПОМЕЩЕНИЕ XXIII. Регистрационный номер в реестре членов Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков № 2353 от 19.05.2008 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах", полис № 433-134573/22; Страховая сумма 10 000 000,00 (десять миллионов) рублей. Срок действия с «19» декабря 2022 года по «18» декабря 2023 года

Реквизит	Значение
Номер контактного телефона	7 (495) 775-2818 доб. 111
Почтовый адрес	125057, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
Адрес электронной почты	dpo@dpo.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2004 года по настоящее время

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 имеющемуся 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. Оценка объекта оценки проводится без корректировки на сдачу объекта оценки в аренду (Договор аренды нежилого здания №Д(А)-002-250423 от 25.04.2023 г.), вследствие наличия в договоре аренды пункта 4.2., согласно которому договор может быть расторгнут досрочно по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

20. В рамках настоящего отчета оценка справедливой стоимости недвижимого имущества проводилась без учёта наличия мебели и бытовой техники, рентабельности бизнеса, уровня загрузки, клиентской базы, операционных расходов оцениваемого объекта, т.к. оценщику не была предоставлена данная информация.

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

22. 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.

Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка недвижимости» Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков». Утверждены решением совета партнерства НП «СМАОс» от «15» августа 2008 года, Протокол № 78 от 15 августа 2008 года.

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 СРО «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация 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	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010102:1968, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас)	Копия документа от 04.09.2023 г.
2	Технический паспорт здания гостиница №21 по ул. Геологов (Лит. А)	Копия документа от 17.01.2008 г.
3	Технический план помещения №5165	Копия документа от 20.07.2020 г.
4	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010103:41, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас)	Копия документа от 04.09.2023 г.
5	Договор аренды нежилого здания № Д(А)-002-250423	Копия документа от 25.04.2023 г.

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

7.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются:

- нежилое помещение, площадью 1 711,8 кв. м, кадастровый номер объекта - 27:14:0010102:1968, находящееся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1,
- 24/25 (двадцать четыре двадцать пятых) доли в праве общей собственности на земельный участок, площадью 1 034 кв. м с кадастровым номером 27:14:0010103:41, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», находящийся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21.

Описание оцениваемых объектов составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком. Полученные данные об Объекте оценки были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму.

Таблица 11. Количественные и качественные характеристики нежилого помещения

Адрес (идентификация объекта)	Значение
Имущественное право	Права общей долевой собственности
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность 27:14:0010102:1968-27/020/2023-3 от 02.04.2023 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	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1
Площадь, кв. м	1 711,8
Назначение	Нежилое
Наименование	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал, 1, 2 этажи
Материал наружных стен	Кирпичные

Адрес (идентификация объекта)	Значение
Год завершения строительства	1983
Кадастровый номер	27:14:0010102:1968
Кадастровая стоимость, руб.	9 181 062,7
Текущее использование	Объект оценки в настоящее время используется под помещения гостиницы
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии
Системы инженерного обеспечения ⁴	
Водоотведение	Центральное
Канализация	Центральная
Теплоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Эконом
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Нежилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – смешанная
Вход в нежилое здание	Со двора
Состояние входной группы	Удовлетворительное

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010102:1968, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.09.2023 г.

Таблица 12. Описание земельного участка

Адрес (идентификация объекта)	Значение
Адрес	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21
Окружающая застройка	Жилые дома
Удобство подъездных путей	Удобные
Кадастровый номер участка	27:14:0010103:41
Кадастровая стоимость, руб.	748 026,62
Площадь земельного участка, кв. м	1 034
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, доля в праве 24/25 27:14:0010103:41-27/020/2023-4 от 02.04.2023 г.
Балансовая стоимость, руб.	-
Категория земельного участка	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Вид разрешенного использования	Под здание гостиницы "Заря"
Наличие коммуникаций	Водоснабжение, отопление, канализация, электроснабжение (центральные)
Текущее использование	Объект оценки в настоящее время используется под помещения гостиницы
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:14:0000000:374, 27:14:0010102:155

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010103:41, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.09.2023 г.

7.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

⁴ По данным Заказчика.

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

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

Общая информация

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

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

Таблица 13. Характеристика местоположения Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Адрес местоположения	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21 (Лит.А), пом.1
Край	Хабаровский
Район	Солнечный
Рабочий посёлок	Солнечный
Улица	Геологов
Окружающая застройка	Жилые, административные здания
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Геологов
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины

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

7.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

Таблица 14. Количественные и качественные характеристики нежилого помещения

Адрес (идентификация объекта)	Значение
Имущественное право	Права общей долевой собственности
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность 27:14:0010102:1968-27/020/2023-3 от 02.04.2023 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	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1
Площадь, кв. м	1 711,8
Назначение	Нежилое
Наименование	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал, 1, 2 этажи
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1983
Кадастровый номер	27:14:0010102:1968
Кадастровая стоимость, руб.	9 181 062,7
Текущее использование	Объект оценки в настоящее время используется под помещения гостиницы
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии
Системы инженерного обеспечения ⁵	
Водоотведение	Центральное
Канализация	Центральная
Теплоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Эконом
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Нежилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – смешанная
Вход в нежилое здание	Со двора
Состояние входной группы	Удовлетворительное

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010102:1968, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.09.2023 г.

Таблица 15. Описание земельного участка

Адрес (идентификация объекта)	Значение
Адрес	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21
Окружающая застройка	Жилые дома
Удобство подъездных путей	Удобные
Кадастровый номер участка	27:14:0010103:41
Кадастровая стоимость, руб.	748 026,62
Площадь земельного участка, кв. м	1 034

⁵ По данным Заказчика.

Адрес (идентификация объекта)	Значение
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, доля в праве 24/25 27:14:0010103:41-27/020/2023-4 от 02.04.2023 г.
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Категория земельного участка	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Вид разрешенного использования	Под здание гостиницы "Заря"
Наличие коммуникаций	Водоснабжение, отопление, канализация, электроснабжение (центральные)
Текущее использование	Объект оценки в настоящее время используется под помещения гостиницы
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:14:0000000:374, 27:14:0010102:155

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010103:41, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.09.2023 г.

Таблица 16. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (нежилое здание)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21
Назначение	Нежилое здание - гостиница
Стены наружные	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные, деревянные
Перекрытия	Ж/бетонные плиты
Фундамент	Ж/бетонные ленточный
Крыша	Рулонная
Окна	Пластиковые, 2 створные деревянные
Водоотведение	Центральное
Канализация	Центральная
Теплоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Водоотведение	Центральное
Телефон	Есть
Интернет	Есть
Лифт	Нет
Мусоропровод	Нет
Охрана, дополнительные системы безопасности	Есть
Кадастровый номер	27:14:0010102:155
Кадастровая стоимость, руб.	11 157 483,56
Общая площадь здания, кв. м	1837,6
Год постройки	1983 г.
Износ здания по паспорту БТИ, %	30%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ⁶ %	$(2023-1983) / 125 = 32\%$

Источник информации: Технический паспорт здания гостиница №21 по ул. Геологов (Лит. А) от 17.01.2008 г.

⁶Метод срока жизни основан на том факте, что эффективный возраст (ЭВ) так относится к типичному сроку физической жизни (нормативному) (ТС), как накопленный физический износ к восстановительной стоимости, при чем под эффективным возрастом понимается время, которым оценивается продолжительность жизни здания, исходя из его физического состояния и других факторов, влияющих на его стоимость. Из этого соотношения вытекает следующая формула определения физического износа в процентах:

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

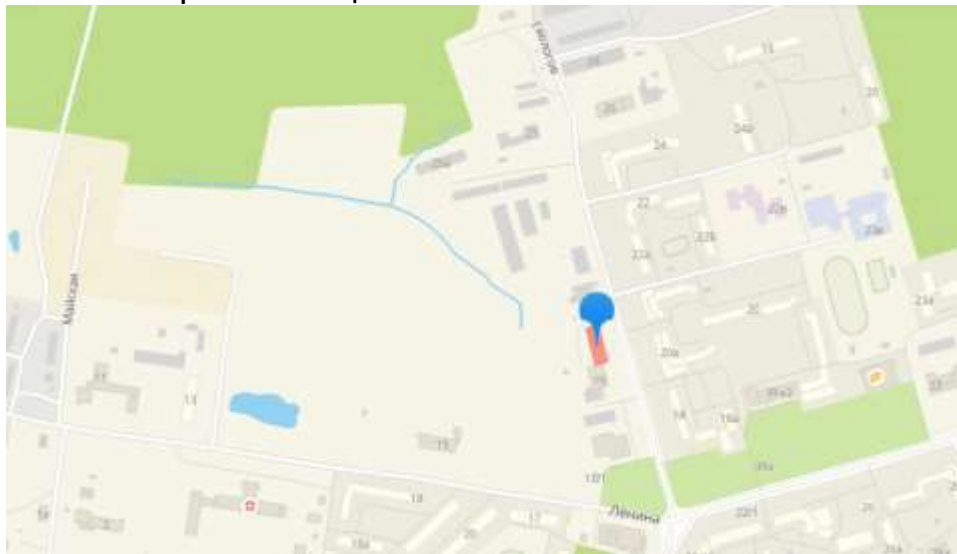
Нормативный срок службы здания и группа капитальности определены по «Конспекту лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений» Ю.В. Бейлезна.

Таблица 17. Характеристики объекта оценки (нежилое помещение)⁷

Наименование	Характеристика
Общая площадь, кв. м	1 711,8 кв. м в том числе: Подвал – 600,1 кв. м; 1 этаж – 501 кв. м; 2 этаж – 610,7 кв. м
Высота помещений, м	2,5-3,05
Напольное покрытие	Керамогранит, линолеум, бетон
Настенное покрытие	Обои, кафельная плитка, покраска
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые, деревянные
Состояние отделки	Эконом
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Соответствие планировочных решений объекта оценки указанным решениям в технической документации	Соответствует

Источник информации: Технический план помещения №5165 от 20.07.2020 г.

Рисунок 1. Расположение на карте Объекта оценки



⁷Таблица составлена на основании техн. паспорта инвентарный номер 192 от 31.08.2005 г.

7.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 18. Анализ прав на Объект оценки

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата гос.рег. права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	нежилое помещение, площадью 1 711,8 кв. м, кадастровый номер объекта - 27:14:0010102:1968, находящееся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1	Общая долевая собственность 27:14:0010102:1968 -27/020/2023-3 от 02.04.2023 г.	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010102:1968, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.09.2023 г.
	24/25 (двадцать четыре двадцать пять) доли в праве общей собственности на земельный участок, площадью 1 034 кв. м с кадастровым номером 27:14:0010103:41, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», находящийся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21	Общая долевая собственность, доля в праве 24/25 27:14:0010103:41-27/020/2023-4 от 02.04.2023 г.	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010103:41, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.09.2023 г.
Субъект права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Наличие обременений	нежилое помещение, площадью 1 711,8 кв. м, кадастровый номер объекта - 27:14:0010102:1968, находящееся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)	
	24/25 (двадцать четыре двадцать пять) доли в праве общей собственности на земельный участок, площадью 1 034 кв. м с кадастровым номером 27:14:0010103:41, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», находящийся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21	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 19. Фотографии объекта оценки

Фото 1. Внешний вид здания, фасад



Фото 2. Внешний вид здания, обратная сторона



Фото 3. Центральный вход



Фото 4. Лестничный марш



Фото 5. Коридор



Фото 6. Холл



Фото 7. Помещения 1 этаж



Фото 8. Помещения 1 этаж



Фото 9. Помещения 1 этаж



Фото 10. Помещения 1 этаж



Фото 11. Помещения 1 этаж



Фото 12. Помещения 1 этаж



Фото 13. Помещения 2 этаж



Фото 14. Помещения 2 этаж



Фото 15. Помещения 2 этаж



Фото 16. Помещения 2 этаж



Фото 17. Санузел



Фото 18. 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 20. Макроэкономические показатели

Макроэкономические показатели	2022	Янв.-июл. 2022	Янв.-июл. 2023	Июл. 2022	Июл. 2023
Рост потребительских цен, %	11,9	11,0	3,4	-0,4	0,6
Рост цен производителей, %	-3,3	4,6 ²	8,9 ²	-3,9 ²	0,0 ²
Рост денежной базы, %	13,1	-2,1	11,8	0,8	2,2
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	18,4	32,6	-27,5	-1,9	-7,8
Индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	25,0	42,2	-26,4	-0,2	-7,7

Показатель	2022	Янв.-июл. 2022	Янв.-июл. 2023	Июл. 2022	Июл. 2023
Темп роста ВВП, в % к соответствующему периоду предыдущего года	-2,1	-0,5 ²	1,4 ²	-4,9 ²	5,3 ²
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	76,1	83,3	53,9	78,4	64,4
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	67,5	72,1	85,2	58,1	99,9

Показатель	Янв.-июн. 2023 в % к янв.-июн. 2022	Июн. 2023 в % к июн. 2022	Июн. 2023 в % к маю 2023
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	103,3	108,9	104,3
Индекс промышленного производства	102,6	106,5	101,5

Основные показатели федерального бюджета, млрд. руб.	2022	Закон о бюджете 2023	Янв.-июл. 2023 ⁴	Июл. 2023 ⁴
Доходы	27.825	26 130	14 525	2 144
в т.ч. нефтегазовые доходы	11.586	8 939	4 193	811
Расходы	31.131	29 056	17 341	2 365
в т.ч. обслуживание долга	1.331	1 519	н/д	н/д
Профицит (+)/ дефицит (-)	-3.306	-2 925	-2 816	-221
Первичный профицит (+) /дефицит (-)	-1 976	-1 406	н/д	-н/д
Нефтегазовый профицит(+)/дефицит (-)	-14 892	-11 864	-7 009	-1 032

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

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

³ В узком определении.

⁴ Оценка.

О текущей ситуации в российской экономике⁹

По оценке Минэкономразвития России, в июле 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора ускорился до +0,5% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,0% г/г (+5,7% г/г в июне), а уровень двухлетней давности на +0,8% (+0,3% в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,1% г/г (+1,6% г/г за I полугодие 2023 г.).

Промышленное производство в июле выросло на +4,9% г/г после +5,8% г/г в июне (к уровню двухлетней давности +5,4% после +4,3%). С учётом сезонности – рост на +0,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев 2023 г. индекс промышленного производства составил +2,6% г/г (+2,2% г/г за I полугодие 2023 г.). Уточнены данные за 2022 г. и I полугодие 2023 г. в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по

⁸<http://www.eeg.ru/>

⁹https://www.economy.gov.ru/material/file/f74a05d36f6bba811dc31532c7203b6c/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyul_avgust_2023_goda.pdf

производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

Обрабатывающие производства в июле сохранили высокие темпы прироста: +9,5% г/г после +11,8% г/г в июне. При этом эффект низкой базы прошлого года больше не оказывает существенного влияния (в июле 2022 г. +0,4% г/г). С учётом фактора сезонности также рост выпуска (+0,5% м/м SA). Сохраняются опережающие темпы и к уровню двухлетней давности: в июле +9,9% после +8,1% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора ускорился до +6,1% г/г (за I полугодие 2023 г. +5,5% г/г). Подробная информация по отдельным отраслям обрабатывающей промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Июль 2023 года».

Добыча полезных ископаемых по итогам июля улучшила показатели до -1,5% г/г после -2,0% г/г месяцем ранее на фоне ускорения роста добычи угля (+4,4% г/г) и добычи прочих полезных ископаемых (+7,9% г/г). С устранением сезонного фактора динамика выпуска составила -0,4% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года выпуск добывающего сектора снизился на -1,3% г/г (за I полугодие 2023 г. – аналогичная динамика). К уровню двухлетней давности добывающий сектор второй месяц подряд демонстрирует околонулевую динамику.

Инвестиционная активность по итогам 2 квартала 2023 г. оказалась значительно выше ожиданий и прогнозных оценок. Рост по полному кругу организаций: +12,6% г/г после +0,7% г/г кварталом ранее, с учётом фактора сезонности +6,3% кв/кв SA. Общий объём инвестиций составил 7,0 трлн. руб. К уровню двухлетней давности также существенный рост (+16,3%). По итогу I полугодия 2023 г. инвестиции продемонстрировали динамику, аналогичную I полугодью 2022 г. (+7,6% г/г). Основной прирост инвестиций во 2 квартале 2023 г. был обеспечен за счёт собственных средств организаций: +18,2% г/г после -3,9% г/г кварталом ранее (по крупным и средним организациям в реальном выражении). Также значительную поддержку продолжают оказывать бюджетные источники: +15,2% г/г после +15,6% г/г ранее. При этом активно росли вложения как за счёт средств федерального бюджета (+15,9% г/г после +38,7% г/г), так и региональных бюджетов (+20,0% г/г после -0,5% г/г).

Темпы роста объёма работ в строительстве в июле оставались высокими: +6,5% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +13,4% (+10,0% месяцем ранее). С исключением сезонности -1,3% м/м SA после -4,2% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,7% г/г (по итогам I полугодия +9,2% г/г).

В июле прирост объёмов оптовой торговли ускорился до +24,3% г/г (после +18,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности сохраняется снижение на -8,9% (-9,0% в июне). С исключением сезонности объём оптовой торговли увеличился на +0,4% м/м SA (-2,3% м/м SA в июне после значительного роста на +8,4% м/м SA в мае). По итогам 7 месяцев объёмы превысили уровень прошлого года на +3,5% г/г (+0,4% г/г по итогам I полугодия 2023 г.).

Выпуск продукции сельского хозяйства в июле составил -3,2% г/г (рост на +2,6% г/г в июне), в основном, за счёт эффекта высокой базы после рекордного урожая зерновых в прошлом году. К уровню двухлетней давности в июле рост составил +4,3% г/г (+11,0% месяцем ранее). С учётом сезонности снижение на -5,4% м/м SA (-0,4% м/м SA в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,4% г/г (по итогам I полугодия +2,9% г/г). По предварительным данным Росстата, в июле в животноводстве продолжается рост производства основных продуктов: мясо +2,3% г/г после +2,9% г/г в июне, яйца +2,0% г/г после +0,5% г/г, молоко +1,4% г/г после +1,8% г/г.

Грузооборот транспорта (без трубопроводного) в июле вырос на +2,5% г/г (+3,1% г/г в июне). Наблюдалось ускорение прироста грузооборота железнодорожного транспорта (+2,7% г/г после +1,9% г/г в июне), а также сохранение высоких темпов роста по автомобильному транспорту (+11,2% г/г после +19,2% г/г ранее). К уровню двухлетней давности: +1,0% после +1,5% ранее. С исключением сезонности рост в июле составил +0,5% м/м SA после -0,5% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г.

Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в июле ускорился: +25,5% г/г после +24,5% г/г в июне. В месячном выражении темпы роста составили +2,1% м/м SA после +1,9% м/м SA в июне. Кредитование юридических лиц в рублях продолжило расти высокими темпами: +29,8% г/г после +28,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы роста ускорились до +2,1% м/м SA (+1,9% м/м SA в июне). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +18,3% г/г по сравнению с +17,4% г/г в июне. С исключением сезонности рост практически сохранился на прежнем уровне +1,6% м/м SA (+1,7 м/м SA месяцем ранее).

Потребительская активность продолжила ускоряться в июле. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле вырос на +9,1% г/г после +8,9% г/г в июне (+2,9% к июлю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. За 7 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +3,1% г/г. Оборот розничной торговли в июле ускорился до +10,5% г/г после +10,0% г/г в июне (+0,4% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,2% м/м SA после +1,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года показатель вырос на +2,4% г/г. Платные услуги населению в июле выросли на +4,7% г/г после +5,0% г/г (+8,8% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности +0,5% м/м SA после +0,6% м/м SA в июне. За 7 месяцев текущего года рост составил +4,0% г/г. Оборот общественного питания сохранил наиболее высокие темпы роста в июле: +11,0% г/г после +12,2% г/г месяцем ранее (+16,2% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,5% м/м SA после +0,4% м/м SA в июне. С начала текущего года общепит вырос на +14,1% г/г.

В июле инфляция составила 4,3% г/г (в июне – 3,3% г/г). По состоянию на 28 августа 2023 г. инфляция год к году 5,0% (на 21 августа – 4,9% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле составил +2,9% г/г (-0,9% г/г в июне). В целом по промышленности +4,1% г/г после нулевой динамики месяцем ранее.

На рынке труда сохраняется положительный тренд на рост заработных плат. В июне 2023 г. (по последней оперативной информации) в номинальном выражении рост на +14,1% г/г после +16,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – на +10,5% г/г после +13,3% г/г. За I полугодие 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +12,7% г/г, реальной – +6,8% г/г. Рост заработной платы происходит на фоне продолжающегося снижения уровня безработицы – в июле в очередной раз был достигнут новый исторический минимум – 3,0% от рабочей силы.

Таблица 21. Показатели деловой активности

в % к соответ. периоду предыдущего года	июль 23		июль 22		I кв. 23		июль 21		июль 20		I кв. 22		2022		IV кв. 21		III кв. 21		II кв. 21		I кв. 21		2021		
	июль 23	июль 22	июль 22	июль 21	июль 21	июль 20	июль 20	июль 19	июль 18	июль 17	июль 16	июль 15	июль 14	июль 13	июль 12	июль 11	июль 10	июль 09	июль 08	июль 07	июль 06	июль 05	июль 04	июль 03	
Экономическая активность																									
ВВП	2,1	9,8	4,9	9,7	5,8	3,6	-1,8	-2,1	-2,7	-3,8	-4,8	3,8	5,6												
Сельское хозяйство	1,4	-3,2	2,9	2,6	2,9	3,2	2,9	18,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-8,4												
Строительство	8,7	6,8	9,8	18,0	13,8	8,7	8,8	5,2	6,9	8,2	3,8	3,9	7,0												
Оптовая торговля	3,6	24,3	12,5	18,6	14,5	5,6	-10,7	-18,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3												
Суммарный оборот	3,1	9,1	8,4	8,9	8,9	7,3	-3,9	-3,3	-4,1	-6,2	-6,2	6,8	10,4												
Розничная торговля	3,4	10,0	9,8	10,0	9,3	7,8	-6,9	-6,5	-6,6	-8,8	-9,4	4,8	7,8												
Платные услуги населению	4,6	4,7	5,9	5,8	5,7	4,3	2,8	5,9	3,6	3,8	3,3	11,8	17,2												
Общественное питание	14,1	11,0	17,0	12,2	22,4	16,9	12,2	7,8	10,6	8,3	2,1	13,7	26,9												
Грузооборот транспорта	-2,8	-0,8	-2,4	-1,0	-3,9	-2,3	-1,8	-2,3	-5,3	-6,1	-2,6	4,2	5,6												
Инвестиции в основной капитал	7,6 ¹	-	12,6	-	-	-	-	0,7	4,8	3,3	2,3	3,3	19,8												
Промышленное производство	3,6	4,9	3,8	5,8	6,7	4,9	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3												
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,3	0,8	-2,0	1,7	3,6	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2												
Обработанные промышленные продукты	6,1	6,3	10,4	11,6	11,9	7,6	0,9	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	8,3	7,4												
Инфляция																									
Индекс потребительских цен	8,4	4,3/5,0 ²	2,7	3,3	2,5	2,3	6,8	11,9	12,2	14,4	18,9	11,6	8,4												
Индекс цен производителей																									
Потребитель	-5,3	-4,1	-5,7	0,9	-3,7	-12,7	-7,7	11,8	-1,5	4,8	20,4	24,6	24,8												
Добыча полезных ископаемых	-18,1	3,8	-18,5	-9,9	-7,7	-55,1	-90,2	14,7	-11,8	1,1	22,8	44,4	40,2												
Обработанные промышленные продукты	-1,5	3,9	-4,7	-0,8	-6,7	-8,4	-4,3	11,2	0,7	5,6	19,0	22,0	21,9												
Рынок труда и доходы населения																									
Реальная заработная плата	8,8 ¹	-	11,8	10,5	13,3	10,4	1,8	0,3	0,5	-1,8	-0,4	3,1	4,5												
Номинальная заработная плата																									
в % к соответ. периоду предыдущего года	12,7 ¹	-	14,4	14,1	16,1	13,0	11,7	14,1	12,7	12,2	18,8	16,0	11,6												
Реальные денежные доходы	5,9 ¹	-	9,0	-	-	-	3,0 ¹	-1,8	-8,0 ¹	-4,3	-1,7	5,8 ¹	3,9												
Реальные располагаемые денежные доходы	4,7 ¹	-	8,3	-	-	-	4,8 ¹	-1,8	-8,2 ¹	-6,3	0,0	2,0 ¹	3,8												
в % к соответ. периоду предыдущего года																									
Численность рабочей силы	1,3	1,7	1,3	1,4	1,2	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,8												
млн чел.	79,8	78,2	79,6	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8												
млн чел. (SA)	78,1	78,1	78,0	78,0	78,0	78,0	78,1	78,1	78,1	78,1	78,1	78,1	78,1												
Численность занятых	2,1	2,7	2,1	2,3	2,0	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,8	1,0	1,8												
млн чел.	75,3	74,9	75,4	75,8	75,4	75,3	75,3	75,3	75,3	75,3	75,3	75,3	75,3												
млн чел. (SA)	73,8	73,8	73,6	73,8	73,8	73,8	73,8	73,8	73,8	73,8	73,8	73,8	73,8												
Уровень безработицы	-17,8	-21,5	-18,9	-20,3	-20,3	-20,0	-19,9	-19,7	-19,3	-20,1	-20,2	-20,1	-20,0												
млн чел.	2,5	2,3	2,4	2,4	2,4	2,4	2,5	2,7	3,0	2,9	2,9	3,0	3,1												
млн чел. (SA)	2,5	2,3	2,4	2,4	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5												
Уровень занятости	61,1	61,2	61,1	61,1	61,1	61,1	61,0	-	59,3	59,3	59,3	59,3	-												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)																									
Уровень безработицы	3,3	3,0	3,2	3,1	3,2	3,3	3,3	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8												
в % к рабочей силе (SA)																									

Источник информации: Росстат, расчеты МЭР РФ

¹ Январь–июнь 2023 г.

² В июле / по состоянию на 28 августа

³ За периоды 2022–2023 гг. – предварительные данные, уточнены по сравнению с ранее опубликованными по итогам расчетов квартальных балансов денежных доходов и расходов населения

Динамика промышленного производства¹⁰

Промышленность остаётся ключевым драйвером роста экономики страны. Промышленное производство в июле выросло на +4,9% г/г после +5,8% г/г в июне (к уровню двухлетней давности +5,4% после +4,3%). С учётом сезонности – рост +0,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев 2023 г. индекс промышленного производства составил +2,6% г/г (+2,2% г/г за I полугодие 2023 г.). Уточнены данные за 2022 г. и I полугодие 2023 г. в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

Обрабатывающие производства в июле сохранили высокие темпы прироста: +9,5% г/г после +11,8% г/г в июне. При этом эффект низкой базы прошлого года больше не оказывает существенного влияния (в июле 2022 г. +0,4% г/г). С учётом фактора сезонности также рост выпуска (+0,5% м/м SA). Сохраняются опережающие темпы и к уровню двухлетней давности: в июле +9,9% после +8,1% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора ускорился до +6,1% г/г (за I полугодие 2023 г. +5,5% г/г). При рассмотрении отдельных комплексов ключевой вклад в улучшение показателей обрабатывающей промышленности в июле 2023 г. вносит машиностроительный комплекс (+7,3 п.п.).

Машиностроительный комплекс в июле вырос на +45,5% г/г после +39,0% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +45,3% г/г после +36,2% г/г). Опережающая динамика во всех подотраслях: производство компьютерного и электронного оборудования (+42,6% г/г), электрического оборудования (+29,5% г/г), производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+17,3% г/г), производство автотранспортных средств (+46,2% г/г) и прочих транспортных средств (+66,7% г/г). В целом по комплексу превышение уровня 2021 г. на +31,9%.

Рост металлургического комплекса в июле составил +4,5% г/г (+17,4% г/г месяцем ранее). Положительные темпы роста сохранили все подотрасли: металлургическое производство (+2,6% г/г после +8,7% г/г) и производство готовых металлических изделий (+10,3% г/г после +44,3% г/г). К уровню двухлетней давности в июле в целом по комплексу +13,6%.

Показатели химического комплекса в июле остались на высоком уровне прошлого месяца: +9,7% г/г. Все подотрасли комплекса сохранили высокие темпы роста: производство химических веществ и продуктов (+8,6% г/г после +9,0% г/г), фармацевтическая отрасль (+4,3% г/г после +6,1% г/г), выпуск резиновых и пластмассовых изделий (+18,3% г/г после +15,3% г/г). К уровню двухлетней давности в июле в целом по комплексу +9,0%.

Несмотря на добровольное снижение добычи нефти, сохраняется рост в нефтеперерабатывающем комплексе (+1,3% г/г после +3,0% г/г). Уровень двухлетней давности превышен на +4,9%.

Показатели пищевой промышленности демонстрируют ускорение выпуска (+8,5% г/г после +5,4% г/г) благодаря значительному увеличению темпов роста производства пищевых продуктов (+11,3% г/г после +5,3% г/г месяцем ранее). При этом уровень июля 2021 г. превышен на +5,8%.

Деревообрабатывающий комплекс в июле продолжил тенденцию на восстановление, начавшуюся в мае текущего года (+4,3% г/г после +0,0% г/г в июне и +0,5% г/г в мае). К уровню двухлетней давности сохраняется небольшое отставание: -3,1%. Добыча полезных ископаемых по итогам июля улучшила показатели до -1,5% г/г после -2,0% г/г месяцем ранее на фоне ускорения роста добычи угля (+4,4% г/г) и добычи прочих полезных ископаемых (+7,9% г/г). С устранением сезонного фактора динамика выпуска составила -0,4% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года выпуск добывающего сектора снизился на -1,3% г/г (за I полугодие 2023 г. – аналогичная динамика). К уровню двухлетней давности добывающий сектор второй месяц подряд демонстрирует околонулевую динамику.

