



с 1998 года

КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ ГРУППА ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

25 лет

Москва, Новопесчаная улица, 9

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

ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 210/Д(У)-001-0404

от 27.04.2024 г.

об оценке объектов недвижимости,

расположенных:

Хабаровский край, Солнечный район,

рп. Солнечный, ул. Ленина, д.27

в соответствии с требованиями

стандартов международной финансовой

отчетности МСФО (IFRS)

Дата оценки: 27 апреля 2024 г.

Дата составления отчета: 27 апреля 2024 г.

Оценщик: ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ
ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

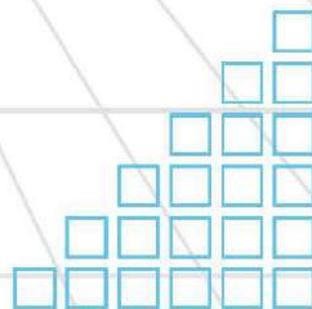
Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал»

Д.У. ЗПИФ недвижимости

«РФЦ-Шуваловские высоты»



Москва 2024



СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	2
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	6
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	6
1.6. ВИД 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.....	22
7.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА	22
7.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	24
7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
ГЛАВА 8. АНАЛИЗ РЫНКА	29
8.1.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ	29
8.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2023 ГОДА.....	33
8.1.3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНКИ.....	34
8.1.4. ВЫВОДЫ	36
8.2.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ.....	36
8.2.2. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИТОГАМ 2023	38
8.2.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ	39
8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	43
8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	48
ГЛАВА 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
9.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ	52
9.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ДОХОДОВ).....	53
9.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ЗАТРАТ).....	54

9.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД	55
9.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	56
ГЛАВА 10. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	57
10.1. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	57
10.2. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	69
10.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	80
10.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	96
ГЛАВА 11. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА ...	98
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ	105

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

На основании Дополнительного соглашения № 210 от 15 апреля 2024 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. специалистами ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» (далее – «Оценочная организация») оказаны услуги по определению справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом оценки IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» недвижимого имущества:

- административное комбинатууправление, нежилое здание, общей площадью 8 849,4 (Восемь тысяч восемьсот сорок девять целых четыре десятых) кв. м, инв. № 192 лит. А, расположенное по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый № 27:14:0010104:2457,

- права аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 013 (Девять тысяч тринадцать) кв. м, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49, (далее – «Объект оценки»).

В письменной форме составлен настоящий отчет об оценке Объекта (далее - «Отчет»). Дата составления Отчета – 27 апреля 2024 г. Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 27 апреля 2024 г.

Таблица 1. Итоговая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.
1	Административное здание (комбинатууправление)	79 671 000
В том числе:		
2	Административное здание (комбинатууправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27, кадастровый № 27:14:0010104:2457	72 370 167
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 013 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27. Кадастровый номер: 27:14:0010104:49	7 300 833

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович

Оценщик



Полякова Елена Владимировна



ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки служит Дополнительное соглашение № 210 от 15 апреля 2024 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. Порядковый номер отчета № 01/ДС№ 210/Д(У)-001-0404 от 27.04.2024 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки, в соответствии с Дополнительным соглашением № 210 от 15 апреля 2024 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. на оказание услуг по оценке справедливой стоимости недвижимого имущества:

- административное комбинатоуправление, нежилое здание, общей площадью 8 849,4 (Восемь тысяч восемьсот сорок девять целых четыре десятых) кв. м, инв. № 192 лит. А, расположенное по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый № 27:14:0010104:2457,
- права аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 013 (Девять тысяч тринадцать) кв. м, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49, (далее – «Объект оценки»).

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 210 от 15 апреля 2024 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006 г. «О проведении оценки имущества»
Объект оценки и его описание	Недвижимое имущество: - административное комбинатоуправление, нежилое здание, общей площадью 8 849,4 (Восемь тысяч восемьсот сорок девять целых четыре десятых) кв. м, инв. № 192 лит. А, расположенное по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый № 27:14:0010104:2457, - права аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 013 (Девять тысяч тринадцать) кв. м, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- административное комбинатоуправление, нежилое здание, общей площадью 8 849,4 (Восемь тысяч восемьсот сорок девять целых четыре десятых) кв. м, инв. № 192 лит. А, расположенное по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый № 27:14:0010104:2457, - права аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 013 (Девять тысяч тринадцать) кв. м, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49
Имущественные права на объект оценки	Права общей долевой собственности
Сведения об ограничениях (обременениях) объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки, за исключением доверительного управления, на дату оценки отсутствуют
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования
Дата оценки	27.04.2024 г.
Дата составления отчета об оценке	27.04.2024 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС№ 210/Д(У)-001-0404 от 27.04.2024 г.

Источник информации: данные Заказчика

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Таблица 2. Результаты оценки

Подходы	Расчетная величина в рамках подходов, руб. без НДС
Затратный подход	Обоснован отказ
Сравнительный подход	78 169 700
Доходный подход	81 171 927

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) 27 апреля 2024 г.

Таблица 3. Итоговая стоимость Объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.
1	Административное здание (комбинатоуправление)	79 671 000
В том числе:		
2	Административное здание (комбинатоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27, кадастровый № 27:14:0010104:2457	72 370 167
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 013 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27. Кадастровый номер: 27:14:0010104:49	7 300 833

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 № 210 от 15 апреля 2024 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. специалистами ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» (далее – «Оценочная организация») оказаны услуги по определению справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом оценки IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» недвижимого имущества:

- административное комбинатоуправление, нежилое здание, общей площадью 8 849,4 (Восемь тысяч восемьсот сорок девять целых четыре десятых) кв. м, инв. № 192 лит. А, расположенное по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый № 27:14:0010104:2457,

- права аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 013 (Девять тысяч тринадцать) кв. м, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49, (далее – «Объект оценки»).

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 предположениях 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

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).

непосредственно ценами на объекты; данные, полученные на основе корреляционно-регрессионного анализа имеющихся рыночных данных;

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

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

В п.39-43 «Принципы МСО» указано, что при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание и учитывать в расчетах, что оценка объекта в соответствии с критерием наиболее эффективного использования может не учитывать расходов на перепрофилирование объекта в соответствии с НЭИ, а также прекращения и закрытия бизнеса вследствие данного перепрофилирования. Таким образом, в соответствии с IVA и с IAS при выборе подходов и методов к оценке справедливой стоимости необходимо следовать двум базовым критериям:

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

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

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 4. Основные положения технического задания

Положение	Значение
Заказчик	АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»
Исполнитель	ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки»
Объект оценки и его описание	Недвижимое имущество и земельный участок: - административное комбинатууправление, нежилое здание, общей площадью 8 849,4 (Восемь тысяч восемьсот сорок девять целых четыре десятых) кв. м, инв. № 192 лит. А, расположенное по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый № 27:14:0010104:2457, - права аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 013 (Девять тысяч тринадцать) кв. м, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49:
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- административное комбинатууправление, нежилое здание, общей площадью 8 849,4 (Восемь тысяч восемьсот сорок девять целых четыре десятых) кв. м, инв. № 192 лит. А, расположенное по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый № 27:14:0010104:2457, - права аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 013 (Девять тысяч тринадцать) кв. м, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Основные характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей взяты из следующих источников: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010104:2457, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.04.2024 г., Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010104:49, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.04.2024 г., Технический паспорт, инвентарный номер 192 от 31.08.2005 г.
Существующие имущественные права на объект оценки	Права общей долевой собственности
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
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 - 27 апреля 2024 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)).

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

Положение	Значение
Дата оценки	27 апреля 2024 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки	Осмотр не проводился, фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. Учитывая местонахождение Оценщика на существенном удалении от местонахождения Объекта оценки, осмотр Объекта оценки Оценщиком не проводился. Количественные и качественные характеристики объекта оценки были установлены по представленным документам на объекты оценки, фотографиям, выполненным Заказчиком, данным Росреестра, а также на основании данных ресурса Яндекс.Карты.
Период (срок) проведения работ по оценке	15.04.2024 г. – 27.04.2024 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)	-Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010104:2457, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.04.2024 г., - Технический паспорт на нежилое помещение, инвентарный номер 192 от 31.08.2005 г. - Договор № 85 аренды земельного участка от 30.08.2021 г. -Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010104:49, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.04.2024 г. - Договор аренды нежилого здания № Д(А)-004-150923 от 15.09.2023 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе ГЛАВА 4.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

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).

ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ**Таблица 5. 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 6. Сведения юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Наименование	Значение
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аналитический консультационный центр «Департамент профессиональной оценки»
Место нахождения	125057, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
Почтовый адрес	125057, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
Телефон, факс	+7 (495) 775-28-18
Электронная почта	info@dpo.ru
Сайт в сети Интернет	http://www.dpo.ru/
Номер и дата регистрации МРП	001.401.163 от 26 февраля 1998 года
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7710277867
Основной государственный регистрационный номер	1027739644800, присвоен 28.11.2002 г.
Реквизиты страхового полиса	Гражданская ответственность юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки застрахована в САО «РЕСО-Гарантия» на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей. Договор страхования ответственности 922/2510654198 от 19.12.2023 г., срок действия с 31.12.2023 г. по 30.12.2024 г., страховая сумма – 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей
Банковские реквизиты:	Расчетный счёт № 40702810601990000336 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва, Корреспондентский счёт № 30101810200000000593, БИК № 044525593

Источник информации: Данные Оценщика

Таблица 7. 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.

Реквизит	Значение
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 Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах", полис № 433-182315/23; Страховая сумма 10 000 000,00 (десять миллионов) рублей; Срок действия с «19» декабря 2023 года по «18» декабря 2024 года
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. При определении справедливой стоимости объекта оценки обременения в виде доверительного управления не учитывались, поскольку данное обременение не влияет на справедливую стоимость оцениваемого объекта, и в случае смены правообладателя договор доверительного управления прекращает свое действие или заключается на новых условиях.

20. Оценка объекта оценки проводится без корректировки на сдачу объекта оценки в аренду (Договор аренды нежилого здания № Д(А)-004-150923 от 15.09.2023 г.), вследствие наличия в договоре аренды пункта 4.2., согласно которому договор может быть расторгнут досрочно по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

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 8. 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 9. Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование, вид документа	Реквизиты документа
1	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010104:2457, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас)	Копия документа от 12.04.2024 г.
2	Технический паспорт на нежилое помещение, инвентарный номер 192	Копия документа от 31.08.2005 г.
3	Договор № 85 аренды земельного участка	Копия документа от 30.08.2021 г.
4	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010104:49, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас)	Копия документа от 12.04.2024 г.
5	Договор аренды нежилого здания № Д(А)-004-150923	Копия документа от 15.09.2023 г.

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

7.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки составлено на основании визуального осмотра Объекта оценки и документов, предоставленных Заказчиком. Полученные данные об Объекте оценки были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму.

Описание Объекта оценки составлено на основании визуального осмотра Объекта оценки и документов, предоставленных Заказчиком. Полученные данные об Объекте оценки были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму.

Таблица 10. Количественные характеристики Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Административное нежилое здание (комбинатоуправление)
Год постройки	1985
Группа капитальности	4
Этажность объекта без подземных этажей	5 (пять), цоколь
Техническое состояние	Удовлетворительное, ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	27%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ⁴ %	$(2024-1985)/100 = 39\%$
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Нежилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – смешанная. Фасад здания в хорошем состоянии, без видимых повреждений.
Вход в нежилое здание	С улицы

⁴Метод 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:

Таблица 11. Количественные характеристики Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Административное нежилое здание (комбинатууправление)
Год постройки	1985
Группа капитальности	4
Этажность объекта без подземных этажей	5 (пять), цоколь
Техническое состояние	Удовлетворительное, ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	27%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ⁵ %	(2024-1985)/ 100 = 39%
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Нежилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – смешанная. Фасад здания в хорошем состоянии, без видимых повреждений.
Вход в нежилое здание	С улицы
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется
Объект оценки	Недвижимое имущество и земельный участок: - административное комбинатууправление, нежилое здание, общей площадью 8 849,4 (Восемь тысяч восемьсот сорок девять целых четыре десятых) кв. м, инв. № 192 лит. А, расположенное по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый № 27:14:0010104:2457, - права аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 013 (Девять тысяч тринадцать) кв. м, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:4
Общая площадь здания, кв. м	8 849,4 кв. м в том числе: Цоколь - 1 365,2 кв. м; 1 этаж - 1 656,4 кв. м; Со 2 по 5 этажи - 5 827,8 кв. м
Площадь земельного участка, кв. м	9 013
Этаж	Цоколь, 1, 2, 3, 4, 5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Парковая
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)
Собственник Объекта 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.
Вид права	Общая долевая собственность № 27-27/002-27/041/200/2016-1051/2 от 12.05.2016 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Доверительное управление, аренда

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010104:2457, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.04.2024 г., технический паспорт инвентарный номер 281 от 24.01.2002 г.

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

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

⁵Метод 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:

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.

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

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

Общая информация

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

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

Таблица 12. Характеристика местоположения Объекта оценки

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

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

7.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

Таблица 13. Описание земельного участка

Адрес (идентификация объекта)	Значение
Адрес	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27
Окружающая застройка	Жилые дома
Удобство подъездных путей	Удобные
Кадастровый номер участка	27:14:0010104:49
Инвентарный номер	-
Площадь земельного участка, кв. м	9 013
Права на земельный участок	Права аренды с 05.03.2021 г. по 30.04.2035 г.
Балансовая стоимость, руб.	-
Категория земельного участка	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории
Кадастровая стоимость, руб. (по данным сайта www.rosreestr.ru)	4 628 626,15
Наличие коммуникаций	Водоснабжение, отопление, канализация, электроснабжение

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

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

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

Таблица 14. Идентификация объекта недвижимости

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27
Первичный объект недвижимости	5-ти этажное нежилое здание
Объект оценки	Административное нежилое здание (комбинатоправление)
Кадастровый номер	27:14:0010104:2457
Кадастровая стоимость, руб.	71 303 421,04
Общая площадь здания, кв. м	8 849,4
Площадь земельного участка, кв. м	9 013
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Парковая
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии
Наличие и тип парковки	Стихийная
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность (право собственности)
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления (аренда) в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)

Таблица 15. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (административное нежилое здание)

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

Таблица 16. Характеристики объекта оценки (административное нежилое здание)⁶

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

⁶Таблица составлена на основании техн. паспорта инвентарный номер 192 от 31.08.2005 г.

Наименование	Характеристика
Настенное покрытие	Обои, кафельная плитка, покраска
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые, деревянные
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Соответствие планировочных решений объекта оценки указанным решениям в технической документации	Соответствует

Рисунок 1. Расположение на карте Объекта оценки



7.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата гос. рег. права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Административное здание (комбинатоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27, кадастровый № 27:14:0010104:2457	Общая долевая собственность № 27-27/002-27/041/200/201 6-1051/2 от 12.05.2016 г.	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010104:2457, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.04.2024 г.
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 013 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27 Кадастровый номер: 27:14:0010104:49	Аренда с 05.03.2021 г. по 30.04.2035 г.	Договор № 85 аренды земельного участка от 30.08.2021 г.
Субъект права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Наличие обременений	Административное здание (комбинатоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27, кадастровый № 27:14:0010104:2457	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления (аренда) в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)	
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 013 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27. Кадастровый номер: 27:14:0010104:49	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)	

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 17. Фотографии объекта оценки

Фото 1. Внешний вид здания



Фото 2. Вид здания сбоку



Фото 3. Центральный вход



Фото 4. Входная группа

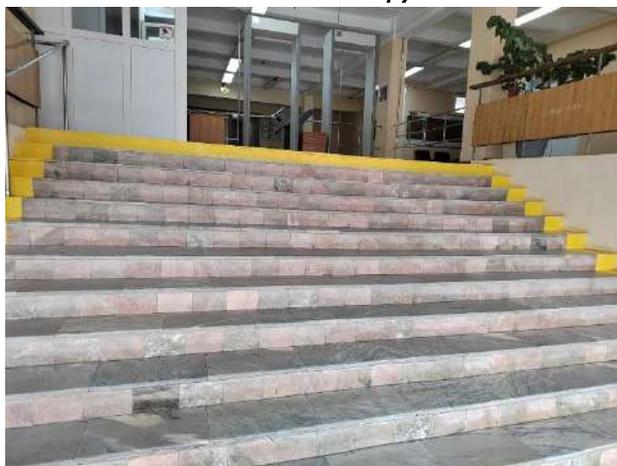


Фото 5. Лестничный марш

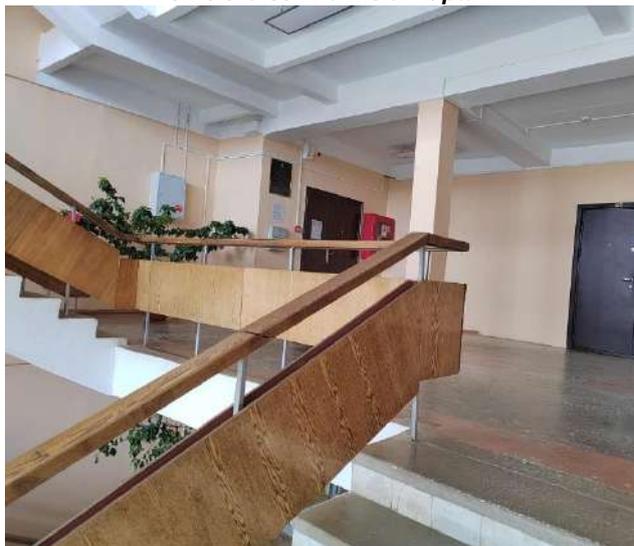


Фото 6. Холл, фойе 1 этаж

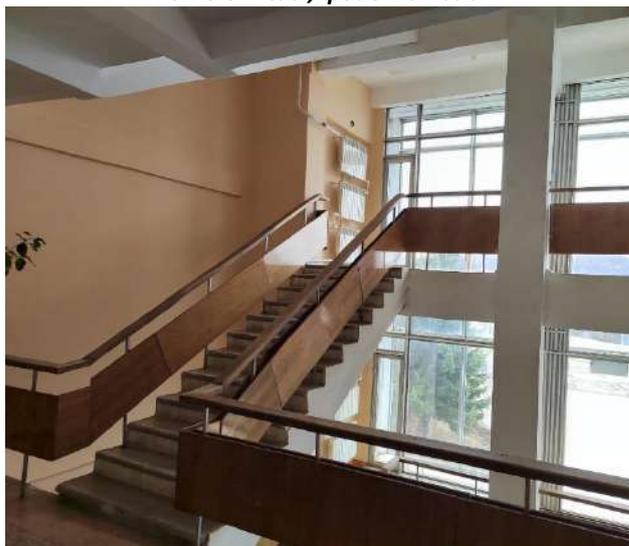


Фото 7. Фойе, 2 этаж

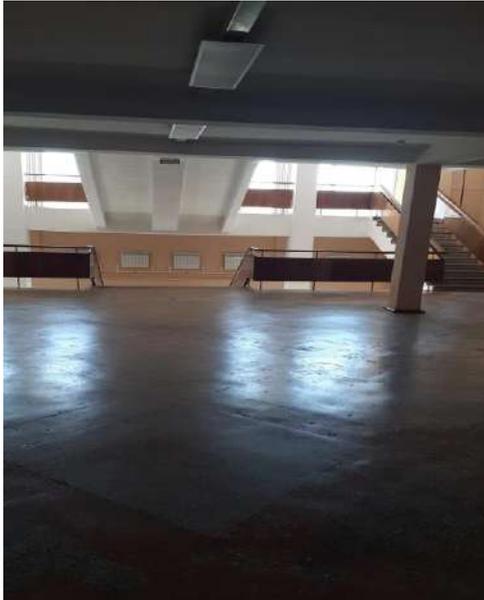


Фото 8. 1 этаж (правое крыло)



Фото 9. 1 этаж (левое крыло)



Фото 10. 2 этаж (правое крыло)



Фото 11. 3 этаж



Фото 12. 4 этаж



Фото 13. 5 этаж



Фото 14. Кровля



Фото 15. Кабинет



Фото 16. Кабинет



Фото 17. Кабинет



Фото 18. Кабинет

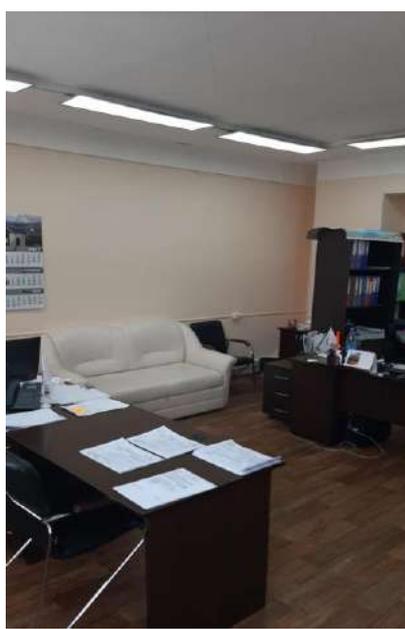


Фото 19. Кабинет



Фото 20. Кабинет

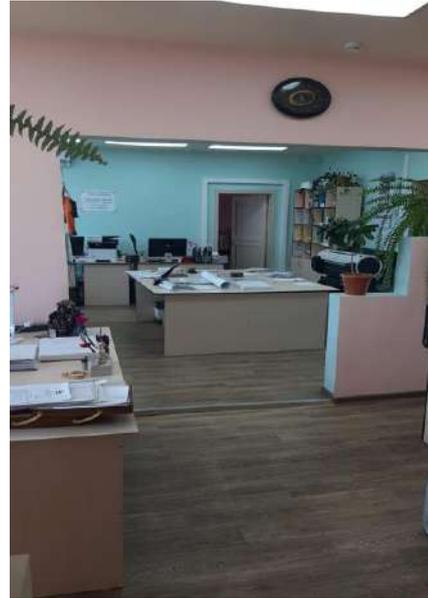


Фото 21. Кабинет



Фото 22. Кабинет

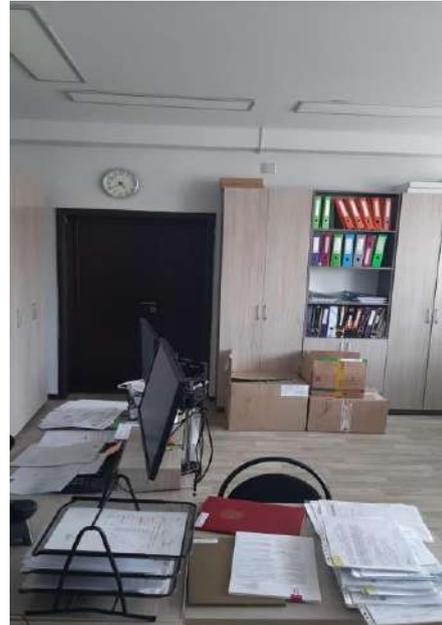


Фото 23. Туалетная комната



Фото 24. Туалетная комната



ГЛАВА 8. АНАЛИЗ РЫНКА

8.1.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ

Обзор подготовлен на основе материалов Минэкономразвития России в 2022-2024 гг., «Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2025 года» и других источников информации.