¹⁰https://www.economy.gov.ru/material/file/c60a3f413992507f4bccb5eeacde11c6/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_ijkl_2023_goda.pdf

Таблица 22. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соответ. периоду предыдущего года	июль-август 23	июль 23	июнь 23	май 23	апр 23	март 23	фев 23	январь 23	2022	2021
Промышленное производство	2,8	4,9	5,8	6,7	4,9	9,9	-1,7	-2,9	8,8	6,1
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,8	-2,0	1,7	2,8	-3,6	-3,0	-3,5	1,3	4,2
добыча угля	1,9	4,4	3,2	8,5	9,1	0,3	-4,7	-4,7	-1,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-	-	-	-	-	-	-1,8	-3,3	0,9	2,6
добыча металлогенного руд	-2,1	-1,9	0,9	-2,8	0,0	-4,4	-3,5	-3,1	-3,3	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,3	7,9	-13,1	2,5	-12,3	4,1	-19,6	13,4	6,5	15,2
предоставление услуг в сфере добычи полезных ископаемых	-1,4	3,1	2,0	1,0	2,0	-1,1	-0,7	-10,1	5,1	3,0
Обрабатывающее производство	6,1	9,5	11,8	11,9	7,6	6,4	-1,5	-3,9	9,3	7,4
Экспортно ориентированные отрасли	3,7	3,8	6,8	7,8	8,4	6,8	-0,7	-4,6	-2,6	-1,1
Гражданские отрасли, ориентированные на внутренний спрос	3,8	11,0	11,0	13,4	8,8	2,4	-5,4	-4,9	-2,3	8,0
Отрасли ОПК	20,7	24,8	31,4	28,9	17,5	19,9	10,9	6,6	10,3	15,4
в т.ч.:										
плывучая промышленность	8,8	8,8	9,4	7,4	4,7	5,1	3,4	4,8	1,8	4,8
в т.ч.:										
подъемные работы	15,2	11,3	5,3	6,8	5,1	5,0	4,7	4,2	1,1	-4,2
машины	1,8	-5,0	0,2	8,0	2,4	2,1	-1,2	8,7	6,7	7,6
тепловые изделия	3,0	-1,8	20,1	18,7	4,0	3,2	-6,6	-15,7	-7,3	2,3
иная промышленность	3,7	6,7	4,6	8,3	3,4	3,3	0,7	-1,9	3,9	11,4
в т.ч.:										
лесохозяйственные изделия	-3,0	2,4	-2,3	-3,1	-3,6	-1,8	1,5	-13,6	-4,0	-15,1
одежда и обувные изделия	6,0	9,4	3,7	13,3	3,9	6,0	-0,6	4,5	8,7	7,4
швейные и швейные изделия	10,2	15,9	17,8	16,0	9,9	3,5	3,2	2,2	5,8	16,7
деревобрабатывающий комплекс	-4,6	4,3	0,0	6,6	-4,2	-6,5	-11,6	-13,4	-2,0	19,4
в т.ч.:										
обработка древесины и производство изделий из нее	-7,1	12,1	4,1	-1,4	-6,5	-11,4	-17,6	-23,0	-10,1	11,9
бумажная и бумажные изделия	-2,4	-2,9	-0,8	4,1	2,4	-1,4	-8,1	-6,6	0,0	10,2
бумажность полиграфическая и копировальная	-4,6	7,9	-3,4	-6,4	-14,8	-3,2	-4,4	1,4	13,0	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	4,9	1,3	3,0	6,6	16,0	9,8	-0,8	-6,1	-4,4	3,8
химический комплекс	2,4	6,7	9,7	8,6	8,0	-1,4	-7,7	-8,2	-8,3	8,7
в т.ч.:										
химические вещества и химические продукты	2,8	6,8	9,0	7,8	7,0	0,3	-6,5	-5,3	-2,4	7,1
лакокрасочные средства и лакокрасочные материалы	-6,9	4,1	8,1	2,9	-6,5	-10,7	-20,7	-7,7	9,3	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	7,8	18,3	15,3	17,2	6,9	-0,2	-1,8	-3,0	0,3	10,6
производство прочих неметаллической минеральной продукции	1,1	4,7	4,7	7,4	0,8	9,1	-4,6	-10,2	3,8	9,3
металлургический комплекс	9,8	4,6	17,4	15,8	11,9	12,6	9,8	-2,3	3,1	4,1
в т.ч.:										
металлургия	4,5	2,6	8,7	10,4	8,0	7,2	1,4	-3,3	-0,8	1,7
источные металлургические изделия	35,4	10,3	44,3	31,8	33,0	26,9	34,3	2,6	15,3	11,6
машинностроительный комплекс	19,1	45,8	39,6	44,8	15,7	11,4	-0,4	1,4	-6,7	11,8
в т.ч.:										
автомобили, электроника, оптика	31,5	42,6	65,2	30,4	31,7	24,8	18,7	8,8	9,3	8,9
электрооборудование	22,7	29,5	32,7	48,1	27,3	19,1	-0,5	3,3	1,1	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	3,6	17,3	13,7	12,0	-7,3	0,9	-1,6	-12,7	-0,5	17,1
автотранспортные средства и полуприцепы	-4,6	40,2	52,7	80,4	27,6	-6,0	-50,0	-53,6	-44,2	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	29,3	60,7	27,1	-49,1	12,9	13,5	11,0	30,4	-2,0	10,5
прочие производства	2,4	14,3	11,4	9,8	-2,9	-3,8	-4,9	-8,1	-1,2	-4,3
в т.ч.:										
швейные	8,3	34,3	26,7	29,5	7,2	0,6	-12,4	-14,3	4,8	17,7
прочие текстильные изделия	3,8	23,4	13,3	12,3	0,1	-2,7	-13,7	-3,7	1,7	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	19,9	6,5	7,7	5,0	-6,1	-5,0	-1,8	-3,3	-3,0	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,2	2,7	3,2	-0,6	-0,7	-4,0	3,9	9,2	9,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,7	8,4	3,1	-6,4	-1,3	-12,7	-8,4	-4,2	-3,9	-12,6

Источник информации: Росстат, расчеты МЭР РФ

С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Инфляция¹¹

На неделе с 5 по 11 сентября 2023 г. потребительские цены выросли на 0,13%. Год к году инфляция составила 5,33%¹² г/г. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился (0,10%) на фоне продолжающегося удешевления плодоовощной продукции и снижения темпов удорожания других продуктов питания. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились (0,21% после 0,41%) при замедлении роста цен на легковые автомобили и возобновлении снижения цен на электро- и бытовые приборы. В секторе услуг¹³ рост цен возобновился (0,13%) за счет удорожания авиабилетов на внутренние рейсы.

Потребительская инфляция с 5 по 11 сентября

1. На неделе с 5 по 11 сентября 2023 г. потребительские цены выросли на 0,13% после 0,11% на неделе с 29 августа по 4 сентября 2023 года. Год к году инфляция составила 5,33% г/г после 5,21% г/г.
2. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился (0,10% после роста на 0,12% неделей ранее). На плодоовощную продукцию снижение цен продолжилось (-0,90% после -1,30%). Снизились темпы роста цен на продукты питания за исключением овощей и фруктов (0,18% после 0,24%) при замедлении роста цен на мясопродукты, масложировую продукцию, макаронные и крупяные изделия, также ускорилось удешевление сахара (-0,47% после -0,25%). Вместе с тем возобновился рост цен на муку, продолжили расти цены на хлебобулочные изделия, яйца и молочную продукцию.
3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,21% (0,41% неделей ранее).

¹¹https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskije_obzory/o_tekushchey_cenovoy_situacii_13_sentyabrya_2023_goda.html

¹²В целях исключения погрешности из-за расхождений недельных и месячных данных, для расчета годовой инфляции в 2023 г. используется среднесуточный прирост в соответствующем месяце прошлого года.

¹³Включают туристические, регулируемые и бытовые услуги.

На легковые автомобили рост цен замедлился до 0,23% (0,75% недель ранее) при снижении темпов удорожания отечественных автомобилей. Кроме того, подешевели электро- и бытовые приборы (-0,02% после роста на 0,19%), одежда и белье, обувь, моющие и чистящие средства. Замедлился рост цен на строительные материалы (0,17% после 0,23%) и медицинские товары. На автомобильный бензин и дизельное топливо рост цен продолжился (0,69% и 1,73% соответственно).

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг инфляция возобновилась (0,13% после снижения на -0,28% недель ранее). На туристические услуги цены выросли (1,01% после -3,09%) за счет удорожания авиабилетов на внутренние рейсы (2,52% после снижения цен на -4,94%) и замедления удешевления услуг санаториев и гостиниц. На бытовые услуги рост цен замедлился (0,07% после 0,20%) за счет снижения темпов удорожания парикмахерских услуг и мойки автомобиля.

Мировые рынки

5. В августе индекс продовольственных цен ФАО снизился на -2,1% м/м и на -11,8% г/г (в июле +1,1% м/м и -11,8% г/г), что было обусловлено сокращением стоимости всех рассматриваемых товаров, за исключением сахара, цены на который выросли (+1,3% м/м) после снижения стоимости месяцем ранее. Наибольшее давление на изменение индекса продолжали оказывать молочная продукция (-4,0% м/м), растительные масла (-3,1% м/м), мясо (-3,0% м/м) и зерновые (-0,7% м/м). На неделе с 5 по 11 сентября на мировых рынках продовольствия цены снизились на 1,7% (стабилизация недель ранее). В годовом выражении в сентябре цены несколько скорректировались вниз на -0,3%. Сократились цены на сахар-сырец (-0,9%), белый сахар (-1,8%), пальмовое масло (-3,0%) и свинину (-0,7%) после роста недель ранее. Продолжили снижаться котировки на пшеницу в США (-2,5%) и Франции (-5,0%), а также соевое масло (-4,3%). Продолжила расти стоимость говядины (2,8%). Стабилизировались котировки на кукурузу и соевые бобы.

6. На мировом рынке удобрений цены выросли на 1,1% (1,1% недель ранее) за счет увеличения стоимости смешанных (1,4%) и азотных (0,7%) удобрений. В годовом выражении в сентябре котировки на удобрения снизились на 37,5% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены снизились на 1,0% (2,3% недель ранее) за счет удешевления металлического проката (-3,2%) и железной руды (-1,0%). Цены на лом черных металлов и арматуру стабилизировались. В годовом выражении в сентябре черные металлы подешевели на 2,0% г/г.

8. На рынке цветных металлов цены снизились на 1,0% (+1,3 недель ранее) за счет удешевления никеля (-2,6%) и меди (-1,0%). Продолжила расти стоимость алюминия (0,6%). В годовом выражении в сентябре цветные металлы подешевели на 0,6% г/г.

Таблица 23. Потребительская инфляция с 05 по 11 сентября 2023 г. ((РОССТАТ)

	2023 год					
	авг	к началу месяца	8 - 11 сеп	30 сеп	к началу месяца	август
	млн	млн	млн	млн	млн	млн
Индекс потребительских цен	5,33	0,19	0,13	0,11	3,90	0,20
Продовольственные товары	3,90	0,17	0,10	0,12	2,83	-0,06
- без плодоовощной продукции	2,05	0,21	0,18	0,24	2,23	0,78
- плодоовощная продукция	20,28	-1,64	-0,80	-1,30	8,84	-8,90
Непродовольственные товары	3,98	0,44	0,21	0,41	3,72	1,14
- без бензина	3,29	0,38	0,14	0,39	3,03	0,92
- бензин автомобильный	8,74	1,00	0,69	0,54	8,50	2,49
Услуги	-	-0,03	0,13	-0,28	3,90	-
Основные социально значимые продовольственные товары						
Мясо и птица						
Куры	17,31	2,04	1,10	1,53	20,18	5,83
Свинина	8,08	0,30	0,18	0,21	8,88	6,42
Баранина	12,55	0,20	0,14	0,21	12,11	2,20
Говядина	4,85	0,17	0,07	0,17	3,14	0,65
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука						
Хлеб	0,42	1,01	0,86	0,82	3,81	-0,82
Пшеница	-3,92	0,82	0,42	0,33	-1,55	0,73
Хлеб	1,67	0,22	0,15	0,12	1,13	0,24
Мука	-8,65	-0,02	0,31	-0,22	-3,83	0,80
Крупы гречневая	-31,88	0,15	0,07	0,14	-19,07	0,10
Молочные продукты, яйца, рыба						
Яйца	12,84	1,38	1,25	0,68	-1,18	1,01
Сыры	-0,55	0,88	0,43	0,44	0,83	0,60
Масло сливочное	-8,46	0,89	0,35	0,95	-4,20	1,54
Чай	-0,89	0,42	0,28	0,25	0,17	-0,15
Рыба	0,82	0,13	0,23	-0,17	6,19	-0,14
Молоко	-0,92	0,03	0,01	0,04	-2,58	-0,15
Масло растительное	-1,17	-0,18	-0,09	-0,15	-1,34	-0,13
Вареная колбаса	-4,38	-0,14	-0,15	0,02	-4,18	-0,32
Сладар	1,82	-0,61	-0,47	-0,25	18,34	1,16
Детское питание						
Консервы фруктово-ягодные	-0,85	0,14	0,24	-0,17	-1,18	-0,50
Смеси сухие молочные	8,77	-0,02	-0,01	-0,01	8,47	0,38
Консервы овощные	0,98	0,03	0,06	0,18	1,34	0,60
Консервы мясные	3,06	-0,82	-0,75	-0,13	2,25	0,60
Плодоовощная продукция						
Огурцы	43,11	7,72	4,18	8,02	-38,46	4,21
Томаты	23,25	2,36	3,01	-1,10	-22,79	-17,47
Яблоки	12,89	-3,40	-2,78	-1,12	30,81	1,29
Картофель	-1,24	-6,09	-3,50	-4,85	-0,03	-25,15
Лук	-2,59	-7,33	-3,83	-6,79	12,09	-27,05
Морковь	20,63	-6,02	-4,89	-6,69	33,60	-20,37
Капуста	47,87	-12,83	-8,85	-11,15	47,43	-28,68
Стационарные непродовольственные товары						
Винный	8,74	1,00	0,69	0,54	8,50	2,49
Автомобили иностранные	4,00	0,58	0,44	0,25	4,05	1,23
Строительные материалы	0,70	0,31	0,37	0,23	3,39	0,95
Автомобили отечественные	7,35	0,70	0,31	1,04	7,50	0,67
Медикаменты	8,45	0,25	0,01	0,43	4,02	0,82
Стационарные услуги						
Туристические	-	-0,74	0,01	-3,09	11,01	-8,97
Бытовые	-	0,18	0,07	0,20	4,37	0,47
Регулируемые	8,89	0,01	0,00	0,01	2,88	0,18

Источник информации: РОССТАТ

8.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2023 ГОДА¹⁴

По итогам января – июня 2023 г. в крае отмечены положительные темпы роста в:

- строительстве: объем строительных работ – 163,7 %, жилищное строительство – 134,2 % (введено в эксплуатацию 225,0 тыс. кв. м жилья);

- транспортно-логистическом комплексе: грузооборот всех видов транспорта – 107,4 % за счет переориентации грузовых потоков в восточном направлении, пассажирооборот – 102,3 %.

Объем строительных работ в крае за январь – июнь 2023 г. превысил 75,5 млрд. рублей. Основные объемы строительных работ выполняются в рамках расширения и модернизации железнодорожной инфраструктуры (Восточный полигон, Тихоокеанская железная дорога), строительства порта Эльга и инженерной защиты г. Комсомольска-на-Амуре, создания горно-обогатительного комбината на месторождении "Малмыжское".

Активное развитие отмечается в сегменте жилищного строительства. В первом полугодии 2023 г. введено 225,0 тыс. кв. м жилья (134,2 %), в том числе 15 МКД на 92,7 тыс. кв. м (рост в 2 р.) и 132,3 тыс. кв. м ИЖС (108,5 %).

В отраслях промышленного комплекса края ситуация неоднородная. В июне т.г. значительно (в 2 р. к июню 2022 г.) снижена добыча металлических руд (золото) в условиях высокой базы июня 2022 г. (190,6 % – темп роста в июне т.г. к июню 2022 г.), в связи с чем в целом в промышленном комплексе края усилилась отрицательная динамика (индекс за первое полугодие т.г. – 95,0 %).

Годовая инфляция в крае в июне 2023 г. ускорилась до 101,67 % после 101,38 % в мае т.г. (ДФО – 103,84 %, РФ – 103,25%), что связано с ослаблением рубля и увеличением потребительской активности.

На рынке труда края в целом сохраняется стабильная ситуация. Вместе с тем усиливается проблематика дефицита кадров. На 26.07.2023 уровень регистрируемой безработицы составил 0,52 %. Численность безработных – 3,6 тыс. человек (число вакансий – 23,9 тыс.).

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 «Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов»¹⁵ от 14.04.2023 г. Прогнозные значения основных макроэкономических показателей приводятся в таблице ниже.

Таблица 24. Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2026 года (Базовый вариант)

Показатель	Ед. изм.	2022 отчет*	2023 оценка*	2024	2025 прогноз*	2026
Цена на нефть марки Brent, долл. США за баррель		98,7	80,7	75,7	71,9	70,6
Индекс потребительских цен						
на конец года	% к декабрю	111,9	105,3	104,0	104,0	104,0
в среднем за год	% г/г	113,8	105,2	104,9	104,0	104,0
Валовой внутренний продукт						
Номинальный объем	Млрд. руб.	153435**	159810	170173	181232	193408
Номинальный объем (85 субъектов)	Млрд. руб.	153435	157777	167774	178449	190235
Темп роста	% г/г	97,9	101,2	102,0	102,6	102,8
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	115,8	101,7	104,3	103,6	103,7
Объем отгруженной продукции (работ, услуг)						
Номинальный объем	Млрд. руб.	98459	96858	103918	110994	118530
Индекс промышленного производства	% г/г	99,4	100,2	102,5	102,9	103,0
Индекс-дефлятор (по сопоставимому	% г/г	108,1	98,2	104,7	103,8	103,7

¹⁴<https://minec.khabkrai.ru/Deyatelnost/O-socialno-ekonomicheskoy-razvitiy-kraya>

¹⁵https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rossiyskoy_federacii_i_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html

Показатель	Ед. изм.	2022 отчет*	2023 оценка*	2024	2025 прогноз*	2026
кругу предприятий)						
* Показатели будут уточнены по мере выхода официальной статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям в соответствии с Федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-р						
** ВВП в 2022 году учитывает экономическую активность, связанную с новыми территориями						
Продукция сельского хозяйства						
Темп роста	% г/г	110,2	96,6	102,1	101,9	102,3
Индекс-дефлятор	% г/г	104,2	101,4	104,6	104,2	104,1
Инвестиции в основной капитал						
Номинальный объем	Млрд. руб.	27865	29629	32197	34991	38248
Темп роста	% г/г	104,6	100,5	103,2	103,7	104,5
Индекс-дефлятор	% г/г	114,6	105,8	105,3	104,8	104,6
Оборот розничной торговли						
Номинальный объем	Млрд. руб.	42513	46613	50922	54971	59414
Темп роста	% г/г	93,3	105,3	103,5	103,5	103,6
Индекс-дефлятор	% г/г	115,4	104,2	105,5	104,3	104,3
к ВВП	%	27,7	29,5	30,4	30,8	31,2
Объем платных услуг населению						
Номинальный объем	Млрд. руб.	12722	14468	15528	16621	17809
Темп роста	% г/г	103,6	103,5	102,5	102,5	102,6
Индекс-дефлятор	% г/г	108,0	109,9	104,8	104,4	104,4
к ВВП	%	8,3	9,2	9,3	9,3	9,4
Прибыль по всем видам деятельности						
Номинальный объем	млрд руб.	38827	39142	41425	43906	46560
Темп роста	% г/г	91,5	100,8	105,8	106,0	106,0
к ВВП	%	25,3	24,8	24,7	24,6	24,5
Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета						
Номинальный объем	Млрд. руб.	47612	46618	49352	52302	55501
Темп роста	% г/г	97,9	97,9	105,9	106,0	106,1
к ВВП	%	31,0	29,5	29,4	29,3	29,2
Амортизация						
Номинальный объем	Млрд. руб.	9798	10763	11821	12979	14233
Темп роста	% г/г	113,1	109,8	109,8	109,8	109,7
к ВВП	%	6,4	6,8	7,0	7,3	7,5
Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества						
Номинальный объем	Млрд. руб.	170100	186849	205234	225336	247103
Темп роста	% г/г	111,1	109,8	109,8	109,8	109,7
к ВВП	%	110,9	118,4	122,3	126,3	129,9
Фонд заработной платы работников организаций						
Номинальный объем	Млрд. руб.	33027	36867	39956	42933	46171
Темп роста	% г/г	112,1	111,6	108,4	107,5	107,5
к ВВП	%	21,5	23,4	23,8	24,1	24,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций	руб./мес.	64191	71178	76802	82143	87572
	% г/г	112,6	110,9	107,9	107,0	106,6
Реальная заработная плата работников организаций	% г/г	99,0	105,4	102,8	102,8	102,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения	% г/г	99,0	103,4	102,6	102,6	102,7
Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)	руб./мес.	13919	14375	14954	16143	17503
	% г/г	119,4	103,3	104,0	108,0	108,4
трудоспособного населения	руб./мес.	15172	15669	16300	17596	19078
пенсионеров	руб./мес.	11970	12363	12860	13883	15053
детей	руб./мес.	13501	13944	14505	15659	16978
Экспорт товаров						
Номинальное значение	Млрд. долл. США	588,3	465,9	484,0	496,2	505,1
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	119,0	79,2	103,9	102,5	101,8
Темп роста в реальном выражении	% г/г	86,0	100,8	104,3	103,7	102,7
к ВВП	%	25,9	22,6	22,2	21,6	20,9
Нефтегазовый экспорт						

Показатель	Ед. изм.	2022 отчет*	2023 оценка*	2024	2025 прогноз*	2026
Номинальное значение	Млрд. долл. США	244,6	233,8	251,6	264,0	277,1
Темп роста в реальном выражении	% г/г	79,9	111,4	105,9	103,1	103,4
к ВВП	%	10,8	11,3	11,5	11,5	11,5
Нефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	Млрд. долл. США	343,7	232,1	232,5	232,2	228,0
Темп роста в реальном выражении	% г/г	92,2	93,3	102,7	104,2	101,9
к ВВП	%	15,1	11,3	10,6	10,1	9,4
Экспорт услуг						
Номинальное значение	Млрд. долл. США	48,5	49,3	52,7	56,9	61,0
Темп роста в реальном выражении	% г/г	87,5	102,7	106,0	107,0	105,5
к ВВП	%	2,1	2,4	2,4	2,5	2,5
Импорт товаров						
Номинальное значение	Млрд. долл. США	280,4	313,8	332,8	347,4	362,7
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	92,2	111,9	106,1	104,4	104,4
Темп роста в реальном выражении	% г/г	83,1	107,4	104,2	102,4	102,5
к ВВП	%	12,3	15,2	15,2	15,1	15,0
Торговый баланс						
Номинальное значение	Млрд. долл. США	308,0	152,1	151,2	148,7	142,5
к ВВП	%	13,5	7,4	6,9	6,5	5,9
Счет текущих операций						
Номинальное значение	Млрд. долл. США	233,0	86,8	81,0	73,6	63,6
к ВВП	%	10,2	4,2	3,7	3,2	2,6
Численность рабочей силы						
Численность занятых в экономике	Млн. чел.	74,9	75,2	75,5	75,8	76,3
Численность безработных граждан	Млн. чел.	3,0	2,7	2,7	2,7	2,6
Уровень безработицы	% к рабочей силе	3,9	3,5	3,5	3,5	3,5
Производительность труда						
Курс доллара США	рублей за доллар	67,5	76,5	76,8	77,6	78,8

* Показатели будут уточнены по мере выхода официальной статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям в соответствии с Федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-р

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

8.1.4. Выводы

- По оценке Минэкономразвития России, в июле 2023 г. в годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,0% г/г (+5,7% г/г в июне), а уровень двухлетней давности на +0,8% (+0,3% в июне).
- Промышленное производство в июле выросло на +4,9% г/г после +5,8% г/г в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. индекс промышленного производства составил +2,6% г/г (+2,2% г/г за I полугодие 2023 г.).
- Темпы роста объема работ в строительстве в июле оставались высокими: +6,5% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +13,4% (+10,0% месяцем ранее).
- По итогам января – июня 2023 г. в крае отмечены положительные темпы роста в:
 - строительстве: объем строительных работ – 163,7 %, жилищное строительство – 134,2 % (введено в эксплуатацию 225,0 тыс. кв. м жилья);
 - транспортно-логистическом комплексе: грузооборот всех видов транспорта – 107,4 % за счет переориентации грузовых потоков в восточном направлении, пассажирооборот – 102,3 %.

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. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

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

4. недвижимость социально-культурного назначения:

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

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

8.2.2. Рынок коммерческой недвижимости итоги 2 – го квартала 2023¹⁶

По итогам II квартала 2023 года спрос на покупку коммерческой недвижимости в России снизился на 11%. Об этом «Стройгазете» сообщили аналитики платформы «Авито Недвижимость», уточнив, что интерес к покупке зданий сократился на 2%, складов — на 6%, производственных помещений — на 8%, гостиниц — на 10%, объектов офисного и свободного назначения, автосервисов и предприятий общепита — на 2%, торговых площадей — на 13%.

По мнению экспертов, падение интереса к коммерческой недвижимости во II квартале является нормальной ситуацией ввиду сезонного снижения деловой активности. При этом рост годового показателя спроса на 11% говорит о развитии рынка. Так, относительно апреля-июня 2022 года интерес к приобретению зданий увеличился на 36%, складов и помещений свободного назначения — на 17%, офисов — на 11%. Однако спрос на торговые площади за год не изменился, на производственные помещения и гостиницы снизился на 3%, на автосервисы — на 5%, на предприятия общепита — на 24%.

Эксперты рассказали, что в среднем по России цены на приобретение коммерческих объектов за последние три месяца не изменились, а по сравнению с аналогичным периодом прошлого года выросли на 5%.

Предприятия общепита подорожали на 2% за три месяца и на 31% за год (до 10,5 млн. рублей в среднем), объекты свободного назначения — на 4% за квартал и 13% за год (до 9 млн. рублей), автосервисы — на 7% за квартал и на 25% за год (до 7,5 млн. рублей), торговые площади — на 9% в обоих временных интервалах (до 16,3 млн. рублей), офисы за три месяца стали дороже на 12%, при этом за год подешевели на 6% (до 10,1 млн. рублей). Сильнее всего цена за квартал и год выросла у складских помещений — на 18% и 67% соответственно (до 6,5 млн. рублей).

В то же время стоимость покупки зданий снизилась на 40% за три месяца и на 29% за год (до 15 млн. рублей), гостиниц — на 5% за квартал и на 17% за год (до 20 млн. рублей), у производств сокращение стоимости на 3% за три месяца и рост на 12% ко II кварталу 2022 года (до 14,6 млн. рублей).

Отсутствие видимой динамики в изменении стоимости коммерческой недвижимости легко объясняется. Раньше торг происходил в офлайне, а на платформе публиковали стартовую цену с запасом на понижение, то сейчас все больше продавцов сразу размещают объявление со скидкой, чтобы максимально сократить срок экспозиции и разморозить свои активы. Получается, что скидки переходят в онлайн, а весь процесс становится более прозрачным. Что касается динамики спроса, то многие компании перед сезоном отпусков стремятся закрыть вопросы с приобретением коммерческой недвижимости до майских праздников, чтобы за лето организовать переезд офиса или производства.

Ранее «Стройгазета» сообщала, что по итогам I полугодия 2023 года объем инвестиций в коммерческую недвижимость России достиг 242 млрд. рублей, что стало рекордным показателем за последние пять лет.

Цены на недвижимость в г. Хабаровске и г. Комсомольск-на-Амуре в 2023 г.

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

Таблица 25. Обзор цен на недвижимость в Хабаровске на текущий момент 2023 г.¹⁷

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены за 6 месяцев	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	109 677 ₽ /м ²		19,8%	34,5%	1
Вторичка	109 677 ₽ /м ²		19,8%	34,5%	1
Дома	6 000 000 ₽	0%	0%	26,7%	1
Земля	1 366 638 ₽ /сотка	0%			1
Офисы	149 574 ₽ /м ²	61,8%	253,2%	278,9%	1

Источник информации: Росриэлт

Таблица 26. Обзор цен на недвижимость в г. Комсомольск-на-Амуре на текущий момент 2023 г.¹⁸

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены за 6 месяцев	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Торговые площади	7 709 ₽ /м ²	0%	31,2%	50,7%	1

Источник информации: Росриэлт

¹⁶<https://stroygaz.ru/news/commercial/v-rossii-prosel-spros-na-pokupku-kommercheskoy-nedvizhimosti/>

¹⁷<https://rosrealty.ru/habarovsk/cena>

¹⁸<https://rosrealty.ru/komsomolsk-na-amure/cena>

Выводы:

- По итогам II квартала 2023 года спрос на покупку коммерческой недвижимости в России снизился на 11%. Интерес к покупке зданий сократился на 2%, складов — на 6%, производственных помещений — на 8%, гостиниц — на 10%, объектов офисного и свободного назначения, автосервисов и предприятий общепита — на 2%, торговых площадей — на 13%.
- В среднем по России цены на приобретение коммерческих объектов за последние три месяца не изменились, а по сравнению с аналогичным периодом прошлого года выросли на 5%. Предприятия общепита подорожали на 2% за три месяца и на 31% за год (до 10,5 млн. рублей в среднем), объекты свободного назначения — на 4% за квартал и 13% за год (до 9 млн. рублей), автосервисы — на 7% за квартал и на 25% за год (до 7,5 млн. рублей), торговые площади — на 9% в обоих временных интервалах (до 16,3 млн. рублей), офисы за три месяца стали дороже на 12%, при этом за год подешевели на 6% (до 10,1 млн. рублей). Сильнее всего цена за квартал и год выросла у складских помещений — на 18% и 67% соответственно (до 6,5 млн. рублей).
- В то же время стоимость покупки зданий снизилась на 40% за три месяца и на 29% за год (до 15 млн. рублей), гостиниц — на 5% за квартал и на 17% за год (до 20 млн. рублей), у производств сокращение стоимости на 3% за три месяца и рост на 12% ко II кварталу 2022 года (до 14,6 млн. рублей).

8.2.3. Анализ фактических данных**Анализ цен предложений на земельные участки в г. Комсомольск-на-Амуре в сентябре 2023 года**

Анализ рынка недвижимости Хабаровского края, Солнечного района, рп. Солнечный по предложениям сайтов <https://www.farpost.ru/>, <https://habarovsk.cian.ru/>, <https://kvartelia.ru/solnechnyy/> показал отсутствие предложений о продаже земельных участков. Поэтому оценщиком были исследованы объекты по продаже земельных участков в г. Комсомольск-на-Амуре – ближайшего города к рп. Солнечный, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на сентябрь 2023 года. Анализ цены предложения за 1 кв. м общей площади сходных с оцениваемым объектом может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 27. Анализ цены предложений по продаже земельных участков коммерческого назначения в г. Комсомольск-на-Амуре в сентябре 2023 года

№ п/п	Местоположение	Источник информации	ВРИ	Площадь, кв. м	Цена за объект, руб.	Цена руб. за кв. м
1	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Кирова 36	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/237258113/	Коммерческая застройка (для строительство офисного здания)	604	1 300 000	2 152
2	г. Комсомольск-на-Амуре, Северное шоссе, 64	https://realty.ya.ru/offer/4703246133775511041/	Коммерческая застройка (для размещения объектов коммерческих и бытового сервиса)	1 195	2 300 000	1 925
3	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Дзержинского, 25к5	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot._izhs_2666672196	Коммерческая застройка (для организации торгового центра, оптового склада или гаражно-строительного кооператива, для коммунального обслуживания)	2 528	5 000 000	1 978
4	г. Комсомольск-на-Амуре, Комсомольское ш 47	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnyj-uchastok-1669-kv-m-kommerch-nazn-komsomolskoe-sh-47-65136187.html	Коммерческая застройка (с целью использования объекта торговли - магазина)	1 669	6 000 000	3 595
5	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова, д.28/2	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnyj-uchastok-2000-kv-m-podstroitelstvo-zdaniya-ul-kirova-28-2-66688846.html	Коммерческая застройка (для размещения объектов торговли)	2 000	10 500 000	5 250

№ п/п	Местоположение	Источник информации	ВРИ	Площадь, кв. м	Цена за объект, руб.	Цена руб. за кв. м
6	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Димитрова, д.11	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnyj-uchastok-v-centre-ul-dimitrova-11-350-kv-m-96085189.html	Коммерческая застройка (для размещения объектов торговли)	350	2 500 000	7 143
7	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Аллея Труда, д.25/3	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnyj-uchastok-1787-kv-m-v-sobstvennosti-alleja-truda-25-3-92163269.html	Коммерческая застройка (для размещения объектов торговли)	1 787	6 500 000	3 637
8	г. Комсомольск-на-Амуре, Краснофлотская ул. ул.	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot._promnaznacheniya_2815471132	Коммерческая застройка (общественно-деловая застройка)	4 700	46 950 000	9 989
9	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Кирова 49/3	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnyj-uchastok-212-kv-m-kommnaznachenija-ul-kirova-49-3-88713818.html	Коммерческая застройка (для использования в целях эксплуатации здания)	212	1 200 000	5 660
10	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Красная, 18	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnyj-uchastok-20-693-kv-m-kommercheskogo-naznachenija-ul-krasnaja-18-93104822.html	Коммерческая застройка (для размещения производственных и адм.зданий)	20 693	25 000 000	1 208
Нижняя граница						1 208
Верхняя граница						9 989
Среднее значение						4 254
Медиана						3 616

Источник информации: открытые источники, Расчеты оценщика

Анализ рынка коммерческих земельных участков г. Комсомольск-на-Амуре на сентябрь 2023 г. стоимость 1 кв. м варьируется от 1 208 до 9 989 руб. При этом средняя цена предложения составила 4 254 руб./кв. м, медиана 3 616 руб./кв. м. Далее в расчетах будет использована часть подобранных ofert, как наиболее сопоставимая по своим основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

Анализ цен предложений на отдельно стоящие здания свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре в сентябре 2023 года

Анализ рынка недвижимости Хабаровского края, Солнечного района, рп. Солнечный по предложениям сайтов <https://www.farpost.ru/>, <https://habarovsk.cian.ru/>, <https://kvartelia.ru/solnechnyy/> показал отсутствие предложений о продаже отдельно стоящих зданий свободного назначения. Поэтому Оценщиком были исследованы объекты по продаже отдельно стоящих зданий свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре – ближайшего города к рп. Солнечный, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на сентябрь 2023 года. Анализ цены предложения за 1 кв. м общей площади сходных с оцениваемым объектом может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 28. Анализ цены предложений по продаже отдельно стоящих зданий свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре в сентябре 2023 года

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена предложения с НДС, руб.	Цена предложения с НДС, руб./кв. м
1	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Лесозаводская 5	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-1362-kv-m-ul-lesozavodskaja-5-41060350.html	1 362,0	35 000 000	25 698
2	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Вокзальная 32	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnyj-biznes-centr-4397-kv-m-ul-vokzalnaja-32-78242502.html	4 397,0	99 000 000	22 515

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена предложения с НДС, руб.	Цена предложения с НДС, руб./кв. м
3	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова 54/4	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovyj-centr-3223-kv-m-ul-kirova-54-4-68606444.html	3 223,0	85 000 000	26 373
4	г. Комсомольск-на-Амуре, г. Комсомольск-на-Амуре ул. Вокзальная, 58 а	https://komsomolsk-na-amure.olan.ru/sale-free-appointment/49809201-1125-0-m-29000000-rub-ul-vokzalnaya	1 125,0	29 000 000	25 778
5	г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Победы, д.33	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/bolshoe-torgovoe-pomeshenie-s-remontom-na-krasnoj-linii-85358092.html	1 465,4	25 000 000	17 060
6	г. Комсомольск-на-Амуре, пр-кт Копылова, 48, корпус 2	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-780-kv-m-pr-kopylova-48-2-80302071.html	780	15 300 000	19 615
7	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Павловского 2	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/administrativnoe-ofisnoe-zdanie-617-3-kv-m-ul-pavlovskogo-2-31928533.html	617,3	25 000 000	40 499
8	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Лукашова, д.8	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/zdanie-dom-nedvizhimost-440-kv-m-88984058.html	440,0	12 000 000	27 273
9	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова 76/2	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/ofisnoe-zdanie-111722817.html	2 454,0	28 000 000	11 410
10	г. Комсомольск-на-Амуре ул. Краснофлотская, д.7	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-otel-briz-2530-kv-m-ul-krasnoflotskaja-7-93646857.html	2 530,0	98 000 000	38 735
Нижняя граница					11 410
Верхняя граница					40 499
Среднее значение					25 496
Медиана					25 738

Источник информации: открытые источники, Расчеты оценщика

Анализ рынка показывает, что цена предложения на наиболее сопоставимые по местоположению и назначению Объекту оценки отдельные стоящие здания свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре на сентябрь 2023 года находится в диапазоне от 11 410 руб./ кв. м до 40 499 руб./ кв. м. При этом средняя цена предложения составила 25 496 руб./кв. м, медиана 25 738 руб./кв. м.

Анализ арендных ставок на помещения свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре в сентябре 2023 года

Анализ рынка недвижимости Хабаровского края, Солнечного района, рп. Солнечный по предложениям сайтов <https://www.farpost.ru/>, <https://habarovsk.cian.ru/>, <https://kvartelia.ru/solnechnyy/> показал отсутствие предложений по аренде встроенных помещений свободного назначения в достаточном количестве для использования в качестве сопоставимых аналогов. Поэтому Оценщиком были исследованы объекты по аренде встроенных помещений свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре – ближайшего города к рп. Солнечный, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к аренде на открытом рынке по состоянию на сентябрь 2023 года. Анализ цены предложения за 1 кв. м общей площади сходных с оцениваемым объектом может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 29. Анализ арендных ставок отдельно стоящих зданий и встроенных помещений свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре в сентябре 2023 года

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена с учетом НДС, руб. / кв. м в месяц
1	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пионерская, д.30	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/torgovo-ofisnye-pomesheniya-ot-20-kv-m-ul-pionerskaja-30-81120395.html	1264	650
2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Вагонная, д.13/3	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/sdam-torgovye-pomesheniya-1000-2500-kv-m-96641316.html	1000	350

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена с учетом НДС, руб. / кв. м в месяц
3	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Ленина, д.44/5	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/arenda-kommercheskoj-nedvizhimosti-96995451.html	400	900
4	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Павловского, д.2	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomeshenija-ot-20-kv-m-ul-pavlovskogo-2-88089964.html	600	350
5	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Магистральное ш., д.39/1	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomeshenija-magistralnoe-39-1-106239845.html	245	400
6	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Севастопольская, д.56	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/torgovye-ploshadi-600-kv-m-ul-sevastopolskaja-56-93351429.html	600	550
7	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Первостроителей, д.18	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/pomeshenie-pervostroitelej-18-112724446.html	339	550
8	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пер. Силинский, д.10	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/torgovye-ploshadi-700-kv-m-per-silinskij-10-66625850.html	700	400
9	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Димитрова 11	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/torgovye-pomeshenija-dimitrova-11-82814159.html	620	500
10	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова, д.54/2	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-ofisnye-pomeshenija-ploshadi-pomeshenij-ot-20-do-40-m2-94180752.html	300	600
Нижняя граница				350
Верхняя граница				900
Среднее значение				525
Медиана				525

Источник информации: открытые источники, Расчеты оценщика

Анализ рынка показывает, что арендная ставка на наиболее сопоставимые по местоположению и назначению Объекту оценки встроенных помещений свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре на сентябрь 2023 года находится в диапазоне от 350 руб./кв. м до 900 руб./кв. м в месяц. При этом средняя арендная ставка составила 525 руб./кв. м в месяц, медиана 525 руб./кв. м в месяц.

Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

Таблица 30. Основные характеристики рынка помещений свободного назначения в Хабаровском крае в г. Комсомольск-на-Амуре – ближайшего города к рп. Солнечный (ФСО 7 п. 11)

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Цены предложения находятся в отрицательной динамике, увеличились скидки при продаже
Спрос	Сокращение спроса
Предложение	Ограниченное
Ликвидность	Очень низкая
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Присутствуют незначительные колебания
Емкость рынка	Незначительная
Диапазоны цены предложения и аренды помещений и зданий свободного назначения, земельных участков коммерческого назначения в г. Комсомольске-на-Амуре в сентябре 2023 г.	Анализ рынка показал, что арендная ставка встроенных помещений свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре на сентябрь 2023 года находится в диапазоне от 350 руб./кв. м до 900 руб./кв. м в месяц, цена предложения отдельно стоящих зданий свободного назначения находится в диапазоне от 11 410 руб./ кв. м до 40 499 руб./ кв. м, цена предложения коммерческих земельных участков варьируется от 1 208 до 9 989 руб. за 1 кв. м.

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 выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на полгода и более.

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

Для определения корректировки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 278, стр. 354).

Таблица 31. Значения корректировки на торг (при продаже офисной недвижимости и сходных типов объектов) по мнению оценщиков на неактивном рынке, усредненные по городам России

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,4%	18,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,7%	20,3%
3. Объекты свободного назначения	14,6%	9,7%	19,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	11,6%	22,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	7,7%	17,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,8%	8,8%	18,8%
3. Объекты свободного назначения	13,7%	8,7%	18,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,1%	10,8%	21,3%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 278, стр. 354)

Принимая во внимание, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта, является использование его как помещения свободного назначения и гостиница, скидка на торг на цены арендные ставки недвижимости определялась как среднеарифметическая скидка средней скидки на торг для объектов свободного назначения и средней скидки на торг недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса.

На основании данного исследования, средняя скидка на торг на цены среднеарифметическая скидка средней скидки на торг для объектов свободного назначения (14,6%) и средней скидки на торг недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (17%), принято среднее значение в размере 15,8% $((14,6\%+17\%)/2=15,8\%)$.

На основании данного исследования, средняя скидка торг на арендные ставки среднеарифметическая скидка средней скидки на торг для объектов свободного назначения (13,7%) и средней скидки на торг недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (16,1%), принято среднее значение в размере 14,9% $((13,7\%+16,1\%)/2=14,9\%)$.

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

Таблица 32. Влияние фактора «скидка к ценам предложений» на цены земельных участков

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

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

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

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято среднее значение диапазона в размере 15,7%. Основные ценообразующие факторы и их влияние на цены офисно-торговой недвижимости класса С, торговых площадей, стрит-ритейл, ОСН были определены с помощью аналитического исследования, приведенного в Справочнике оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 10, 12, стр. 73-74).

Таблица 33. Ценообразующие факторы. Офисы класса С и ниже, ОСН

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 10, стр. 73)

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.

Таблица 34. Ценообразующие факторы. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного бизнеса

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,23
2	Рентабельность бизнеса	0,19
3	Уровень загрузки	0,14
4	Клиентская база	0,12
5	Престижность (класс, звездность)	0,12
6	Уровень операционных расходов	0,11
7	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 12, стр. 74)

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 0,23.

Рентабельность бизнеса¹⁹ соответствуют рангу 0,19.

Уровень загрузки²⁰ соответствуют рангу 0,14.

Клиентская база²¹, престижность (класс, звездность) соответствует рангу 0,12.

Уровень операционных расходов²² соответствуют рангу 0,11.

Общая площадь (фактор масштаба) соответствует рангу 0,09.

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

Для проведения данной корректировки Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2023 г.) (табл. 12, стр. 45), в расчетах принималось среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду объектов свободного назначения в населенных пунктах до 500 тысяч человек на неактивном рынке диапазон 10,8-26,0%. Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 35. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду объектов свободного назначения на неактивном рынке

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,0%	11,1%	20,9%
2	Санкт-Петербург	11,0%	3,6%	18,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,7%	14,0%	27,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	20,0%	6,9%	33,1%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	18,4%	10,8%	26,0%

Источник информации: Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2023 г.) (табл. 12, стр. 45)

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

¹⁹ Оценщику не были предоставлены данные о рентабельности бизнеса оцениваемого объекта.

²⁰ Оценщику не были предоставлены данные об уровне загрузки оцениваемого объекта.

²¹ Оценщику не были предоставлены данные о клиентской базе оцениваемого объекта.

²² Оценщику не были предоставлены данные об операционных расходах оцениваемого объекта.

значение процента недозагрузки при сдаче в аренду объектов свободного назначения в населенных пунктах до 500 тысяч человек на неактивном рынке (18,4%).

Операционные расходы. Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы были определены на основании данных, представленных на портале Statrielt²³.

20.04.2023, 15:40

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2023 года

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.04.2023 г.)
(/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti)

- 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).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие 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), страхование (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	0,28	0,35	0,31
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,22	0,37	0,29
3	Складские помещения и здания	0,22	0,32	0,28
4	Производственные помещения и здания	0,17	0,34	0,27

Примечание:

* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое 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. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

В соответствии с данным Источником, рыночное значение доли операционных расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2024 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 – 0,22-0,37, для расчета принято среднее значение диапазона 0,29 или (29%).

Ставка капитализации была определена на основании определенных на основании данных, представленных на портале Statrielt.

²³<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/>

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.04.2023 г.) (<http://statistika.yulka/statistika-na-01-04-2023g/korrektsionni-koeffitsienty-kapitalizatsii-ndvuzhimmosti>)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитываемые на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, удержанных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различиями технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значения коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость (<http://index.phiplanaltz-yulka/25-struktura-riskov-pri-investirovani-ndvuzhimmosti>)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов StatRelf (<http://www.statrelf.ru/>) на основе рыночных данных за истекший квартал:

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высшего класса качества (А+, А) в среднем или очень хорошем на состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города: на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удаленных районах или в составе крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри кварталов) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,10	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,15	0,21

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижней и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

3. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

В соответствии с данным источником, диапазон ставки капитализации для офисных и других общественных помещений и зданий составляет – 0,09-0,15, для расчета принято среднее значение диапазона 0,12 или (12%).

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

Таблица 36. Ценообразующие факторы. Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)

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

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

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

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

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

Влияние фактора передаваемые имущественные права соответствует рангу 0,13.

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

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

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

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

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

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

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).

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

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

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие предусматривает иное использование. Однако предполагается, что текущее использование предприятием нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

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

1. земельные участки

В соответствии с Земельным Кодексом РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли населённых пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

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

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

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

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

Вывод: объект оценки относится к объектам нежилой недвижимости.

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

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 рассматриваемым земельным участком 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 существующие здание и строения **свободного назначения, гостиницы.**

Варианты использования участка с существующими улучшениями:

Рассмотрим оцениваемые объекты на соответствие перечисленным выше критериям.

Потенциал местоположения

Местоположение земли считается основным фактором, определяющим ее стоимость. На потенциал местоположения участка земли влияет, прежде всего, характеристика окружающего типа землепользования.

Учитывая местоположение участка – во дворе жилого дома, а также особенности ближайшего окружения – жилые, торговые и административные здания, возможна застройка вышеназванного земельного участка улучшениями **торгового, офисного и складского назначения, свободного назначения, гостиницы.**

Рыночный спрос

Объект оценки расположен в Центре города. Транспортная доступность – хорошая. Таким образом, в районе расположения оцениваемых помещений существует спрос на **жилые, торгово-офисные, складские и помещения свободного назначения, гостиницы.**

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, что использование объекта для реализации **свободного назначения**, является наиболее целесообразной.

Максимальная эффективность

Учитывая все вышеперечисленные факторы, Оценщик полагает, что максимальная эффективность присуща варианту использования объекта оценки в качестве помещений **свободного назначения.**

Таблица 37. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

Факторы	Складское назначение	Свободное назначение, гостиница	Жилое назначение	Офисное назначение	Торгово-развлекательного назначения
Потенциал местоположения	+	+	-	+	+
Рыночный спрос	+	+	+	+	+
Юридическая правомочность	+	+	-	+	+
Физическая возможность	+	+	-	+	+
Максимальная эффективность	-	+	-	-	-
Итого	4,0	5,0	1,0	4,0	4,0

Учитывая все вышеперечисленное, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта, является использование его как помещения **свободного назначения, гостиница.**

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

Компоненты оценки по приведенной стоимости

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

- (а) оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства.
- (б) ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.
- (с) временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия, которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения).
- (д) цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск).
- (е) другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах.
- (ф) в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

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

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, основывается на принципе ожидания, который гласит, что типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем 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 достаточно развит. Имеется возможность отобрать для расчётов 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.²⁴ Официально подтвержденная 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 котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым

²⁴Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 496 с.: ил. (стр. 195).

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 «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

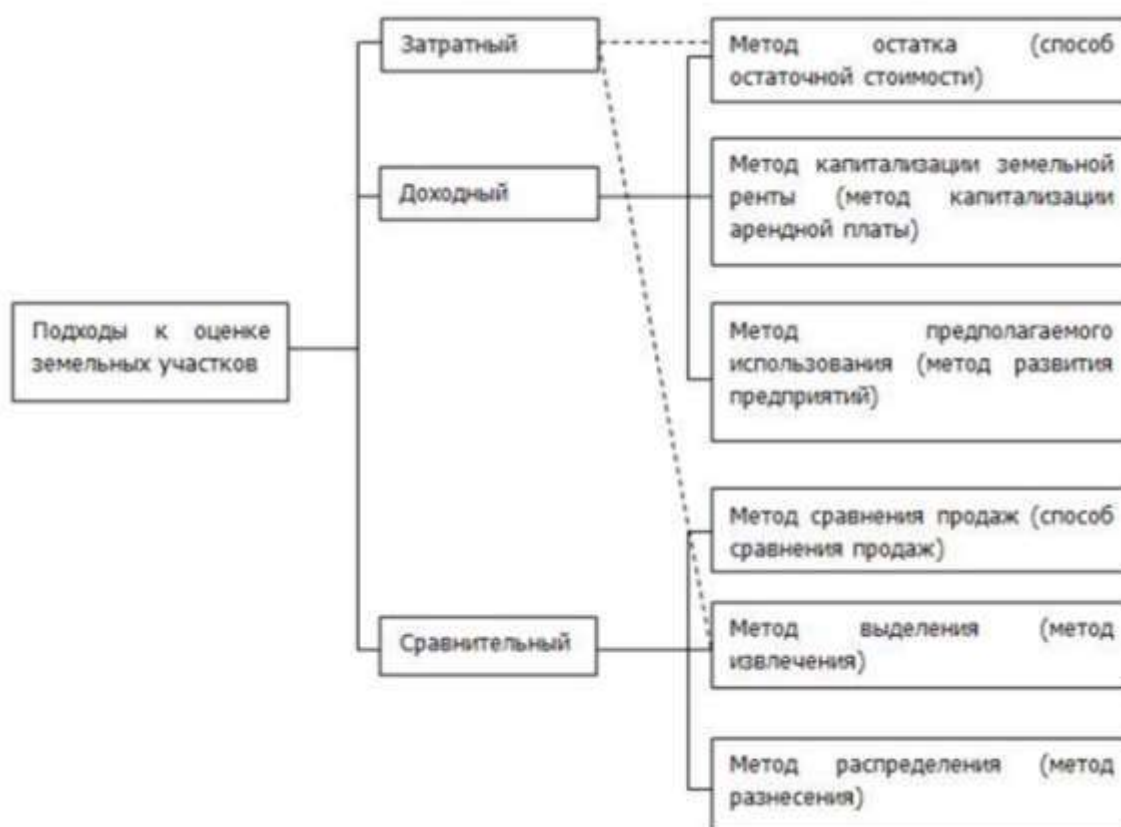
10.1. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

Рисунок 2. Методы оценки земельных участков



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

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

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

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

Таблица 38. Выбор метода оценки справедливой стоимости прав на земельный участок

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

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

Расчет справедливой стоимости земельного участка

Справедливая стоимость земельного участка определяется методом корректировок.

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

Оценщиком был проанализирован рынок земельных участков коммерческого назначения в г. Комсомольск-на-Амуре, наиболее близком населенном пункте к местоположению Объекта оценки.

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

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

Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов:

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

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

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

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

Таблица 39. Информация об объектах-аналогах²⁵

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/237258113/	https://realty.ya.ru/offer/4703246133775511041/	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot_izhs_2666672196
Контактный телефон		тел. +7 914 210-36-93 +7 962 586-28-11	тел. +7 984 283-82-99	тел. 8-963-824-16-46
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Кирова 36	г. Комсомольск-на-Амуре, Северное шоссе, 64	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Дзержинского, 25к5
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала
Площадь земельного участка, кв. м	1 034,0	604 ²⁶	1 195	2 528
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Коммерческая застройка (под здание гостиницы "Заря")	Коммерческая застройка (для строительство офисного здания)	Коммерческая застройка (для размещения объектов коммерческих и бытового сервиса)	Коммерческая застройка (для организации торгового центра, оптового склада или гаражно-строительного кооператива, для коммунального обслуживания)
Характеристика окружения местоположение	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой
Коммуникации	Водоснабжение, отопление, канализация, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, электроснабжение	По границе участка	По границе участка
Наличие строений	Условно-свободный	Нет	Есть	Есть
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Стоимость, руб.		1 300 000	2 300 000	5 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м		2 152	1 925	1 978

Источник информации: Расчеты оценщика

Площадь объекта оценки уточнена у представителей собственника по тел. +7 914 210-36-93, кадастровый номер земельного участка 27:22:0030703:140.

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

²⁶ Площадь объекта оценки уточнена у представителей собственника по тел. +7 914 210-36-93, кадастровый номер земельного участка 27:22:0030703:140.

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

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

Расчет справедливой стоимости земельного участка включает следующие этапы:

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

где

K_{Π} – размер корректировки;

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

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

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

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

Таблица 40. Влияние фактора «скидка к ценам предложений» на цены земельных участков

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

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

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

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

Корректировка на вид разрешенного использования. Земельный участок Объекта оценки разрешенное использование - коммерческая застройка (под здание гостиницы "Заря"), объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 под коммерческую застройку, корректировка не требуется.

Корректировка на передаваемые имущественные права. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности могут иметь различную стоимость.

Оцениваемый земельный участок оценивается на правах собственности, на земельные участки, выбранные для расчета объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 оформлены права собственности, корректировка не требуется.

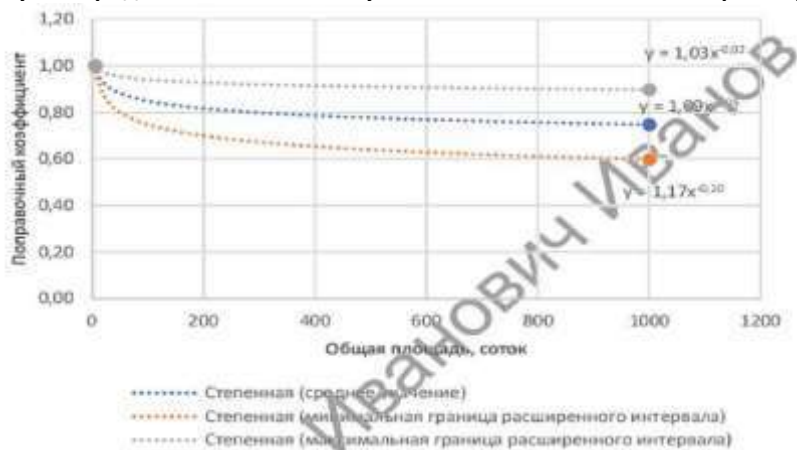
Корректировка на условия финансирования. Анализ предложений по продаже объектов-аналогов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применялась.

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

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

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади аналогичных объектов меньшей площади. Для определения корректировки на площадь было использовано аналитическое исследование Справочника оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г. (рисунок 44, стр. 155).

Рисунок 2. Зависимость удельной цены от площади земельного участка по земельным участкам под коммерческую застройку по городам и населенным пунктам менее 1 млн. человек, расширенный интервал



Данные модели-графики снижения цены (арендной ставки) объекта недвижимости от площади приведены с указанием уравнения, коэффициент торможения – показатель степенной функции, которого можно использовать при корректировке цен аналогов.

Для земельных участков под коммерческую застройку объектов по городам и населенным пунктам менее 1 млн. человек формула расчета корректировки на площадь, масштаб (среднее значение):

$$K_s = (S_o/S_A)^{-0,05},$$

где

$K_{\text{масш}}$ – размер корректировки на общую площадь;

S_{oo} – площадь объекта оценки, кв. м;

S_{oa} – площади для объекта-аналога, кв. м;

K – коэффициент торможения.

Расчет корректировки на площадь приводится ниже.

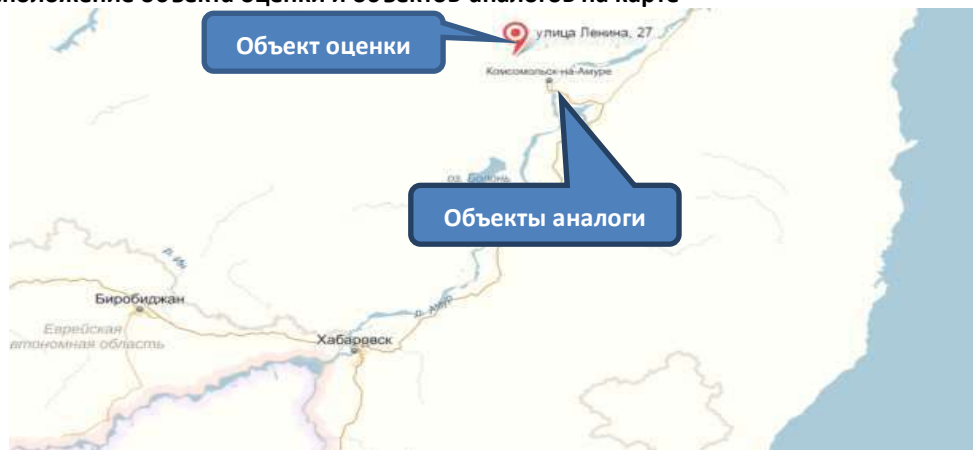
Таблица 41. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Кирова 36	г. Комсомольск-на-Амуре, Северное шоссе, 64	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Дзержинского, 25к5
Площадь земельного участка, кв. м	1 034,00	604	1 195	2 528
Корректировка на площадь, %		-2,65%	0,73%	4,57%

Источник информации: Расчеты оценщика

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

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



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

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

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

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

Объекты-аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре, согласно вышеуказанного сборника это категория - райцентры с развитой промышленностью.

Объект оценки находится в Хабаровском крае, Солнечном районе, рп. Солнечный категория - прочие населенные пункты, а объекты-аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре - райцентры с развитой промышленностью, корректировка на местоположение составит $(0,48/0,71 - 1 = -32,39\%)$.

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».

Значение влияния данного фактора, определяется Оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки, часть 1» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 43. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,17	1,06	1,28

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 1» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 285, табл. 104

Объект-оценки и объекты-аналоги №№ 1, 2 расположены на «красной линии», т.е. Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1, 2 сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объект-аналог №3 расположен внутри квартала, отдален от красной линии, корректировка составит $1,17 - 1 = 0,17$ или (17%).

Корректировка на наличие строений под снос. Корректировка на наличие ветхих строений под снос определяется Оценщиком с помощью данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт по корректировке стоимости земельных участков на наличие и состав инженерных коммуникаций на 01.04.2023 г.²⁷

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (субъективно 14.04.2023 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшенными, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,81	0,98	0,90

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница - участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

Земельный участок с кадастровым номером 27:14:0010103:41 оценивается как условно-свободный. У объекта-аналога № 1 нет строений, корректировка не требуется.

У объектов-аналогов №№ 2, 3 есть ветхие здания, строения или сооружения, подлежащие сносу, необходимо введение корректировки.

Корректировка составит $1/0,9 - 1 = 0,1111$ или 11,11%.