Основные макроэкономические показатели⁷

Таблица 18. Макроэкономические показатели

Макроэкономические показатели ¹ по отношению к соответствующему периоду предыдущего года	2023	Янв.-мар. 2023	Янв.- мар. 2024	Мар. 2023
Темп роста ВВП, %	3,6	-3,2 ²	6,0 ²	-2,6 ²
Рост потребительских цен, %	7,4	1,7	2,0	0,4
Рост цен производителей, %	19,2	0,0 ²	-0,5 ²	0,9 ²
Рост денежной базы, %	12,6	2,4	-2,5	1,4
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	-25,2	-14,1	-0,9	-5,3
Индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-24,7	-14,6	0,6	-4,9

Показатель	Янв.-фев. 2024 в % к янв.-фев. 2023	Фев. 2024 в % к фев. 2023	Фев. 2024 в % к янв. 2023
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	107,8	110,1	104,1
Индекс промышленного производства	106,6	108,5	101,7

Основные показатели федерального бюджета, млрд. руб.	2023 ⁴	Закон о бюджете 2024	Янв.-мар. 2024 ⁴	Мар. 2024 ⁴
Доходы	29 123	35 065	8 719	3 691
в т.ч. нефтегазовые доходы	8 822	11 504	2 928	1 308
Расходы	32 364	36 661	9 326	3 168
Профицит (+)/ дефицит (-)	-3 241	-1 596	-607	523
Нефтегазовый профицит(+)/дефицит (-)	-12 063	-13 100	-3 535	-784

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

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

³ В узком определении.

⁴ Оценка.

О текущей ситуации в российской экономике⁸

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +7,7% г/г после +4,6% г/г в январе. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в феврале составил +0,2% м/м SA. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +4,7% (в январе +2,0%).

Рост промышленного производства в феврале 2024 года ускорился до +8,5% г/г после +4,6% г/г в январе. С учётом сезонности производство выросло на +1,3% м/м SA. К уровню двухлетней давности ускорение до +6,3% после +1,6% месяцем ранее. Обрабатывающая промышленность вернулась к двузначным темпам роста: +13,5% г/г после +7,5% г/г месяцем ранее. С устранением сезонного фактора рост на +1,5% м/м SA. К уровню двухлетней давности в феврале: +11,5% после +4,6% месяцем ранее. В целом улучшение темпов роста в феврале 2024 года показали все направления обрабатывающей промышленности. Добывающий сектор продолжил демонстрировать положительные темпы роста – по итогам февраля +2,1% г/г после +0,8% г/г в январе. С устранением сезонного фактора в феврале рост добывающей промышленности составил +1,1% м/м SA. К уровню двухлетней давности: -1,3% после -3,0% месяцем ранее.

По первой оценке Росстата, инвестиции в основной капитал по полному кругу организаций по итогам 2023 года составили +9,8% г/г в реальном выражении. В 4 квартале 2023 года рост инвестиций составил +8,6% г/г после +14,5% г/г в предыдущем квартале.

⁷<http://www.eeg.ru/>

⁸https://www.economy.gov.ru/material/file/9c427e4d80303881e8831ea4a4f6e3eb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_fevral_2024_goda.pdf

Рост объёма строительных работ в феврале 2024 года ускорился в годовом выражении до +5,1% г/г после +3,9% г/г в январе. К уровню двухлетней давности рост составил +18,4% после +17,5% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора в феврале объём строительных работ вырос на +1,1% м/м SA.

Объём оптовой торговли в феврале вырос на +19,8% г/г (+9,1% г/г в январе), уровень двухлетней давности превышен на +1,8% после -1,5% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора объёмы оптовой торговли в феврале 2024 года выросли на +1,8% м/м SA.

Выпуск продукции сельского хозяйства в феврале превысил уровень прошлого года на +0,5% г/г после -0,2% г/г в январе 2 (к уровню февраля двухлетней давности рост на +1,7% после +1,1% месяцем ранее).

В феврале 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после -1,3% г/г в январе, к февралю 2022 года – рост на +3,9% (-2,9% г/г в январе). Без трубопроводного транспорта в феврале снижение грузооборота замедлилось до -2,5% г/г после -6,1% г/г месяцем ранее, к февралю 2022 года рост на +3,1% (после спада на -3,2% в январе).

Потребительская активность демонстрирует уверенный рост всех компонентов. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале 2024 года вырос на +10,6% г/г в реальном выражении после +8,1% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +4,7%). С исключением сезонности рост на +0,4% м/м SA. Оборот розничной торговли в феврале ускорился до +12,3% г/г в реальном выражении после +9,1% г/г в январе (+2,5% к уровню февраля 2022 года). С учётом сезонности рост на +0,6% м/м SA. Платные услуги населению в феврале сохранили темп роста предыдущего месяца и составили +6,4% г/г (+9,1% к уровню февраля 2022 года). С исключением сезонного фактора: +0,2% м/м SA. Оборот общественного питания продемонстрировал наибольшее ускорение темпов роста в феврале – до +8,9% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +17,6%). С учётом сезонности увеличение оборота общепита составило +0,5% м/м SA.

Инфляция в феврале составила 7,69% г/г после 7,44% г/г в январе 2024 года. По состоянию на 1 апреля 2024 года инфляция год к году составила 7,62% г/г (на 25 марта 7,61% г/г). С начала года по 1 апреля потребительские цены выросли на 1,87%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в феврале 2024 года составил +15,1% г/г после роста на +15,4% г/г в январе 2024 года. В целом по промышленности в феврале цены выросли на +19,5% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

Уровень безработицы в феврале 2024 года обновил исторический минимум и составил уже 2,8% от рабочей силы (2,9% в январе 2024 года). В этих условиях продолжается повышенный рост оплаты труда. В январе 2024 года (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата сохранила двузначные темпы роста предыдущего месяца – +16,6% г/г и составила 75 034 рублей, в реальном выражении – увеличение на +8,5% г/г также, как и месяцем ранее.

Таблица 19. Показатели деловой активности

в % к соответ. периоду предыдущего года	янв.-фев.24	фев.24	январь 2024	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Экономическая активность													
ВВП	6,9	7,7	4,8	3,8	5,2	5,5	4,9	-1,8	-1,2	-2,7	-3,6	-4,8	3,9
Сельское хозяйство	0,2	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4
Строительство	4,5	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	6,6	5,1
Оптовая торговля	14,5	19,8	9,1	19,9	19,6	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1
Суммарный оборот	9,3	10,6	8,1	5,0	8,6	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	10,7	12,3	9,1	6,4	11,1	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-8,6	-9,6	-9,6	4,8
Платные услуги населению	6,4	6,4	6,4	4,4	5,0	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,6
Общественное питание	5,4	8,9	2,1	12,3	9,4	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,4	-2,5	-6,1	1,9	0,0	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	9,8	8,6	14,6 ¹	13,3 ¹	1,0 ¹	6,7	6,1 ¹	3,2 ¹	5,1 ¹	16,1 ¹
Промышленное производство	8,6	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	1,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обрабатывающее производство	10,6	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	7,6	7,7 / 7,8 ²	7,4	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5
Индекс цен производителей													
Промышленность	19,4	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,0	20,4	24,6
Добыча полезных ископаемых	45,0	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4
Обрабатывающее производство	15,2	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,0	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соответ. периоду предыдущего года	-	-	8,5	7,8	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
Номинальная заработная плата													
рублей	-	-	75 034	73 709	83 864	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101
в % к соответ. периоду предыдущего года	-	-	16,6	14,1	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0
Реальные денежные доходы в % к соответ. периоду предыдущего года	-	-	-	4,6	6,8	3,7	5,0	2,0	-0,6	1,1	-3,6	-1,8	2,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соответ. периоду предыдущего года	-	-	-	5,4	8,0	3,3	5,2	4,4	-1,0	-0,1	-4,2	-0,7	1,4
Численность рабочей силы в % к соответ. периоду предыдущего года	-0,1	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4 ³	0,2 ³	0,4 ³	0,4 ³	0,5 ³
млн. чел.	75,5	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6 ³	75,7 ³	75,8 ³	75,6 ³	75,4 ³
млн. чел. (SA)	75,8	75,9	75,8	-	76,2	76,1	75,9	-	75,6 ³	-	75,6 ³	75,7 ³	75,4 ³
Численность занятых в % к соответ. периоду предыдущего года	0,7	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3 ³	0,8 ³	1,0 ³	1,5 ³	2,0 ³
млн. чел.	73,3	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6 ³	72,9 ³	72,9 ³	72,6 ³	72,2 ³
млн. чел. (SA)	73,7	73,8	73,7	-	74,0	73,8	73,5	-	72,6 ³	-	72,6 ³	72,6 ³	72,6 ³
Численность безработных в % к соответ. периоду предыдущего года	-20,7	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7 ³	-12,2 ³	-12,7 ³	-19,3 ³	-24,6 ³
млн. чел.	2,1	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0 ³	2,6 ³	2,9 ³	3,0 ³	3,2 ³
млн. чел. (SA)	2,1	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-	2,8 ³	3,0 ³	3,1 ³	3,1 ³
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	61,0	60,9	-	61,2	61,0	60,8	60,6	-	60,0 ³	59,9 ³	60,0 ³	59,9 ³
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,6	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0 ³	3,6 ³	3,9 ³	4,0 ³	4,2 ³
	2,8	2,8	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-	3,7 ³	3,9 ³	4,0 ³	4,1 ³

Источник информации: Росстат, расчеты МЭР РФ

¹ Уточнение квартальных данных за 2022–2023 гг.

² В феврале / по состоянию на 1 апреля 2024 г.

³ Данные пересчитаны с учётом итогов ВПН-2020.

Динамика промышленного производства⁹

Рост промышленного производства в феврале ускорился до +8,5% г/г после +4,6% г/г в январе. С учётом сезонности производство выросло на +1,3% м/м SA после +0,4% м/м SA в январе. К уровню двухлетней давности также существенное ускорение: +6,3% после +1,6% месяцем ранее.

Обрабатывающая промышленность вернулась к двузначным темпам роста: +13,5% г/г после +7,5% г/г месяцем ранее. С устранением сезонного фактора также ускорение до +1,5% м/м SA после +0,4% м/м SA в январе. К уровню двухлетней давности в феврале: +11,5% после +4,6% месяцем ранее. В целом улучшение темпов роста в феврале 2024 года показали все направления обрабатывающей промышленности.

Машиностроительный комплекс в феврале продолжил активно расти и вносить наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств: +33,0% г/г после +28,3% г/г в январе (вклад в рост обрабатывающего сектора +5,3 п.п.). Внутри комплекса высокие темпы отмечались во всех подотраслях. При этом значительное ускорение выпуска показали производители электрооборудования (+19,6% г/г после +11,7% г/г), а также прочих транспортных средств и оборудования (+38,6% г/г после +12,9% г/г). В последних рост во всех ключевых сегментах – в ж/д, авиа- и судостроении. К уровню двухлетней давности в феврале в целом по комплексу превышение выпуска увеличилось до +32,2% после +30,6% в январе.

По итогам февралякратно увеличились темпы роста металлургического комплекса – до +16,7% г/г после +4,9% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +3,5 п.п.). К уровню двухлетней давности в феврале в целом по комплексу превышение выпуска составило +28,4% после +2,3% месяцем ранее.

⁹ https://www.economy.gov.ru/material/file/54d81384745187eac3d4cb51156def98/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_fevral_2024_goda.pdf

Существенный вклад в общий прирост обрабатывающего сектора дала пищевая промышленность, которая в 1,5 раза нарастила темпы роста в феврале – до +11,3% г/г после +7,3% г/г в январе (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,7 п.п.). Высокими темпами росли как производство пищевых продуктов – +9,2% г/г после +8,0% г/г, так и напитков – +28,9% г/г после +4,4% г/г. К уровню февраля 2022 года в целом по комплексу превышение выпуска составило +14,9% после +11,5% месяцем ранее.

Двузначными темпами в феврале вновь начала расти химическая промышленность: +11,1% г/г после +6,8% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,2 п.п.). Ускорился рост производства химических веществ и продуктов (+9,0% г/г после +6,8% г/г), фармацевтической отрасли (+22,8% г/г после +8,2% г/г) и производства резиновых изделий (+9,5% г/г после +5,4% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в феврале превышен на +2,5% после +1,1%.

Деревообрабатывающий комплекс в феврале продолжил восстанавливаться: +12,2% г/г после +10,3% г/г в январе. К уровню двухлетней давности в феврале: -0,8% после -4,6% месяцем ранее.

Улучшение динамики в феврале показала и нефтепереработка – выпуск по отрасли составил -0,7% г/г после -4,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности -1,4% после -3,9% в предыдущем месяце. 3. Добывающий сектор продолжил демонстрировать положительные темпы роста – по итогам февраля +2,1% г/г после +0,8% г/г в январе, что было обеспечено в том числе ростом добычи угля (+5,4% г/г после +3,7% г/г). Существенно ускорились темпы добычи прочих полезных ископаемых (+15,9% г/г после +5,9% г/г). С устранением сезонного фактора в феврале рост добывающей промышленности составил +1,1% м/м SA после +0,3% м/м SA. К уровню двухлетней давности: -1,3% после -3,0% месяцем ранее.

Таблица 20. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-февраль 2024	февраль 2024	январь 2024	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Промышленное производство	6,6	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	1,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
добыча угля	4,6	5,4	3,7	1,1	-2,0	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0	-1,0	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	1,7	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-8,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	10,4	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-4,0	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	9,8	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,0	5,4	5,7	15,9
Обрабатывающие производства	10,6	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
пищевая промышленность	9,3	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9
в т.ч.													
пищевые продукты	8,6	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,5	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
напитки	17,0	28,9	4,4	1,4	2,8	-2,9	-3,4	2,6	6,7	3,0	0,5	6,3	12,5
табачные изделия	-3,4	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6
легкая промышленность	11,6	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8
в т.ч.													
текстильные изделия	8,9	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
одежда	9,1	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
кожа и изделия из нее	24,1	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1
деревообрабатывающий комплекс	11,3	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из мебели	10,9	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7
бумажная и бумажные изделия	9,9	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-8,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	17,0	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокша и нефтепродуктов	-2,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8
химический комплекс	9,0	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,5	-4,8	-0,3	-5,8	-1,2	0,7	8,3
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	7,9	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,9	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,6	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0
производство прочной неметаллической минеральной продукции	7,6	9,3	5,5	2,6	5,2	-4,9	4,0	-5,5	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7
металлургический комплекс	11,0	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4
в т.ч.													
металлургия	2,8	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,6	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
готовые металлические изделия	36,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8
машиностроительный комплекс	30,6	33,0	28,3	21,1	20,4	39,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5
в т.ч.													
коммутаторы, электроника, оптика	50,6	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
электрооборудование	15,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	6,1	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	43,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7
прочие транспортные средства и оборудование	26,4	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,5	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2
прочие производства	9,5	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4
в т.ч.													
мебель	26,7	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,8	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8
прочие готовые изделия	10,5	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,5	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	5,5	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1
Воспроизводство, водоотведение, утилизация отходов	4,8	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	8,4

Источник информации: Росстат, расчеты МЭР РФ

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

Инфляция¹⁰

В апреле 2024 года потребительская инфляция замедлилась до 0,39% м/м, год к году изменение цен составило 7,72%. В секторе продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,17% м/м за счет

¹⁰https://www.economy.gov.ru/material/file/f87ec08a2306d430bd03c3ca8cac0091/o_tekushchey_cenovoy_situacii_10_aprelya_2024_goda.pdf

удешевления плодоовощной продукции (-2,09%), на остальные продукты питания цены изменились на 0,51% м/м. В сегменте непродовольственных товаров рост цен сохранился практически на уровне февраля (0,27%): подешевели отечественные легковые автомобили, электротовары и другие бытовые приборы. В секторе услуг инфляция замедлилась до 0,83%.

Потребительская инфляция в апреле 2024 года

1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в апреле 2024 года замедлилась до 0,39% м/м (в феврале 2024 года: 0,68% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,27% м/м SA11. Год к году инфляция составила 7,72% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров в марте рост цен замедлился (0,17%), с исключением сезонного фактора зафиксирована дефляция на -0,01% м/м SA (после роста цен на 0,29% м/м SA месяцем ранее). На плодоовощную продукцию цены снизились (-2,09%): подешевели огурцы и картофель, замедлился рост цен на помидоры, фрукты, практически все овощи «борщевого набора». На остальные продукты питания темпы роста цен составили 0,51% м/м. Продолжили снижаться цены на мясо кур и яйца (-0,18% и -2,33% соответственно). На масложировую и хлебобулочную продукцию темпы роста цен снизились.

3. В сегменте непродовольственных товаров рост цен сохранился практически на уровне февраля (0,27%), с исключением сезонного фактора рост цен замедлился до 0,23% м/м SA. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции темпы роста цен также практически сохранились на уровне предыдущего месяца (0,28% м/м). Ускорились снижение цен на отечественные легковые автомобили (до -1,75% м/м), средства связи (-2,15%), продолжили дешеветь электро- и другие бытовые приборы (-0,46%), замедлился рост цен на одежду и обувь. На бензин изменение цен составило 0,13%, на дизельное топливо – 0,20%.

4. В секторе услуг в апреле 2024 года инфляция замедлилась до 0,83%, с исключением сезонного фактора – до 0,70% м/м SA. Снизились темпы роста цен на услуги воздушного и железнодорожного транспорта (до 2,02% и 2,66% соответственно), зарубежного туризма (до 4,83%) и гостиниц (до 2,30%).

Таблица 21. Потребительская инфляция в апреле 2024 г. (РОССТАТ)

	мар.24	фев.24	январ.24	дек.23	ноя.23	2023	2022	2021
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,72	7,69	7,44	7,42	7,48	7,42	11,94	8,39
в % к предыдущему месяцу	0,39	0,68	0,86	0,73	1,11	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,27	0,51	0,53	0,62	0,87	-	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,12	8,08	8,10	8,16	7,21	8,16	10,29	10,62
в % к предыдущему месяцу	0,17	0,77	1,26	1,49	1,55	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,01	0,29	0,54	0,79	1,06	-	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,73	6,59	6,23	5,96	5,58	5,96	12,70	8,58
в % к предыдущему месяцу	0,27	0,26	0,47	0,42	0,53	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,23	0,36	0,48	0,55	0,53	-	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,30	8,45	8,08	8,33	10,42	8,33	13,19	4,98
в % к предыдущему месяцу	0,83	1,06	0,78	0,10	1,23	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,70	1,00	0,56	0,47	1,04	-	-	-

Источник информации: РОССТАТ

8.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2023 ГОДА¹²

Экономика Российской Федерации и экономика Хабаровского края завершают адаптацию к внешнему санкционному давлению и переходят к этапу развития в новых условиях.

В крае обеспечивается стабильность реального сектора экономики, сферы финансов, услуг. По итогам 2023 года в крае отмечены положительные темпы роста в:

- строительстве: объем строительных работ составил 133,7 % к уровню 2022 года, жилищное строительство – 154,4 %;
- транспортно-логистическом комплексе: грузооборот всех видов транспорта составил 104,1 % за счет переориентации грузовых потоков в восточном направлении;
- торговле: оборот розничной торговли составил 105,9 %, восстановление потребительской активности

¹¹ С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

¹² <https://minec.khabkrai.ru/Deyatelnost/O-socialno-ekonomicheskom-razvitii-kraya>

населения поддерживается высокими темпами объемов розничного кредитования (в 1,4 раза за январь – декабрь 2023 г.), ростом реальных денежных доходов и заработной платы населения (105,5 и 108,3 % соответственно) и адаптацией населения к новой структуре предложения на товарных рынках.

В 2023 году в жилищном строительстве максимальные с 1991 года показатели. В течение года в крае введено в действие 577,8 тыс. кв. м жилья, в том числе 304,4 тыс. кв. м многоквартирных домов.