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

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

Корректировка на наличие и состав инженерных коммуникаций определяется Оценщиком с помощью данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт по корректировке стоимости земельных участков на наличие и состав инженерных коммуникаций на 01.04.2023 г.²⁸

²⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/>

²⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/>

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 г.) (/statistika-ru/ru/statistika-na-01-04-2023/g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

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

Итоги расчета СтатЭксперт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или омованные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующая магистраль, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенный, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспечение центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспечение центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,06	1,05
5	Обеспечение водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспечение канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспечение центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспечение центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состава.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключены к центральным сетям не требует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

P.S.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевой организации, работающей с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.е. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подключения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевой организации либо сети не рассчитаны на новые участки, домостроения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнить у собственника коммуникации). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

У объекта оценки центральные коммуникации (подведена электроэнергия 220-240 В, водопровод, канализация, теплоснабжение).

У объекта-аналога № 1 подведены электроэнергия 220-240 В, водопровод, канализация²⁹.

Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 1 на наличие и состав инженерных коммуникаций составит $(1,05 * 1,07 * 1,06 * 1,10) / (1,05 * 1,07 * 1,06) - 1 = 0,10$ (10%).

У объектов-аналогов №№ 2, 3 коммуникации проходят по границе участка (электроэнергия 220-240 В, водопровод, канализация, теплоснабжение)³⁰.

К расчету была принята нижняя граница значений интервала, принимая во внимание, что по данным представителей собственников, у объектов-аналогов коммуникации проходят по границе участка (электроэнергия 220-240 В, вода, канализация, теплоснабжение).

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №№ 2, 3 на наличие и состав инженерных коммуникаций составит $(1,05 * 1,07 * 1,06 * 1,10) / (1,03 * 1,04 * 1,02 * 1,05) - 1 = 0,1419$ (14,19%).

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

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

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

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Ниже приведены расчёты справедливой стоимости оцениваемых земельных участков сравнительным подходом.

²⁹ Информация уточнена у представителя собственника по телефонам +7 914 210-36-93.

³⁰ Информация уточнена у представителя собственника.

Таблица 44. Расчет справедливой стоимости земельного участка кадастровый (условный) номер: 27:14:0010103:41

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/237258113/	https://realty.ya.ru/offer/4703246133775511041/	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot_izhs_2666672196
Контактный телефон		тел. +7 914 210-36-93 +7 962 586-28-11	тел. +7 984 283-82-99	тел. 8-963-824-16-46
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Кирова 36	г. Комсомольск-на-Амуре, Северное шоссе, 64	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Дзержинского, 25к5
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала
Площадь земельного участка, кв. м	1 034,0	604 ³¹	1 195	2 528
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Коммерческая застройка (под здание гостиницы "Заря")	Коммерческая застройка (для строительство офисного здания)	Коммерческая застройка (для размещения объектов коммерческих и бытового сервиса)	Коммерческая застройка (для организации торгового центра, оптового склада или гаражно-строительного кооператива, для коммунального обслуживания)
Характеристика окружения местоположение	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой
Коммуникации	Водоснабжение, отопление, канализация, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, электроснабжение	По границе участка	По границе участка
Наличие строений	Условно-свободный	Нет	Есть	Есть
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Стоимость, руб.		1 300 000	2 300 000	5 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м		2 152	1 925	1 978
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %		-15,70%	-15,70%	-15,70%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		1 814	1 623	1 667
Разрешенное использование	Коммерческая застройка (под здание гостиницы "Заря")	Коммерческая застройка (для строительство офисного здания)	Коммерческая застройка (для размещения объектов коммерческих и бытового сервиса)	Коммерческая застройка (для организации торгового центра, оптового склада или гаражно-строительного кооператива, для коммунального обслуживания)
Корректировка на разрешенное использование, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		1 814	1 623	1 667
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		1 814	1 623	1 667
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		1 814	1 623	1 667

³¹ Площадь объекта оценки уточнена у представителей собственника по тел. +7 914 210-36-93, кадастровый номер земельного участка 27:22:0030703:140.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		1 814	1 623	1 667
Площадь земельного участка, кв. м	1 034,00	604	1 195	2 528
Корректировка на площадь		-2,65%	0,73%	4,57%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		1 766	1 635	1 743
Корректировка на территориальное местоположение		-32,39%	-32,39%	-32,39%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		1 194	1 105	1 178
Корректировка на расположение относительно «красной линии»		0%	0%	17%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		1 194	1 105	1 378
Корректировка на наличие строений		0%	11,11%	11,11%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		1 194	1 228	1 531
Корректировка на наличие коммуникаций		10,00%	14,19%	14,19%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		1 313	1 402	1 748
Количество корректировок		4	5	6
Удельный вес объекта		0,367	0,333	0,300
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.		482	467	524
Коэффициент вариации	15,60%			
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	1 473			
Справедливая стоимость земельного участка без учета НДС, руб.	1 523 082			
Справедливая стоимость земельного участка (округленно), руб.	1 523 000			

Источник: Расчеты оценщика

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

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

где V - искомый показатель, σ - среднее квадратичное отклонение, \bar{X} - средняя величина.

Итоговая справедливая стоимость 1 кв. м, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, если полученное значение коэффициента вариации выше 10%, но не превышает 33%, то изменчивость вариационного ряда принято считать средним. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Для полученных данных отношение среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию составило 15,16%, это больше 10%, меньше 33%, изменчивость вариационного ряда относится к средней.

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

Оцениваемый земельный участок (кадастровый номер: 27:14:0010103:41), находится в долевой собственности, доля в праве 24/25. Чтобы рассчитать стоимость доли земельного участка, необходимо ввести корректировку на долевую собственность.

Корректировка определяется с помощью данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт на 01.04.2023 г.³²

20.04.2023, 16:21 на Долевою собственностью земельного участка - корректировки на 01.04.2023 года

на Долевою собственностью земельного участка - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

Корректировка удельной стоимости земельного участка на долевую собственность (общую собственность) и полную собственность – определены как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевой собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

Итоги расчета СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо дарить *	0,90	0,97	0,94
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,73	0,89	0,82

При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения).

* - Если площадь, соответствующая продаваемой доле, не менее минимально допустимого размера для данного назначения и разрешенного использования участка, а также возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования.

** - Если площадь, соответствующая продаваемой доле, меньше минимально допустимого размера для данного назначения и разрешенного использования участка, либо не возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования, либо невозможно по другим причинам формирование отдельного земельного участка площадью, соответствующей продаваемой доле («выделение в натуре»).

Таким образом, корректировка на долевую собственность составит (-6%).

Таблица 45. Расчет итоговой величины земельного участка

Показатель	Значение
Стоимость земельного участка общей площадью 1 034 кв. м, руб.	1 523 000
Стоимость 1 кв. м земельного участка, руб.	1 473
Размер оцениваемой доли	0,96
Оцениваемая доля 24/25 в кв. м	992,64
Размер корректировки на долевую собственность	-6%
Стоимость доли 24/25 1 кв. м земельного участка в праве общей долевой собственности, руб.	1 385
Стоимость доли 24/25 земельного участка в праве общей долевой собственности, (округленно) руб.	1 375 000

Таким образом, справедливая стоимость доли 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка, кадастровый номер 27:14:0010103:41, на дату оценки 24.09.2023 года, по сравнительному подходу составляет округленно 1 375 000 (Один миллион триста семьдесят пять тысяч) рублей.

Продажа прав собственности на земельные участки НДС не облагается.

10.2. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами

³² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/>

недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

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

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

Выбор сопоставимых объектов

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

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

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

Таблица 46. Характеристики сопоставимых объектов-аналогов³³

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации	Заказчик	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-1362-kv-m-ul-lesozavodskaja-5-41060350.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnyj-biznes-centr-4397-kv-m-ul-vokzalnaja-32-78242502.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgoviy-centr-3223-kv-m-ul-kirova-54-4-68606444.html	https://komsomolsk-na-amure.olan.ru/sale-free-appointment/49809201-1125-0-m-29000000-rub-ul-vokzalnaya
Контактный телефон		+7 963 820-64-42	+7 963 820-64-42	+7 963 829-95-84	8-968-172-12-39
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21 (Лит.А), пом.1	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Лесозаводская 5	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Вокзальная 32	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова 54/4	г. Комсомольск-на-Амуре, г. Комсомольск-на-Амуре ул. Вокзальная, 58 а
Общая площадь, кв. м	1 711,80	1 362	4 397	3 223	1 125
Передаваемые имущественные права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь земельного участка, кв. м	992,6 ³⁴	889	2 200	5 630	1 130
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Тип объекта	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Тип помещений	Гостиница, свободное назначение	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения
Этажность	подвал, 1, 2	подвал, 1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5	1, 2	1, 2
Отделка помещений	Эконом	Эконом	Стандарт	Эконом	Эконом
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии
Обеспечение инженерными системами	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Стоимость, руб. с НДС		35 000 000	99 000 000	85 000 000	29 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м с НДС		25 698	22 515	26 373	25 778

Источник информации: Расчеты оценщика

³³ Вся информация по объектам аналогам была уточнена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников.³⁴ 24/25 (двадцать четыре двадцать пятых) доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 1 034 кв. м с кадастровым номером 27:14:0010103:41

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 торг. Для определения корректировки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 278, стр. 354).

Таблица 47. Значения корректировки на торг (при продаже офисной недвижимости и сходных типов объектов) по мнению оценщиков на неактивном рынке, усредненные по городам России

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,4%	18,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,7%	20,3%
3. Объекты свободного назначения	14,6%	9,7%	19,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	11,6%	22,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	7,7%	17,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,8%	8,8%	18,8%
3. Объекты свободного назначения	13,7%	8,7%	18,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,1%	10,8%	21,3%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 278, стр. 354)

Принимая во внимание, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта, является использование его как помещение свободного назначения и гостиница, скидка на торг на цены арендные ставки недвижимости определялась как среднеарифметическая скидка средней скидки на торг для объектов свободного назначения и средней скидки на торг недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса.

На основании данного исследования, средняя скидка на торг на цены среднеарифметическая скидка средней скидки на торг для объектов свободного назначения (14,6%) и средней скидки на торг недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (17%), принято среднее значение в размере 15,8% $((14,6\% + 17\%) / 2 = 15,8\%)$.

Корректировка на размер земельного участка

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

Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:³⁵

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

$$S' = S_{з\text{у}}/S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

$$\Delta S'i = S'o - S'ai$$

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

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

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{з\text{у}}$$

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

Стоимость земельного участка, приходящуюся на нежилое помещение кадастровый номер 27:14:0010102:1968 была определена в разделе 9.1. «Расчет справедливой стоимости земельного участка» (методом корректировок) и составила 1 375 000 рублей без учета НДС доли 24/25 земельного участка в праве общей долевой собственности, стоимость земельного участка за 1 кв. м = 1 385 руб./ кв. м.

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

Таблица 48. Расчет величины корректировки на размер земельного участка

Наименование показателя	Обозначение	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь здания, кв. м	$S_{зд}$	1 711,8	1 362	4 397	3 223	1 125
Площадь земельного участка, кв. м	$S_{з\text{у}}$	992,6	889	2 200	5 630	1 130
Доля ЗУ, приходящаяся на 1 кв. м площади улучшений	S'	0,58	0,65	0,50	1,75	1,00
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/ кв. м	$\Delta S'i$		-0,07	0,08	-1,17	-0,42
Корректировка на площадь ЗУ, руб.	K		-97	111	-1620	-582

Источник информации: Расчеты оценщика

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

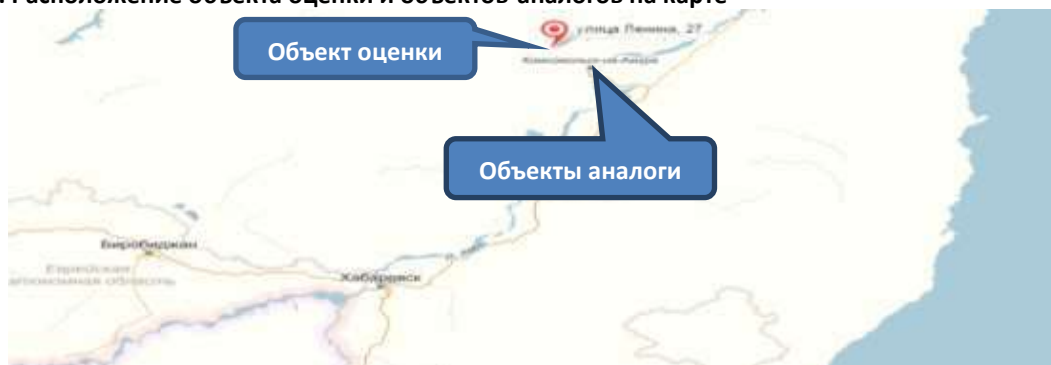
Корректировка на условия финансирования. В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства.

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

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

³⁵<http://sstitova.ru/%D0%BF%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0-%D0%BD%D0%B0-%D0%BF%D0%BB%D0%BE%D1%89%D0%B0%D0%B4%D1%8C-%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE-%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82>

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



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

Влияние данного фактора определялось на основании Справочника оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» табл. 14, стр. 79.

Таблица 49. Отношение цен офисной недвижимости и сходных типов объектов по районам области по отношению к областному центру

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,68
Прочие населенные пункты	0,46	0,37	0,55
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,66	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,67
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», табл. 14, стр. 79

Объекты-аналоги расположены г. Комсомольск-на-Амуре, согласно вышеуказанного сборника это категория - райцентры с развитой промышленностью.

Объект оценки находится в Хабаровском крае, Солнечном районе, рп. Солнечный категория - прочие населенные пункты, а объекты-аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре - райцентры с развитой промышленностью, корректировка на местоположение составит $(0,46/0,73 - 1 = -36,99\%)$.

Корректировка на тип объекта. Объект оценки - это встроенные помещения. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4 – отдельно стоящее здание с земельным участком, таким образом необходимо ввести корректировки на тип объекта к объектам-аналогам №№ 1, 2, 3, 4. Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 143, стр. 250).

Таблица 50. Отношение удельной цены офисного объекта, встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком, значение корректировок по категориям городов

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0.90	0.85	0.95
2	Санкт-Петербург	0.87	0.82	0.92
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.91	0.86	0.96
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.89	0.84	0.94
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.90	0.85	0.95

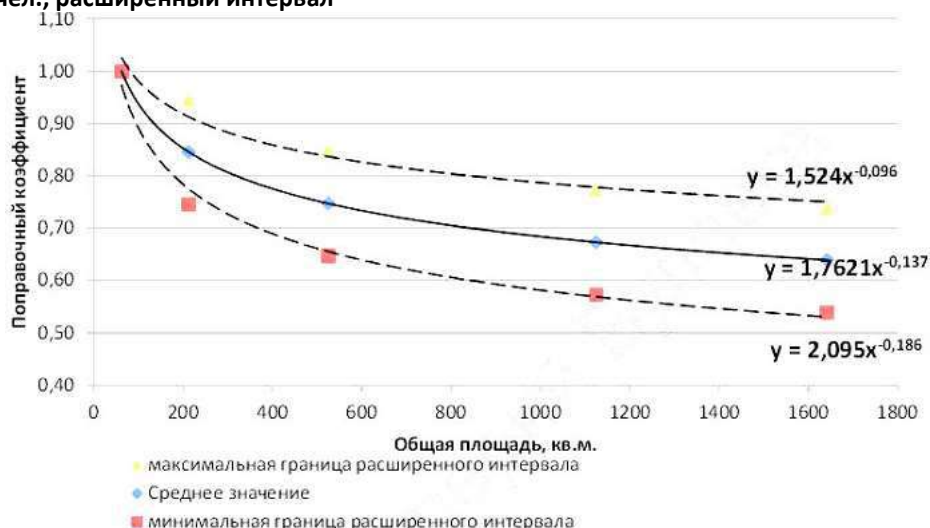
Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 143, стр. 250)

Объект оценки расположен во встроенном помещении, объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, расположены в отдельно стоящих зданиях с земельным участком, корректировка на тип объекта для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4 составит (для городов и населенных пунктов до 500 тыс. человек) 0,9-1=-0,10 или (-10%).

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

Для определения корректировки на площадь было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (рисунок 85, стр. 243).

Рисунок 2. Зависимость удельной цены от площади офисной недвижимости, данные по городам с населением менее 500 тыс. чел., расширенный интервал



Данные модели-графики снижения цены продажи объекта недвижимости от площади приведены с указанием уравнения, коэффициент торможения – показатель степенной функции, которого можно использовать при корректировке цен аналогов.

Для объектов офисного назначения с численностью населения менее 500 тыс. чел., цены продажи, формула расчета корректировки на площадь, масштаб (среднее значение):

$$K_s = (S_o/S_A)^{-0,137},$$

где

$K_{\text{масш}}$ – размер корректировки на общую площадь;

S_{oo} – площадь объекта оценки, кв. м;

S_{oA} – площади для объекта-аналога, кв. м;

K – коэффициент торможения.

Расчет корректировки на площадь приводится ниже.

Таблица 51. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21 (Лит.А), пом.1	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Лесозаводская 5	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Вокзальная 32	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова 54/4	г. Комсомольск-на-Амуре, г. Комсомольск-на-Амуре ул. Вокзальная, 58 а
Общая площадь, кв. м	1 711,8	1 362,0	4 397,0	3 223,0	1 125,0
Корректировка на площадь, масштаб		0,9692	1,1380	1,0906	0,9441
Корректировка на площадь, %		-3,08%	13,80%	9,06%	-5,59%

Источник информации: Расчеты оценщика

Корректировка на этаж. Объект оценки и объект-аналог № 1 расположены на 1, 2 этажах, и в подвале, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 2, 3, 4 расположены на 1 этаже и выше, необходимо введение корректировки на подвал.

Для определения корректировки на расположение помещения в здании (этаж) было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 161, стр. 261).

Таблица 52. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен продажи объектов офисного назначения, расположенных в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,28
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,23
	цоколь/подвал	0,78	0,81	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 161, стр. 261)

Так как объекты-аналоги № 2, 3, 4 расположены на 1 этаже и выше, вводится понижающая корректировка, учитывающая подвал ($0,78-1=-0,22$, далее учитываем долю помещений, расположенных в подвале в общей площади объекта оценки $600,1 / 1 711,8 = 0,35$; $-0,22 * 0,35 = -0,0770$ или (-7,70%).

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 - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 65, стр. 132).

Таблица 53. Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии, значения по категориям городов

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,86	0,79	0,94
2	Санкт-Петербург	0,84	0,77	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,69	0,84
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,77	0,92
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,85	0,78	0,93

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 65, стр. 132)

Оцениваемый объект, также, как и подобранные объекты-аналоги №№ 1, 2, 4 расположены на «красной

линии», корректировка на расположение относительно «красной линии» для объектов-аналогов №№ 1, 2, 4 не вводилась.

Объект-аналог № 3 расположен внутри квартала (на второй и дальше от улицы линий застройки), корректировка составит: $1/0,89-1=0,1765$ или (17,65%).

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

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

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

Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисная 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 54. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3500	-5900	-7600	-12400
	Косметический	3500	0	-2400	-4100	-8900
	Эконом	5900	2400	0	-1700	-6500
	Стандарт	7600	4100	1700	0	-4800
	Премиум	12400	8900	6500	4800	0

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 256, стр. 331)

Состояние отделки Объекта оценки и объектов-аналогов №№ 1, 3, 4³⁶ – эконом, корректировка не требуется.

У объекта-аналога № 2³⁷ уровень отделки стандарт, корректировка на состояние отделки составит (-1 700 руб./кв. м).

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

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

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

³⁶ Информация уточнена у представителя собственников.

³⁷ Информация уточнена у представителей собственников.

Таблица 55. Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-1362-kv-m-ul-lesozavodskaja-5-41060350.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnyj-biznes-centr-4397-kv-m-ul-vokzalnaja-32-78242502.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovij-centr-3223-kv-m-ul-kirova-54-4-68606444.html	https://komsomolsk-na-amure.olan.ru/sale-free-appointment/49809201-1125-0-m-29000000-rub-ul-vokzalnaya
Контактный телефон		+7 963 820-64-42	+7 963 820-64-42	+7 963 829-95-84	8-968-172-12-39
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21 (Лит.А), пом.1	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Лесозаводская 5	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Вокзальная 32	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова 54/4	г. Комсомольск-на-Амуре, г. Комсомольск-на-Амуре ул. Вокзальная, 58 а
Общая площадь, кв. м	1 711,8	1 362	4 397	3 223	1 125
Площадь земельного участка, кв. м	992,6	889	2 200	5 630	1 130
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Тип объекта	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Этажность	подвал, 1, 2	подвал, 1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5	1, 2	1, 2
Отделка помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Обеспечение инженерными системами	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Стоимость объекта с земельным участком с учетом НДС, руб.		35 000 000	99 000 000	85 000 000	29 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м с НДС		25 698	22 515	26 373	25 778
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %		-15,8%	-15,8%	-15,8%	-15,8%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		21 638	18 958	22 206	21 705
Площадь ЗУ, кв. м (собственность)	992,6	889,0	2 200	5 630	1 130
Доля ЗУ, приходящаяся на 1 кв. м площади улучшений	0,58	0,65	0,50	1,75	1,00
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м		-0,07	0,08	-1,17	-0,42
Корректировка на площадь ЗУ, руб.		-97	111	-1620	-582
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		21 541	19 069	20 586	21 123
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемые права, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб. с учетом НДС.		21 541	19 069	20 586	21 123
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		21 541	19 069	20 586	21 123
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		21 541	19 069	20 586	21 123
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21 (Лит.А), пом.1	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Лесозаводская 5	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Вокзальная 32	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова 54/4	г. Комсомольск-на-Амуре, г Комсомольск-на-Амуре ул. Вокзальная, 58 а
Корректировка на территориальное местоположение, %		-36,99%	-36,99%	-36,99%	-36,99%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		13 573	12 015	12 971	13 310
Тип объекта	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка на тип здания, %		-10%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		12 216	10 814	11 674	11 979
Площадь кв. м	1 711,80	1 362,0	4 397	3 223,0	1 125,0
Корректировка на площадь, %		-3,08%	13,80%	9,06%	-5,59%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		11 840	12 306	12 732	11 309
Этаж/Этажность	подвал, 1, 2	подвал, 1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5	1, 2	1, 2
Доля помещений, расположенных в подвале (округленно)	0,35				
Корректировка на этаж, %		0%	-7,70%	-7,70%	-7,70%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		11 840	11 358	11 752	10 438
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии
Корректировка на расположение относительно "красной линии", %		0%	0%	17,65%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		11 840	11 358	13 826	10 438
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		11 840	11 358	13 826	10 438
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		11 840	11 358	13 826	10 438
Отделка помещений	Эконом	Эконом	Стандарт	Эконом	Эконом
Корректировка на отделку помещений, руб.		-	- 1 700	-	-
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		11 840	9 658	13 826	10 438
Количество корректировок		5	7	7	6
Весовые коэффициенты		0,267	0,240	0,240	0,253
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.		3 161	2 318	3 318	2 641
Коэффициент Вариации	15,99%				
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	11 438				

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с учетом земельного участка, с НДС (округленно), руб.	19 579 568				

Источник информации: Расчеты оценщика

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

Для полученных данных отношение среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию составило 15,99%, полученное значение коэффициента вариации выше 10%, но не превышает 33%, то изменчивость вариационного ряда принято считать средним. Таким образом, выборка близка к однородной и ее можно использовать для определения средневзвешенного показателя удельной стоимости.

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

Таблица 56. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу

Наименование Объекта оценки	Площадь Объекта оценки, кв. м	Результат стоимости Объекта оценки с учетом земельного участка по сравнительному подходу, с учетом НДС, руб. ³⁸
Нежилое помещение кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 и доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка, кадастровый номер 27:14:0010103:41, расположенные по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21 (Лит.А), пом.1	1 711,80	19 579 568

³⁸ Стоимость земельного участка, входящего с состав объекта оценки (единого объекта недвижимости) приведен в разделе 10.1. настоящего Отчета.

10.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного подхода:

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

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

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

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

Существующий рынок аренды 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 (www.farpost.ru, <https://onrealt.ru/> 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 57. Объекты-аналоги³⁹

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	Заказчик	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomesheniya-magistralnoe-39-1-106239845.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/torgovye-ploshadi-600-kv-m-ul-sevastopolskaja-56-93351429.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/pomeshenie-pervostroitelej-18-112724446.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/torgovye-ploshadi-700-kv-m-per-silinskij-10-66625850.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/torgovye-pomesheniya-dimitrova-11-82814159.html
Телефон		тел. +7 929 404-15-35	тел.+7 963 820-64-42	тел. +7 963 820-64-42	тел. +7 963 820-64-42	тел. +7 914 650-36-62
Адрес объекта	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21 (Лит.А), пом.1	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Магистральное ш., д.39/1	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Севастопольская, д.56	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Первостроителей, д.18	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пер. Силинский, д.10	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Димитрова 11
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Тип помещений	Гостиница, свободное назначение	Нежилое свободного назначения	Нежилое свободного назначения	Нежилое свободного назначения	Нежилое свободного назначения	Нежилое свободного назначения
Площадь объекта, кв. м	1 711,80	245	600	339	700	620
Этаж	подвал, 1, 2	2	1	3	2	1
Состояние отделки помещений	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом
Вход в помещение	Нет	Нет	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Нет	Есть (отдельный вход)
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Наличие/отсутствие бытовой техники и мебели	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Обеспечение инженерными системами	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана
Дата фиксации предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
НДС		с НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Эксплуатационные расходы		Входят	Входят	Входят	Входят	Входят
Коммунальные платежи		Не входят	Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Ставка аренды за пользование помещением, руб./кв. м/год		4 800	6 600	6 600	4 800	6 000

Источник информации: Расчеты оценщика

³⁹Вся информация по объектам аналогам была уточнена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников.

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

Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок.

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

Для определения корректировки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 278, стр. 354).

Таблица 58. Значения корректировки на торг (при продаже офисной недвижимости и сходных типов объектов) по мнению оценщиков на неактивном рынке, усредненные по городам России

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,4%	18,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,7%	20,3%
3. Объекты свободного назначения	14,6%	9,7%	19,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	11,6%	22,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	7,7%	17,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,8%	8,8%	18,8%
3. Объекты свободного назначения	13,7%	8,7%	18,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,1%	10,8%	21,3%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 278, стр. 354)

Принимая во внимание, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта, является использование его как помещения свободного назначения и гостиница, скидка на торг на цены арендные ставки недвижимости определялась как среднеарифметическая скидка средней скидки на торг для объектов свободного назначения и средней скидки на торг недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса.

На основании данного исследования, средняя скидка торг на арендные ставки среднеарифметическая скидка средней скидки на торг для объектов свободного назначения (13,7%) и средней скидки на торг недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (16,1%), принято среднее значение в размере 14,9% $((13,7\%+16,1\%)/2=14,9\%)$.

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 помещений⁴⁰ на рынке едина (стремится к единому равновесному уровню) и не зависит от НДС. Если бы цены на рынке для плательщиков НДС и компаний, находящихся на УСН, различались, то плательщикам НДС было бы выгодно приобретать помещения у неплательщиков НДС. Однако, этой разницы на рынке нет. В связи со всем вышесказанным корректировка на учет НДС не вводится.

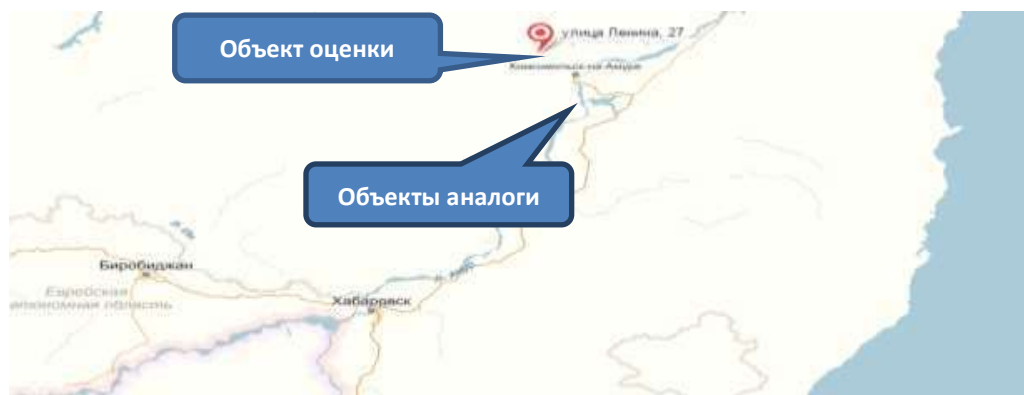
Корректировка на дату продажи. Поправка учитывает рост цен на рынке недвижимости. Сопоставимые объекты-аналоги актуальны на дату оценки объекта оценки, поэтому поправка на дату продажи не

⁴⁰ 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>

вводилась.

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

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



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

Влияние данного фактора определялось на основании Справочника оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» табл. 14, стр. 79.

Таблица 59. Отношение цен офисной недвижимости и сходных типов объектов по районам области по отношению к областному центру

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.74	0.88
Райцентры с развитой промышленностью	0.73	0.65	0.80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.52	0.68
Прочие населенные пункты	0.46	0.37	0.55
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.80	0.73	0.86
Райцентры с развитой промышленностью	0.73	0.66	0.80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.52	0.67
Прочие населенные пункты	0.48	0.39	0.57

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», табл. 14, стр. 79

Объекты-аналоги расположены г. Комсомольск-на-Амуре, согласно вышеуказанного сборника это категория - райцентры с развитой промышленностью.

Объект оценки находится в Хабаровском крае, Солнечном районе, рп. Солнечный категория - прочие населенные пункты, а объекты-аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре - райцентры с развитой промышленностью, корректировка на местоположение составит $(0,48/0,73 - 1 = -34,25\%)$.

Корректировка на расположение относительно «красной линии».

Оцениваемый объект, также, как и подобранные объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 расположены на «красной линии», корректировка на расположение относительно «красной линии» не вводилась.

Корректировка на тип объекта. Объект оценки и объекты-аналоги встроенные помещения корректировка на тип помещений не требуется.

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

Корректировка на этаж. Этаж расположения имеет влияние на величину ставки аренды. Часть оцениваемых помещений находятся в подвале здания, часть - на 1, 2 этажах, объекты-аналоги №№ 2, 5

расположены на 1 этаже, объекты-аналоги №№ 1, 3, 4 расположены на 2, 3 этажах поэтому необходимо введение корректировки на этаж.

Для определения корректировки на расположение помещения в здании (этаж) было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 162, стр. 261).

Таблица 60. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для аренды объектов офисного назначения, расположенных в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1.00	1.07	1.26
	2 этаж и выше	0.94	1.00	1.19
	цоколь/подвал	0.79	0.84	1.00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 162, стр. 261)

Так как объект оценки расположен на 1, 2 этажах и подвале, а объекты-аналоги №№ 2, 5 расположены на 1 этаже, вводится понижающая корректировка, учитывающая подвал ($0,79-1=-0,21$) и 2 этаж и выше ($0,94-1=-0,06$), далее учитываем долю помещений, расположенных в подвале в общей площади объекта оценки $600,1 / 1\ 711,8 = 0,35$; и долю помещений, расположенных на 2 этаже и выше $610,7 / 1\ 711,8 = 0,36$. Итоговая поправка на этаж составит: $(-0,21) * 0,35 + (-0,06) * 0,36 = -0,0951$ или -9,51% (округленно).

а объекты-аналоги №№ 1, 3, 4 расположены на 2, 3 этажах, вводится понижающая корректировка, учитывающая подвал ($0,84-1=-0,16$) и 1 этаж ($1,07-1=0,07$), далее учитываем долю помещений, расположенных в подвале в общей площади объекта оценки $600,1 / 1\ 711,8 = 0,35$; и долю помещений, расположенных на 2 этаже и выше $501 / 1\ 711,8 = 0,29$. Итоговая поправка на этаж составит: $(-0,16) * 0,35 + 0,07 * 0,29 = -0,0357$ или -3,57% (округленно).

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

Для определения корректировки на наличие отдельного входа было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 178, стр. 268).

Таблица 61. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для арендной ставки объектов офисного назначения, расположенных в городах с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1.00	1.06
	отдельного входа нет	0.94	1.00

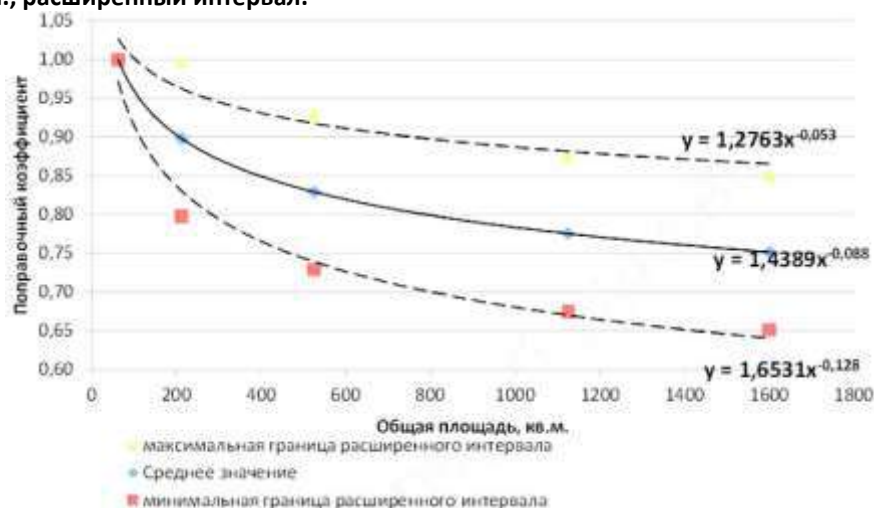
Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 178, стр. 268)

У объектов-аналогов №№ 2, 3, 5 есть отдельный вход, корректировка составляет - 0,94 (-6%);

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

Для определения корректировки на площадь было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (рисунок 87, стр. 245).

Рисунок 2. Зависимость удельной арендной платы от площади офисной недвижимости, города с населением менее 500 тыс. чел., расширенный интервал.



Данные модели-графики снижения цены (арендной ставки) объекта недвижимости от площади приведены с указанием уравнения, коэффициент торможения – показатель степенной функции, которого можно использовать при корректировке цен аналогов.

Для объектов офисного назначения с численностью населения менее 500 тыс. чел., арендные ставки, формула расчета корректировки на площадь, масштаб (среднее значение):

$$K_s = (S_o/S_A)^{-0,088},$$

где

$K_{\text{масш}}$ – размер корректировки на общую площадь;

S_{oo} – площадь объекта оценки, кв. м;

S_{oA} – площади для объекта-аналога, кв. м;

K – коэффициент торможения.

Расчет корректировки на площадь приводится ниже.

Таблица 62. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21 (Лит.А), пом.1	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Магистральное ш., д.39/1	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Севастопольская, д.56	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Первостроителя, д.18	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пер. Силинский, д.10	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Димитрова 11
Общая площадь, кв. м	1 711,8	245,0	600,0	339,0	700,0	620,0
Корректировка на площадь, масштаб		0,8428	0,9119	0,8672	0,9243	0,9145
Корректировка на площадь, %		-15,72%	-8,81%	-13,28%	-7,57%	-8,55%

Источник информации: Расчеты оценщика

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

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

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

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

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

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

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

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

Таблица 63. Расчет арендной ставки за временное владение и пользование нежилыми помещениями

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	Заказчик	https://www.farpost.ru/kom-somolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomeshenija-magistralnoe-39-1-106239845.html	https://www.farpost.ru/kom-somolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/torgovye-ploshadi-600-kv-m-ul-sevastopolskaja-56-93351429.html	https://www.farpost.ru/kom-somolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/pomeshenie-pervostroitelej-18-112724446.html	https://www.farpost.ru/kom-somolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/torgovye-ploshadi-700-kv-m-per-silinskij-10-66625850.html	https://www.farpost.ru/kom-somolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/torgovye-pomeshenija-dimitrova-11-82814159.html
Общая площадь, кв. м	1 711,80	245,00	600	339	700	620
Стоимость руб./кв. м/год, с НДС, без эксплуатационных расходов, без коммунальных платежей		4 800	6 600	6 600	4 800	6 000
Корректировка на торг, %		-14,9%	-14,9%	-14,9%	-14,9%	-14,9%
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 085	5 617	5 617	4 085	5 106
Дата фиксации предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 085	5 617	5 617	4 085	5 106
Адрес объекта	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21 (Лит.А), пом.1	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Магистральное ш., д.39/1	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Севастопольская, д.56	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Первостроителей, д.18	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пер. Силинский, д.10	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Димитрова 11
Корректировка на местоположение объекта, %		-34,25%	-34,25%	-34,25%	-34,25%	-34,25%
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 686	3 693	3 693	2 686	3 357
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Корректировка на расположение относительно «красной линии», %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 686	3 693	3 693	2 686	3 357
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Корректировка на тип объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 686	3 693	3 693	2 686	3 357
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 686	3 693	3 693	2 686	3 357
Этаж		2	1	3	2	1
Корректировка на этаж/этажность, %		-3,57%	-9,51%	-3,57%	-3,57%	-9,51%
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 590	3 342	3 561	2 590	3 038
Вход в помещение	Нет	Нет	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Нет	Есть (отдельный вход)
Корректировка на отдельный вход, %		0,00%	-6,00%	-6,00%	0,00%	-6,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 590	3 141	3 347	2 590	2 856
Площадь объекта, кв. м	1 711,8	245	600	339	700	620
Корректировка на общую площадь, %		-15,72%	-8,81%	-13,28%	-7,57%	-8,55%

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 183	2 864	2 903	2 394	2 612
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, руб./кв. м		2 183	2 864	2 903	2 394	2 612
Состояние отделки помещений	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом
Корректировка на состояние отделки помещений, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 183	2 864	2 903	2 394	2 612
Эксплуатационные расходы		Входят	Входят	Входят	Входят	Входят
Корректировка на эксплуатационные расходы, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 183	2 864	2 903	2 394	2 612
Коммунальные платежи		Не входят	Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Корректировка на коммунальные платежи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 183	2 864	2 903	2 394	2 612
Количество корректировок		4	5	5	4	5
Весовые коэффициенты		0,207	0,196	0,196	0,207	0,196
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.		452	561	569	496	512
Коэффициент Вариации	11,86%					
Справедливая стоимость арендной ставки с учетом НДС , ЭР, без комм.плат., руб./кв. м/год	2 590					

Источник информации: Расчеты оценщика

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

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

где

V - искомый показатель,

σ - среднее квадратичное отклонение,

\bar{X} - средняя величина.

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

Полученные значения коэффициента вариации 11,86%, выше 10%, но не превышает 33%, то изменчивость вариационного ряда принято считать средней, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

Определение потенциального валового дохода

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

Арендопригодная площадь, рассчитывается по следующей формуле:

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

S_{арендопригодная} - арендопригодная площадь;

S_{общая} – общая площадь объекта оценки;

K_{арендопригодной} – коэффициент арендопригодной площади.

Данный коэффициент определялся на основании данных представленных на портале StatRielt.⁴¹ Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше.

Коэффициент арендопригодной площади принят 1, на основании данных Заказчика в аренду будет сдаваться все площади помещения.

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

Определение действительного валового дохода

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

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

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

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

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

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

На основании обзора прессы и интервью с риэлторами агентств недвижимости, Оценщик может констатировать, что рыночной практикой является взимание арендной платы в качестве авансовых

⁴¹<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/>

платежей. Подобная ситуация типична для рынка аренды офисной недвижимости Хабаровского края. По причине того факта, что арендная плата является авансовым платежом, потери от неплатежей арендной платы за оцениваемые помещения приняты на уровне 0%.

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

Для проведения данной корректировки Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2023 г.) (табл. 12, стр. 45), в расчетах принималось среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду объектов свободного назначения в населенных пунктах до 500 тысяч человек на неактивном рынке диапазон 10,8-26,0%. Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 64. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду объектов свободного назначения на неактивном рынке

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,0%	11,1%	20,9%
2	Санкт-Петербург	11,0%	3,6%	18,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,7%	14,0%	27,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	20,0%	6,9%	33,1%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	18,4%	10,8%	26,0%

Источник информации: Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2023 г.) (табл. 12, стр. 45)

Учитывая престижное местоположение и назначение объекта оценки, в расчетах принималось среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду объектов свободного назначения в населенных пунктах до 500 тысяч человек на неактивном рынке (18,4%).

Определение чистого операционного дохода

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

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

Где:

FE — величина постоянных расходов (Fixed Expense);

VE — величина переменных расходов (Variable Expense);

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

Операционные расходы

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

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

Постоянные расходы

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

Переменные расходы

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

Расходы на замещение

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

Операционные расходы были определены на основании данных, представленных на портале Statrielt⁴².

20.04.2023, 15:40

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2023 года

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.04.2023 г.)
(/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/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).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие 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), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,28	0,35	0,31
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,22	0,37	0,29
3	Складские помещения и здания	0,22	0,32	0,28
4	Производственные помещения и здания	0,17	0,34	0,27

Примечание:

* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое 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. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

В соответствии с данным Источником, рыночное значение доли операционных расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2024 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 – 0,22-0,37, для расчета принято среднее значение диапазона 0,29 или (29%).

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

Таблица 65. Расчет ПВД

Показатель	Расчетный показатель, руб.
Площадь объекта оценки, кв. м	1 711,80
Коэффициент арендопригодной площади	1,00
Арендопригодная площадь, кв. м	1 711,80
Расчетная ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	2 590
Потенциальный валовой доход, руб.	4 433 562

Источник информации: Расчеты оценщика

Таблица 66. Расчет ЧОД

№ п/п	Наименование показателя	Расчетный показатель, руб.
1	Потенциальный валовой доход, руб.	4 433 562
2	Потери от неиспользования площадей, %	18,40%
3	Потери от неиспользования площадей, руб.	815 775
4	Действительный валовой доход, руб.	3 617 787
5	Операционные расходы, % от ДВД	29,00%
6	Операционные расходы, руб.	1 049 158
7	Чистый операционный доход, руб. в год	2 568 629

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;

⁴²<https://statrlielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/>

- 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:

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

Где R_m – ипотечная постоянная;

ДО – ежегодные выплаты по обслуживанию долга;

К – сумма ипотечного кредита.

Ипотечная постоянная определяется по таблице шести функций сложного процента: она равна сумме ставки процента и фактора фонда возмещения или же равна фактору взноса на единицу амортизации.

Коэффициент капитализации для собственного капитала рассчитывается по формуле

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

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

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

Где М – коэффициент ипотечной задолженности.

Метод прямой капитализации

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

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

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

V_i – цена продажи i-ого объекта-аналога.

Метод кумулятивного построения капитализации.

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

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

R_{of} – норма возврата

По данной методике формула выглядит следующим образом:

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

Где R_{on} – ставка дисконтирования

R_{of} – норма возврата

f – средний ежегодный темп роста на рынке коммерческой недвижимости.

Ставка капитализации была определена на основании определенных на основании данных, представленных на портале Statistelt.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.04.2023 г.) (statistika-nulka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoy-nedvizhimosti)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложенной продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложенной продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различиями технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, единая линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значения коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость (Index.php?lang=ru&ka25-struktura-riskov-pri-investirovaniy-v-nedvizhimost)) в определенный момент времени. Чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statistief (<http://www.statistief.ru/>) на основе рыночных данных за истекший квартал:

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высшего класса качества (А+, А) в отечествен или часть корпоратив на территории Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города: на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удаленных районах или в составе крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри кварталов) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,10	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,15	0,21

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделкой коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

3. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

В соответствии с данным источником, диапазон ставки капитализации для офисных и других общественных помещений и зданий составляет – 0,09-0,15, для расчета принято среднее значение диапазона 0,12 или (12%).

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

Таблица 67. Определение справедливой стоимости Объекта оценки по доходному подходу

Объект оценки	Общая площадь Объекта оценки, кв. м	Чистый операционный доход, руб./кв. м	Ставка капитализации, %	Результат стоимости Объекта оценки с учетом ЗУ с учетом НДС, руб.
Нежилое помещение кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 и доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка, кадастровый номер 27:14:0010103:41, расположенные по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21 (Лит.А), пом.1	1 711,80	2 568 629	12,00%	21 405 242

Источник: Расчеты оценщика

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

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на 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 68. 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 69. Согласование результатов оценки и расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

Подходы оценки	Результат стоимости объекта в рамках подхода, с НДС руб.	Весовой коэффициент	Удельный показатель стоимости, руб.
Затратный подход	Обоснован отказ	-	-
Сравнительный подход	19 579 568	0,5	9 789 784
Доходный подход	21 405 242	0,5	10 702 621
Итоговая стоимость объекта оценки с учетом земельного участка с учетом НДС, руб.			20 492 405
Итоговая стоимость объекта оценки с учетом земельного участка с учетом НДС (округленно), руб.			20 492 000
Справедливая стоимость доли 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка, кадастровый номер 27:14:0010103:41, руб.			1 375 000
Итоговая стоимость нежилого помещения кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 с учетом НДС, руб.			19 117 000
Справедливая стоимость нежилого помещения кадастровый номер:27:14:0010102:1968 без учета НДС, руб.			15 930 833
Справедливая стоимость объекта оценки (нежилое помещение кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 и доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка, кадастровый номер 27:14:0010103:41), без учета НДС, руб.			17 305 833

Источник информации: Расчеты оценщика

Таблица 70. Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21 (Лит.А), пом.1

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Нежилое помещение кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 и доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка, кадастровый номер 27:14:0010103:41, расположенные по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21 (Лит.А), пом.1	17 305 833
В том числе:		
2	Нежилое помещение кадастровый номер: 27:14:0010102:1968	15 930 833
3	Доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка, кадастровый номер 27:14:0010103:41	1 375 000

Источник информации: Расчеты оценщика

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. Справочник оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г.
19. Справочник оценщика недвижимости-2023, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисная недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А, Нижний Новгород, 2023 г.
20. Справочник оценщика недвижимости-2023 «Офисная 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, 2023 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. Новопесчанная 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)



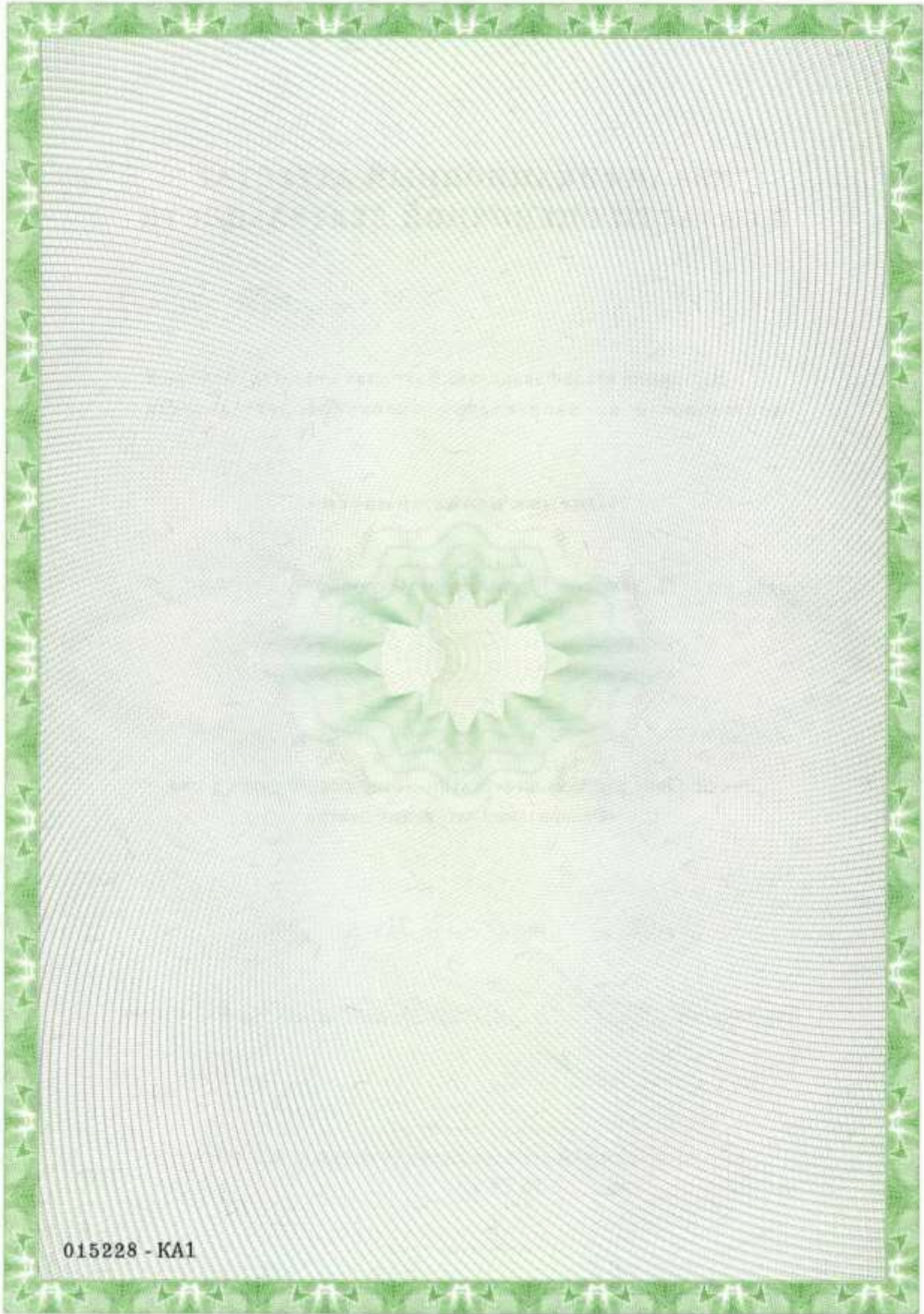
Страховщик

М.П. (должность, подпись)

По Доверенности № РГ-Д 1409/22 от 27.12.2022







ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)
№ 433-134573/22 от «08» декабря 2022 г.



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Попова Елена Владимировна, Паспорт Гражданина РФ серии 46 14 №792353 выдан МП № 5 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Одинцово 20.06.2015 г. Адрес регистрации: Одинцовский г.о., г.Москва, г.Голицыно, пр-кт Пушкинский, д.3 Эл. адрес: elena2579@mail.ru Тел.: +79031091579
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Питницкая, 12 стр.2. эл. адрес: prof-mak@ingos.ru тел: +749501973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0926 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее - Договор) установлен с «19» декабря 2022 г. по «18» декабря 2023 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей 00 копеек) . 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 6 030,00 (шесть тысяч тридцать рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «19» декабря 2022 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключается и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующей Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru , подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплата страховой Премии по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ). Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза оценщиков (ВСОС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Страховщика и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, являющимся признаками страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенных УКЭП Страховщика



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

дубликат
от 06.07.2015



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.
в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Полякова Елена Владимировна

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер **2353**
дата включения в реестр **19 мая 2008**

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор  **А.И. Вяселева**

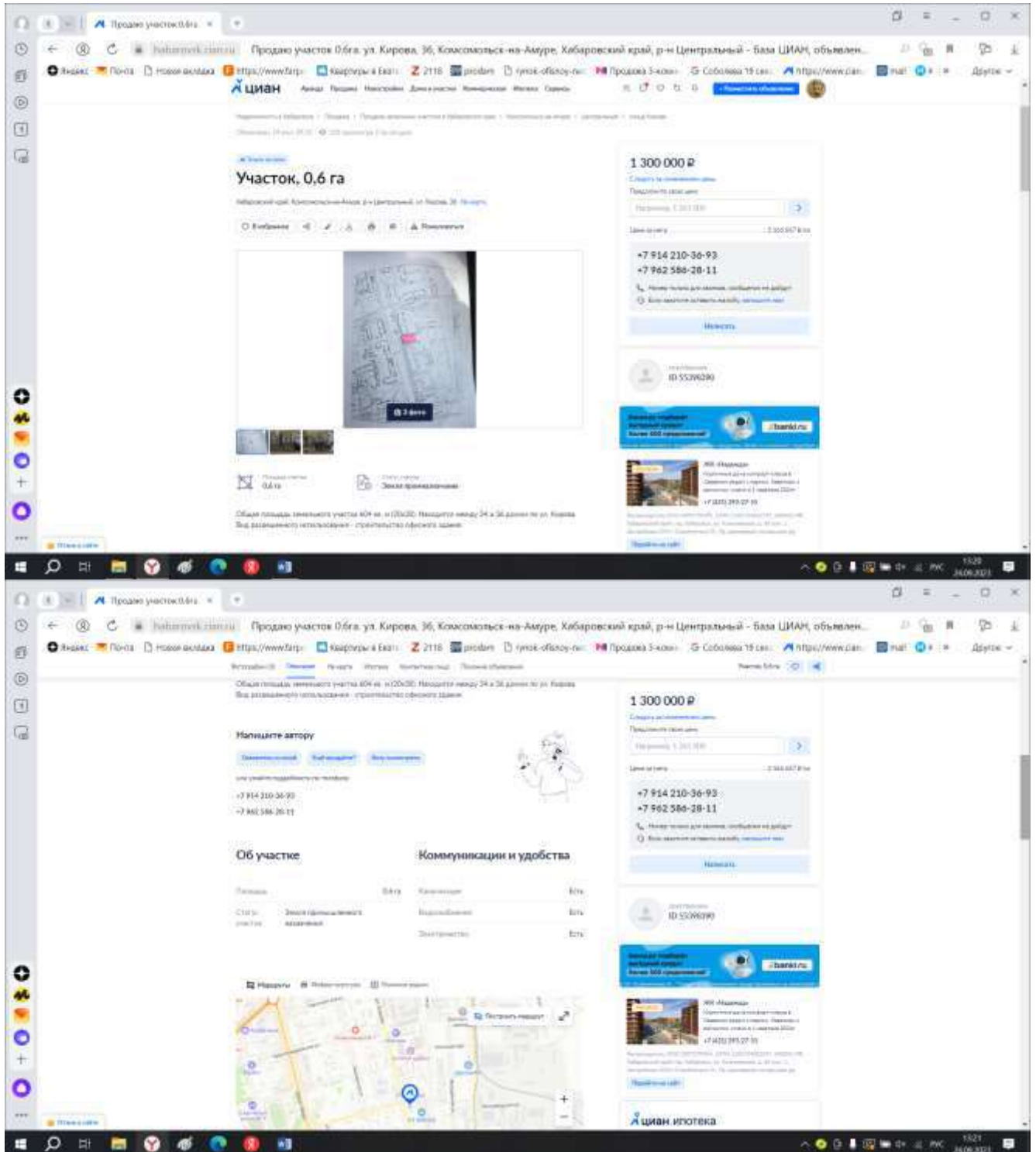
Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

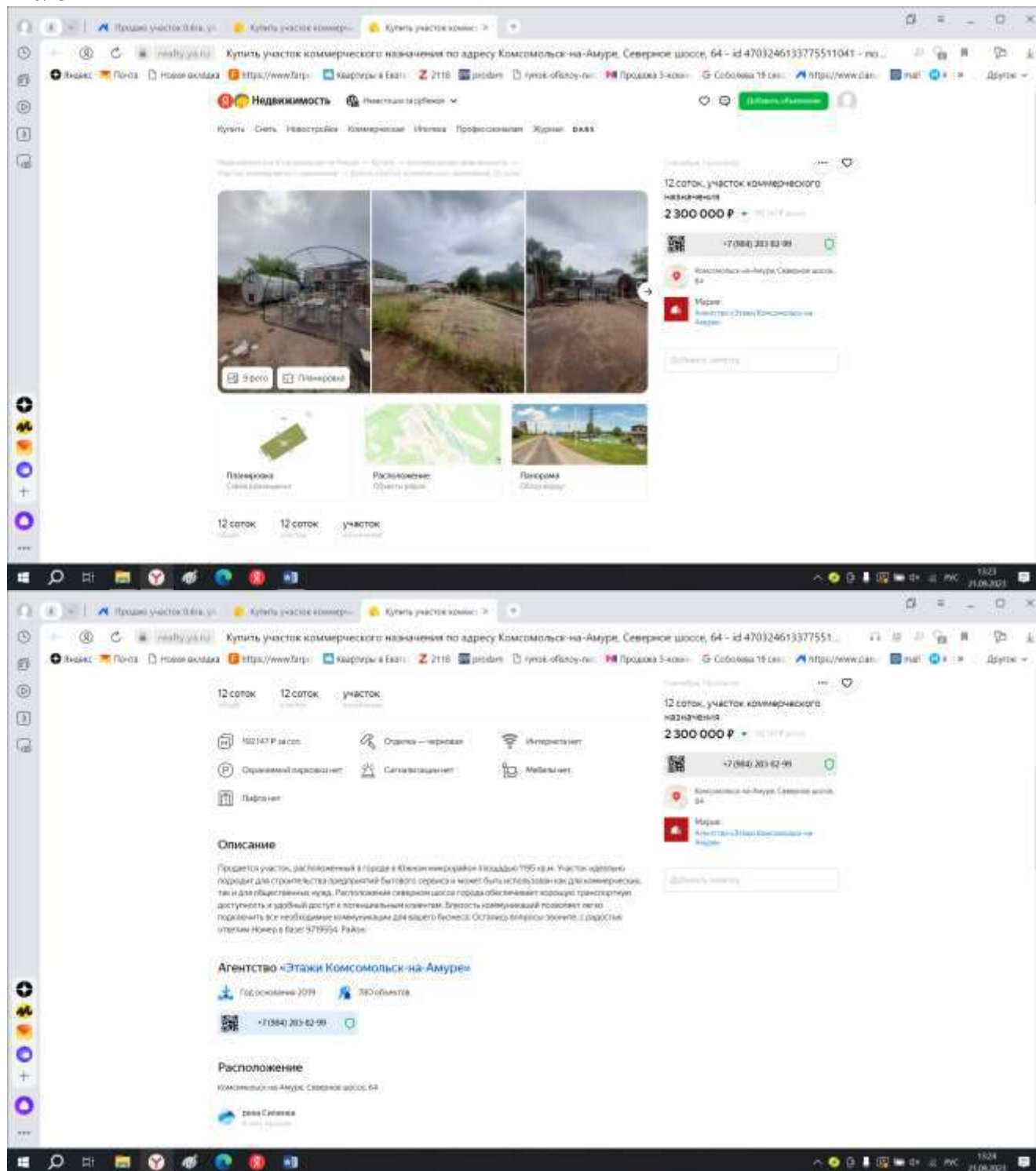
Скриншоты объектов-аналогов для земельных участков