В транспортном комплексе края продолжен рост транзитных перевозок грузов в направлении морских портов Хабаровского и Приморского краев, пограничных переходов Приморского края, а также транспортировки нефти по ВСТО-2 в страны АТР. Грузооборот морских портов края за 2023 год составил 105,5 % к уровню 2022 года.

В отраслях промышленного комплекса края ситуация неоднородная.

Положительная динамика обеспечена в следующих отраслях:

рыбопереработка (105,7 %); металлургическое производство (124,4 %); добыча угля (103,9 %); производство прочей неметаллической минеральной продукции (104,4 %); производство прочих транспортных средств и оборудования (100,8 %).

Отрицательная динамика сложилась в следующих отраслях промышленного производства:

добыча металлических руд (92,3 %); нефтепереработка (92,1 %); обработка древесины (82,6 %).

В сельском хозяйстве динамика производства отрицательная (96,9 %). Снижено производство мяса скота и птицы (83,2 %) в связи с неблагоприятной обстановкой по африканской чуме свиней и гриппу птиц. Производство яйца составило 77,2 % в связи с приостановкой деятельности АО "Птицефабрика "Комсомольская" по причине птичьего гриппа с октября 2022 г. (в июне 2023 г. производство яйца возобновлено).

Годовая инфляция в крае в декабре 2023 г. замедлилась до 106,8 % после 106,7 % в ноябре 2023 г. (и остается ниже среднероссийского уровня – 107,4 %). Тем не менее темпы роста цен остаются повышенными по широкому кругу товаров и услуг: наибольший рост цен наблюдается по продовольственным товарам (108,33 %, г/г) и общественному питанию (106,82 %) в связи с высоким спросом, который в том числе усиливает перенос возросших издержек в цены.

В целом положительные результаты в экономике края по итогам 2023 года обеспечили рост налоговых поступлений в консолидированный бюджет края на 14,4 %.

8.1.3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНКИ

С учетом вышеописанных тенденций макроэкономического развития Российской Федерации в прогнозных значениях основных параметров финансовой модели были заложены показатели основные С учетом вышеописанных тенденций макроэкономического развития Российской Федерации в прогнозных значениях основных параметров финансовой модели были заложены показатели основные параметры индексов-дефляторов в соответствии с Обзор подготовлен на основе материалов Минэкономразвития «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов»¹³ от 22.09.2023 г. Прогнозные значения основных макроэкономических показателей приводятся в таблице ниже.

Таблица 22. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

Показатель	2022 отчет*	2023 оценка*	2024	2025 прогноз*	2026
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей					
Базовый	153 435**	166 015	179 956	190 637	202 304
Консервативный		165 630	177 417	184 402	194 128
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей (85 субъектов)					
Базовый	153 435	163 982	177 557	187 854	199 131
Консервативный		163 624	175 287	182 121	191 665
темп роста ВВП, % (85 субъектов)					
Базовый	-2,1	2,8	2,3	2,3	2,2
Консервативный		2,6	1,4	1,5	1,5
дефлятор ВВП, % (85 субъектов)					
Базовый	15,8	3,9	5,9	3,5	3,7
Консервативный		3,9	5,7	2,4	3,7
Экспортная цена на российскую нефть, долл. / барр.					
Базовый	79,6	63,4	71,3	70,1	70,0
Консервативный		62,9	64,3	58,7	56,5

¹³https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html

Показатель	2022 отчет*	2023 оценка*	2024	2025 прогноз*	2026
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США					
Базовый	67,5	85,2	90,1	91,1	92,3
Консервативный		85,7	95,7	97,8	100,3
Индекс потребительских цен, на конец года					
Базовый	11,9	7,5	4,5	4,0	4,0
Консервативный		8,0	5,4	3,6	4,0
Индекс потребительских цен, в среднем за год					
Базовый	13,8	5,8	7,2	4,2	4,0
Консервативный		5,9	8,2	4,0	3,9
* 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					
Промышленность, %					
Базовый	0,6	3,6	2,6	2,2	2,3
Консервативный		2,5	-1,0	1,9	2,0
Инвестиции в основной капитал, %					
Базовый	4,6	6,0	2,3	3,0	3,0
Консервативный		5,2	1,3	2,2	2,2
Объем платных услуг населению, %					
Базовый	5,0	4,1	2,9	2,4	2,5
Консервативный		3,9	1,9	1,7	1,7
Оборот розничной торговли, %					
Базовый	-6,5	5,8	3,6	3,4	3,5
Консервативный		5,6	2,6	2,0	2,0
Реальные располагаемые доходы населения, %					
Базовый	-1,0	4,3	2,7	2,6	2,6
Консервативный		4,1	1,4	1,6	1,6
Реальная заработная плата, %					
Базовый	0,3	6,2	2,5	2,6	2,3
Консервативный		6,0	1,4	1,5	1,5
Производительность труда, %					
Базовый	-2,4	1,7	1,6	1,6	1,9
Консервативный		1,4	0,8	1,0	1,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США					
Базовый	590,8	459,1	471,0	481,1	496,7
Консервативный		454,0	428,6	420,2	423,4
темп роста, %					
Базовый	-14,0	0,5	2,6	2,4	2,7
Консервативный		0,0	-1,2	2,1	2,1
к % ВВП					
Базовый	26,0	23,9	23,9	23,3	23,0
Консервативный		23,8	23,4	22,6	22,2
Экспорт нефтегазовый, млрд. долл. США					
Базовый	246,7	225,9	228,3	237,2	246,3
Консервативный		224,1	224,0	228,5	233,5
темп роста, %					
Базовый	-20,3	11,7	3,0	1,5	2,0
Консервативный		10,4	2,2	1,4	1,4
к % ВВП					
Базовый	10,8	11,7	11,6	11,5	11,4
Консервативный		11,7	12,2	12,3	12,2
Экспорт нефтегазовый, млрд. долл. США					
Базовый	344,1	233,2	242,8	243,9	250,4
Консервативный		229,9	204,6	191,7	189,8
темп роста, %					
Базовый	-7,6	-7,5	2,2	3,2	3,4
Консервативный		-7,5	-4,4	2,8	2,9
к % ВВП					
Базовый	15,1	12,1	12,3	11,8	11,6
Консервативный		12,0	11,2	10,3	9,9
Импорт товаров, млрд. долл. США					
Базовый	276,7	313,8	319,7	326,8	335,5
Консервативный		312,5	316,5	323,2	331,0
темп роста, %					
Базовый	-16,9	7,4	2,7	1,9	1,6

Показатель	2022 отчет*	2023 оценка*	2024	2025 прогноз*	2026
Консервативный		7,2	2,2	1,8	1,5
к % ВВП					
Базовый	12,2	16,3	16,2	15,9	15,5
Консервативный		16,4	17,3	17,4	17,3
Уровень безработицы, % раб. силе					
Базовый	3,9	3,1	3,1	3,1	3,1
Консервативный		3,1	3,2	3,3	3,3
Численность рабочей силы, млн. чел.					
Базовый	74,9	75,2	75,6	76,1	76,3
Консервативный		75,2	75,6	76,1	76,3
Фонд заработной платы работников организаций, млрд. руб.					
Базовый	33654,1	38158,7	42363,6	45459,3	48755,4
Консервативный		38116,3	42052,2	44771,6	47413,7
Фонд заработной платы работников организаций, % г/г					
Базовый	13,9	13,4	11,0	7,3	7,3
Консервативный		13,3	10,3	6,5	5,9
Численность занятых в экономике					
Базовый	72,0	72,8	73,3	73,8	74,0
Консервативный		72,8	73,2	73,6	73,8

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

8.1.4. Выводы

- По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +7,7% г/г после +4,6% г/г в январе. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в феврале составил +0,2% м/м SA. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +4,7% (в январе +2,0%).
- Рост промышленного производства в феврале 2024 года ускорился до +8,5% г/г после +4,6% г/г в январе. С учётом сезонности производство выросло на +1,3% м/м SA. К уровню двухлетней давности ускорение до +6,3% после +1,6% месяцем ранее.
- Рост объёма строительных работ в феврале 2024 года ускорился в годовом выражении до +5,1% г/г после +3,9% г/г в январе. К уровню двухлетней давности рост составил +18,4% после +17,5% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора в феврале объём строительных работ вырос на +1,1% м/м SA.
- По итогам 2023 года в Хабаровском крае отмечены положительные темпы роста в:
 - строительстве: объём строительных работ составил 133,7 % к уровню 2022 года, жилищное строительство – 154,4 %;
 - транспортно-логистическом комплексе: грузооборот всех видов транспорта составил 104,1 % за счет переориентации грузовых потоков в восточном направлении;
 - торговле: оборот розничной торговли составил 105,9 %.

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 ПО ИТОГАМ 2023¹⁴

По итогам 2023 года объем инвестиций в коммерческую недвижимость России достиг рекордных значений и составил около 833 млрд. рублей. Это в 1,5 раза больше по сравнению с 2022 годом. При этом инвестиции в складскую, торговую и офисную недвижимость выросли более чем в два раза и составили около 515 млрд. рублей.

В 2023 году продолжился активный рост продаж недвижимости, которой владели иностранные собственники. Изменение геополитической ситуации дало российским инвесторам возможность пополнить свои портфели качественными институциональными объектами.

Интерес покупателей наблюдался во всех сегментах коммерческой недвижимости. При этом 254 млрд. рублей, или 30% от общего объема вложений, сформировали сделки по продаже иностранными собственниками российских активов.

Наибольший объем сделок сформировали объекты торговой недвижимости — 325 млрд. рублей, или 39%. Лидерство во многом обусловлено тем, что в сегменте присутствовало много иностранных игроков, которые выводили свои средства из российских активов и уходили с российского рынка.

Объекты жилой недвижимости сформировали 32%, или 263 млрд. рублей, от общего объема сделок, офисный сектор — 16%, или 136 млрд. рублей. Качественные объекты привлекают внимание инвесторов, однако ограниченный пул предложений не позволяет в полной мере реализовать спрос со стороны потенциальных покупателей.

Вложения в торговый сегмент в 2023 году стали максимальными за всю историю наблюдений, а также показали максимальный прирост инвестиций среди других сегментов — в семь раз по сравнению с 2022 годом.

Основным трендом в офисном сегменте в 2023 году стала покупка зданий под собственные нужды. Доля таких сделок в общем объеме инвестиций выросла по сравнению с 2022 годом с 24 до 58%.

В 2020–2022 годах складской сегмент являлся одним из лидеров на инвестиционном рынке. Но по итогам 2023 года объем вложений в индустриальную недвижимость стал наименьшим среди других секторов. В основе такой динамики лежат две ключевые причины:

- стоимость строительства выросла из-за роста стоимости фондирования новых проектов;
- исторический рекордный спрос на качественные складские объекты. Вследствие дефицита качественного предложения вакансия была на околонулевом уровне, а ставки аренды выросли в 1,5 раза за год и достигли рекордных значений за всю историю наблюдений.

Доля гостиничного сегмента в общем объеме инвестиционных сделок составила менее 10%. Однако в абсолютных значениях показатель 2023 года стал максимальным за всю историю наблюдений и сопоставим с совокупным показателем за последние четыре года. Такой динамике способствует развитие внутреннего туризма, которое открывает большие возможности для инвесторов.

В 2024 году темпы роста вложений в недвижимость снизятся из-за давления на рынок высокого уровня ключевой ставки в первой половине года. Однако годовой объем инвестиций будет сопоставим с предыдущими историческими максимумами 2021–2022 годов и составит от 400 до 450 млрд. рублей.

Российский рынок инвестиций в коммерческую недвижимость складывается из нейтрального краткосрочного взгляда (на 5–6 месяцев) и позитивного долгосрочного. Ожидаемое снижение процентной ставки с конца второго квартала 2024 года поддержит российский рынок инвестиций в недвижимость.

Цены на недвижимость в г. Хабаровске и г. Комсомольск-на-Амуре в апреле 2024 г.

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

Таблица 23. Обзор цен на недвижимость в Хабаровске на текущий момент 2024 г.¹⁵

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены за 6 месяцев	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	73 167 ₽ /м ²	19,9%		35%	1
Вторичка	73 167 ₽ /м ²			35%	1
Дома	9 920 232 ₽	0%	65,3%	65,3%	1
Земля	165 186 ₽ /сотка	161847,1%			3

¹⁴<https://gazprombank.investments/blog/market/rynok-nedvizhimosti-prognoz/>

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

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены за 6 месяцев	Изменение цены за год	Количество объявлений
АРЕНДА					
<u>1-комнатные квартиры</u>	12 000 Р /месяц	20%		71,4%	2
<u>Офисы</u>	10 909 Р /м ² в год	29%		29%	1

Источник информации: Росриэлт

Таблица 24. Обзор цен на недвижимость в г. Комсомольск-на-Амуре на текущий момент 2024 г.¹⁶

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены за 6 месяцев	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
<u>Квартиры</u>	75 695 Р /м ²			52,9%	59
<u>Вторичка</u>	74 963 Р /м ²			51,4%	57
<u>Дома</u>	6 248 333 Р				6
<u>Земля</u>	47 013 Р /сотка	41,6%			3
<u>Офисы</u>	38 265 Р /м ²	46,6%		1 596,1%	1

Источник информации: Росриэлт

Выводы:

- По итогам 2023 года объем инвестиций в коммерческую недвижимость России достиг рекордных значений и составил около 833 млрд. рублей. Это в 1,5 раза больше по сравнению с 2022 годом. При этом инвестиции в складскую, торговую и офисную недвижимость выросли более чем в два раза и составили около 515 млрд. рублей.
- Интерес покупателей наблюдался во всех сегментах коммерческой недвижимости. При этом 254 млрд. рублей, или 30% от общего объема вложений, сформировали сделки по продаже иностранными собственниками российских активов.
- Наибольший объем сделок сформировали объекты торговой недвижимости — 325 млрд. рублей, или 39%.
- Основным трендом в офисном сегменте в 2023 году стала покупка зданий под собственные нужды. Доля таких сделок в общем объеме инвестиций выросла по сравнению с 2022 годом с 24 до 58%.
- В 2020–2022 годах складской сегмент являлся одним из лидеров на инвестиционном рынке. Но по итогам 2023 года объем вложений в индустриальную недвижимость стал наименьшим среди других секторов.
- Доля гостиничного сегмента в общем объеме инвестиционных сделок составила менее 10%. Однако в абсолютных значениях показатель 2023 года стал максимальным за всю историю наблюдений и сопоставим с совокупным показателем за последние четыре года. Такой динамике способствует развитие внутреннего туризма, которое открывает большие возможности для инвесторов.

8.2.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ

Анализ цен предложений на земельные участки в г. Комсомольск-на-Амуре в апреле 2024 года

Анализ рынка недвижимости Хабаровского края, Солнечного района, рп. Солнечный по предложениям сайтов <https://www.farpost.ru/>, <https://komsomolsk-na-amure.domclick.ru/>, <https://realty.ya.ru/> и др. 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 апрель 2024 года. Анализ цены предложения за 1 кв. м общей площади сходных с оцениваемым объектом может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

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

Таблица 25. Анализ цены предложений по продаже земельных участков коммерческого назначения в г. Комсомольск-на-Амуре в апреле 2024 года

№ п/п	Местоположение	Источник информации	ВРИ	Площадь, кв. м	Цена за объект, руб.	Цена руб. за кв. м
1	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пионерская, д.83	https://komsomolsk-na-amure.domclick.ru/card/sale__commercial_land__2032392390	Коммерческая застройка (гостиничное обслуживание, склады, хранение автотранспорта, коммунальное обслуживание, деловое управление, магазины и др.)	3 000	5 600 000	1 867
2	г. Комсомольск-на-Амуре, Северное шоссе, д.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. Чернышевского, д.2	https://komsomolsk-na-amure.domclick.ru/card/sale__commercial_land__1651348489	Коммерческая застройка	1 300	3 600 000	2 769
4	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Партизанская, д.13	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/prodam-zemelnyj-uchastok-1602-kv-m-97975589.html	Для размещения иных объектов общественно-делового значения, обеспечивающих жизнь граждан	1 602	15 000 000	9 363
5	г. Комсомольск-на-Амуре, ул.Кирова 28/2	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnyj-uchastok-2000-kv-m-podstroitelstvo-zdaniya-ul-kirova-28-2-66688846.html	Под строительство нежилых зданий, для размещения объектов торговли	2 000	12 500 000	6 250
6	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
7	г. Комсомольск-на-Амуре, Комсомольское ш., д.47	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnyj-uchastok-komsomolskoe-shosse-47-117593697.html	Коммерческая застройка (с целью использования объекта торговли - магазина)	1 669	6 400 000	3 835
8	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	19 500 000	942
9	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
10	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Заводская, д.7	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_497sot_izhs_2858516183	Коммерческая застройка (под бывшим зданием Дома культуры "Металлург")	4 970	4 000 000	805
Нижняя граница						805
Верхняя граница						9 989
Среднее значение						4 138
Медиана						3 203

Источник информации: открытые источники, Расчеты оценщика

Анализ рынка земельных участков г. Комсомольск-на-Амуре земельных участков на апрель 2024 г. стоимость 1 кв. м варьируется от 805 до 9 989 руб. При этом средняя цена предложения составила 4 138 руб./кв. м, медиана 3 203 руб./кв. м. Далее в расчетах будет использована часть подобранных ofert, как наиболее сопоставимая по своим основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

Анализ цен предложений на отдельно стоящие здания офисного и свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре в апреле 2024 года

Анализ рынка недвижимости Хабаровского края, Солнечного района, рп. Солнечный по предложениям сайтов <https://www.farpost.ru/>, <https://komsomolsk-na-amure.domclick.ru/>, <https://realty.ya.ru/> и др. показал отсутствие предложений о продаже отдельно стоящих зданий офисного и свободного назначения. Поэтому Оценщиком были исследованы объекты по продаже отдельно стоящих зданий офисного и свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре – ближайшего города к рп. Солнечный, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на апрель 2024 года. Анализ цены предложения за 1 кв. м общей площади сходных с оцениваемым объектом может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 26. Анализ цены предложений по продаже отдельно стоящих зданий офисного и свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре в апреле 2024 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, ул. Советская, д.5	https://realty.ya.ru/offer/3964627350263451505/	1 120,6	30 000 000	26 771
2	г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, д. 10/4	https://realty.ya.ru/offer/4703246133835417860/	2 148,4	40 000 000	18 619
3	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Лесозаводская, д.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
4	г. Комсомольск-на-Амуре ул. Путейская, д.91	https://realty.ya.ru/offer/1773322668948891926/	4 224,00	55 000 000	13 021
5	г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Победы, д.33	https://komsomolsk-na-amure.olan.ru/sale-trade/48100961-1465-0-m-24000000-rub-pr-kt-pobedy	1 465,40	24 000 000	16 378
6	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Литейная, д.23	https://realty.ya.ru/offer/4703246127621016254/	1 033	21 000 000	20 329
7	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова 76/2	https://realty.ya.ru/offer/4703246132948954884/	2 454	25 000 000	10 187
8	г. Комсомольск-на-Амуре ул. Лазо, д.87	https://realty.ya.ru/offer/6323935394931309313/	3 500	30 000 000	8 571
9	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Ленинградская, д.81	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodazha-bazy-s-zemlej-s-leningradskaja-81-54275047.html	1 159	17 800 000	15 358
10	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Краснофлотская, д. 25/2	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/ofisnogostinichnoe-zdanie-1500-kv-m-ul-krasnoflotskaja-25-2-80036902.html	1 500	55 000 000	36 667
Нижняя граница					8 571
Верхняя граница					36 667
Среднее значение					19 160
Медиана					17 499

Источник информации: открытые источники, расчеты Оценщика

Анализ рынка показывает, что цена предложения на наиболее сопоставимые по местоположению и назначению Объекту оценки отдельно стоящие здания офисного и свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре на апрель 2024 года находится в диапазоне от 8 571 руб./ кв. м до 36 667 руб./ кв. м. При этом средняя цена предложения составила 19 160 руб./кв. м, медиана 17 499 руб./кв. м.

Анализ арендных ставок на отдельно стоящие здания офисного и свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре в апреле 2024 года

Анализ рынка недвижимости Хабаровского края, Солнечного района, рп. Солнечный по предложениям сайтов <https://www.farpost.ru/>, <https://komsomolsk-na-amure.domclick.ru/>, <https://realty.ya.ru/> и др. показал отсутствие предложений по аренде отдельно стоящих зданий и встроенных помещений офисного и свободного назначения в достаточном количестве для использования в качестве сопоставимых аналогов. Поэтому Оценщиком были исследованы объекты по аренде отдельно стоящих зданий и встроенных помещений офисного и свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре – ближайшего города к рп. Солнечный, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к аренде на открытом рынке по состоянию на апрель 2024 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 арендных ставок отдельно стоящих зданий и встроенных помещений офисного и свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре в апреле 2024 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. Севастопольская, д.56	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-pod-ofis-ili-gostinicu-116761448.html	217	350
2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Культурная, д.1/2	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/arenda-nezhilogo-pomeshenija-118453369.html	1000	350
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	700
4	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Красноармейская, д.18	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/pomeshenie-v-centre-goroda-117318255.html	1 179,5	600
5	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Аллея Труда, д.59	https://komsomolsk-na-amure.domclick.ru/card/rent_free_purpose__1581755339	562	498
6	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Аллея Труда, д.64/4	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/misc/alleja-truda-64-4-2-0j-etazh-114463270.html	452,9	400
7	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Аллея Труда, д.57/8	https://habarovsk.cian.ru/rent/commercial/283420689/	556,2	513
8	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Первостроителей, д.19	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_482.9_m_1036683303	482,9	500
9	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Первостроителей, д.18	https://realty.ya.ru/offer/3964627350263450697/	339	550
10	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Ленина, д.1/2	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdajut-sja-v-arendu-ofisnye-pomeshenija-ploshad-ot-14-do-850-kv-m-113779034.html	850	1 000
Нижняя граница				350
Верхняя граница				1 000
Среднее значение				546
Медиана				507

Источник информации: открытые источники, расчеты Оценщика

Анализ рынка показывает, что арендная ставка на наиболее сопоставимые по местоположению и назначению Объекту оценки отдельно стоящих зданий и встроенных помещений офисного и свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре на апрель 2024 года находится в диапазоне от 350 руб./кв. м до 1 000 руб./кв. м в месяц. При этом средняя арендная ставка составила 546 руб./кв. м в месяц, медиана 507 руб./кв. м в месяц.

Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

Таблица 28. Основные характеристики рынка административной недвижимости (офисы) в Хабаровском крае в г. Комсомольск-на-Амуре – ближайшего города к рп. Солнечный (ФСО 7 п. 11)

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Цены предложения находятся в отрицательной динамике, увеличились скидки при продаже
Спрос	Сокращение спроса
Предложение	Ограниченное
Ликвидность	Очень низкая
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Присутствуют незначительные колебания
Емкость рынка	Незначительная
Диапазоны цены предложения и аренды помещений и зданий офисного и свободного назначения, земельных участков коммерческого назначения в г. Комсомольске-на-Амуре в апреле 2024 г.	Анализ рынка показал, что арендная ставка отдельно стоящих зданий и встроенных помещений офисного и свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре на апрель 2024, сопоставимых объекту оценки, составила от 350 руб./кв. м до 1 000 руб./кв. м в месяц; цена предложения по продаже отдельно стоящих зданий и встроенных помещений офисного и свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре на апрель 2024, сопоставимых объекту оценки, составила от 8 571 руб./ кв. м до 36 667 руб./ кв. м; цена предложения коммерческих земельных участков варьируется от 805 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 29. 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)

На основании данного исследования, средняя скидка на торг на цены офисных объектов класса С и ниже, усредненные данные по городам России, на неактивном рынке составляет 9,7-20,3%, принято среднее значение диапазона в размере 15%.

На основании данного исследования, средняя скидка торг на арендные ставки офисных объектов класса С и ниже усредненные данные по городам России, усредненные данные по городам России, на неактивном рынке составляет 8,8-18,8%, принято среднее значение диапазона в размере 13,8%.

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

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

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

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

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято среднее значение диапазона в размере 15,7%. Основные ценообразующие факторы и их влияние на цены офисной недвижимости класса С 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, стр. 73).

Таблица 31. 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.

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

Данный коэффициент определялся на основании данных представленных на портале Statrielt.¹⁷

¹⁷Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/>

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.) (statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

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

$$K \text{ корид.} = S \text{ общ.} / S \text{ арендопригодн.}$$

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

$$S \text{ арендопригодн.} = S \text{ общ.} - S \text{ вспомог.}$$

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (К арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$$K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.} = 1 / K \text{ корид.}$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и 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, а Коридорный коэффициент ниже.

По расчетам StatRielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе сопоставления технической документации объектов до 2024 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года						
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,08	1,15	1,12	0,87	0,93	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,15	1,26	1,21	0,78	0,87	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,03	1,10	1,07	0,90	0,97	0,93

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3444-koridomyj-koeffitsient-koeffitsient-ar...> 1/2

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше. В соответствии с данным источником, Коэффициент арендопригодной площади для административных и др. общественных зданий и встроенных помещений (построенных до 1992г.) на 01.04.2024 г. (дата статистических данных, ближайшая к дате оценки) диапазон составляет 0,78-0,87 среднее значение составляет – 0,83.

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

Для проведения данной корректировки Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости - 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. 11, стр. 45), в расчетах принималось среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса С в населенных пунктах до 500 тысяч человек на неактивном рынке диапазон 13,3-29,5%. Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 32. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса С и ниже, усредненные по городам России на неактивном рынке

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	19,9%	12,3%	27,4%
2	Санкт-Петербург	19,0%	11,8%	26,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,9%	14,2%	27,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	21,3%	13,2%	29,4%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	21,4%	13,3%	29,5%

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. 11, стр. 45) Учитывая местоположение и назначение объекта оценки, в расчетах принималось среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса С в населенных пунктах до 500 тысяч человек на неактивном рынке (21,4%).

Операционные расходы. 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 Satrielt¹⁸.

19.04.2024, 14:13

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2024 года

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

- 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 Satrielt (<http://www.satrielt.ru/>), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,13	0,37	0,24
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,04	0,45	0,23
3	Складские помещения и здания	0,15	0,28	0,21
4	Производственные помещения и здания	0,07	0,35	0,20

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 – 0,04-0,45, для расчета принято среднее значение диапазона 0,23 или (23%).

¹⁸<https://satrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/>

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 33. 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).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. земельные участки

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

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

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

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

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

Вывод: объект оценки относится к объектам нежилой недвижимости.

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

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

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

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

Варианты использования участка, как свободного:

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

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

Варианты использования участка с существующими улучшениями:

Рассмотрим оцениваемые объекты на соответствие перечисленным выше критериям.

Потенциал местоположения

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

Рыночный спрос

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

Юридическая правомочность

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

Физическая возможность

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

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)

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

Таблица 34. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемых объектов

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

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

ГЛАВА 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:

(a) методы оценки по приведенной стоимости;

(b) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертонна или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и

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

Компоненты оценки по приведенной стоимости

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

(a) оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства.

(b) ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.

(c) временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия, которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения).

(d) цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск).

(e) другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах.

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

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, определяет доходный подход как «совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки».

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

недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

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

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

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

Применимость доходного подхода и выбор метода оценки

Доходный подход опирается на такие принципы оценки, как принцип ожидания и принцип полезности, в соответствии с которыми справедливая стоимость объекта оценки отражает все будущие выгоды, получаемые собственником от владения этим объектом.

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

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.¹⁹ Официально подтвержденная в установленном порядке (ФСО 3) смета затрат, включающая в себя покупку участка и строительства на нём здания, заказчиком не предоставлена. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, УПВС, УПСС и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат и последующим экспертным определением величины износа приведёт к большой погрешности в вычислениях. Принимая во внимание все вышесказанное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода.

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 ценным бумагам, используемым как ориентир.

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

Федеральный стандарт оценки "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.

Выводы: 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 35. Выбор метода оценки справедливой стоимости прав на земельный участок

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

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

Расчет справедливой стоимости земельного участка

Справедливая стоимость земельного участка определяется методом корректировок.

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

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

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

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

Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов:

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

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

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

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

Таблица 36. Информация об объектах-аналогах²⁰

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		https://komsomolsk-na-amure.domclick.ru/card/sale_commercial_land_2032392390	https://realty.ya.ru/offer/4703246133775511041/	https://komsomolsk-na-amure.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1651348489
Контактный телефон		тел. +7 914 540-94-52	тел. +7 984 282-13-76	тел.+7 914 370-80-03
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пионерская, д.83	г. Комсомольск-на-Амуре, Северное шоссе, д.64	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Чернышевского, д.2
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Площадь земельного участка, кв. м	9 013	3 000	1 195	1 300
Права на земельный участок	Долгосрочная аренда (до 2035 г.)	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории	Коммерческая застройка (гостиничное обслуживание, склады, хранение автотранспорта, коммунальное обслуживание, деловое управление, магазины и др.)	Коммерческая застройка (для размещения объектов коммерческих и бытового сервиса)	Коммерческая застройка
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	По границе участка	По границе участка	Э/э, по границе участка
Наличие строений	Нет	Есть	Есть	Есть
Стоимость, руб.		5 600 000	2 300 000	3 600 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м		1 867	1 925	2 769

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

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

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

Расчет справедливой стоимости земельного участка включает следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка на вид разрешенного использования. Земельный участок Объекта оценки разрешенное использование - коммерческая застройка (для эксплуатации административного здания и прилегающей территории), 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 долгосрочной аренды, на земельные участки, выбранные для расчета объекты-аналоги №№ 2, 3 оформлены права долгосрочной аренды. На объект-аналог № 1 оформлены права собственности, требуется введение корректировки. Значение возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется Оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 38. Влияние фактора «передаваемые имущественные права для земельных участков под офисно-торговую застройку»

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

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

Оцениваемый земельный участок оценивается на правах долгосрочной аренды. На земельные участки, выбранные для расчета объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 оформлены права собственности поправка составит $0,87-1=-0,1300$ (-13,00%).

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

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

Корректировка на площадь. 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.

Корректировка на площадь определяется Оценщиком с помощью данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт по корректировке стоимости земельных участков на масштаб, размер, площадь земельных участков на 01.04.2024 г.²¹

19.04.2024, 14:08

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2024 года

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://satriell.ru>) на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _s)
более 1 млн. человек	0,710	-0,14	$K_s = (S_0/S_A)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,632	-0,15	$K_s = (S_0/S_A)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,646	-0,18	$K_s = (S_0/S_A)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,645	-0,22	$K_s = (S_0/S_A)^{-0,22}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,633	-0,26	$K_s = (S_0/S_A)^{-0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,673	-0,31	$K_s = (S_0/S_A)^{-0,31}$

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_A – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением до 50 тыс. человек (численность РП Солнечный формула расчета корректировки на площадь, масштаб $K_s = (S_0/S_A)^{-0,22}$, где

K_s – размер корректировки на общую площадь;

S₀ – площадь объекта оценки, кв. м;

S_A – площади для объекта-аналога, кв. м;

K – коэффициент торможения.

²¹<https://satriell.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/>

Расчет корректировки на площадь приводится ниже.

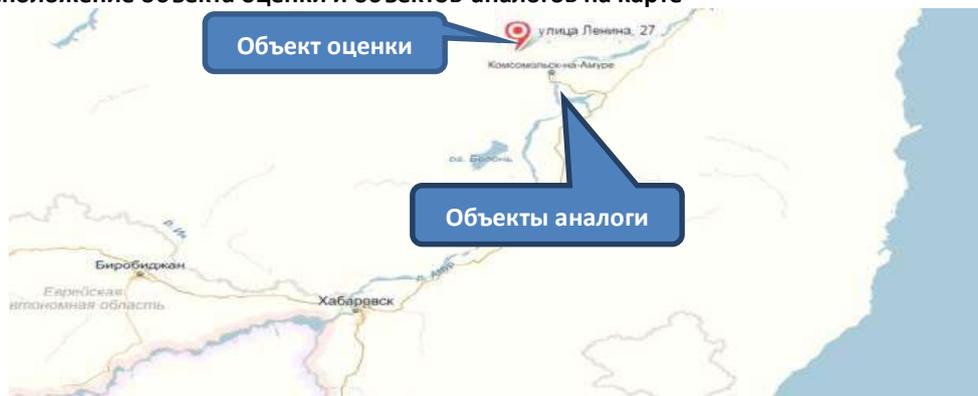
Таблица 39. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пионерская, д.83	г. Комсомольск-на-Амуре, Северное шоссе, д.64	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Чернышевского, д.2
Площадь земельного участка, кв. м	9 013	3 000	1 195	1 300
Корректировка на площадь, %		-21,50%	-35,89%	-34,69%

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

Объект оценки	под коммерческую застройку	Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районные центры с развитой промышленностью	Районные сельско-хозяйственные районы	Прочие населенные пункты
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
Районные центры с развитой промышленностью		0,71	0,85	1,00	1,22	1,48
Районные сельско-хозяйственные районы		0,58	0,70	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 - районные центры 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 - районные центры 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».

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

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 снос ветхих зданий, строений и сооружений на 01.04.2024 г.²²

19.04.2024, 14:08

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.04.2024 года

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, 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	0,80	0,99	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 27:14:0010104:49 оценивается как условно-свободный.

У объектов-аналогов №№ 1, 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 плановостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Корректировка на наличие и состав инженерных коммуникаций определяется Оценщиком с помощью данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт по корректировке стоимости земельных участков на наличие и состав инженерных коммуникаций на 01.04.2024 г.²³

²² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/>

²³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/>

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrekirovki-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 СтатРиент на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или оживкой в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

Примечания:

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

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

У объектов-аналогов №№ 1, 2 коммуникации проходят по границе участка (электроэнергия 220-240 В, водопровод, канализация, теплоснабжение)²⁴.

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, водопровод, канализация, теплоснабжение).

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №№ 1, 2 на наличие и состав инженерных коммуникаций составит $(1,06*1,07*1,07*1,11)/(1,03*1,02*1,03*1,05)-1=0,1881$ (18,81%).

У объекта-аналога № 3 подведена электроэнергия 220-240 В, водопровод, канализация и теплоснабжение проходят по границе участка²⁵.

К расчету была принята нижняя граница значений интервала, принимая во внимание, что по данным представителей собственников, у объекта-аналога №3 коммуникации проходят по границе участка (водопровод, канализация, теплоснабжение).

Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 3 на наличие и состав инженерных коммуникаций составит $(1,06*1,07*1,07*1,11)/(1,06*1,02*1,03*1,05)-1=0,1545$ (15,45%).

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.

²⁴ Информация уточнена у представителей собственника.

²⁵ Информация уточнена у представителей собственника.

Таблица 41. Расчет справедливой стоимости земельного участка кадастровый (условный) номер: 27:14:0010104:49

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		https://komsomolsk-na-amure.domclick.ru/card/sale_commercial_land_2032392390	https://realty.ya.ru/offer/4703246133775511041/	https://komsomolsk-na-amure.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1651348489
Контактный телефон		тел. +7 914 540-94-52	тел. +7 984 282-13-76	тел.+7 914 370-80-03
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пионерская, д.83	г. Комсомольск-на-Амуре, Северное шоссе, д.64	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Чернышевского, д.2
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Площадь земельного участка, кв. м	9 013	3 000	1 195	1 300
Права на земельный участок	Долгосрочная аренда (до 2035 г.)	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории	Коммерческая застройка (гостиничное обслуживание, склады, хранение автотранспорта, коммунальное обслуживание, деловое управление, магазины и др.)	Коммерческая застройка (для размещения объектов коммерческих и бытового сервиса)	Коммерческая застройка
Характеристика местоположения окружения	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	По границе участка	По границе участка	Э/э, по границе участка
Наличие строений	Нет	Есть	Есть	Есть
Стоимость, руб.		5 600 000	2 300 000	3 600 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м		1 867	1 925	2 769
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %		-15,70%	-15,70%	-15,70%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		1 574	1 623	2 334
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории	Коммерческая застройка (гостиничное обслуживание, склады, хранение автотранспорта, коммунальное обслуживание, деловое управление, магазины и др.)	Коммерческая застройка (для размещения объектов коммерческих и бытового сервиса)	Коммерческая застройка
Корректировка на разрешенное использование, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		1 574	1 623	2 334
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемые права, %		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		1 369	1 412	2 031
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		1 369	1 412	2 031
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.		1 369	1 412	2 031
Площадь земельного участка, кв. м	9 013	3 000	1 195	1 300

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на площадь		-21,50%	-35,89%	-34,69%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		1 075	905	1 326
Корректировка на территориальное местоположение		-32,39%	-32,39%	-32,39%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		727	612	897
Корректировка на расположение относительно «красной линии»		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		727	612	897
Корректировка на наличие строений		11,11%	11,11%	11,11%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		808	680	997
Корректировка на наличие коммуникаций		18,81%	18,81%	15,45%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		960	808	1 151
Количество корректировок		6	6	6
Удельный вес объекта		0,333	0,333	0,333
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.		320	269	383
Коэффициент вариации	17,68%			
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	972			
Справедливая стоимость права аренды земельного участка с учетом НДС, руб.	8 760 636			
Справедливая стоимость права аренды земельного участка с учетом НДС (округленно), руб.	8 761 000			
Справедливая стоимость права аренды земельного участка без НДС (округленно), руб.	7 300 833			

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 17,68%, 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.

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 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 42. Информация об объектах-аналогах²⁶

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	Заказчик	https://realty.ya.ru/offer/3964627350263451505/	https://realty.ya.ru/offer/4703246133835417860/	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-1362-kv-m-ul-lesozavodskaja-5-41060350.html
Контактный телефон		+7 962 584-06-47	+7 963 825-87-60	+7 984 285-39-05
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Советская, д.5	г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, д. 10/4	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Лесозаводская, д.5
Общая площадь здания, кв. м	8 849,40	1 120,6	2 148,4	1 362
Передаваемые имущественные права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь земельного участка, кв. м	9 013	3 583	2 150	889
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Долгосрочная аренда (до 2035 г.)	Собственность	Собственность	Собственность
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Тип помещений	Административные	Торгово-офисные, свободного назначения	Гостиница, офис, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения
Этажность	1-5, цоколь	1, 2	1, 2, 3, 4	подвал, 1, 2, 3
Состояние отделки помещений	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требуется косметического ремонта ²⁷	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Расположение относительно «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
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Стоимость, руб. с НДС		30 000 000	40 000 000	35 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м с НДС		26 771	18 619	25 698

Источник информации: Расчеты Оценщика

²⁶ Вся информация о характеристиках объектов аналогов была уточнена у представителей собственников.

²⁷ Информация о состоянии отделки помещений получена у представителей собственника по телефону +7 962 584-06-47.

Описание внесенных корректировок при расчете справедливой стоимости

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

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

Таблица 43. 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)

На основании данного исследования, средняя скидка на торг на цены офисных объектов класса С и ниже усредненные данные по городам России, на неактивном рынке составляет 9,7-20,3%, принято среднее значение диапазона в размере 15%.

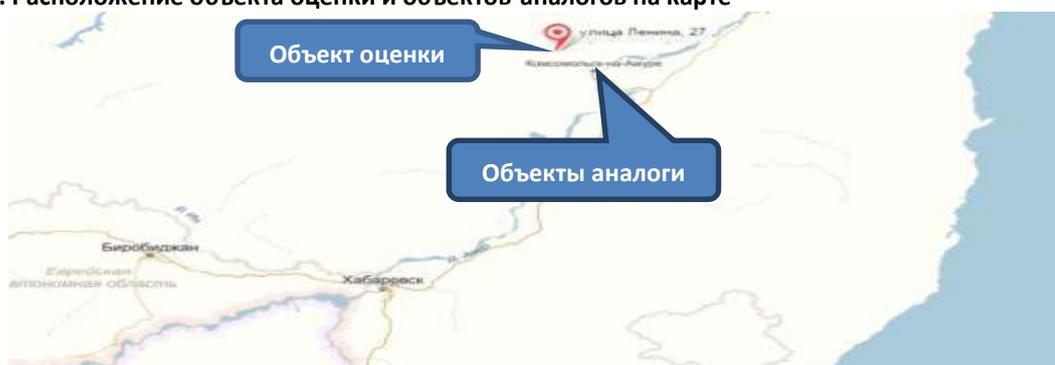
Корректировка на передаваемые права. У объекта оценки также, как и у объектов – аналогов №№ 1, 2, 3 имущественным правом на здание является право собственности, поэтому не требуется введение корректировки на передаваемые имущественные права.

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

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

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

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



Объекты-аналоги расположены 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 44. Отношение удельных цен и арендных ставок 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 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 $(0,46/0,73 - 1 = -36,99\%)$.

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 45. 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, 3 расположены на «красной линии», корректировка на расположение относительно «красной линии» для объектов-аналогов №№ 1, 3 не вводилась.

Объект-аналог № 2 расположен внутри квартала (на второй и дальше от улицы линий застройки), корректировка составит (для городов с населением до 500 тыс. чел.): $1/0,85-1=0,1765$ или (17,65%).

Корректировка на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения. Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли – продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на ЗУ. Земельные участки под объектами аналогами, передаются на правах

собственности, на оцениваемый земельный участок оформлена долгосрочная аренда. Права на земельные участки имеют отличия с оцениваемым, что требует внесения корректировки. Корректировка, определяется Оценщиком с помощью данных Сборника рыночных корректировок СРК–2023, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва 2023 г.

Таблица 46. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на землю в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобста/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,109
1.2.		Торговое	5-10	1,100
1.3.		Офисное	до 3	1,121
1.4.		Офисное	5...8	1,112
1.5.		Офисное	10...14	1,006
1.6.		Производственно-складское	8...12	1,058
1.7.		Производственно-складское	12...18	1,063
2	Екатеринбург			
2.1.		Торговое	Середина города	1,108
2.2.		Офисное	Середина города	1,081
2.3.		Офисно-складское	Середина города	1,066
2.4.		Производственно-складское	Окраина	1,040
3	Краснодар			
3.1.		Торговое	Середина города	1,081
3.2.		Офисное	Середина города	1,080
3.3.		Производственно-складское	Окраина	1,046
4	Новосибирск			
4.1.		Торговое	Середина города	1,106
4.2.		Производственно-складское	Середина города	1,090
4.3.		Производственно-складское	Окраина	1,029
5	Омск			
5.1.		Торговое	Середина города	1,088
5.2.		Офисное	Середина города	1,080
5.3.		Производственно-складское	Окраина	1,041
6	Ростов на Дону			
6.1.		Офисное	Середина города	1,093
6.2.		Торговое	Середина города	1,092
6.3.		Производственное	Окраина	1,036
7	Рязань			
7.1.		Торговое	Середина города	1,089
8	Санкт-Петербург			
8.1.		Торговое	Середина города	1,094
8.2.		Офисное	Середина города	1,082
8.3.		Производственное	Окраина	1,031
9	Тверь			
9.1.		Торговое	Середина города	1,109
9.3.		Производственно-складское	Окраина	1,032
10	Ярославль			
10.1.		Торговое	Середина города	1,096
10.2.		Офисное	Середина города	1,081
10.3.		Производственно-складское	Окраина	1,031

Источник информации: Сборник рыночных корректировок СРК–2023, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва 2023 г., стр. 51, табл. 24

Для офисных объектов г. Ярославля – как наиболее сопоставимого (малочисленного населенного пункта из представленной выборки данных) среднее соотношение между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на землю составило 1,081.