Аналог №1



<https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/237258113/>

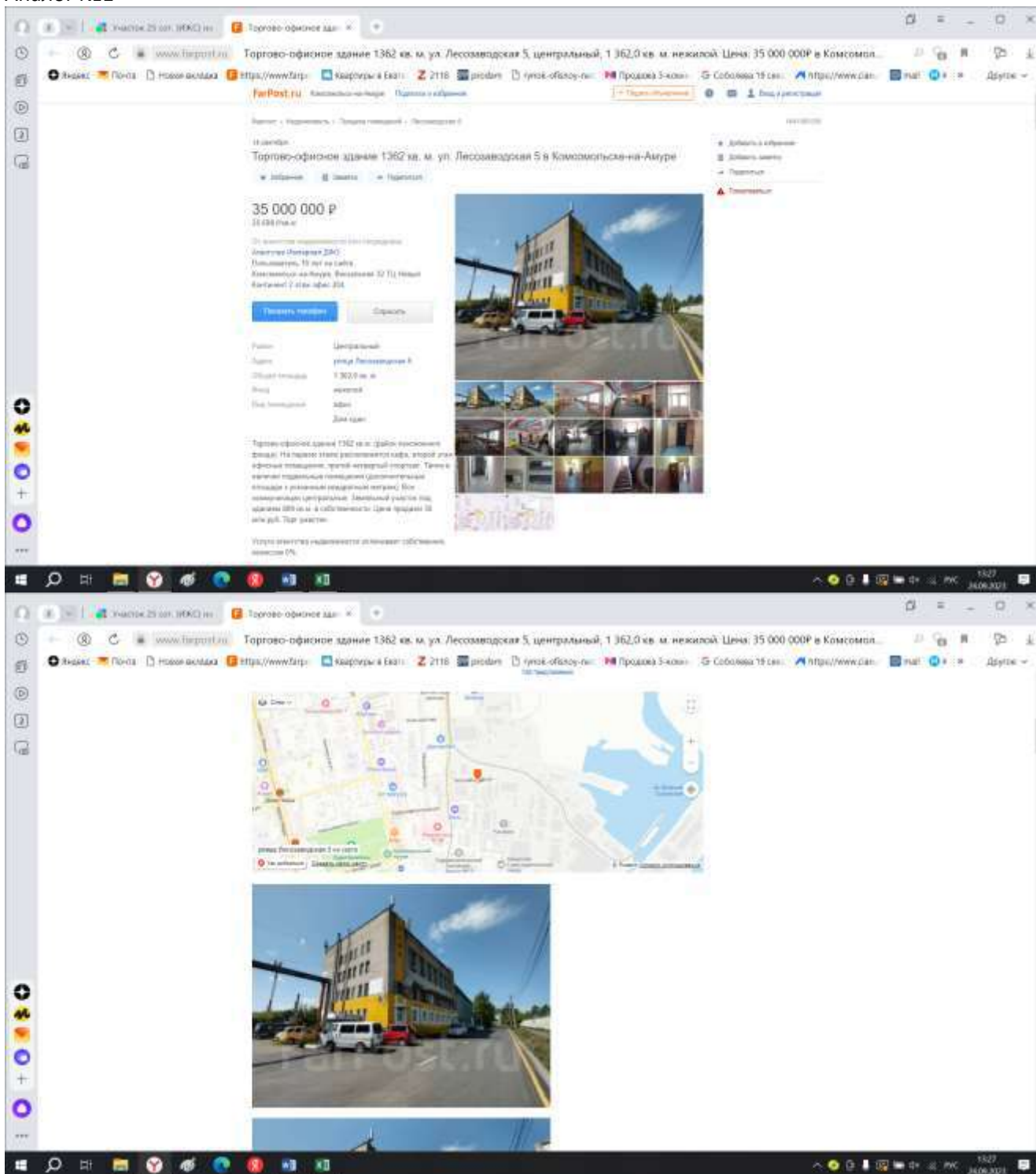
Аналог №2



<https://realty.ya.ru/offer/4703246133775511041/>

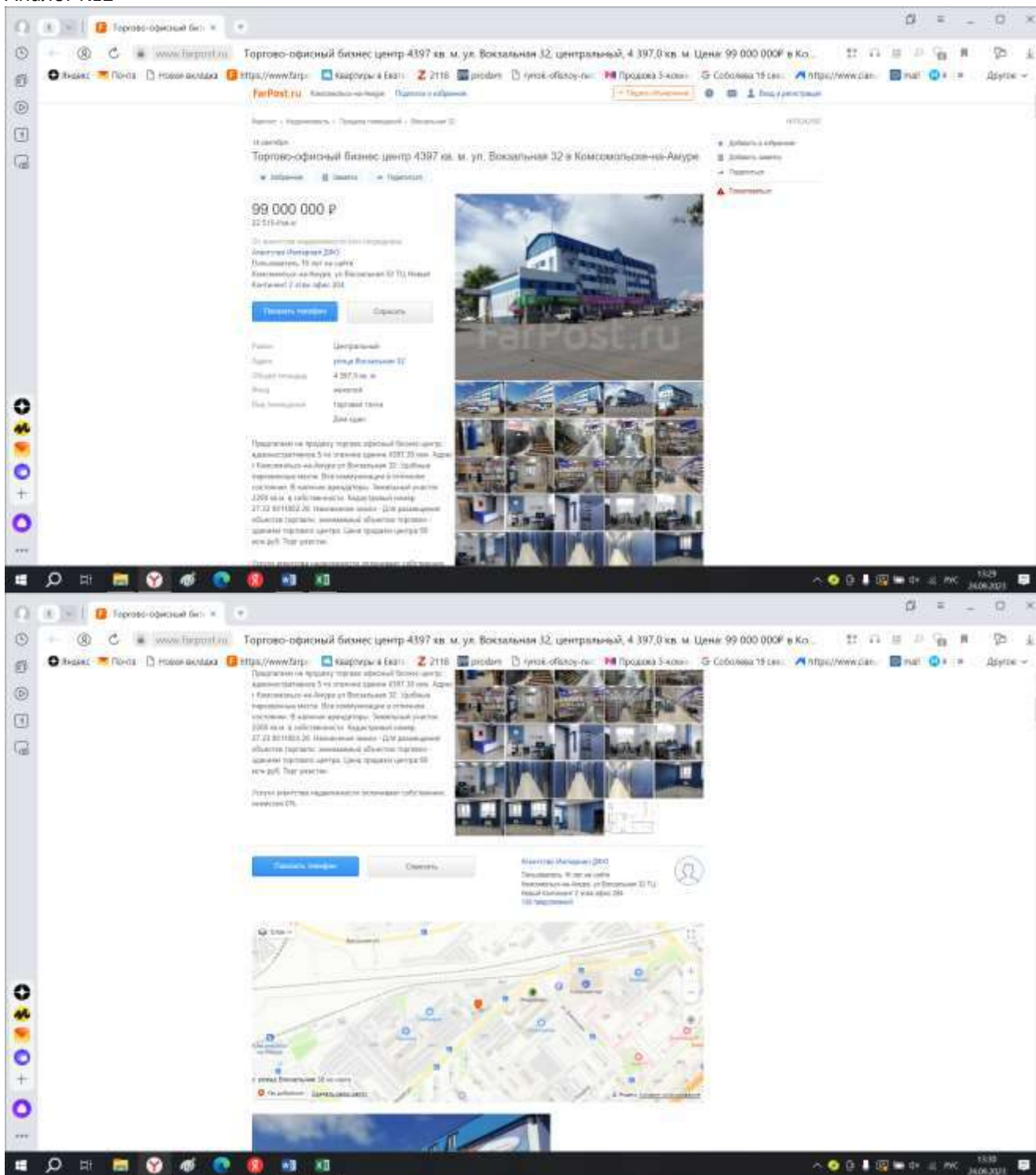
Скриншоты объектов-аналогов для сравнительного подхода

Аналог №1



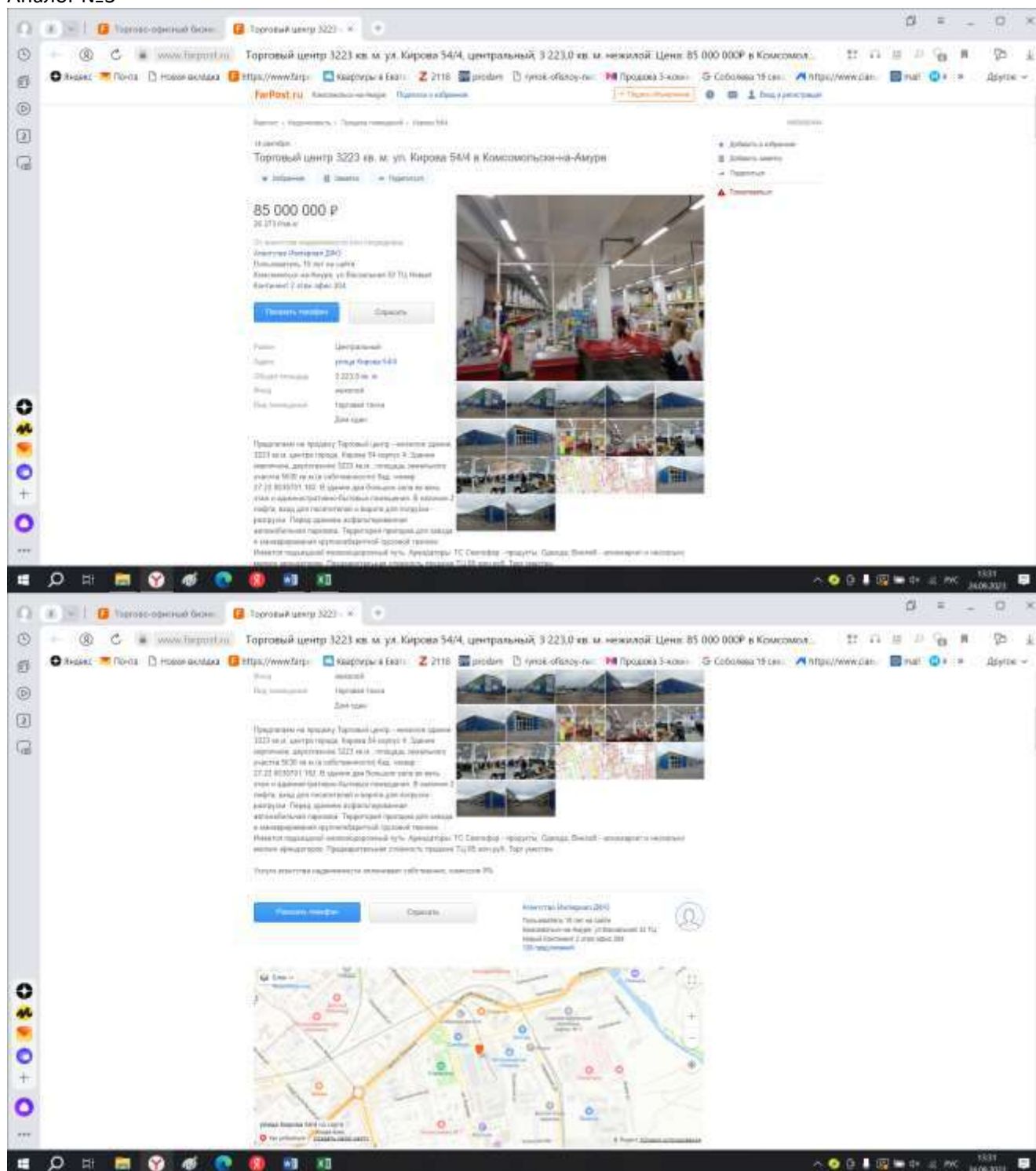
https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-1362-kv-m-ul-lesozavodskaja-5-41060350.html

Аналог №2



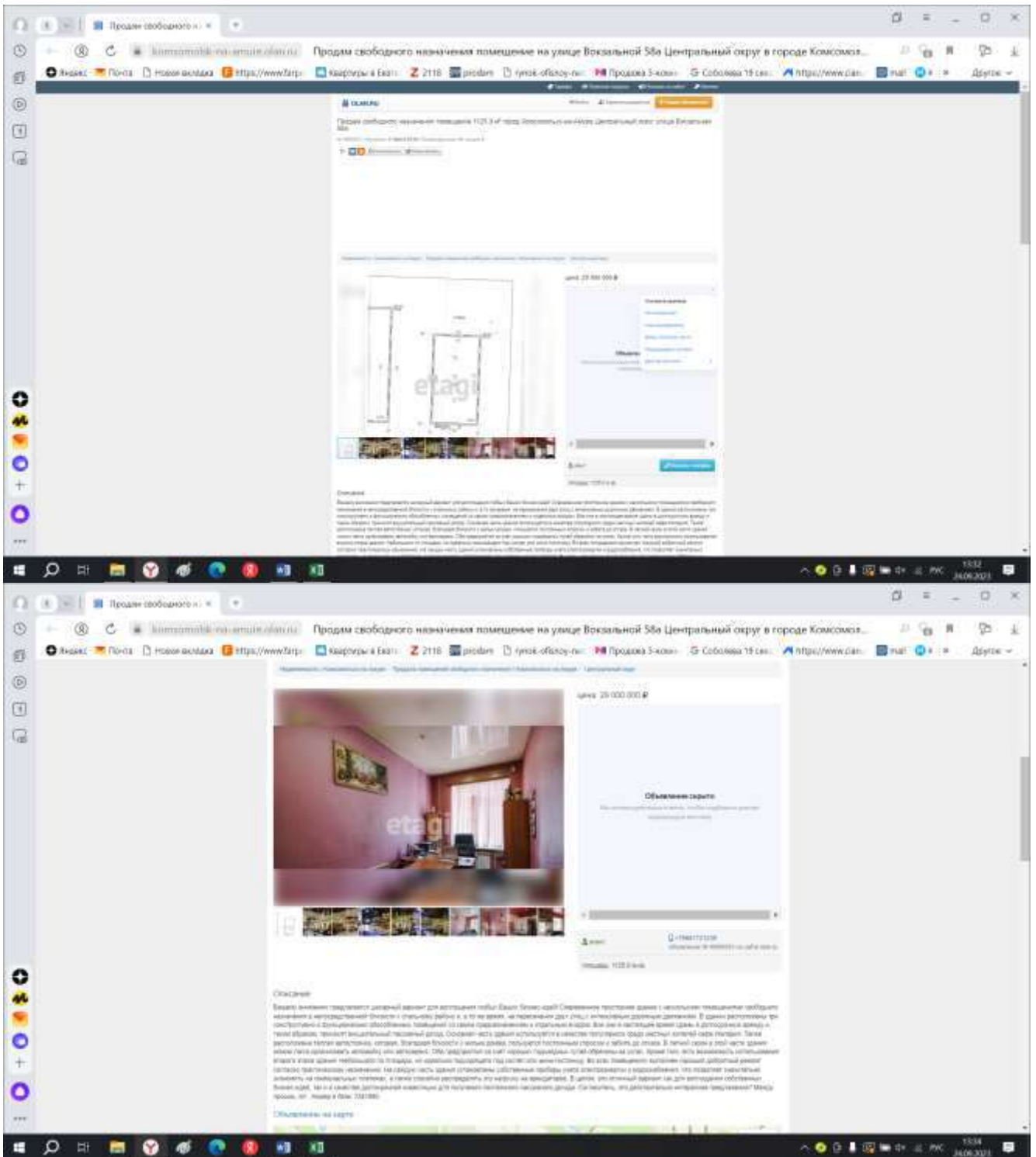
https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnyj-biznes-centr-4397-kv-m-ul-vokzalnaja-32-78242502.html

Аналог №3



https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovyj-centr-3223-kv-m-ul-kirova-54-4-68606444.html

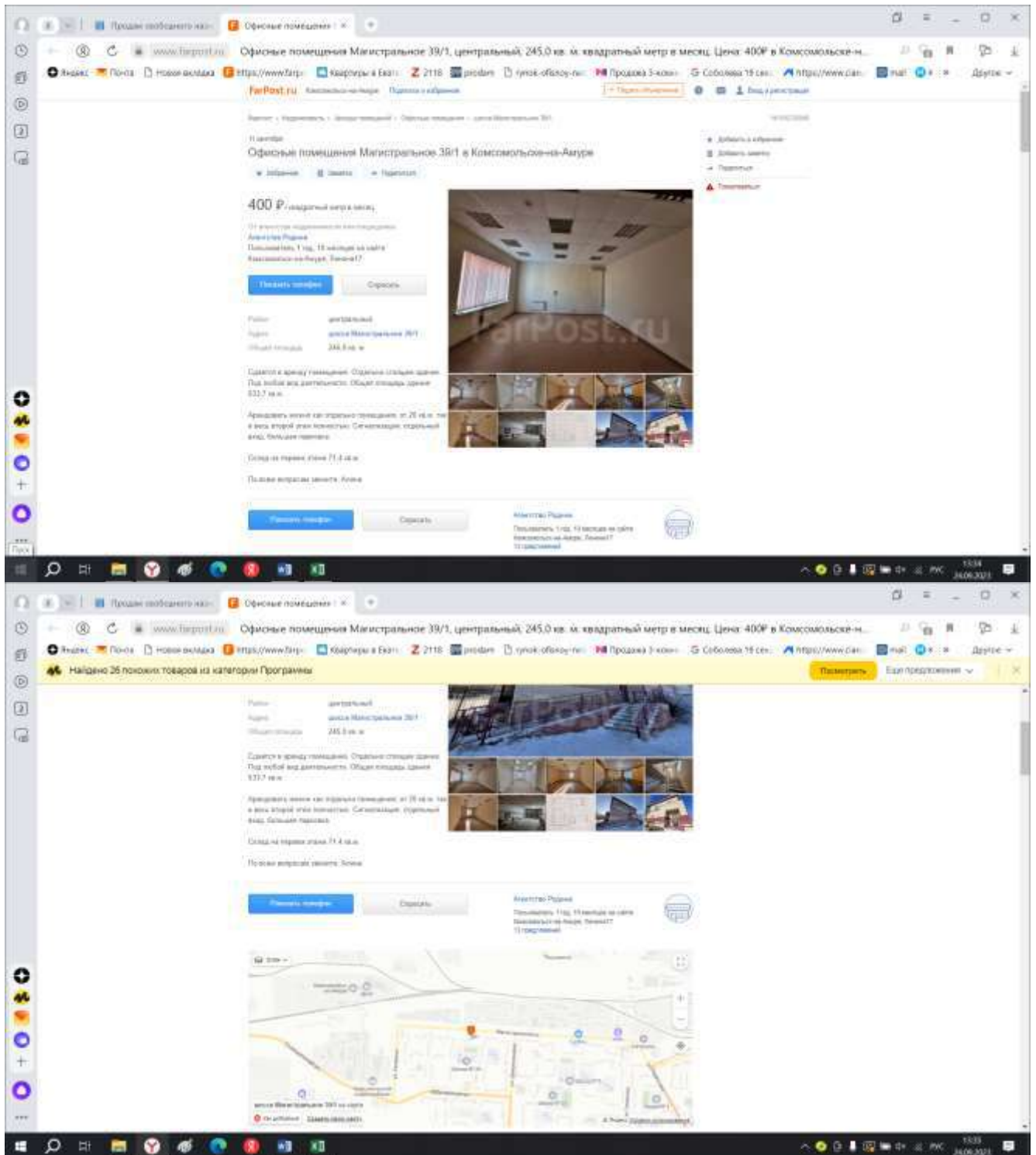
Аналог №4



<https://komsomolsk-na-amure.olan.ru/sale-free-appointment/49809201-1125-0-m-29000000-rub-ul-vokzalnaya>

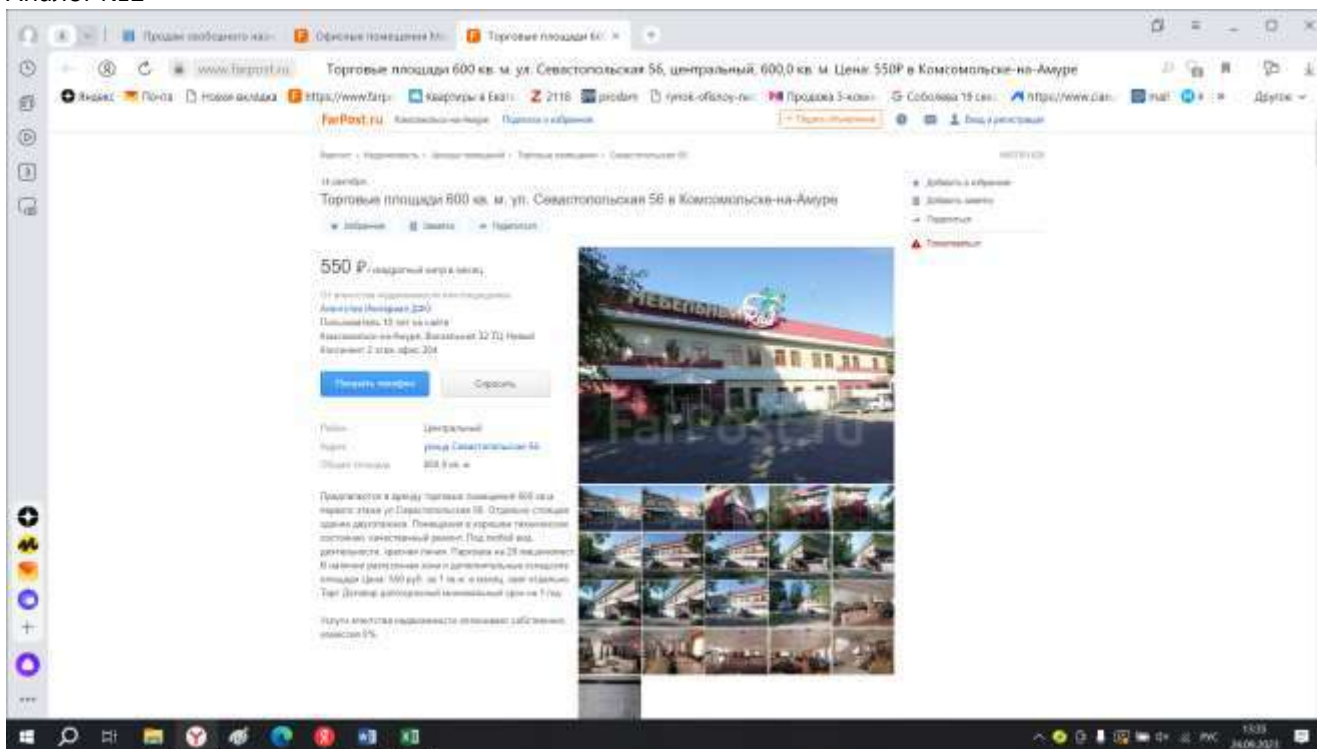
Скриншоты объектов-аналогов для доходного подхода

Аналог №1



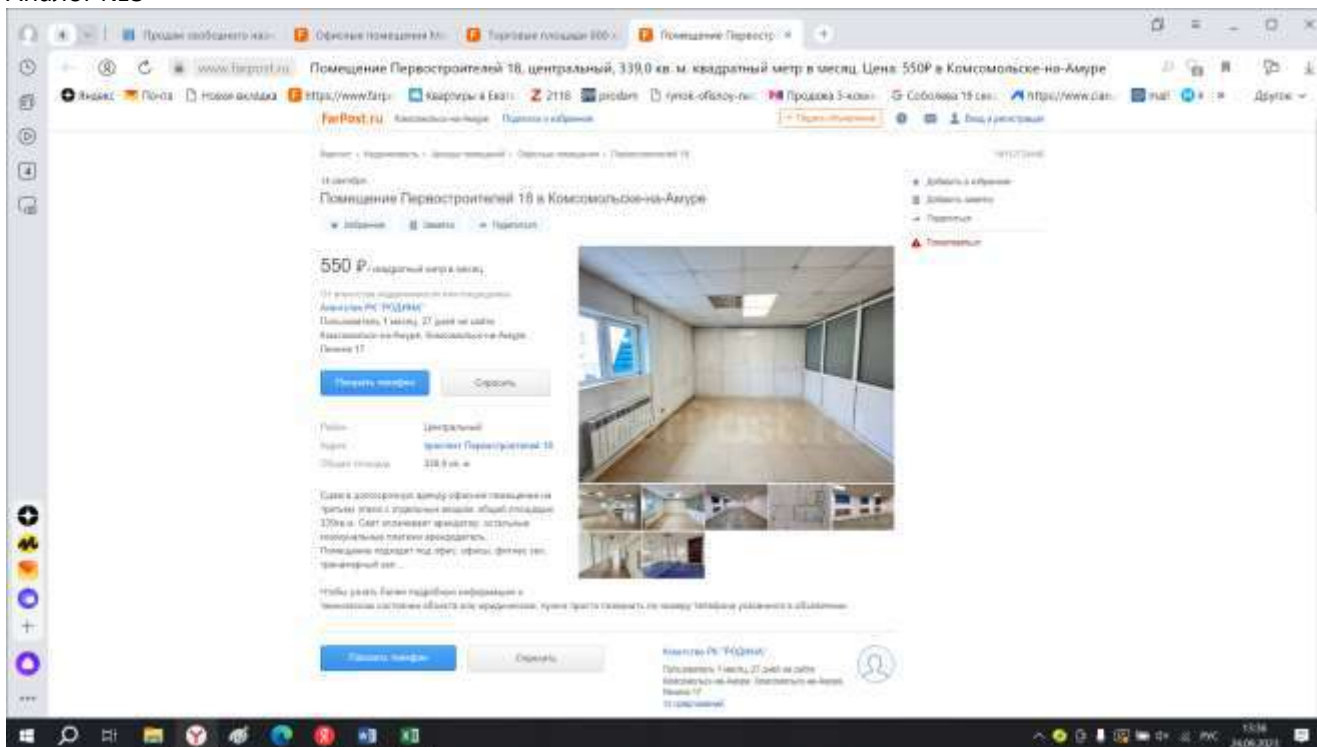
https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomeshenija-magistralnoe-39-1-106239845.html

Аналог №2



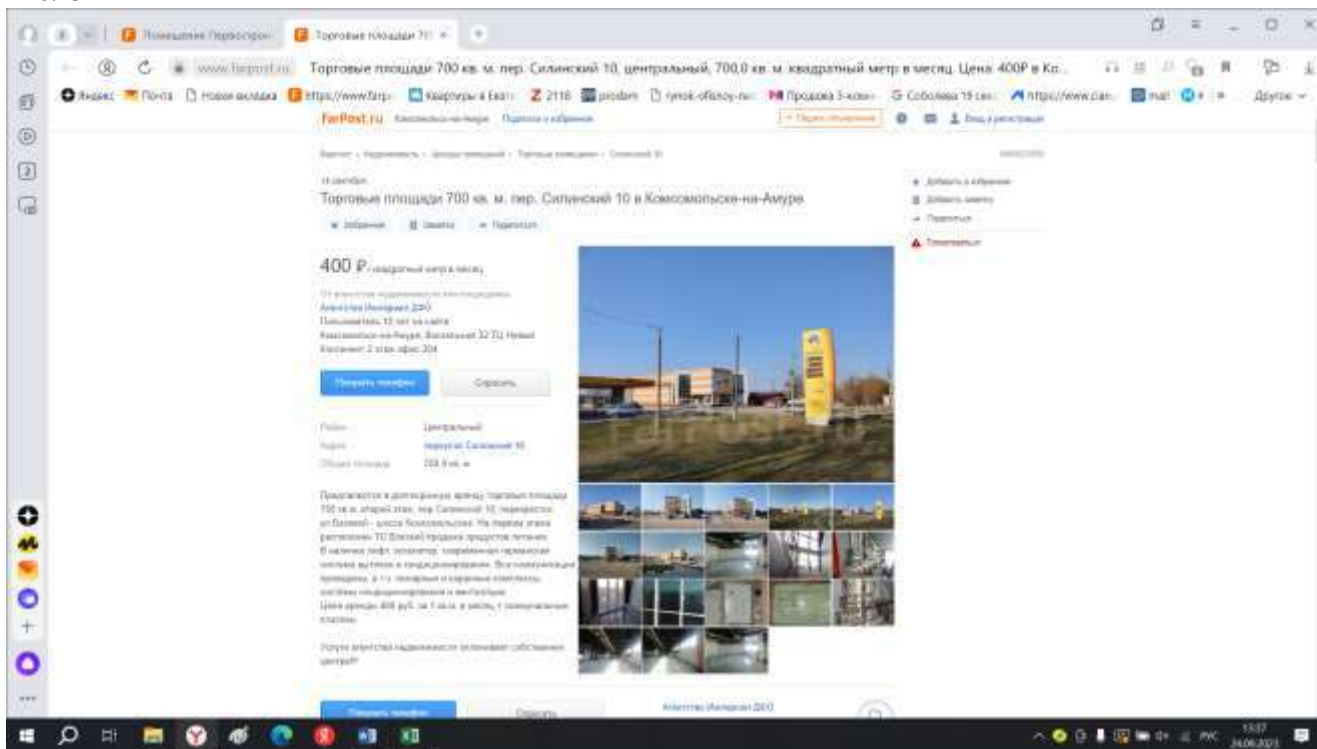
https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/torgovye-ploshadi-600-kv-m-ul-sevastopolskaja-56-93351429.html

Аналог №3



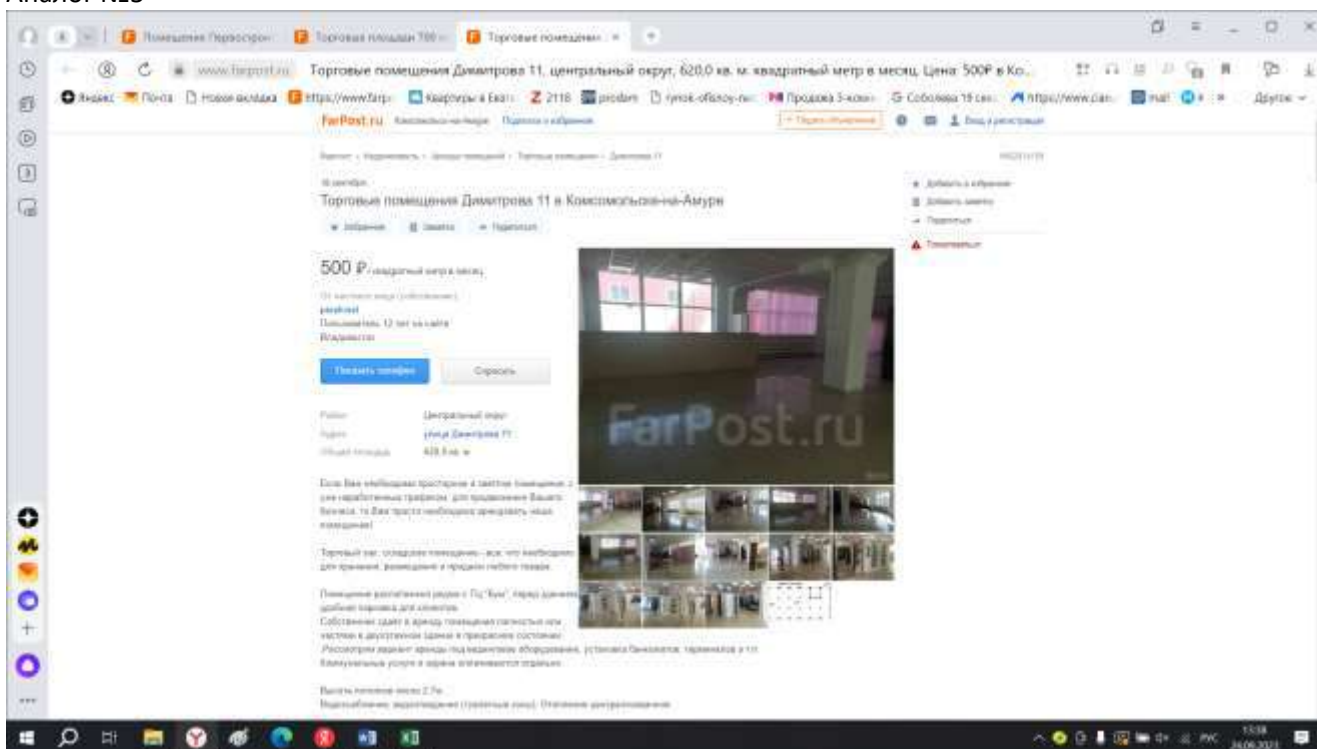
https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/pomeshenie-pervostroitelej-18-112724446.html