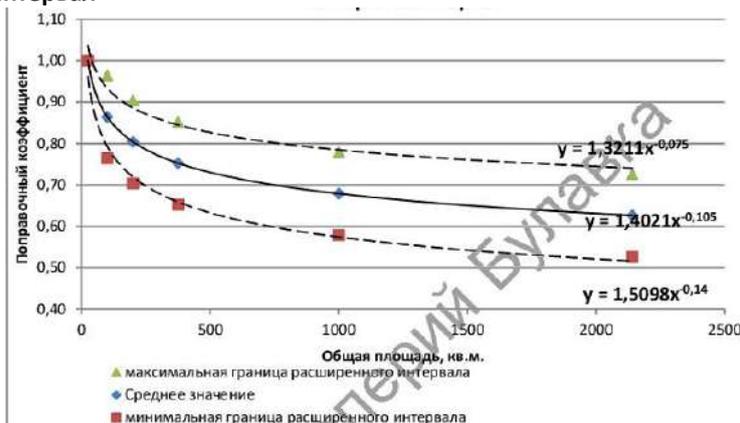
Таким образом корректировка на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения для объектов аналогов №№ 1, 2, 3 составит: $1/1,081 - 1 = -0,075$ или (-7,5%).

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

Корректировка на 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 65, стр. 223).

Рисунок 2. Зависимость удельной цены от площади офисной недвижимости, данные усредненные по городам России, 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 данные усредненные по городам России, цены продажи, формула расчета корректировки на площадь, масштаб (среднее значение):

$$K_s = (S_o/S_A)^{-0,105},$$

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 47. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Советская, д.5	г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, д. 10/4	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Лесозаводская, д.5
Общая площадь, кв. м	8 849,40	1 120,6	2 148	1 362
Корректировка на площадь, %		-19,51%	-13,81%	-17,84%

Источник информации: Расчеты оценщика

Корректировка на этаж расположения. 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 48. 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)

Объект оценки расположен на 1, 2, 3, 4, 5 этажах, и в цоколе. Объект-аналог № 3 расположен на 1, 2, 3 этаже и подвале, по данным аналитического исследования, приведенного 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) расположение в цоколе и подвале для офисной недвижимости равноценны, корректировка для объекта-аналога № 3 не требуется.

Так как объекты-аналоги № 1, 2 расположены на 1 этаже и выше, вводится понижающая корректировка, учитывающая подвал ($0,78-1=-0,22$, далее учитываем долю помещений, расположенных в цоколе в общей площади объекта оценки $1\ 362,5 / 8\ 849,4 = 0,15$; $-0,22 * 0,15 = -0,0330$ или $(-3,30\%)$).

Корректировка на тип парковки.

Принято считать, что среди объектов офисной недвижимости преимущества среди прочих имеют объекты с более высокой транспортной доступностью и вместимой парковкой.

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

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 состояние отделки 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 248, стр. 319).

Авторы выделяют следующие состояния отделки:

-комфортный ремонт (отделка «премиум») – содержит большой перечень ремонтных работ: составление дизайна, укладка плитки в ванной, отделка потолка, выравнивание и последующая облицовка стен и полов, а также работы с электрикой и сантехникой. Материалы для работы используют качественные отечественные или импортные;

-типовой ремонт (отделка «стандарт») – перепланировки офисов, но может включать в себя замену электропроводки, труб, сантехники, окон и дверей. Кроме того, может быть запланирована установка сигнализации, систем вентиляции и кондиционирования. Материалы используют недорогие, но качественные. Для пола, чаще всего, выбирают ламинат или линолеум, потолок красят, для стен выбирают бюджетные варианты обоев;

-требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) – подразумевается незначительная перепланировка, замена отделки потолка, стен и пола, а также окон и сантехники. Сюда же относится покраска труб и батарей, ремонт и монтаж электропроводки;

- требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки) – предполагает полную замену дизайна,

качественную отделку с применением современных материалов и технологий. Как правило, он подразумевает перепланировку, переоборудование и замену коммуникаций, штукатурку, отделку стен и потолка, создание интересных архитектурных элементов.

Таблица 49. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, города численностью до 500 тыс. чел.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	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 248, стр. 319)

Состояние отделки Объекта оценки и объекта-аналога № 3²⁸ – типовой ремонт (отделка «стандарт»), корректировка не требуется.

У объектов-аналогов №№ 1, 2²⁹ уровень отделки требует косметического ремонта, корректировка на состояние отделки составит $1,10-1=0,10$ или (10%).

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.

²⁸ Информация уточнена у представителя собственников.

²⁹ Информация уточнена у представителей собственников.

Таблица 50. Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		https://realty.ya.ru/offer/3964627350263451505/	https://realty.ya.ru/offer/4703246133835417860/	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-1362-kv-m-ul-lesozavodskaja-5-41060350.html
Контактный телефон		+7 962 584-06-47	+7 963 825-87-60	+7 984 285-39-05
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Советская, д.5	г. Комсомольск-на-Амуре, ш.Северное, д. 10/4	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Лесозаводская, д.5
Общая площадь, кв. м	8 849,4	1 120,6	2 148,4	1 362
Площадь земельного участка, кв. м	9 013	3 583	2 150	889
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Долгосрочная аренда (до 2035 г.)	Собственность	Собственность	Собственность
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Этажность	1-5, цоколь	1, 2	1, 2, 3, 4	подвал, 1, 2, 3
Отделка помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип парковки	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
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Стоимость объекта с земельным участком с учетом НДС, руб.		30 000 000	40 000 000	35 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м с НДС		26 771	18 619	25 698
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %		-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		22 755	15 826	21 843
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемые права, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб. с учетом НДС.		22 755	15 826	21 843
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		22 755	15 826	21 843
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.		22 755	15 826	21 843
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Советская, д.5	г. Комсомольск-на-Амуре, ш.Северное, д. 10/4	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Лесозаводская, д.5
Корректировка на территориальное местоположение, %		-36,99%	-36,99%	-36,99%

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		14 338	9 972	13 763
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии
Корректировка на расположение относительно "красной линии",%		0%	17,65%	0%
		14 338	11 732	13 763
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Долгосрочная аренда (до 2035 г.)	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения, %		-7,5%	-7,5%	-7,5%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		13 263	10 852	12 731
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка на тип здания, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		13 263	10 852	12 731
Площадь кв. м	8 849,40	1 120,6	2 148	1 362
Корректировка на площадь, %		-19,51%	-13,81%	-17,84%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		10 675	9 353	10 460
Этаж/Этажность	1-5, цоколь	1, 2	1, 2, 3, 4	подвал, 1, 2, 3
Корректировка на этаж, %		-3,30%	-3,30%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		10 323	9 044	10 460
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		10 323	9 044	10 460
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		10 323	9 044	10 460
Состояние отделки помещений	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Корректировка на состояние отделки помещений, %		10%	10%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		11 355	9 948	10 460
Количество корректировок		6	7	4
Весовые коэффициенты		0,324	0,294	0,382
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.		3 679	2 925	3 996
Коэффициент Вариации	6,72%			
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	10 600			
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с учетом права аренды земельного участка, с НДС (округленно), руб.	93 803 640			

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с учетом права аренды земельного участка без учета НДС (округленно), руб.	78 169 700			

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 средней.

Для полученных данных отношение среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию составило 6,72%, полученное значение коэффициента вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной. 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 51. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Площадь Объекта оценки, кв. м	Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом права аренды земельного участка по сравнительному подходу без учета НДС, руб. ³⁰
1	Административное здание (комбинатууправление)	8 849,40	78 169 700

³⁰ Стоимость земельного участка, входящего с состав объекта оценки (единого объекта недвижимости) приведен в разделе 9.1. 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 невызысканных 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://onrealty.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 52. Объекты-аналоги³¹

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	Заказчик	https://komsomolsk-na-amure.domclick.ru/card/rent_free_purpose_1581755339	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/misc/alleja-truda-64-4-2-0j-etazh-114463270.html	https://habarovsk.cian.ru/rent/commercial/283420689/	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_482.9_m_1036683303	https://realty.ya.ru/offer/3964627350263450697/
Телефон		тел.+7 962 583-38-05	тел.+7 924 112-90-70	тел.+7 914 850-58-25	тел. +7 902 058-71-63	тел. +7 962 584-06-47
Адрес объекта	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Аллея Труда, д.59	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Аллея Труда, д.64/4	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Аллея Труда, д.57/8	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Первостроителей, д.19	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Первостроителей, д.18
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Тип объекта	Отдельно стоящее здание с зу	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Тип помещений	Административные	Офисные, свободного назначения	Офисные, свободного назначения	Офисные, свободного назначения	Офисные, свободного назначения	Нежилое свободного назначения
Площадь объекта, кв. м	8 849,40	562	452,9	556,2	482,9	339
Этаж	1-5 цоколь	1	1	2	1	3
Состояние отделки помещений	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Вход в помещение	Нет	Есть	Есть	Нет	Есть	Есть
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 использованием помещением, руб./кв. м/год		5 979	4 800	6 156	6 000	6 600

Источник информации: Расчеты Оценщика

³¹Вся 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 53. 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)

На основании данного исследования, средняя скидка торг на арендные ставки офисных объектов класса С и ниже, усредненные данные по городам России, на неактивном рынке составляет 8,8-18,8%, принято среднее значение диапазона в размере 13,8%.

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 помещений³² на рынке едина (стремится к единому равновесному уровню) и не зависит от НДС. Если бы цены на рынке для плательщиков НДС и компаний, находящихся на УСН, различались, то плательщикам НДС было бы выгодно приобретать помещения у неплательщиков НДС. Однако, этой разницы на рынке нет. В связи со всем вышесказанным корректировка на учет НДС не вводится.

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

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

³² 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>

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 54. Отношение удельных цен и арендных ставок 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». 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 66, стр. 132).

Таблица 55. Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии, значения по категориям городов

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,88	0,80	0,95
2	Санкт-Петербург	0,84	0,77	0,91
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,85	0,78	0,92
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,82	0,75	0,90
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,82	0,75	0,90

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 66, стр. 132)

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

Объект-аналог № 2 расположен внутри квартала (на второй и дальше от улицы линий застройки), корректировка составит: $1/0,82-1=0,2195$ или (21,95%).

Корректировка на тип объекта. Объект оценки - это отдельно стоящее здание с земельным участком. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 – встроенные помещения, таким образом необходимо ввести корректировки на тип объекта к объектам-аналогам №№ 1, 2, 3, 4, 5. Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» табл. 144, стр. 250.

Таблица 56. Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,88	0,84	0,93
2	Санкт-Петербург	0,89	0,85	0,94
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86	0,95
4	Города с населением 500, 1000 тыс. чел.	0,90	0,86	0,95
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,89	0,85	0,94

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 144, стр. 250)

Корректировка на тип объекта для встроенных помещений объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 составит $1/0,89-1=0,1236$ или 12,36% (округленно).

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

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

Для определения корректировки на расположение помещения в здании (этаж) было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 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 57. 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, 3, 4, 5 этажах и цоколе, а объекты-аналоги №№ 1, 2, 4 расположены на 1 этаже, вводится понижающая корректировка, учитывающая цоколь ($0,79-1=-0,21$) и 2 этаж и выше ($0,94-1=-0,06$), далее учитываем долю помещений, расположенных в цоколе в общей площади объекта оценки $1\ 362,5 / 8\ 849,4 = 0,15$; и долю помещений, расположенных на 2 этаже и выше $5\ 827,8 / 8\ 849,4 = 0,66$. Итоговая поправка на этаж составит: $(-0,21) * 0,15 + (-0,06) * 0,66 = -0,0711$ или $-7,11\%$ (округленно).

Объекты-аналоги №№ 3, 5 расположены на 2 и 3 этажах, вводится корректировка, учитывающая цоколь ($0,84-1=-0,16$) и 1 этаж ($1,07-1=0,07$), далее учитываем долю помещений, расположенных в цоколе в общей площади объекта оценки $1\ 362,5 / 8\ 849,4 = 0,15$; и долю помещений, расположенных на 1 этаже $1\ 656,4 / 8\ 849,4 = 0,19$. Итоговая поправка на этаж составит: $(-0,16) * 0,15 + 0,07 * 0,19 = -0,0107$ или $-1,07\%$ (округленно).

Корректировка на наличие отдельного входа. У объекта-аналога № 3, как у Объекта оценки есть единый вход в здание, они сопоставимы с объектом оценки по данному критерию сравнения, корректировка для не вводилась. У объектов-аналогов №№ 1, 2, 4, 5 есть отдельный вход, 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 58. 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

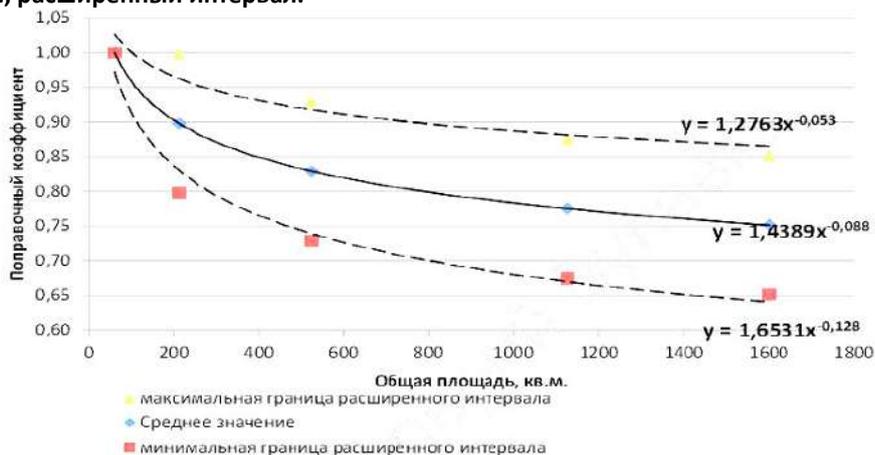
Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2023 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 178, стр. 268)

У объектов-аналогов №№ 1, 2, 4, 5 есть отдельный вход, корректировка составляет $-0,94$ (-6%);

Корректировка на площадь. Корректировка на площадь учитывает тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших зданий меньше, чем маленьких.

Для определения корректировки на площадь было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 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

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

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

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

K – коэффициент торможения.

Расчет корректировки на площадь приводится ниже.

Таблица 59. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Аллея Труда, д.59	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Аллея Труда, д.64/4	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Аллея Труда, д.57/8	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Первостроителей, д.19	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Первостроителей, д.18
Общая площадь, кв. м	8 849,4	562	452,9	556,2	482,9	339
Корректировка на площадь, %		-21,54%	-23,02%	-21,61%	-22,58%	-24,95%

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 помещений.

Наиболее привлекательными для потенциальных покупателей и арендаторов 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 или арендатор 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 249, стр. 320).

Авторы выделяют следующие состояния отделки:

-комфортный ремонт (отделка «премиум») – содержит большой перечень ремонтных работ: составление дизайна, укладка плитки в ванной, отделка потолка, выравнивание и последующая облицовка стен и полов, а также работы с электрикой и сантехникой. Материалы для работы используют качественные отечественные или импортные;

-типовой ремонт (отделка «стандарт») – перепланировки офисов, но может включать в себя замену электропроводки, труб, сантехники, окон и дверей. Кроме того, может быть запланирована установка сигнализации, систем вентиляции и кондиционирования. Материалы используют недорогие, но качественные. Для пола, чаще всего, выбирают ламинат или линолеум, потолок красят, для стен выбирают бюджетные варианты обоев;

-требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) – подразумевается незначительная перепланировка, замена отделки потолка, стен и пола, а также окон и сантехники. Сюда же относится покраска труб и батарей, ремонт и монтаж электропроводки;

- требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки) – предполагает полную замену дизайна, качественную отделку с применением современных материалов и технологий. Как правило, он подразумевает перепланировку, переоборудование и замену коммуникаций, штукатурку, отделку стен и потолка, создание интересных архитектурных элементов.

Состояние отделки Объекта оценки и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5³³ – типовой ремонт (отделка «стандарт»), корректировка не требуется.

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.

³³ Информация уточнена у представителя собственников.

Таблица 60. 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://komsomolsk-na-amure.domclick.ru/card/rent__free_purpose__1581755339	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/misc/alleja-truda-64-4-2-oj-etazh-114463270.html	https://habarovsk.cian.ru/rent/commercial/283420689/	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_482.9_m_1036683303	https://realty.ya.ru/offer/3964627350263450697/
Общая площадь, кв. м	8 849,40	562,00	452,9	556,2	482,9	339
Стоимость руб./кв. м/год, с НДС, без эксплуатационных расходов, без коммунальных платежей		5 979	4 800	6 156	6 000	6 600
Корректировка на уторгование, %		-13,80%	-13,80%	-13,80%	-13,80%	-13,80%
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 154	4 138	5 306	5 172	5 689
Дата фиксации предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 154	4 138	5 306	5 172	5 689
Адрес объекта	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Аллея Труда, д.59	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Аллея Труда, д.64/4	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Аллея Труда, д.57/8	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Первостроителей, д.19	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Первостроителей, д.18
Корректировка на местоположение объекта, %		-34,25%	-34,25%	-34,25%	-34,25%	-34,25%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 389	2 721	3 489	3 401	3 741
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Корректировка на расположение относительно «красной линии», %		0%	21,95%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 389	3 318	3 489	3 401	3 741
Тип объекта	Отдельно стоящее здание с ЗУ	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Корректировка на тип объекта, %		12,36%	12,36%	12,36%	12,36%	12,36%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 808	3 728	3 920	3 821	4 203
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 808	3 728	3 920	3 821	4 203
Этаж		1	1	2	1	3
Корректировка на этаж/этажность, %		-7,11%	-7,1%	-1,07%	-7,11%	-1,07%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 537	3 463	3 878	3 549	4 158
Вход в помещение	Нет	Есть	Есть	Нет	Есть	Есть
Корректировка на отдельный вход, %		-6%	-6%	0%	-6%	-6%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 325	3 255	3 878	3 336	3 909
Площадь объекта, кв. м	8 849,4	562	452,9	556,2	482,9	339
Корректировка на общую площадь, %		-21,54%	-23,02%	-21,61%	-22,58%	-24,95%
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 609	2 506	3 040	2 583	2 934
Наличие/отсутствие бытовой техники и мебели	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка на наличие/отсутствие техники и мебели, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 609	2 506	3 040	2 583	2 934
Состояние отделки помещений	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Корректировка на состояние отделки помещений, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 609	2 506	3 040	2 583	2 934
Эксплуатационные расходы		Входят	Входят	Входят	Входят	Входят
Корректировка на эксплуатационные расходы, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 609	2 506	3 040	2 583	2 934
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		2 609	2 506	3 040	2 583	2 934
Количество корректировок		6	7	5	6	6
Весовые коэффициенты		0,200	0,192	0,208	0,200	0,200
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.		522	481	632	517	587
Коэффициент Вариации	8,64%					
Справедливая стоимость арендной ставки с учетом НДС , ЭР , без комм.плат., руб./кв. м/год	2 739					

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 8,64%, меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой 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.³⁴ 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.

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.04.2024 года

19.04.2024, 14:12 Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nerdvizhimosti)

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбулы и др.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, топливно-масло-этанол и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

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

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

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

$$S_{арендопригодн.} = S_{общ.} - S_{вспомог.}$$

Значения Коридорного коэффициента различны в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости ВСМА (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для объектов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть больше, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (K_{арендопригодн.}). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

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

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объекта 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, а Коридорный коэффициент ниже.

По расчетам StatRielt (<http://www.statrielt.ru>) на основе сопоставления технической документации объектов до 2024 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
Здания, построенные до 1992 года							
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,08	1,15	1,12	0,87	0,93	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,15	1,26	1,21	0,78	0,87	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,03	1,10	1,07	0,90	0,97	0,93

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nerdvizhimosti/3444-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-04-2023-goda

В соответствии с данным источником, Коэффициент арендопригодной площади для административных и др. общественных зданий и встроенных помещений (построенных до 1992г.) на 01.04.2024 (дата статистических данных, ближайшая к дате оценки) среднее значение составляет – 0,83³⁵.

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

³⁴<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nerdvizhimosti/>

³⁵Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nerdvizhimosti/2457-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-04-2023-goda>

аренду);

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

$D_{пр}$ - прочие доходы от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

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

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

Для проведения данной корректировки Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости - 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. 11, стр. 45), в расчетах принималось среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса С в населенных пунктах до 500 тысяч человек на неактивном рынке диапазон 13,3-29,5%. Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 61. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса С и ниже, усредненные по городам России на неактивном рынке

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			нижний	верхний
1	Москва	19.9%	12.3%	27.4%
2	Санкт-Петербург	19.0%	11.8%	26.3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20.9%	14.2%	27.7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	21.3%	13.2%	29.4%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	21.4%	13.3%	29.5%

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. 11, стр. 45)

Учитывая местоположение и назначение объекта оценки, в расчетах принималось среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса С в населенных пунктах до 500 тысяч человек на неактивном рынке (21,4%).