Аналог №4



https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/torgovye-ploshadi-700-kv-m-per-silinskij-10-66625850.html

Аналог №5



https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/torgovye-pomesheniya-dimitrova-11-82814159.html

Отчет об объекте недвижимости сформирован 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:	04.09.2023
Кадастровый номер:	27:14:0010102:1968
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010102
Дата присвоения кадастрового номера:	10.08.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположения):	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1
Площадь:	1711,8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилые помещения
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	9181062,7
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010102:155
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения об включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения об включении объекта недвижимости в состав одного недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Номер регистраций в реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: № 25742 от 28.05.2013 г. Вид выполненных кадастровых работ: созданием трех помещений, расположенных по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов 21 (Лит.А) в здании с кадастровым номером 27:14:0010102:155. Номер договора: 20. Дата заключения договора: 22.04.2020
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений государственного 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"
Особые отметки:	данные отсутствуют



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

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:	04.09.2023		
Кадастровый номер:	27:14:0010102:1968		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 27:14:0010102:1968-27/020/2023-3 02.04.2023 23:59:29
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:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		03.04.2023 00:03:36
	номер государственной регистрации:		27:14:0010102:1968-27/020/2023-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 03.04.2023 по 30.04.2035
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество управляющая компания "РФЦ-КАПИТАЛ", ИНН: 7455036003, ОГРН: 1197456036875
	основание государственной регистрации:		Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", №0519-75409089, выдан 30.05.2006
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничении 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 зарегистрированы
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о арестовании 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



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

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:	04.09.2023
Кадастровый номер:	27/14/0010102-1908
10. Присутствуют ли сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перевода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	данные отсутствуют



Отчет составлен в Единой Информационно-аналитической системе Глобас (продукт компании СпектрИнформ) www.globas.ru

3 из 3

Отчет об объекте недвижимости сформирован 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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	04.09.2023
Кадастровый номер:	27/14/0010103-41 (Землепользование)
Номер кадастрового квартала:	27/14/0010103
Дата присвоения кадастрового номера:	06.05.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Госпола, д. 21
Площадь:	1034 кв. м 22 51
Кадастровая стоимость, руб.:	748026.62
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27/14/0000000-374, 27/14/0010102-155
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Под здание гостиницы "Заря"
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, итерной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют



Отчет составлен в Единой Информационно-аналитической системе Глобас (продукт компании СпектрИнформ) www.globas.ru

1 из 6

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	04.09.2023
Кадастровый номер:	27:14:0010103:41 (Землепользование)
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточнены"
Особые отметки:	данные отсутствуют



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

2 из 6

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Дата запроса:	04.09.2023		
Кадастровый номер:	27:14:0010103:41 (Землепользование)		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, доля в праве 24/25 27:14:0010103:41-27/020/2023-4 02.04.2023 23:59:29
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:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		03.04.2023 00:01:58
	номер государственной регистрации:		27:14:0010103:41-27/020/2023-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 03.04.2023 по 30.04.2036
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество управляющая компания "РФЦ-КАЛИТАЛ", ИНН: 7455036003, ОГРН: 1197456036975
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", №0519-75409089, 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 управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Физическое лицо
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, доля в праве 1/25 27:14:0010103:41-27/022/2018-2 30.05.2018 13:15:36
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.2	не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют



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

3 из 6

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Дата запроса:	04.09.2023	
Кадастровый номер:	27:14:0010103:41 (Землепользование)	
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	Привопризнания 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 Средаформ) www.globas.ru

4 из 6

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	04.09.2023
Кадастровый номер:	27:14:0010103:41 (Землепользование)

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки (начальной или конечной)	Номер точки (конечная)	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.1	-	-	данные отсутствуют	27:14:0010103:554	682711, край. Хабаровский, р-н. Сидненский, рп. Солнечный, ул. Строителей, д. 29А, кв. 38.
2	1.1.1	1.1.2	346°43.1'	51.15	данные отсутствуют	27:14:0010103:11	данные отсутствуют
3	1.1.2	1.1.3	78°17.3'	19.9	данные отсутствуют	27:14:0010103:11	данные отсутствуют
4	1.1.3	1.1.4	165°48.0'	50.73	данные отсутствуют	27:14:0010103:11	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.1	257°2.7'	20.7	данные отсутствуют	27:14:0010103:11	данные отсутствуют



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

5 из 6

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	04.09.2023
Кадастровый номер:	27:14:0010103:41 (Землепользование)

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-27 зона 3				
Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м	Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения X Y координат характерных точек границ земельного участка, м
1	2	3	4	5
69	705443.63	3294490	Нет закрепления	0.1
73	705438.99	3294469.83	Нет закрепления	0.1
73	705438.99	3294469.83	Нет закрепления	0.1
74	705488.77	3294458.08	Нет закрепления	0.1
75	705492.81	3294477.57	Нет закрепления	0.1



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

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ХАБАРОВСКИЙ КРАЙ

КГУП "Хабкрайинвентаризация"

Солнечный межрайонный филиал

Область, республика, край Хабаровский
Район Солнечный
Поселок Солнечный

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ

Гостиница

№ 21 по улице Геологов (Лит. А)
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	191					
Номер в реестре жилищного фонда	2/1-45-804					
Кадастровый номер						
Индекс кадастрового номера	А	Б	В	Г	Д	Е
Реестр кадастрового номера						

Паспорт составлен по состоянию на

" 17 " января 2008 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

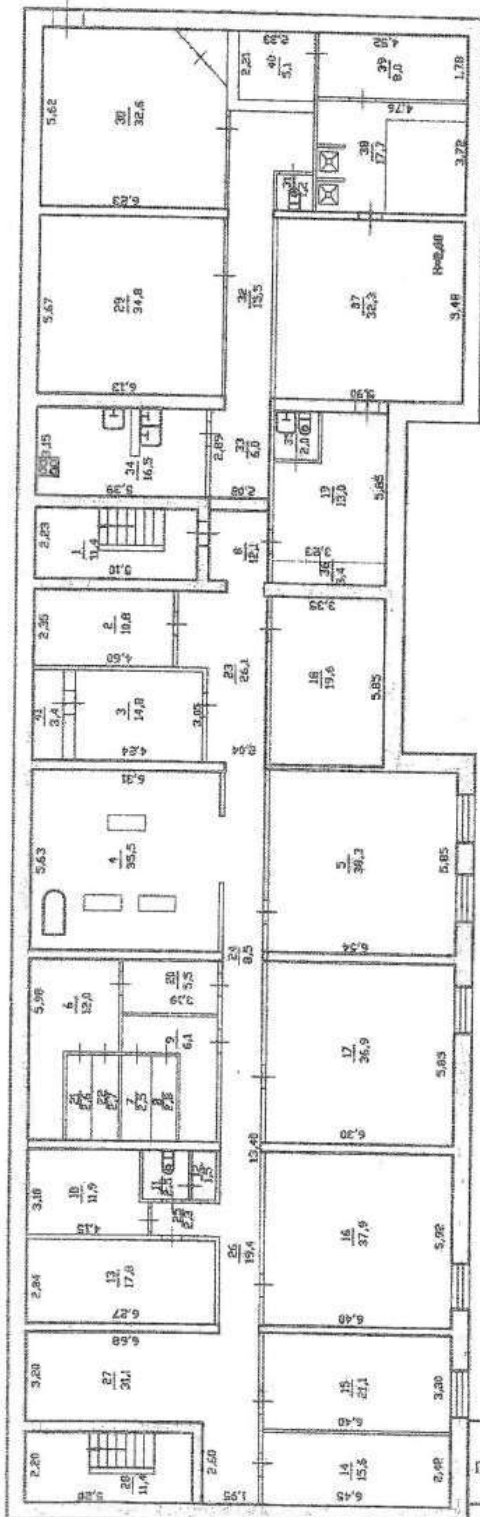
Серия, тип проекта <small>(по основному строению)</small>			
Год постройки	1983	переоборудовано настроено	В _____ году
Год последнего капитального ремонта		Число этажей	2
Кроме того имеется:	<i>подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин</i> <small>(ненужное зачеркнуть)</small>		
Строительный объем	4551 куб. м.	Число лестниц	2 шт. : их уборочная площадь 76,3 кв. м.
Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. польз.			кв. м.
Площадь здания (с шкафами, коридорами и лестн. кл.)			1837,6 кв. м.
из нее: Жилые помещения: общая площадь комнат			324,0 кв. м.
площадь комнат	324,0	кв. м., в том числе жилая площадь	324 кв. м.

Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

1-комнатных площадь				2-комнатных площадь				3-комнатных площадь				4-комнатных площадь				5 и более комнат площадь				Всего площадь					
количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24		

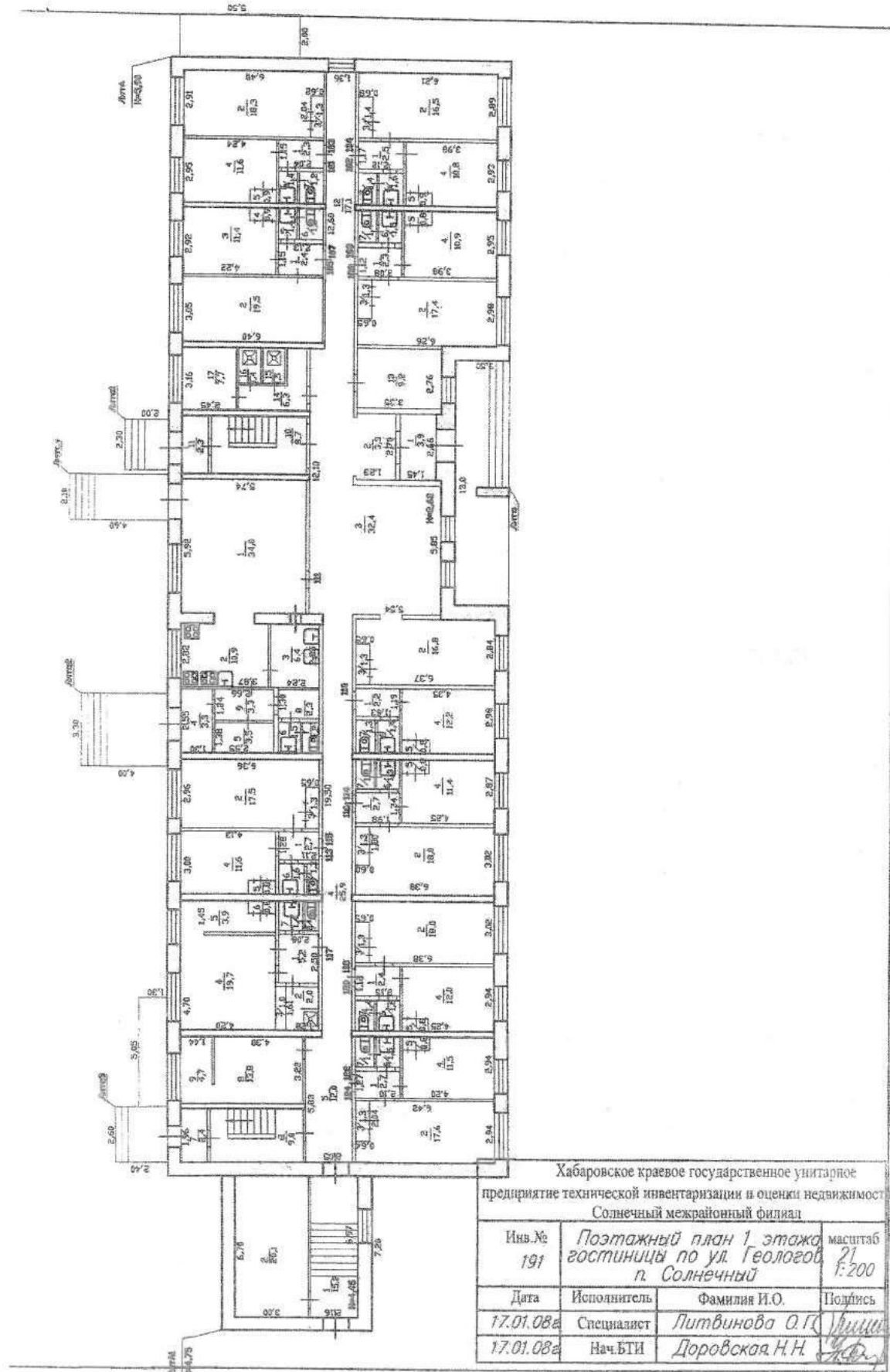
Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

В квартирах				В помещениях коридорной системы				В общежитиях, гостиницах				Из площади квартир расположено:													
												в мансардных этажах				в цокольных этажах									
кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь			
квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24		
										22	324														



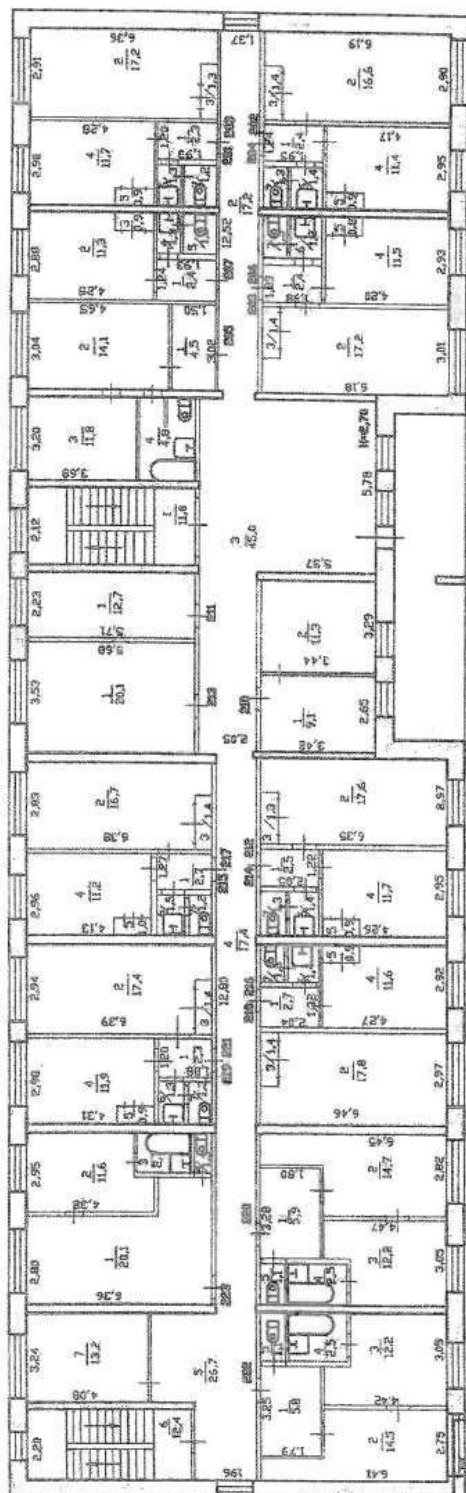
Хабаровское краевое государственное унитарное
предприятие технической инвентаризации и оценки недвижимости
Солнечный межрайонный филиал

Инв.№ 191	Постажный план подвала гостиницы по ул. Геологов п. Солнечный		масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
17.01.08г	Специалист	Литвинова А.Г.	<i>Литвинова А.Г.</i>
17.01.08г	Нач.БТИ	Доровская Н.Н.	<i>Доровская Н.Н.</i>



Хабаровское краевое государственное унитарное предприятие технической инвентаризации и оценки недвижимости Солнечный межрайонный филиал

Инв. № 191	Позитивный план 1 этажа гостиницы по ул. Геологов п. Солнечный		масштаб 1:200
Дата 17.01.08г	Исполнитель Специалист	Фамилия И.О. Литвинова О.Г.	Подпись <i>Литвинова О.Г.</i>
17.01.08г	Нач.БТИ	Доровская Н.Н.	Подпись <i>Доровская Н.Н.</i>



Хабаровское краевое государственное унитарное
 предприятие технической инвентаризации и оценки недвижимости
 Солнечный межрайонный филиал

Инв. № 191	Поэтажный план 2 этажа гостиницы по ул. Геологов п. Солнечный		масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
17.01.08г	Специалист	Литвинова О.Г.	<i>Литвинова О.Г.</i>
17.01.08г	Нач. БТИ	Доровская Н.Н.	<i>Доровская Н.Н.</i>

Экспликация
к поэтажному плану здания (строения),
расположенного в пос. (другом поселении) **Солнечный**

по ул.		Геологов					дом № 21						
№ п/п	№ этажа	№ номер помещения	№ номер комнаты, кухни, коридора и пр.	Назначение помещений: жилая комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формула подсчета площадей помещений	Общая площадь (м ²)	в том числе площадь					Примечание	
							прочее		жилая				
							в основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых (с коэфф.)		
13	14	15	16	17									
					подвал								
		1		л/клетка		11,4		11,4				2,60	
		2		щитовая		10,8		10,8					
		3		гадильная		14,8		14,8					
		4		прачечная		35,5		35,5					
		5		столярка		38,3		38,3					
		6		слесарка		12,0		12,0					
		7		слесарка		2,5		2,5					
		8		слесарка		2,8		2,8					
		9		слесарка		6,1		6,1					
		10		склад		11,9		11,9					
		11		с/узел		2,5		2,5					
		12		склад		1,5		1,5					
		13		склад		17,8		17,8					
		14		элеваторная		15,6		15,6					
		15		склад		21,1		21,1					
		16		склад		37,9		37,9					
		17		сушилка		36,9		36,9					
		18		элеваторная		19,6		19,6					
		19		сауна		13,0		13,0					
		20		коридор		5,5		5,5					
		21		слесарка		2,6		2,6					
		22		слесарка		2,7		2,7					
		23		коридор		26,1		26,1					
		24		коридор		8,5		8,5					
		25		коридор		2,3		2,3					
		26		коридор		19,4		19,4					
		27		коридор		31,1		31,1					
		28		л/клетка		11,4		11,4					
		29		бильярдная		34,8		34,8					
		30		бар		32,6		32,6					
		31		с/узел		1,2		1,2					
		32		коридор		15,5		15,5					
		33		коридор		6,0		6,0					
		34		кухня		16,5		16,5					
		35		с/узел		2,0		2,0					
		36		склад		3,4		3,4					
		37		сауна		32,3		32,3					
		38		бассейн		17,7		17,7					
		39		сауна		8,0		8,0					
		40		сауна		5,1		5,1					
		41		вент. камера		3,4		3,4					
				Итого по подвалу:		600,1		600,1					

№ п/п	№ этажа	№ помещения (квартиры и пр.)	Наименование помещения (квартиры и пр.)	Полное наименование помещения: жилая комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формула подсчета площади помещений	Общая площадь, кв.м (с/кв.)	в том числе площадь:						Итого	№ этажа	Итого помещений (квартиры и пр.)	Итого площадь, кв.м (с/кв.)		
							в составе		жилая		в составе	в составе					в составе	в составе
							в составе	в составе	в составе	в составе								
			1	тамбур		3,9					3,9							
			2	тамбур		3,3					3,3							
			3	коридор		32,4					32,4							
			4	коридор		25,9					25,9							
			5	коридор		12,0					12,0							
			6	л/клетка		9,0					9,0							
			7	тамбур		2,4					2,4							
			8	помещение		13,8	13,8											
			9	помещение		4,7	4,7											
			10	л/клетка		8,7					8,7							
			11	тамбур		2,3					2,3							
			12	коридор		17,1					17,1							
			13	помещение		9,2	9,2											
			14	душевая		6,3					6,3							
			15	душевая		1,5					1,5							
			16	душевая		1,4					1,4							
			17	душевая		7,7					7,7							
				Итого:		161,6	27,7	133,9										
		01/103	1	коридор		2,3					2,3							
			2	кабинет		18,3	18,3											
			3	шкаф		1,3					1,3							
			4	кабинет		11,6	11,6											
			5	шкаф		0,9					0,9							
			6	сузель		1,4					1,4							
			7	сузель		1,2					1,2							
				Итого:		37,0	29,9	7,1										
		02/104	1	коридор		2,5					2,5							
			2	кабинет		16,5	16,5											
			3	шкаф		1,4					1,4							
			4	кабинет		10,8	10,8											
			5	шкаф		0,9					0,9							
			6	сузель		1,6					1,6							
			7	сузель		1,4					1,4							
				Итого:		35,1	27,3	7,8										
		03/107	1	коридор		2,4					2,4							
			2	кабинет		19,5	19,5											
			3	кабинет		11,4	11,4											
			4	шкаф		0,9					0,9							
			5	сузель		1,4					1,4							
			6	сузель		1,2					1,2							
				Итого:		36,8	30,9	5,9										

2	3	4	5	6	7	в том числе площадь					11	12	13	14	15
						квартиры									
						основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых (с коэфф.)					
108	1	коридор			2,3		2,3								
	2	кабинет			17,4	17,4									
	3	шкаф			1,3		1,3								
	4	кабинет			10,9	10,9									
	5	шкаф			0,8		0,8								
	6	слузел			1,5		1,5								
	7	слузел			1,4		1,4								
		Итого:			35,6	28,3	7,3								
	1	коридор			2,2		2,2								
	2	кабинет			16,8	16,8									
	3	шкаф			1,3		1,3								
	4	кабинет			12,2	12,2									
	5	шкаф			0,8		0,8								
	6	слузел			1,4		1,4								
	7	слузел			1,3		1,3								
		Итого:			36,0	29,0	7,0								
	1	кафе			34,0	34,0									
	2	кухня			10,9	10,9									
	3	мойка			6,4	6,4									
	4	склад			3,3		3,3								
	5	холодильник			3,5		3,5								
	6	слузел			1,5		1,5								
	7	слузел			1,2		1,2								
	8	коридор			2,3		2,3								
	9	коридор			3,3		3,3								
		Итого:			66,4	51,3	15,1								
	1	коридор			2,7		2,7								
	2	кабинет			18,0	18,0									
	3	шкаф			1,3		1,3								
	4	кабинет			11,4	11,4									
	5	шкаф			0,8		0,8								
	6	слузел			1,3		1,3								
	7	слузел			1,2		1,2								
		Итого:			36,7	29,4	7,3								
	1	коридор			2,7		2,7								
	2	кабинет			17,5	17,5									
	3	шкаф			1,3		1,3								
	4	кабинет			11,6	11,6									
	5	шкаф			0,8		0,8								
	6	слузел			1,6		1,6								
	7	слузел			1,3		1,3								
		Итого:			36,8	29,1	7,7								

Этаж	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер комнаты, кухни, коридора и пр.	Назначение помещений: жилая комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формула подсчета площадей помещений	Общая площадь квартиры (м ²)	в том числе площадь						Площадь помещений общего пользования	Высота помещения по внутреннему обмеру	Среднеобъемное количество помещений для пересортованных	Примечание
						коридор		жилая							
						кабинет/рабочий кабинет	веломототельная	основная	используемая	лоджия, балкон, террас, веранда и кладовых (с коэфф.)	лоджия, балкон, террас, веранда и кладовых (с коэфф.)				
8	9	10	11	12	13										
		1	л/клетка		11,8				11,8			2,70			
		2	коридор		17,2				17,2						
		3	коридор		45,0				45,0						
		4	коридор		17,4				17,4						
		5	коридор		26,7				26,7						
		6	л/клетка		12,4				12,4						
		7	помещение		13,2				13,2						
			Итого		143,7				143,7						
20205		1	коридор		2,3				2,3						
		2	жилая		17,2			17,2							
		3	шкаф		1,3				1,3						
		4	жилая		11,7			11,7							
		5	шкаф		0,9				0,9						
		6	с/узел		1,3				1,3						
		7	с/узел		1,2				1,2						
			Итого		35,9			28,9	7,0						
20204		1	коридор		2,4				2,4						
		2	жилая		16,6			16,6							
		3	шкаф		1,4				1,4						
		4	жилая		11,4			11,4							
		5	шкаф		0,9				0,9						
		6	с/узел		1,4				1,4						
		7	с/узел		1,3				1,3						
			Итого		35,4			28,0	7,4						
206		1	коридор		4,6				4,6						
		2	жилая		14,1			14,1							
		3	жилая		11,8			11,8							
		4	с/узел		4,8				4,8						
			Итого		35,2			25,9	9,3						
207		1	коридор		2,4				2,4						
		2	жилая		11,3			11,3							
		3	шкаф		0,9				0,9						
		4	с/узел		1,3				1,3						
		5	с/узел		1,3				1,3						
			Итого		17,2			11,3	5,9						
208/208		1	коридор		2,4				2,4						
		2	жилая		17,2			17,2							
		3	шкаф		1,4				1,4						
		4	жилая		11,5			11,5							
		5	шкаф		0,8				0,8						
		6	с/узел		1,3				1,3						
		7	с/узел		1,3				1,3						
			Итого		35,9			28,7	7,2						

1	2	3	4	5	6	7	в том числе площадь					12	13	14	15	распо- во У.
							канцелярская		жилая							
							8	9	10	11	11					
	210		1	кабинет		9,1	9,1									
			2	склад		11,3		11,3								
				Итого:		20,4	9,1	11,3								
	211		1	кабинет		12,7	12,7									
				Итого:		12,7	12,7									
	213		1	кабинет		20,1	20,1									
				Итого:		20,1	20,1									
	212/214		1	коридор		2,5			2,5							
			2	жилая		17,6			17,6							
			3	шкаф		1,3				1,3						
			4	жилая		11,7			11,7							
			5	шкаф		0,9				0,9						
			6	с/узел		1,4				1,4						
			7	с/узел		1,3				1,3						
				Итого:		36,7			29,3	7,4						
	16/212		1	коридор		2,7				2,7						
			2	жилая		16,7			16,7							
			3	шкаф		1,4				1,4						
			4	жилая		11,2			11,2							
			5	шкаф		1,0				1,0						
			6	с/узел		1,5				1,5						
			7	с/узел		1,2				1,2						
				Итого:		35,7			27,9	7,8						
	216/218		1	коридор		2,7				2,7						
			2	жилая		17,8			17,8							
			3	шкаф		1,4				1,4						
			4	жилая		11,6			11,6							
			5	шкаф		0,9				0,9						
			6	с/узел		1,4				1,4						
			7	с/узел		1,3				1,3						
				Итого:		37,1			29,4	7,7						
	219/221		1	коридор		2,3				2,3						
			2	жилая		17,4			17,4							
			3	шкаф		1,4				1,4						
			4	жилая		11,9			11,9							
			5	шкаф		0,9				0,9						
			6	с/узел		1,3				1,3						
			7	с/узел		1,3				1,3						
				Итого:		38,5			29,3	7,2						

Индекс объекта	Этаж	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер комнаты, кухни, коридора и пр.	Назначение помещений: жилая комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формула подсчета площадей помещений	Общая площадь квартиры (м ²)	в том числе площадь						Площадь помещений общего пользования	Высота помещения по внутреннему обмеру	Самостоятельно возведенных или реконструированных	Примечание	распо					
							канцелярская		жилая		лоджий, балконов, террас, веранд и т.п. (с коэфф.)	12					13	14	15	по	у.	
							основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)												11
210				кабинет		9,1	9,1															
				склад		11,3		11,3														
				Итого:		20,4	9,1	11,3														
211				кабинет		12,7	12,7															
				Итого:		12,7	12,7															
213				кабинет		20,1	20,1															
				Итого:		20,1	20,1															
212/214				1	коридор		2,5				2,5											
				2	жилая		17,6			17,6												
				3	шкаф		1,3					1,3										
				4	жилая		11,7			11,7												
				5	шкаф		0,9					0,9										
				6	с/узел		1,4					1,4										
				7	с/узел		1,3					1,3										
				Итого:		36,7			29,3	7,4												
216/217				1	коридор		2,7				2,7											
				2	жилая		16,7			16,7												
				3	шкаф		1,4					1,4										
				4	жилая		11,2			11,2												
				5	шкаф		1,0					1,0										
				6	с/узел		1,5					1,5										
				7	с/узел		1,2					1,2										
				Итого:		35,7			27,9	7,8												
216/218				1	коридор		2,7				2,7											
				2	жилая		17,8			17,8												
				3	шкаф		1,4					1,4										
				4	жилая		11,6			11,6												
				5	шкаф		0,9					0,9										
				6	с/узел		1,4					1,4										
				7	с/узел		1,3					1,3										
				Итого:		37,1			29,4	7,7												
219/221				1	коридор		2,3				2,3											
				2	жилая		17,4			17,4												
				3	шкаф		1,4					1,4										
				4	жилая		11,9			11,9												
				5	шкаф		0,9					0,9										
				6	с/узел		1,3					1,3										
				7	с/узел		1,3					1,3										
				Итого:		36,5			29,3	7,2												

Экспликация
к поэтажному плану здания (строения).