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 Statrielt³⁶.

19.04.2024, 14:13

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2024 года

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.) (statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

- 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	0,13	0,37	0,24
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,04	0,45	0,23
3	Складские помещения и здания	0,15	0,28	0,21
4	Производственные помещения и здания	0,07	0,35	0,20

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 – 0,04-0,45, для расчета принято среднее значение диапазона 0,23 или (23%).

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

Таблица 62. Расчет ПВД

Показатель	Расчетный показатель, руб.
Площадь объекта оценки, кв. м	8 849,40
Коэффициент арендопригодной площади	0,83
Арендопригодная площадь, кв. м	7 345
Расчетная ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	2 739
Потенциальный валовой доход, руб.	20 117 955

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 63. Расчет ЧОД

№ п/п	Наименование показателя	Расчетный показатель, руб.
1	Потенциальный валовой доход, руб.	20 117 955
2	Потери от недоиспользования площадей, %	21,40%
3	Потери от недоиспользования площадей, руб.	4 305 242
4	Действительный валовой доход, руб.	15 812 713
5	Операционные расходы, % от ДВД	23%
6	Операционные расходы, руб.	3 636 924
7	Чистый операционный доход, руб. в год	12 175 789

Источник информации: Расчеты Оценщика

Определение ставки капитализации

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);

³⁶<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/>

- метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы;
- метод прямой капитализации.
- метод кумулятивного построения ставки капитализации

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

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

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

Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы

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

$$R_m = \frac{ДО}{K}$$

Где R_m – ипотечная постоянная;

ДО – ежегодные выплаты по обслуживанию долга;

K – сумма ипотечного кредита.

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

Коэффициент капитализации для собственного капитала рассчитывается по формуле

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

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

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

Где M – 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 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.) (statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrekirovki-kommercheskoj-vedvizhnosti)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объекта 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 предложений 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 предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием 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 значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, несприятельное 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 (index.php/analiz-rynka/25-struktura-riskov-pri-investirovanii-v-vedvizhnost)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

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

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех 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	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,09	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,14
3	Складские помещения и здания	0,10	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,23

Примечания:

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

Согласно данным сайта «Статриелт» на 01.01.2024 г., ставка капитализации для офисных и других общественных помещений и зданий малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей находится в интервале между средним 0,11 и верхним 0,14 значениями. Принимая во внимание, характеристики Объекта оценки (состояние отделки - типовой ремонт (отделка "стандарт"), большая площадь, класс качества – объект свободного назначения) и учитывая выгодное местоположение и развитую инфраструктуру для Объекта оценки принимается среднее значение интервала ставки капитализации для офисных и других общественных помещений и зданий малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации – $(11\%+14\%)/2=12,5\%$.

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

Таблица 64. Определение справедливой стоимости Объекта оценки по доходному подходу

Объект оценки	Общая площадь Объекта оценки, кв. м	Чистый операционный доход, руб./ кв. м	Ставка капитализации, %	Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом ЗУ с учетом НДС, руб.	Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом ЗУ оценки без НДС, руб. ³⁷
Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27	8 849,40	12 175 789	12,50%	97 406 312	81 171 927

Источник: Расчеты Оценщика

³⁷ Стоимость земельного участка, входящего в состав объекта оценки (единого объекта недвижимости) приведен в разделе 9.1. настоящего Отчета.

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 65. 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 66. Согласование результатов оценки

Подходы оценки	Справедливая стоимость, без НДС руб.	Весовой коэффициент	Удельный показатель стоимости, руб.
Затратный подход	Обоснован отказ		
Сравнительный подход	78 169 700	0,5	39 084 850
Доходный подход	81 171 927	0,5	40 585 964
Справедливая стоимость объекта оценки с учетом земельного участка без учета НДС, руб.			79 670 814
Справедливая стоимость объекта оценки с учетом земельного участка без учета НДС (округленно), руб.			79 671 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

Ниже в таблице указана итоговая справедливая стоимость Объекта оценки.

Таблица 67. Итоговая справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.
1	Административное здание (комбинатууправление)	79 671 000
В том числе:		
2	Административное здание (комбинатууправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27, кадастровый № 27:14:0010104:2457	72 370 167
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 013 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27. Кадастровый номер: 27:14:0010104:49	7 300 833

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. Справочник оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г.
18. 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.
19. 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.
20. «Оценочная деятельность» №1/2008, «Определение ликвидационной стоимости объектов недвижимости», авторы Цымбаленко С.В., Цымбаленко Т.Т., Погорелов В.Н.
21. 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 № 922/2510654198

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 « 19 » декабря 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» Юридический адрес: 125057, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9 ОГРН 1027739644800 ИНН:7710277867 E- mail: urist@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 31.12.2023г. по 24 часа 00 минут 30.12.2024г.
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 31.12.2023 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:	75700 (Семьдесят пять тысяч семьсот рублей)
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2510654198 от 19.12.2023г - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Родионовский Сергей Леонидович
	Код 337495

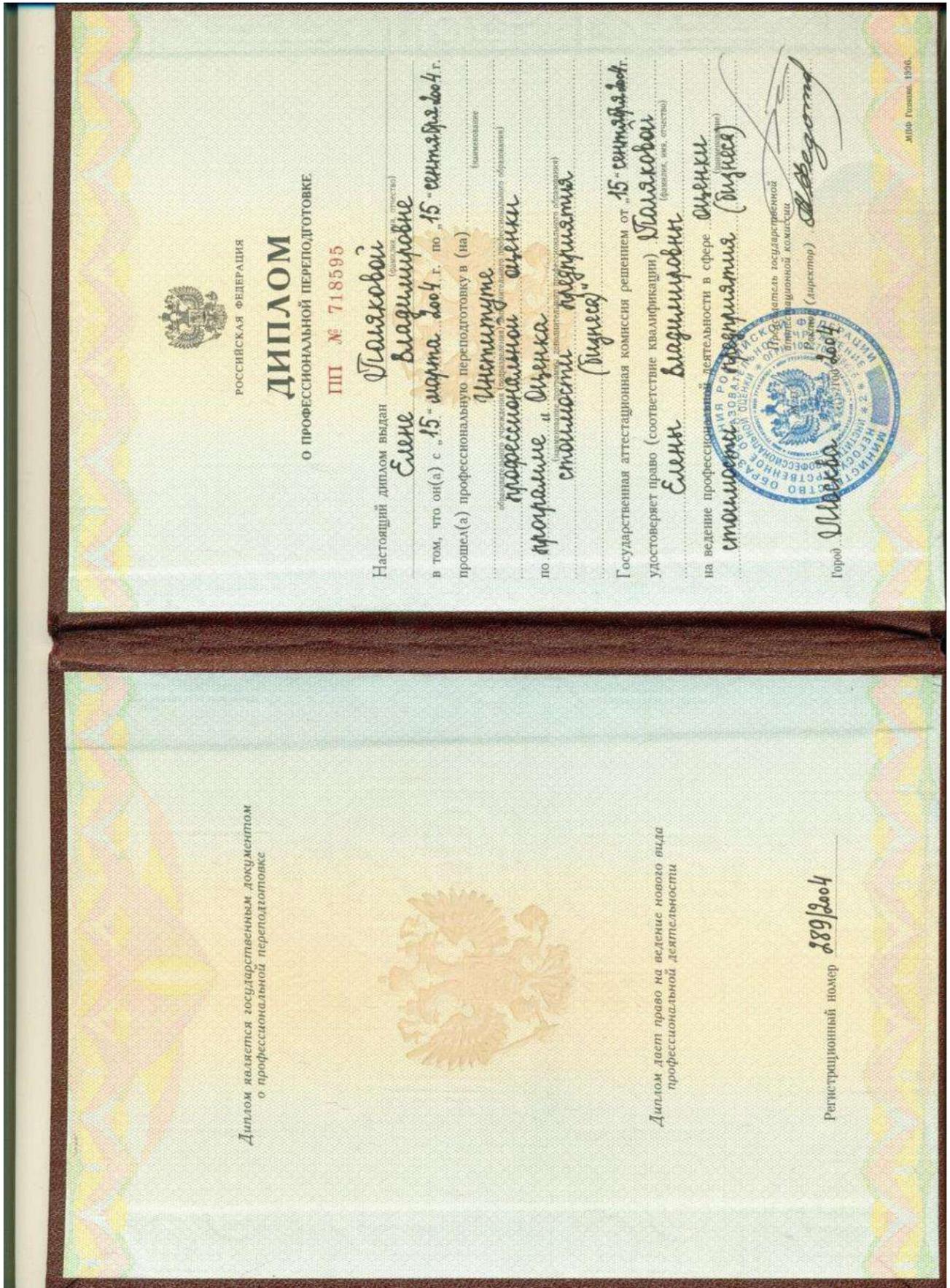
Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (должность, подпись) 492
По Доверенности № 16587/23 от 19.12.2023г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 718595

Настоящий диплом выдан

Елене Владимировне (фамилия)

в том, что он(а) с 15 марта 2024 г. по 15 сентября 2024 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте

профессиональной оценки

реальной собственности

по программе «Оценка

стоимости предприятий

(бизнес)

Государственная аттестационная комиссия решением от 15 сентября 2024 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Блажковой

Елены Владимировны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятий (бизнес)

Генеральный директор государственной профессиональной комиссии

(подпись)

Город Москва



МРОБ. Регистрационный № 006

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

289/2024

Регистрационный номер

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023271-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Поляковой Елене Владимировне

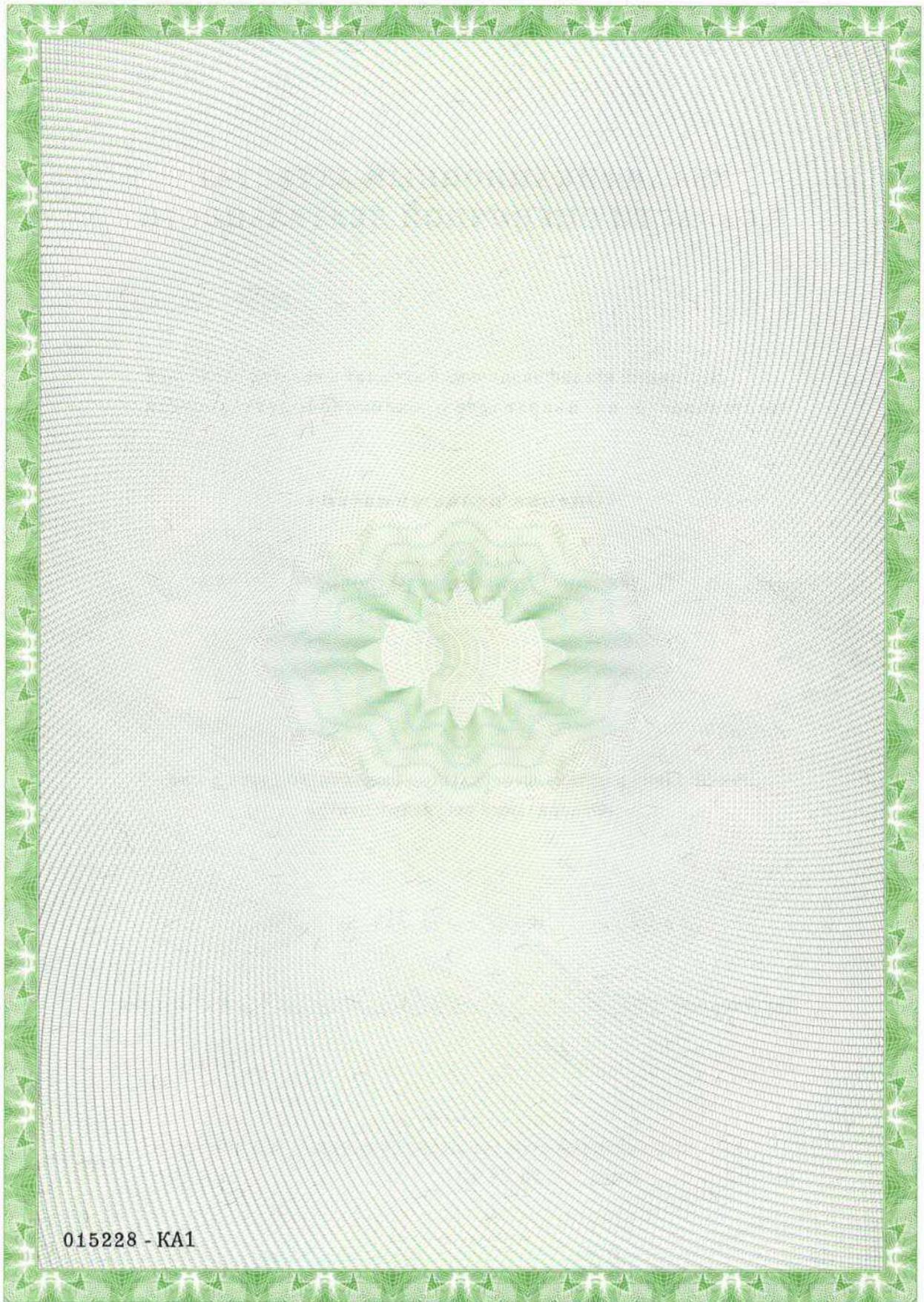
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 24 г.

АО «СПЦИОН», Москва, 2021 г. -Б- 13 № 494



ИНГОССТРАХ**ДОГОВОР (ПОЛИС)**

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)
№ 433-182315/23 от «18» декабря 2023 г.

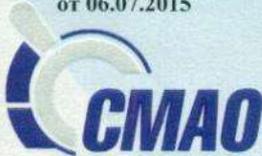


1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Полякова Елена Владимировна , Паспорт Гражданина РФ серии 46 14 №792353 выдан МП №6МЕКРАЙОННОГО ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ГОРОДСКОМ ПОСЕЛЕНИИ ОДИНЦОВО 20.06.2015 г. Адрес регистрации: 143041 Московская обл., г.Одинцово, г.Голицыно, пр-кт Пушкинский, д.3 Эл. адрес: elena2679@mail.ru Тел.: +79031091579
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. эл. адрес: prof-msk@ingos.ru тел: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее-Договор) установлен с «19» декабря 2023 г. по «18» декабря 2024 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 2023 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 заключен 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 являлся 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 Страхователю 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 идентифицирующих 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». Оплачивая страховую Премию 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 страховщиков (ВСС), 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, имеющим признаки 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**

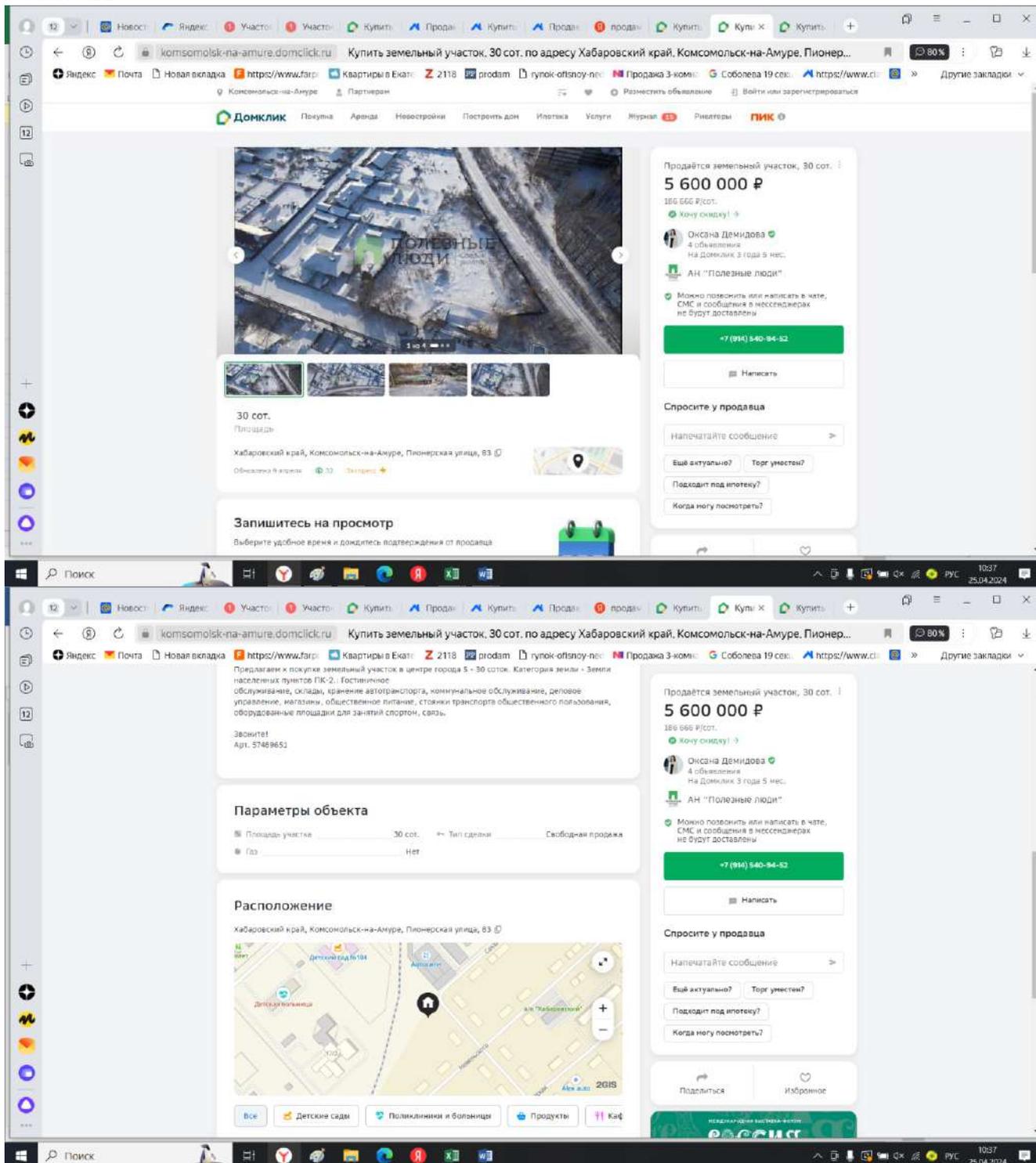
Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

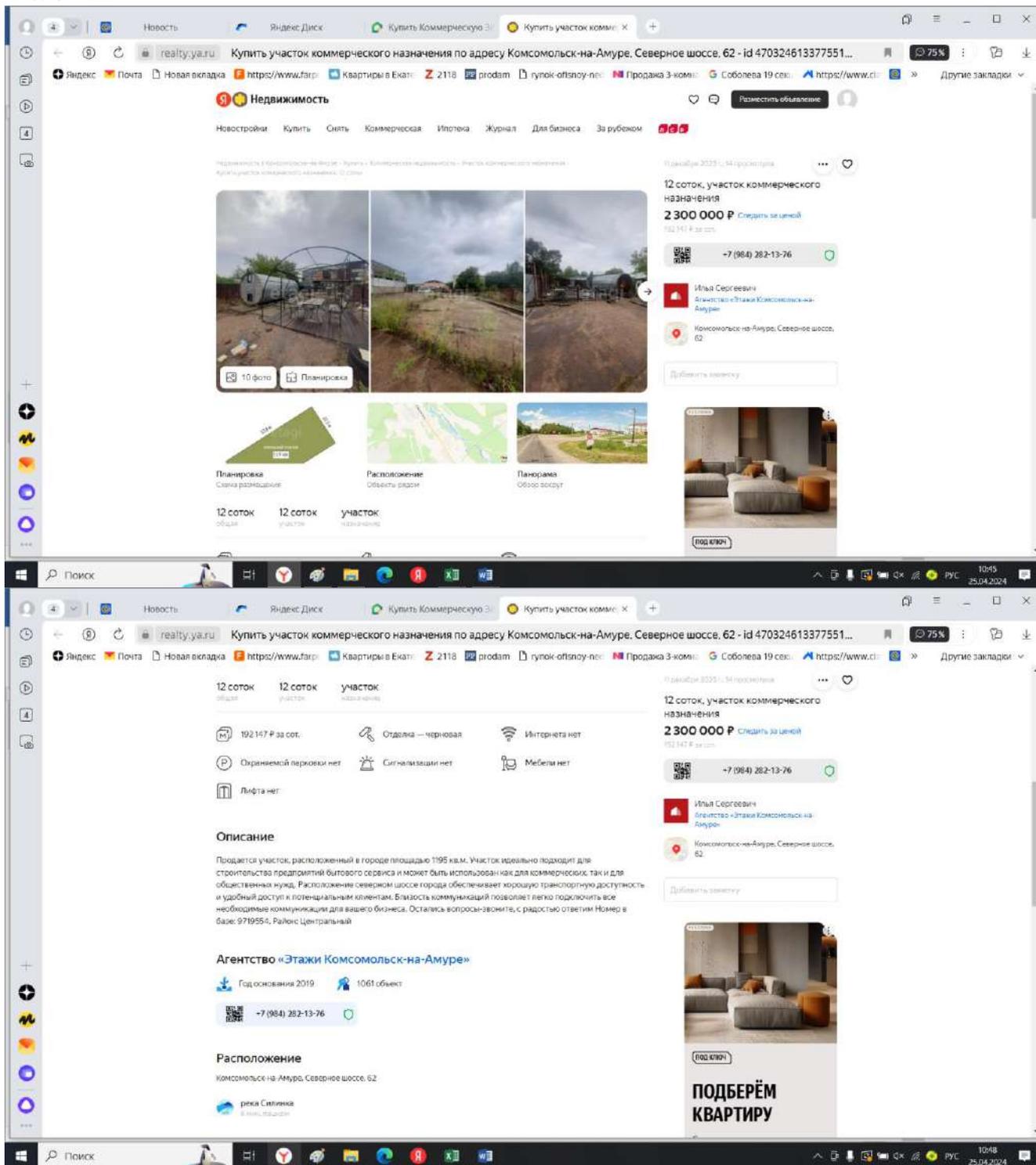
Скриншоты аналогов земельных участков

Аналог №1



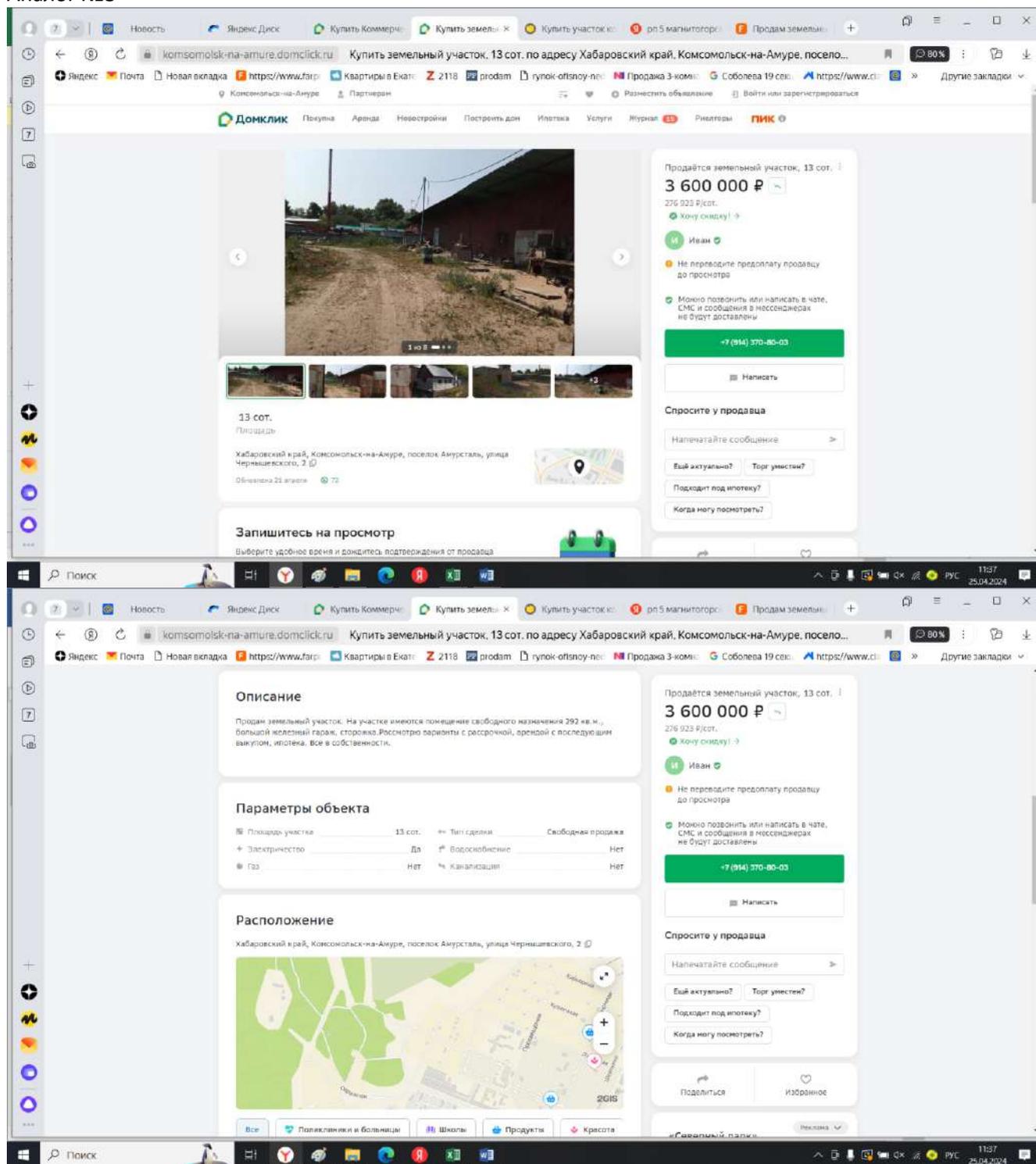
https://komsomolsk-na-amure.domclick.ru/card/sale__commercial_land__2032392390

Аналог №2



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

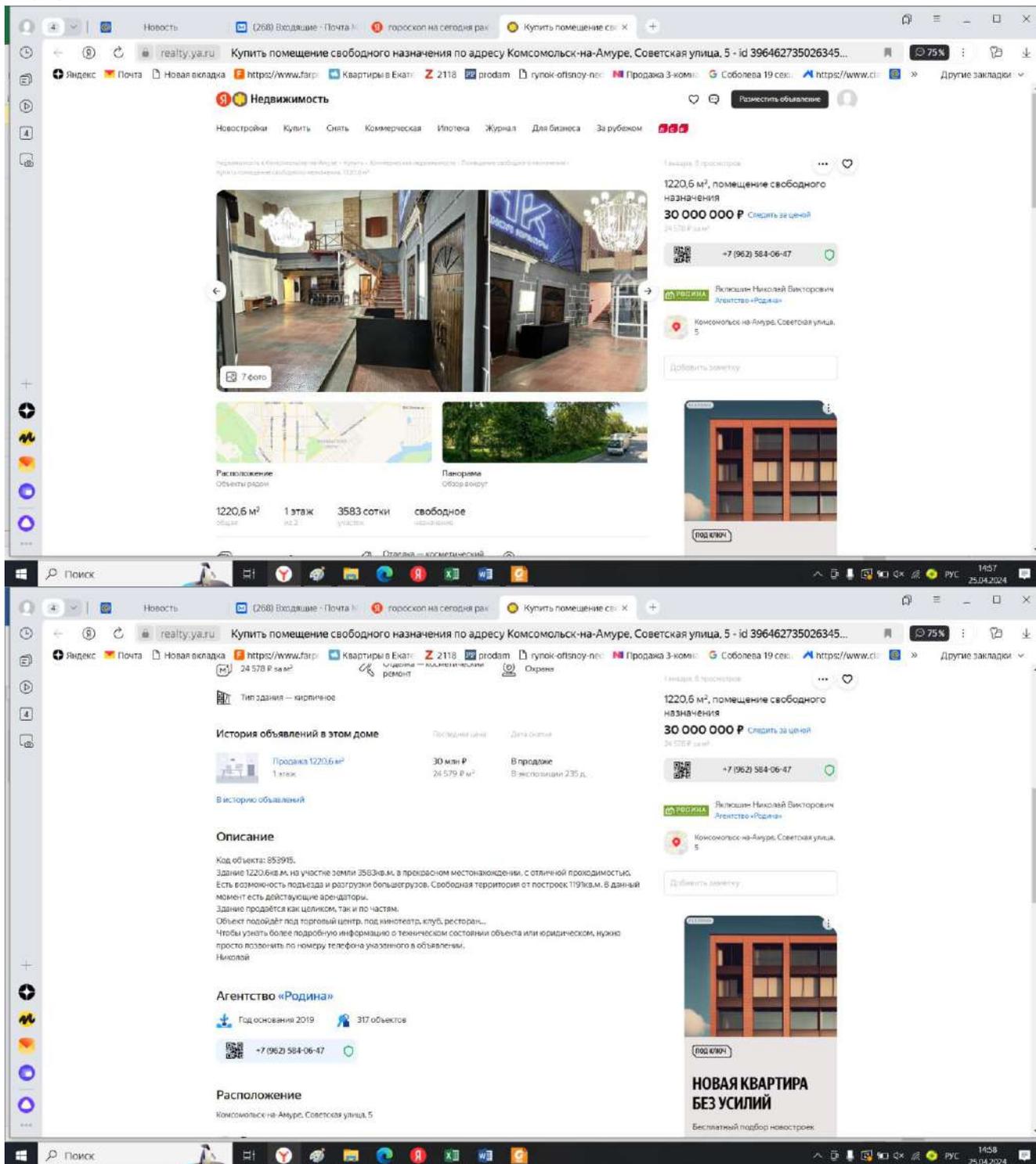
Аналог №3



https://komsomolsk-na-amure.domclick.ru/card/sale__commercial_land__1651348489

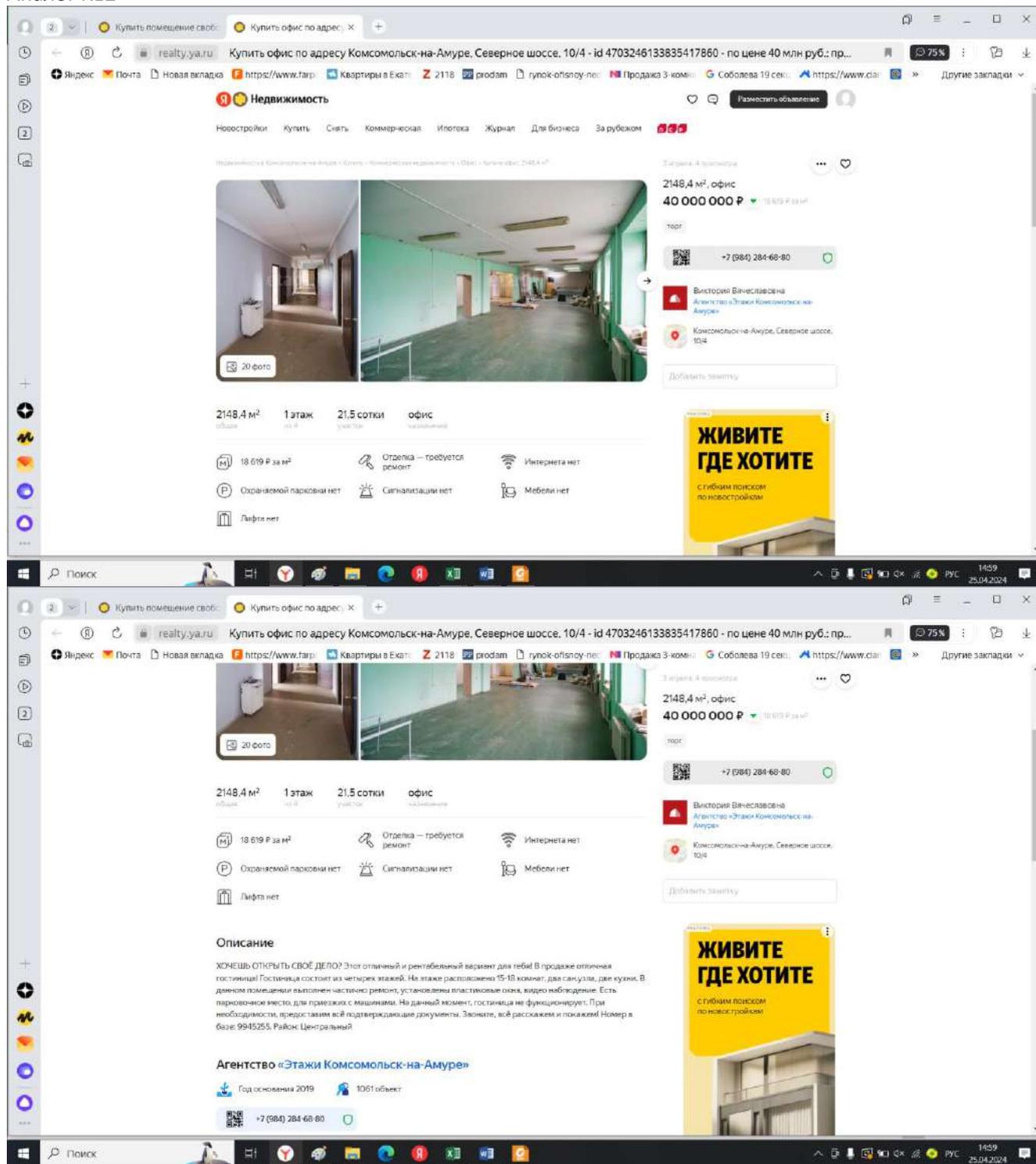
Скриншоты аналогов сравнительный подход

Аналог №1



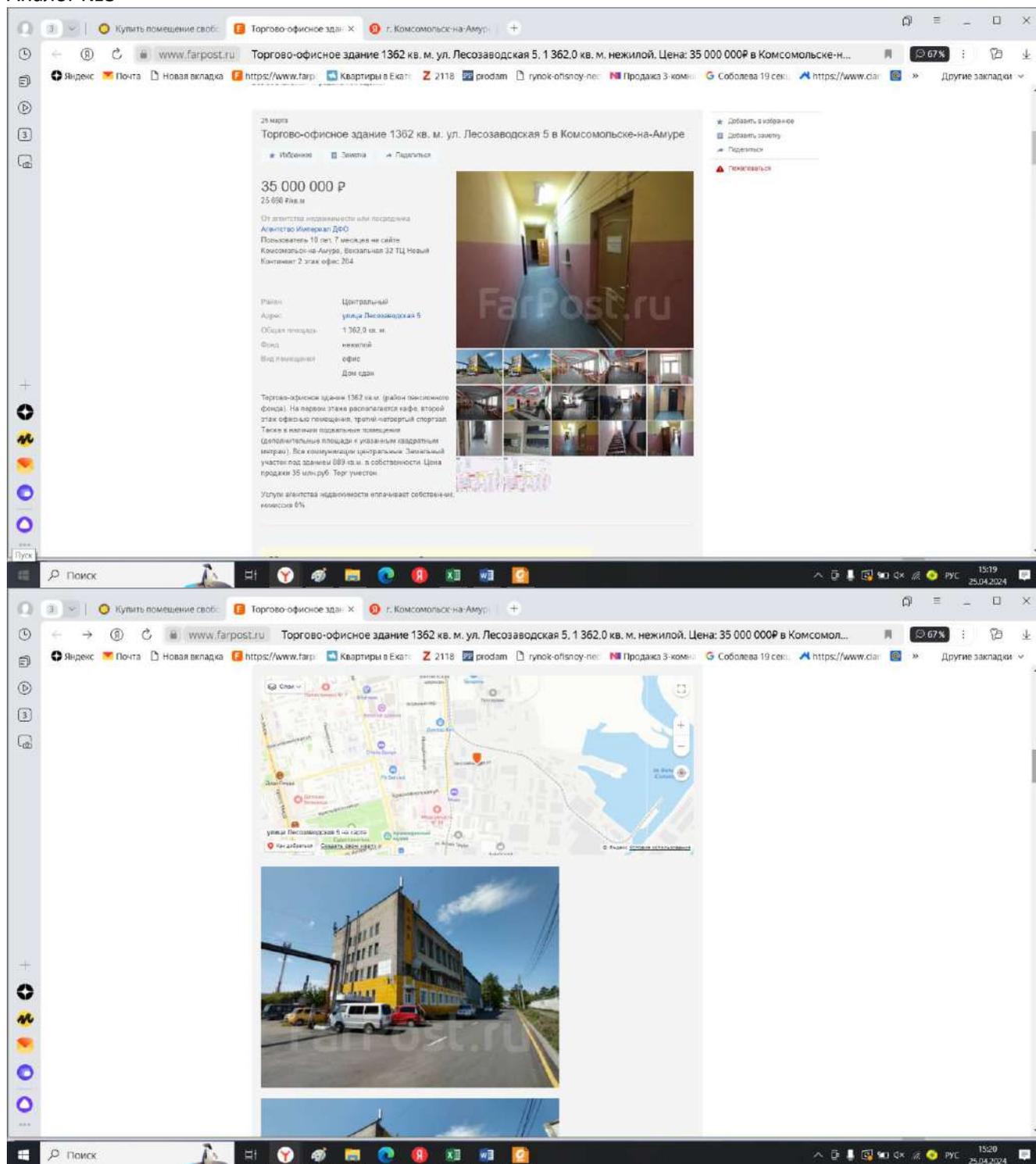
<https://realty.ya.ru/offer/3964627350263451505/>