расположенного в пос. (д/п) том поселении **Солнечный**

Этаж	Улицы	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер комнаты, кухни, коридора и пр.	Назначение помещений: жилая комната, кухня, коридор, ванная, туалет и т.п.	Формула подсчета площадей помещений	Общая площадь квартиры (м ²)	в том числе площадь				Площадь помещений общего пользования	Высота помещения по внутреннему измерению	Самостоятельно используемая или переоборудованная площадь	Примечание
							канцелярская		жилая					
							основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)				
220				коридор		5,9			5,9			2,70		
				жилая		14,7		14,7						
				жилая		12,2		12,2						
				ванная		2,5			2,5					
				туалет		1,1			1,1					
			Итого		36,4		26,9	9,5						
223				жилая		20,1		20,1						
				жилая		11,6		11,6						
				ванная		2,7			2,7					
				туалет		1,3			1,3					
			Итого:		35,7		31,7	4,0						
222				коридор		5,8			5,8					
				жилая		14,5		14,5						
				жилая		12,2		12,2						
				ванная		2,5			2,5					
				туалет		1,1			1,1					
			Итого		36,1		26,7	9,4						
Итого по 2 этажу:						610,7	41,9	11,3	324,0	233,5				
Сводная по зданию:														
Итого по подвалу:						600,1			600,1					
Итого по 1 этажу:						591,5	365,6	225,9						
Итого по 2 этажу:						610,7	41,9	11,3	324,0	233,5				
Итого по зданию:						1802,3	407,5	837,3	324,0	233,5				
1				лифтовая		15,2		15,2						
				помещение		20,1		20,1						
				Итого:		35,3		35,3						

40

II. Техническое описание здания или его основной пристройки

Литера	A	Основная часть	Год постройки	1983
Число этажей	2		Год последнего капремонта	
№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка, и прочее)	
1	2		3	
1	Фундамент		ж/бетонный ленточный	
2	Наружные и внутренние		кирпичные	
3	Перегородки		кирпичные, деревянные	
4	Перекрытия	Чердачное	ж/б плиты	
		Междуэтажное		
		Подвальное		
5	Крыша		рулонная	
6	Полы	1-го этажа	дощатые по балкам окрашены, линолеум, плитка	
		последующих этажей	дощатые по балкам окрашены, линолеум, плитка	
7	Проемы	Окна	2-ые створные, окрашены	
		Двери	филенчатые, окрашены	
8	Отделка	Внутренняя	штукатурка, побелка, обои, плитка, потолочная плитка	
		Наружная	облицовка силикатным кирпичем	
9	Вид отопления	Печное		
		Калориферное		
		АГВ		
		Центральное отопление	автономное	
	Электро- и сантехнические устройства	Друвое		
		Электричество	открытая проводка	
		Водопровод	централизованное	
		Канализация	централизованная	
		Горячее водоснабжение	централизованное	
		Ванны		
		Газоснабжение		
		Напольные электроплиты		
		Телефон	есть	
		Радио		
Телевидение	есть			
Сигнализация				
Мусоропровод				
Лифт				
Вентиляция	есть			
10	Крыльца, лестницы, прочее		есть	

Износ : 30 %

III. Благоустройство площади квартир, здания и строения (кв. м)

Исчисляется	Канализация	Отопление								Ванны и души			Бассейн	Сауна	Горячее водосн.		Газовое снабж.		Лифты			Напольные плитки (жест.пл.)	Электричество				
		центральное								без колонки и горячей воды	с газовой колонкой	с гор. центр. водоснаб.			с гор. водой от АГВ	центральное	местное	естественное	бесплатное	Мультипроходка	пассажирский			грузопассажирский	грузовой	Телефоны	
		от ТЭЦ	от котельной	от котельной	от кварт. котельной	от АГВ и др.	калориферное	автономное																			
1837,6	1837,6	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
										1837,6			1837,6				1837,6										1837,6

IV. Сведения о принадлежности

(заполняется на здание с выделенным земельным участком)

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литер)
1	2	3	4

V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах	1969 г.	110116	руб.
По индексам Госкомстата РФ (Крайстата)	2002 г.	1580385	руб.
По территориальным индексам	2008 г.	6851418	руб.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ п/п	Наименование документов	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Технический паспорт здания		2	
2	Позэтажный план	1: 200	3	
3	Экспликация к поэтажному плану		4	

Паспорт выдан " 17 " января 2008 г.

Начальник филиала *И.П.Ром* /Доровская Н.Н./

Специалист *Литвинова* /Литвинова О.Г./

<p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН №5165 помещения (вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)</p>
<p>Общие сведения о кадастровых работах</p>
<p>1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: созданием трех помещений, расположенных по адресу: <u>Хабаровский край, Солнечный район, рп.Солнечный, ул. Геологов 21 (Лит.А) в здании с кадастровым номером 27:14:0010102:155</u></p>
<p>2. Сведения о заказчике кадастровых работ <u>Белобородов Евгений Георгиевич, СНИЛС: 05513959266</u></p>
<p>3. Сведения о кадастровом инженере Фамилия, имя, отчество <i>(при наличии отчества)</i> <u>Бабий Анастасия Андреевна</u> Страховой номер индивидуального лицевого счета <u>14036098637</u> Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр <u>5294 от 29.05.2015г.</u> Контактный телефон <u>8 (42146) 2-53-28</u> Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>682711, Хабаровский край, Солнечный район, п.Солнечный, ул. Ленина 27, оф.332, geozentrzemlya@list.ru</u> Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер <u>А СРО "Кадастровые инженеры"</u> Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица <u>ООО "Геоцентр", 682711, Хабаровский край, Солнечный район, п.Солнечный, ул. Ленина 27, оф.332</u> Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы <u>№2672 от 13.04.2020 г.</u> Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) <u>20.07.2020 г.</u></p>

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	–
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	–
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	–
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	–
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	27:14:0010102
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	27:14:0010102:155
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	0 - Подвал, 1 - Этаж, 2 - Этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	–
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	1, 1, 1
7	Адрес объекта недвижимости	–
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	–
	Местоположение объекта недвижимости	Хабаровский край, Солнечный р-н, Солнечный рп, Геологов ул, 21 д
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	(Лит.А) помещение 1
8	Назначение объекта недвижимости	нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	–
9	Наименование объекта недвижимости	нежилое помещение
10	Количество этажей объекта недвижимости	–
	в том числе подземных	–
11	Материал наружных стен здания	–
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	–
	Год завершения строительства объекта недвижимости	–

13	Площадь объекта недвижимости (P), м2	1711.8
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	—
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	—
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	—
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	—
17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	—
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	—
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	—
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	—

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	–
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	–
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	–
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	–
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	27:14:0010102
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	27:14:0010102:155
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1 - Этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	–
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	2
7	Адрес объекта недвижимости	–
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	–
	Местоположение объекта недвижимости	Хабаровский край, Солнечный р-н, Солнечный рп, Геологов ул, 21 д
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	(Лит.А) помещение 2
8	Назначение объекта недвижимости	нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	–
9	Наименование объекта недвижимости	нежилое помещение
10	Количество этажей объекта недвижимости	–
	в том числе подземных	–
11	Материал наружных стен здания	–
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	–
	Год завершения строительства объекта недвижимости	–

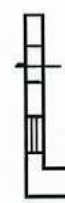
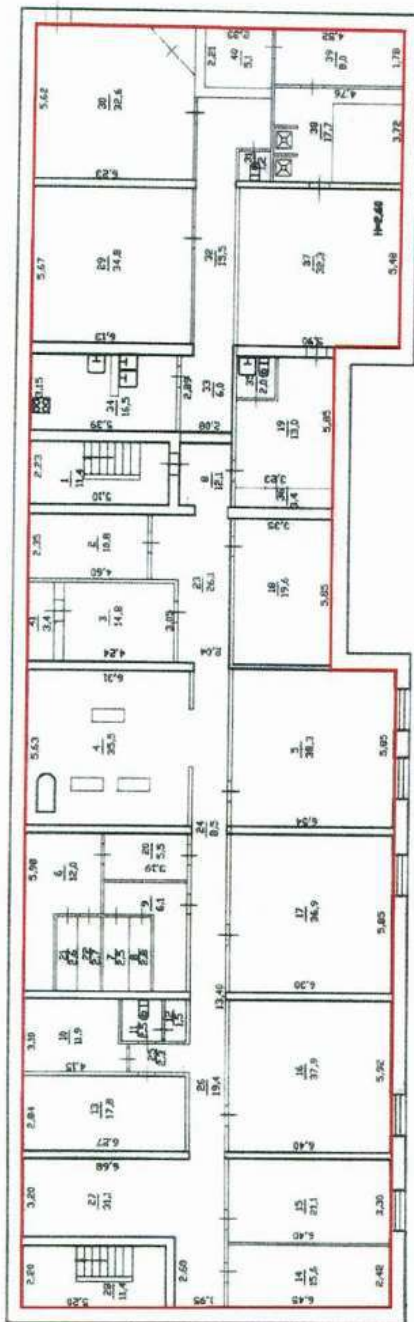
13	Площадь объекта недвижимости (P), м2	90.5
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	—
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	—
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	—
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	—
17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	—
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	—
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	—
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	—

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	–
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	–
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	–
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	–
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	27:14:0010102
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	27:14:0010102:155
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	–
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	–
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	–
7	Адрес объекта недвижимости	–
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	–
	Местоположение объекта недвижимости	Хабаровский край, Солнечный р-н, Солнечный рп, Геологов ул, 21 д
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	(Лит.А) помещение 3
8	Назначение объекта недвижимости	нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	–
9	Наименование объекта недвижимости	нежилое помещение
10	Количество этажей объекта недвижимости	–
	в том числе подземных	–
11	Материал наружных стен здания	–
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	–
	Год завершения строительства объекта недвижимости	–

13	Площадь объекта недвижимости (P), м2	35.3
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	—
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	—
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	—
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	—
17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	—
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	—
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	—
	Реквизиты документа, на основании	

ПЛАН ЭТАЖА

Помещ. (помещение 1)

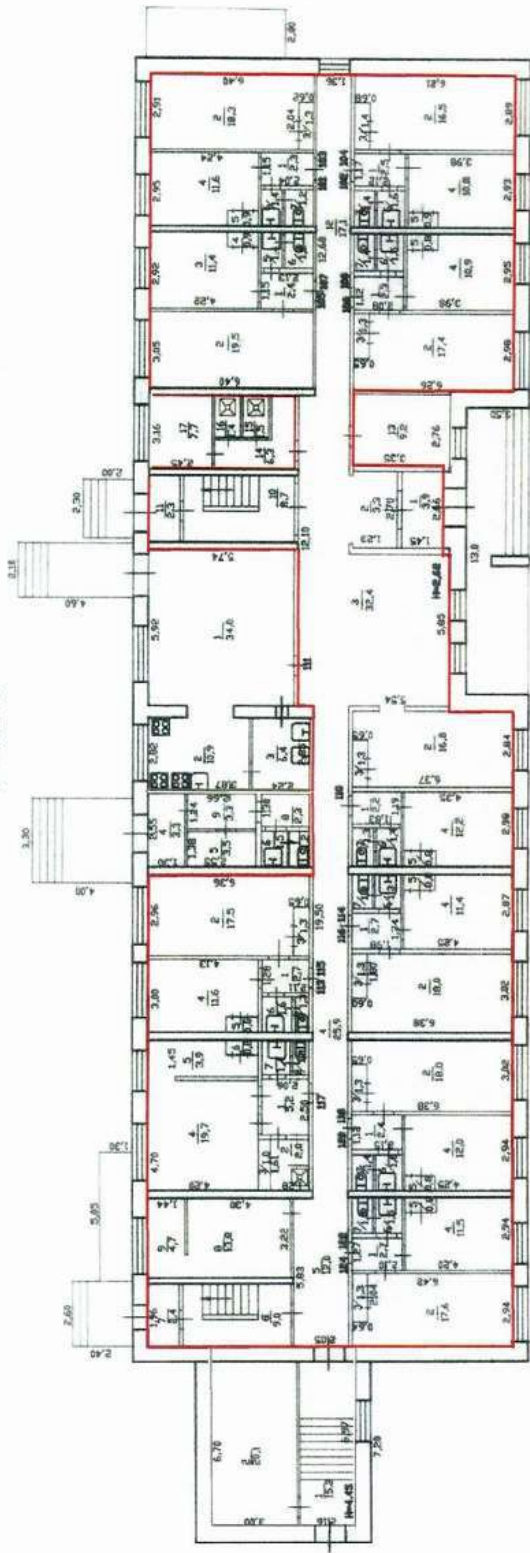


- Стена с окном и дверью

Масштаб 1:200

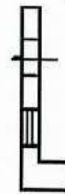
ПЛАН ЭТАЖА

1-й этаж
(помещение 1)



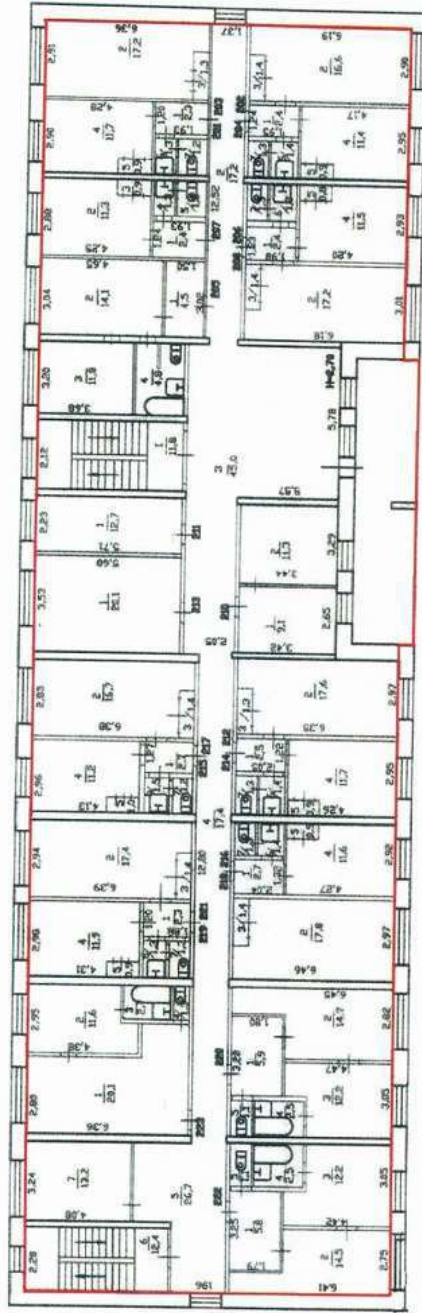
Масштаб 1:200

- Стена с окном и дверью



ПЛАН ЭТАЖА

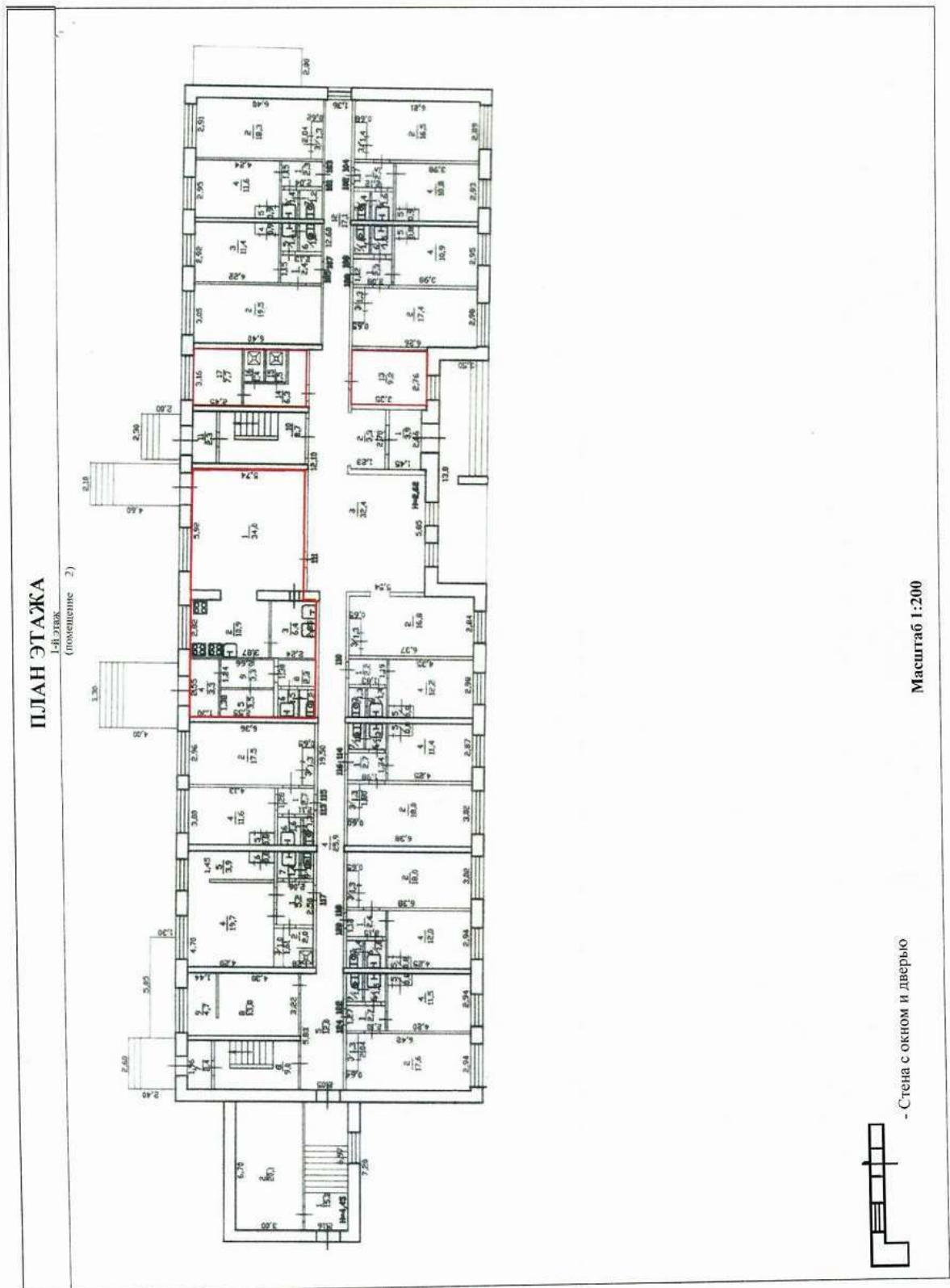
2-й этаж
(помещение 1)



Масштаб 1:200

- Стена с окном и дверью







Выписка из ЕГРН об ОН

Стр. 1 из 6

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

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

На основании запроса от 28.04.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____	Всего листов выписки: _____
28.04.2020 № 99/2020/326680139			
Кадастровый номер:		27:14:0010102:155	
Номер кадастрового квартала:		27:14:0010102	
Дата присвоения кадастрового номера:		28.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Иной номер: 2/1-45-604, Инвентарный номер: 191, Условный номер: 27:14:0203000:00:191:А	
Адрес:		Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21	
Площадь, м²:		1837,6	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Гостиница	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		3, в том числе подземных 1	
Материал наружных стен:		Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1983	
Кадастровая стоимость, руб.:		11157483.56	
Государственный регистратор		полное наименование должности	
		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

file:///C:/Users/Anna/AppData/Local/Temp/Rar\$D1a0.858/kv_4182c659-6e5b-409c-886c-a6cb825c3d1b.xml

20.07.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Стр. 2 из 6

Раздел 1

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

На основании запроса от 28.04.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего листов выписки:
28.04.2020	№ 99/2020/326680139		
Кадастровый номер:		27:14:0010102:155	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			
27:14:0010103:41			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:			
27:14:0010102:1579, 27:14:0010102:1582, 27:14:0010102:1583, 27:14:0010102:1584, 27:14:0010102:1585, 27:14:0010102:1586, 27:14:0010102:1587, 27:14:0010102:1588, 27:14:0010102:1589, 27:14:0010102:1590, 27:14:0010102:1591, 27:14:0010102:1592, 27:14:0010102:1593, 27:14:0010102:1594, 27:14:0010102:1595, 27:14:0010102:1596, 27:14:0010102:1597, 27:14:0010102:1598, 27:14:0010102:1599, 27:14:0010102:1575, 27:14:0010102:1576, 27:14:0010102:1577, 27:14:0010102:1578, 27:14:0010102:794			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:			
данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:			
данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
данные отсутствуют			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке			
данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:			
данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:			
данные отсутствуют			

file:///C:/Users/Anna/AppData/Local/Temp/Rar\$Dla0.858/kv_4182c659-6c5b-409c-886c-a6cb825c3d1b.xml

20.07.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Стр. 3 из 6

Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, площади имеют статус «Актуальные незавидельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Фролова Анна Алексеевна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/Anna/AppData/Local/Temp/Rar\$D1a0.858/kv_4182c659-6e5b-409c-886c-a6cb825c3d1b.xml

20.07.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Стр. 4 из 6

Раздел 2

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>28.04.2020</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
28.04.2020 № 99/2020/326680139			
Кадастровый номер:		27:14:0010102:155	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Белобородов Евгений Георгиевич	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 27-27-03/006/2008-032 от 03.03.2008, 24/25	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2. Курбанов Бахтиёр Мансурович	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность, № 27:14:0010102:155-27/022/2018-4 от 30.05.2018, 1/25	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

file:///C:/Users/Anna/AppData/Local/Temp/Rar\$Dla0.858/kv_4182c659-6e5b-409c-886c-a6cb825c3d1b.xml

20.07.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Стр. 5 из 6

Раздел 7

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

Здание							вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 7	Всего листов раздела 7:			Всего разделов:	Всего листов выписки:		
28.04.2020 № 99/2020/326680139								
Кадастровый номер: 27:14:0010102:155								
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²		
1	27:14:0010102:1579	Этаж № 01	110	данные отсутствуют	данные отсутствуют	36		
2	27:14:0010102:1582	Этаж № 01	113/115	данные отсутствуют	данные отсутствуют	36.8		
3	27:14:0010102:1583	Этаж № 01	118/120	данные отсутствуют	данные отсутствуют	37.5		
4	27:14:0010102:1584	Этаж № 01	117	данные отсутствуют	данные отсутствуют	35.3		
5	27:14:0010102:1585	Этаж № 01	122/124	данные отсутствуют	данные отсутствуют	36.7		
6	27:14:0010102:1580	Этаж № 01	111	данные отсутствуют	данные отсутствуют	66.4		
7	27:14:0010102:1581	Этаж № 01	114/116	данные отсутствуют	данные отсутствуют	36.7		
8	27:14:0010102:1594	Этаж № 02	215/217	данные отсутствуют	данные отсутствуют	35.7		
9	27:14:0010102:1595	Этаж № 02	216/218	данные отсутствуют	данные отсутствуют	37.1		
10	27:14:0010102:1586	Этаж № 02	201/203	данные отсутствуют	данные отсутствуют	35.9		
11	27:14:0010102:1587	Этаж № 02	202/204	данные отсутствуют	данные отсутствуют	35.4		
12	27:14:0010102:1593	Этаж № 02	213	данные отсутствуют	данные отсутствуют	20.1		
13	27:14:0010102:1588	Этаж № 02	205	данные отсутствуют	данные отсутствуют	35.2		
14	27:14:0010102:1589	Этаж № 02	207	данные отсутствуют	данные отсутствуют	17.2		
15	27:14:0010102:1590	Этаж № 02	206/208	данные отсутствуют	данные отсутствуют	35.9		
16	27:14:0010102:1591	Этаж № 02	210	данные отсутствуют	данные отсутствуют	20.4		

file:///C:/Users/Anna/AppData/Local/Temp/Rar\$Dla0.858/kv_4182c659-6e5b-409c-886c-a6cb825c3d1b.xml

20.07.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

17	27:14:0010102:1592	Этаж № 02	211	данные отсутствуют	данные отсутствуют	12.7
18	27:14:0010102:1576	Этаж № 01	102/104	данные отсутствуют	данные отсутствуют	35.1
19	27:14:0010102:1577	Этаж № 01	105/107	данные отсутствуют	данные отсутствуют	36.8
20	27:14:0010102:1578	Этаж № 01	106/108	данные отсутствуют	данные отсутствуют	35.6
21	27:14:0010102:1599	Этаж № 02	222	данные отсутствуют	данные отсутствуют	36.1
22	27:14:0010102:1575	Этаж № 01	101/103	данные отсутствуют	данные отсутствуют	37
23	27:14:0010102:1596	Этаж № 02	219/221	данные отсутствуют	данные отсутствуют	36.5
24	27:14:0010102:1597	Этаж № 02	220	данные отсутствуют	данные отсутствуют	36.4
25	27:14:0010102:1598	Этаж № 02	223	данные отсутствуют	данные отсутствуют	35.7
26	27:14:0010102:794	Этаж № 02	212/214	данные отсутствуют	данные отсутствуют	36.7
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	
			М.П.			

file:///C:/Users/Anna/AppData/Local/Temp/Rar\$D1a0.858/kv_4182c659-6e5b-409c-886c-a6cb825c3d1b.xml

20.07.2020

Договор аренды № Д(А)-002-250423

рп. Солнечный, Хабаровский край

«25» апреля 2023г.

Публичное акционерное общество «Русолово» (ПАО «Русолово»), именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице генерального директора Радько Николая Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» (АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»)**, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Левченко Марины Вадимовны, действующей на основании Доверенности №77 от 18.02.2021г., с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а в отдельности Сторона, заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает нежилое помещение, площадью 1711,8 кв.м., кадастровый номер 27:14:0010102:1968, находящееся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, улица Героюгов, дом 21 (двадцать один) (Лит.А), пом. 1, (далее – «Помещение») и 24/25 (двадцать четыре двадцать пятых) доли в праве общей собственности на земельный участок, площадью 1034 кв.м. с кадастровым номером 27:14:0010103:41, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», находящийся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, улица Героюгов, дом 21 (далее – «Земельный участок»).

Помещение принадлежит на праве долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» (далее – «Фонд»), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02 апреля 2023г. сделана запись регистрации № 27:14:0010102:1968-27/020/2023-3.

Земельный участок принадлежит на праве долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02 апреля 2023г. сделана запись регистрации № 27:14:0010102:1968-27/020/2023-3.

Помещение и Земельный участок далее совместно именуются «Объект аренды».

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

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

1.3. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора Объект аренды никому не продан, не подарен, не заложен, и в споре или под арестом не состоит.

1.4. Арендатор настоящим гарантирует, что на дату заключения Договора не является 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» до момента исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств по Договору не является и не будет являться таковым. В случае нарушения настоящего пункта все неблагоприятные финансовые последствия возлагаются на Арендатора.

2. Порядок передачи Объекта аренды

2.1. Передача Объекта аренды осуществляется Арендодателем по Акту приема-передачи (далее – Акт) в срок не позднее 01 мая 2023г. Возврат Арендодателю Объекта аренды производится Арендатором по Акту.

3. Плата по Договору аренды и порядок расчетов

3.1. Арендатор обязуется вносить Арендодателю ежеквартальную плату за пользование Объектом аренды в размере 684 720 (Шестьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот двадцать) рублей 00 копеек, в том числе НДС 114 120 (Сто четырнадцать тысяч сто двадцать) рублей 00 копеек.

3.2. Арендная плата по Договору взимается с даты подписания Акта по дату возврата Объекта аренды Арендодателю. Размер Арендной платы за неполный месяц рассчитывается как размер Арендной платы за полный месяц, умноженный на отношение количества дней аренды к общему количеству календарных дней данного календарного месяца.

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

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

4. Срок аренды, порядок изменения и расторжения договора

4.1. Договор заключен с момента подписания. Срок аренды: с даты передачи Помещения по Акту до 31.12.2023г. включительно.

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

5. Права и обязанности сторон

5.1. Арендатор обязан:

5.1.1. вносить плату за пользование Объектом аренды в сроки и в порядке, установленные настоящим Договором;

5.1.2. использовать переданный в аренду Объект аренды в строгом соответствии с его назначением;

5.1.3. соблюдать правила пользования Помещением и Земельным участком, в том числе правила безопасности, принимать необходимые меры к сохранности Помещения, установленного в нем оборудования;

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

5.1.5. от своего имени заключать договоры с организациями, обслуживающими Помещение, в части коммунальных и эксплуатационных услуг и своевременно производить оплату по таким договорам;

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

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

5.2. Арендатор имеет право:

5.2.1. досрочно расторгнуть Договор в одностороннем порядке и вернуть Помещение Арендодателю до истечения срока аренды, письменно уведомив Арендодателя об этом за 30 календарных дней до даты досрочного расторжения;

5.2.2. передавать помещения, входящие в состав Помещения, с соответствующим правом пользования земельным участком, в субаренду другим лицам.

5.3. Арендодатель обязан не чинить препятствий Арендатору в правомерном пользовании Объектом аренды.

5.4. Арендодатель имеет право досрочно расторгнуть в одностороннем порядке в соответствии со ст.619 ГК РФ, письменно предупредив Арендатора об этом за 30 календарных дней до даты досрочного расторжения.

6. Дополнительные условия.

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

6.2. Все споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения Договора, разрешаются Сторонами путем досудебного урегулирования споров (в претензионном порядке). Срок ответа на претензию – 10 (десять) рабочих дней с момента ее получения. В случае отказа от получения заказной корреспонденции от Стороны и возврата уведомления о вручении претензия считается полученной Стороной. В случае если ответ на претензию не представлен в течение 20 (двадцати) дней с момента ее направления, Сторона, направившая претензию и не получившая на нее ответ, вправе обратиться в суд.

6.3. В случае если Стороны не придут к соглашению по спорным вопросам в претензионном порядке, споры передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Хабаровского края.

6.4. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах: 1 (Один) – экземпляр Арендодателю, 1 (Один) экземпляр – Арендатору.

7. Адреса и подписи сторон

Арендатор:

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

Генеральный директор

М.П. М.В. Радько



Арендодатель:

АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «РФЦ-
Шуваловские высоты»
455008, Челябинская обл., г.
Магнитогорск,
пр. К.Маркса, д. 212, пом. 1,
ИНН 7455036003 КПП 745501001
р/с 40701810100001200568
в АО «КУБ» г.Магнитогорск
к/с 301018107000000000949
БИК 047516949
ОГРН 1197456036975
Helena@ukrfc.ru
Доверенности №77 от 18.02.2021г.
М.В. Левченко



Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 159 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