Аналог №2



<https://realty.ya.ru/offer/4703246133835417860/>

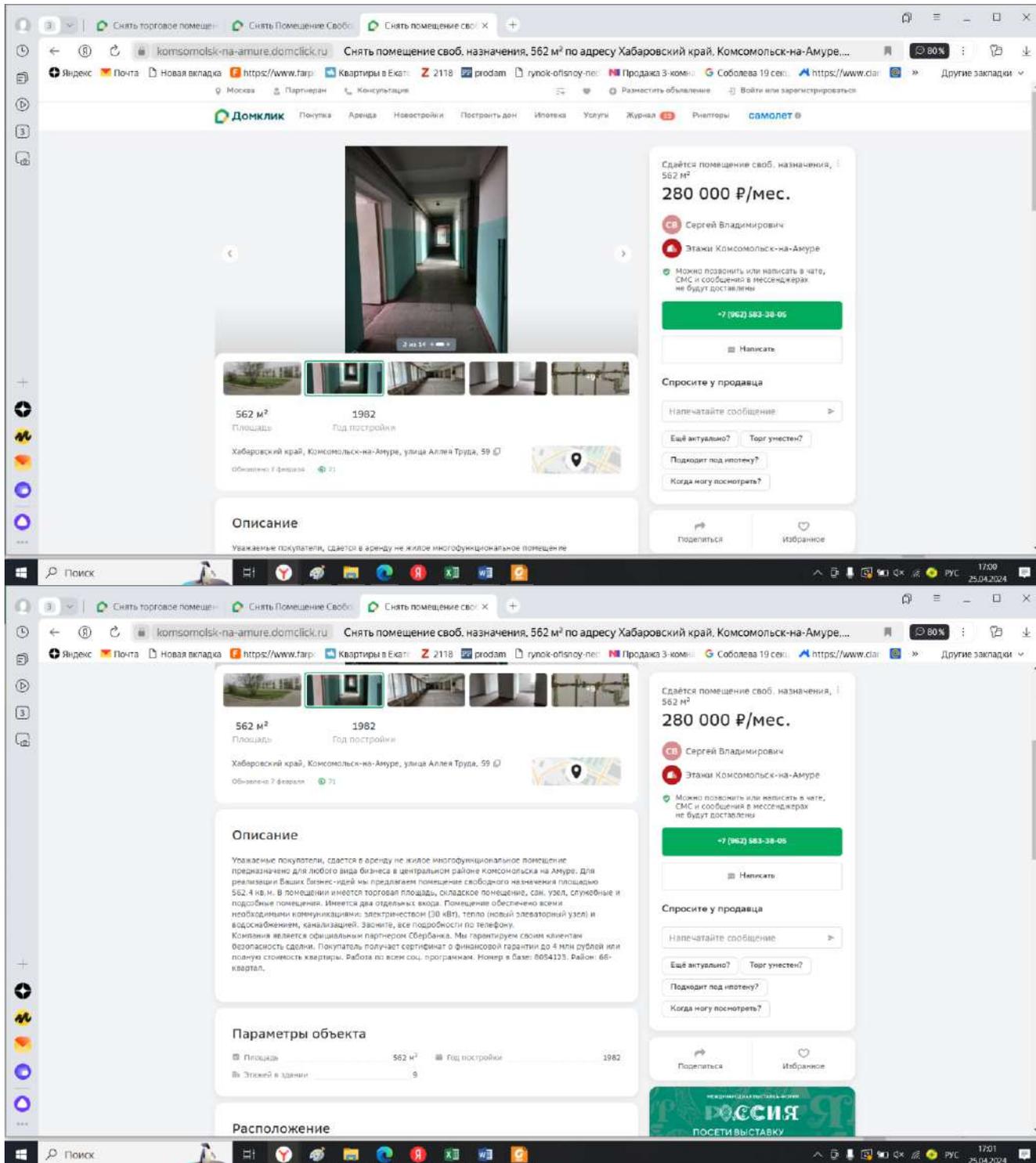
Аналог №3



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

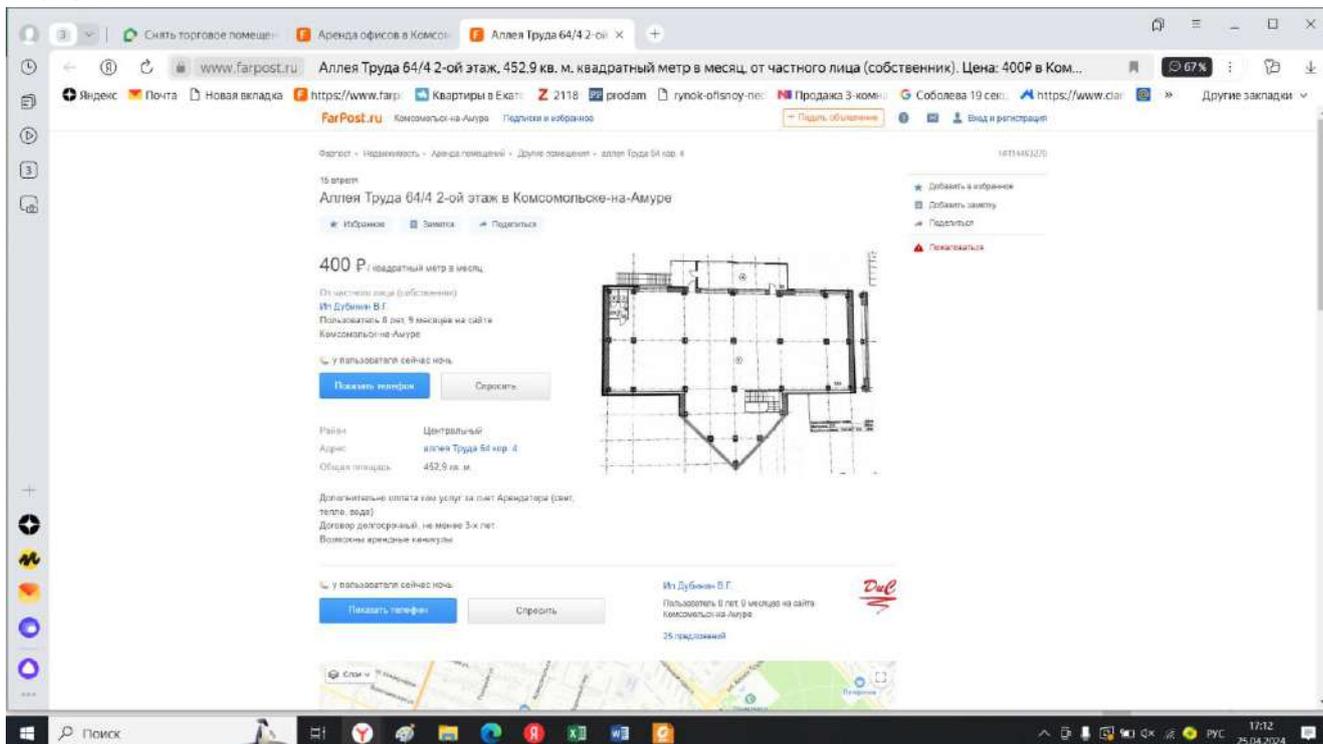
Скриншоты аналогов доходный подход

Аналог №1



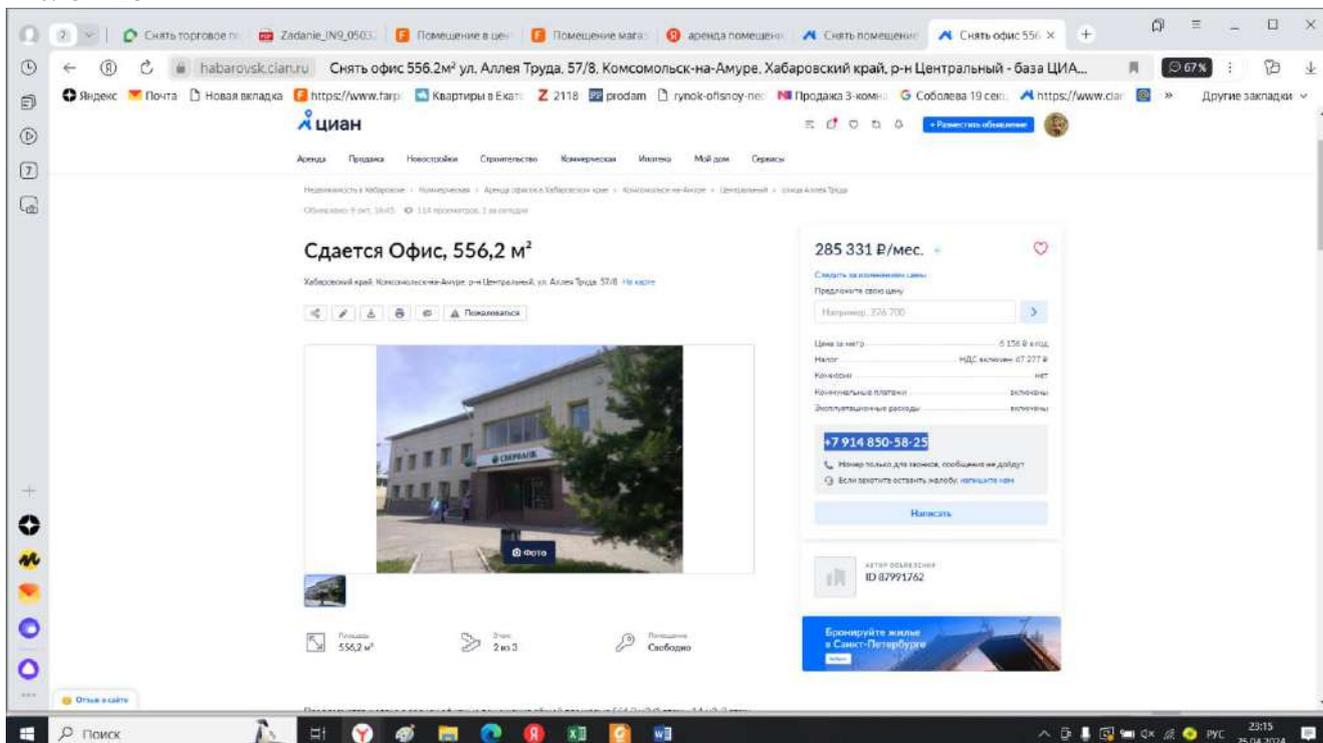
https://komsomolsk-na-amure.domclick.ru/card/rent_free_purpose_1581755339

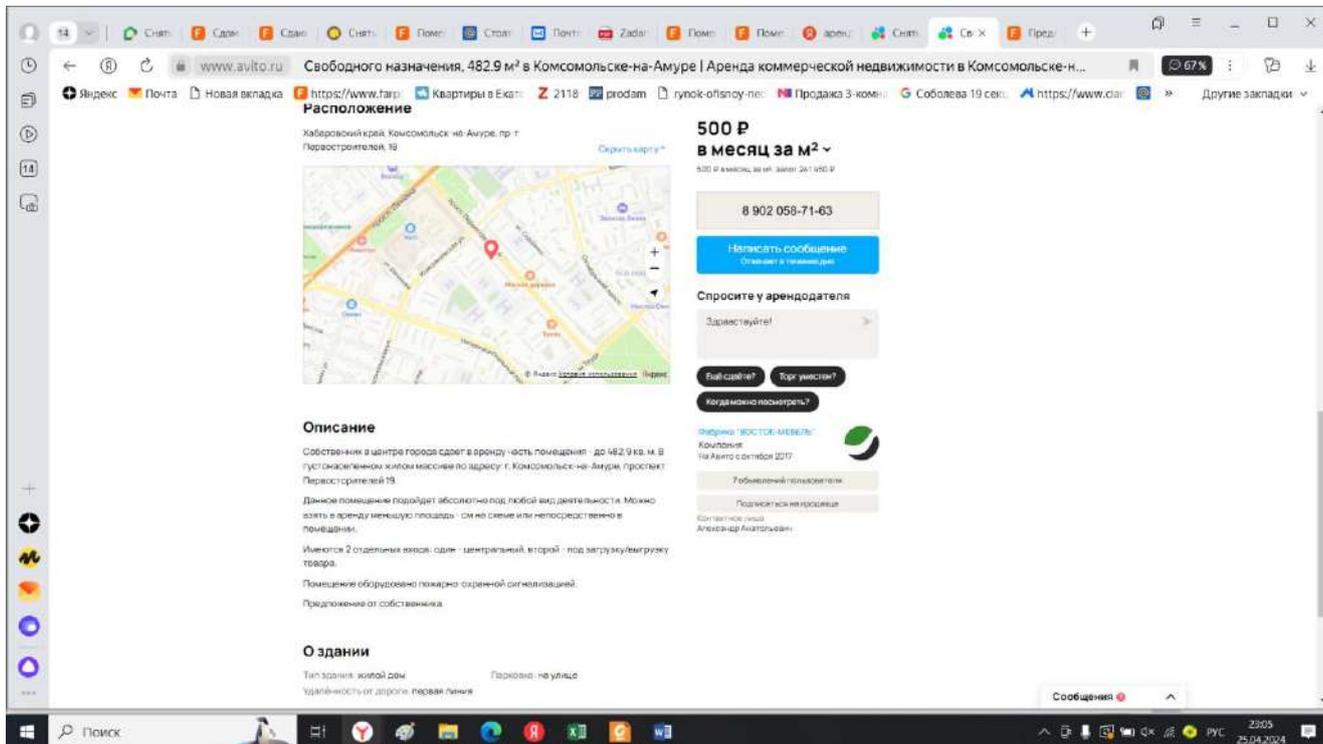
Аналог №2



https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/misc/alleja-truda-64-4-2-obj-etazh-114463270.html

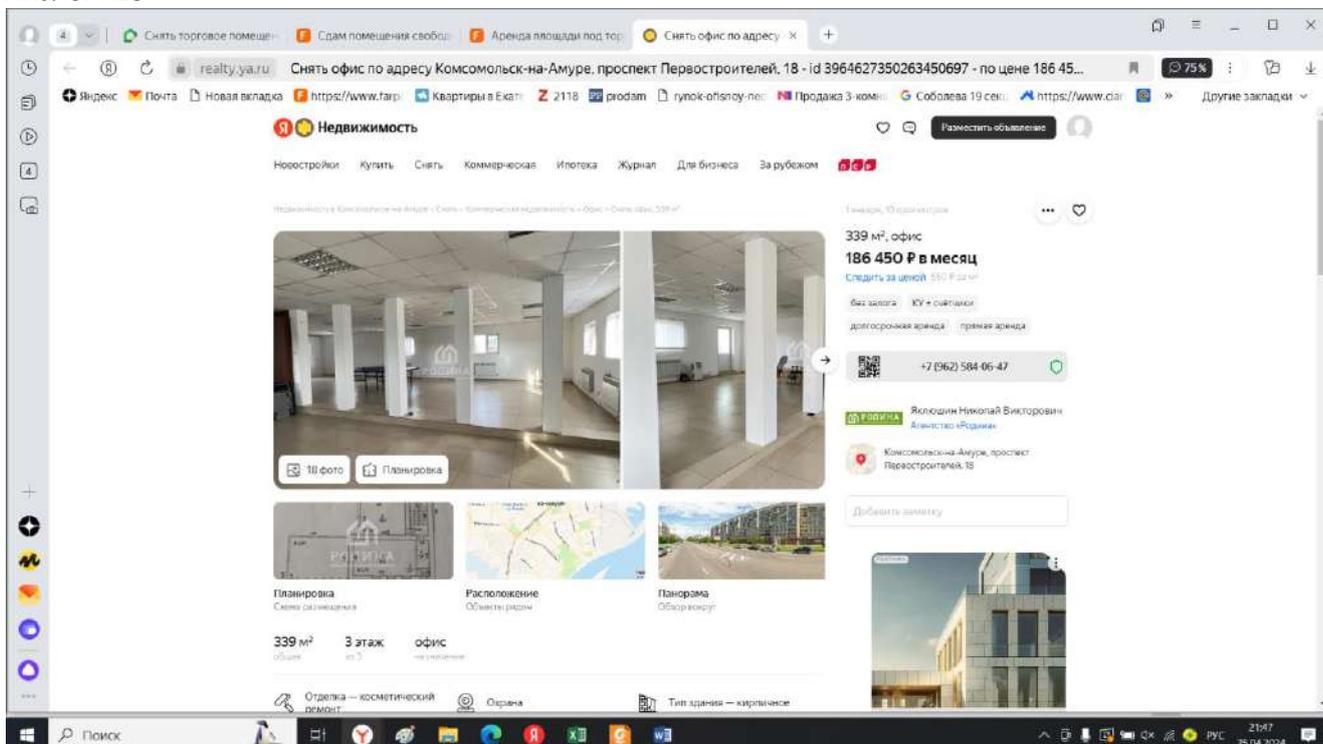
Аналог №3





https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_482.9_m_1036683303

Аналог №5



<https://realty.ya.ru/offer/3964627350263450697/>

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:	12.04.2024
Кадастровый номер:	27:14:0010104:49 (Землепользование)
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010104
Дата присвоения кадастрового номера:	07.04.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 27:14:02.04.01:0005
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27
Площадь:	9013 +/- 33,23
Кадастровая стоимость, руб.:	4628626,15
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:14:0000000:374, 27:14:0000000:401, 27:14:0010104:2457, 27:14:0010104:933
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
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 с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Сredinform) www.globas.ru

1 из 7

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:	12.04.2024
Кадастровый номер:	27:14:0010104:49 (Землепользование)
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют



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

2 из 7

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:		12.04.2024	
Кадастровый номер:		27.14.0010104.49 (Землепользование)	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	
4.1.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	06.10.2021 10:54:08	
	номер государственной регистрации:	27.14.0010104.49-27/022/2021-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.03.2021 по 30.04.2035	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество Управляющая компания "РФЦ-Капитал", ИНН: 7455036003, ОГРН: 1197456036975	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, №85, выдан 30.08.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявление в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

глобас!

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

3 из 7

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:		12.04.2024	
Кадастровый номер:		27.14.0010104.49 (Землепользование)	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	данные отсутствуют	

глобас!

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

4 из 7

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:	12.04.2024
Кадастровый номер:	27:14:0010104:49 (Землепользование)

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки (начальная)	Номер точки (конечная)	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	74°24.2'	27.34	данные отсутствуют	27:14:0010104:45	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	168°36.4'	20.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	136°44.2'	30.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	164°12.2'	81.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	251°25.2'	4.99	данные отсутствуют	27:14:0000000:48(1)	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	344°17.0'	78.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	253°17.9'	81.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	164°36.7'	22.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	125°41.5'	16.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	163°14.2'	21.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	255°20.3'	33.39	данные отсутствуют	27:14:0000000:48(1)	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	341°52.3'	17.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	16°44.7'	19.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	343°27.7'	22.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	255°3.4'	35.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	343°52.6'	57.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	72°47.5'	49.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	158°57.7'	1.39	данные отсутствуют	27:14:0010104:841	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	72°30.6'	14.57	данные отсутствуют	27:14:0010104:841	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	341°1.8'	2.03	данные отсутствуют	27:14:0010104:841	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	74°25.9'	9.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	345°1.0'	7.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	1.1.23	1.1.24	75°22.7'	20.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.1	164°12.9'	15.18	данные отсутствуют	27:14:0010104:45	данные отсутствуют



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

5 из 7

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:	12.04.2024
Кадастровый номер:	27:14:0010104:49 (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
1	705519.12	3295052.7	Нет закрепления	0.1
1	705519.12	3295052.7	Нет закрепления	0.1
2	705526.47	3295079.03	Нет закрепления	0.1
3	705506.47	3295083.06	Нет закрепления	0.1
4	705484.38	3295103.85	Нет закрепления	0.1
5	705405.66	3295126.12	Нет закрепления	0.1
6	705404.07	3295121.39	Нет закрепления	0.1
7	705479.27	3295100.23	Нет закрепления	0.1
8	705455.92	3295022.41	Нет закрепления	1
9	705434.23	3295028.38	Нет закрепления	0.1
10	705424.41	3295042.05	Нет закрепления	0.1
11	705403.76	3295048.27	Нет закрепления	0.1
12	705395.31	3295015.97	Нет закрепления	0.1
13	705412.14	3295010.46	Нет закрепления	0.1
14	705430.52	3295015.99	Нет закрепления	0.1
15	705452.41	3295009.49	Нет закрепления	1
16	705443.36	3294975.58	Нет закрепления	0.1
17	705498.43	3294959.66	Нет закрепления	0.1
18	705513.21	3295007.38	Нет закрепления	0.1
19	705511.91	3295007.88	Нет закрепления	0.1
20	705516.29	3295021.78	Нет закрепления	0.1
21	705518.21	3295021.12	Нет закрепления	0.1
22	705520.79	3295030.38	Нет закрепления	0.1
23	705528.45	3295028.33	Нет закрепления	0.1
24	705533.73	3295048.57	Нет закрепления	0.1



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

6 из 7

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

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	12.04.2024
Кадастровый номер:	27:14:0010104:49 (Землепользование)

Общие сведения о частях земельного участка		
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
Весь		вид ограничения (обременения): Аренда; Срок действия: по 10.11.2005; Реквизиты документа-основания: Распоряжение Главы Солнечного муниципального района от 22.03.2005 №199-р, выдан: Глава Солнечного муниципального района; Сведения о лицах в пользу которых или в связи с которыми установлены (устанавливаются) ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО "Востокопово", ИНН: 2717010503; Содержание ограничения (обременения): Обременение: Аренда земли. Срок аренды 10 лет.



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

7 из 7

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

Зданию вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	12.04.2024
Кадастровый номер:	27:14:0010104:2457
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010104
Дата присвоения кадастрового номера:	28.11.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 192 от 30.07.2010 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю, Условный номер 27:14:02:685:192:А от 30.07.2010 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27
Площадь:	8849.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Административное (комбинатууправление)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1985
Кадастровая стоимость, руб.:	71303421.04
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010104:49
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	27:14:0010104:1304
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют



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

1 из 4

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Дата запроса:		12.04.2024	
Кадастровый номер:		27:14:0010104:2457	
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 27-27/002-27/041/200/2016-1051/2 12.05.2016 18:34:49
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:	12.05.2016 11:34:51	
	номер государственной регистрации:	27-27/002-27/041/200/2016-1051/3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.05.2006 по 04.03.2021 с 23.05.2006 по 04.03.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН: 7444036805, ОГРН: 1027402052347	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, Нед(КП)-014-110416, выдан 11.04.2016	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

глобас!

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

2 из 4

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Дата запроса:		12.04.2024	
Кадастровый номер:		27:14:0010104:2457	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию, где вид регистрационного действия: Право: Запись об изменении	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	данные отсутствуют	

глобас!

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

3 из 4

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

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание					
вид объекта недвижимости					
Дата запроса:			12.04.2024		
Кадастровый номер:			27:14:0010104:2457		
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	27:14:0010104:1304	03	Нежилое	данные отсутствуют	62.1

глобас!

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

4 из 4

Договор № 85
аренды земельного участка

рп. Солнечный

30.08.2021г.

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

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

1. Предмет Договора.

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

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

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

2. Срок Договора.

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

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

3. Размер и условия внесения арендной платы.

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

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

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

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

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

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора:

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

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

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

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

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

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

4.3. Арендатор имеет право:

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

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

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

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

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

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

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

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

4.4.6. Выполнять иные требования, предусмотренные земельным законодательством.

5. Ответственность Сторон

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

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

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

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

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

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

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

7. Рассмотрение и урегулирование споров

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

8. Особые условия Договора

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

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

9. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

9.1. Расчет арендной платы (Приложение № 1).

10. Реквизиты и адреса сторон.

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

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

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

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

11. Подписи Сторон.

Арендодатель: _____ Н.В. Цнобиладзе

Дата подписания: 30.08.2021 г.

Арендатор: _____ М.В. Левченко

Дата подписания: 30.08.2021 г.



Расчет арендной платы на 2021 год за используемый земельный участок

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

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

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

Общая площадь участка: 9012,90 кв.м.

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории

К_с, руб. 10 088 229,10

Для эксплуатации административного здания

Площадь Участка, кв.м. 2000

К_с в отношении занимаемой площади, руб. 2 238 620,00

К_{в1} 0,1100

А за 2021 год, руб 246 248,20

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

Прилегающая территория

Площадь Участка, кв.м. 7012,9

К_с в отношении занимаемой площади, руб. 7 849 609,10

К_{в3} 0,0283

А за 2021 год, руб 222 143,94

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

Итого за период, руб.: 387 546,38

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

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

К_с - кадастровая стоимость земельного участка;

К_{в3} - коэффициент по виду разрешенного использования и зонированию территорий.

Реквизиты для перечисления арендной платы:

ОТДЕЛЕНИЕ ХАБАРОВСКО БАНКА РОССИИ/., БИК 010813050, р/с банка 40102810845370000014

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

УФК по Хабаровскому краю г.Хабаровск (Администрация Солнечного муниципального района Хабаровского края) л/с 04223171020 ИНН/КПП 2717004443/271701001. ОГРМО 08644151. КБС 6361105013130000120

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

Арендодатель: _____

Н.В. Цюбиладзе

Арендатор: _____

М.В. Левченко

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

Российская федерация
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
КРАЕВОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
Солнечный районный филиал

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание административный корпус
(назначение нежилого строения)

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

Паспорт составлен по состоянию на "31" августа 2005г

IV. Общие сведения

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

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м.)
1	2	3	4	5	6
A	цокольный этаж	$16,1 \times 117,2 - (2,50 \times 0,6) \times 34 + (2,36 \times 13,15)$	1866,9	2,80	5228,52
	1-ый этаж	$16,10 \times 117,2 - (2,5 \times 0,6) \times 34 + (2,36 \times 13,15) - (2,32 \times 0,73) - (2,30 \times 0,73) - (2,30 \times 0,70) + (7,81 \times 15,30)$	1980,7	3,35	6635,345
	со 2-ого по 4-ый этаж	$(117,2 \times 16,10) + (2,36 \times 13,15)$	1917,9	9,90	18987,21
	5-ый этаж	$8,3 \times 14,78 - (1,80 \times 0,82) + (9,92 \times 1,1)$	258,0	3,21	828,38
	пристройка	$6,20 \times 15,80 - (1,50 \times 0,90) + 1,48 \times 0,7$	411,6	6,30	2592,78
	крыльца	$(13,35 \times 2,40) + (4,75 \times 1,45) + (4,70 \times 1,45) + (3,2 \times 2,40) + (6,75 \times 1,15) + (6,60 \times 1,15) + (2,70 \times 1,15)$	71,9		
			6307,0	5,57,160	
				Высота 13,2	17,82

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ПО ОБОБЩЕСТВЛЁННОМУ ФОНДУ

Улица

Ленина

№27

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

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ПО ОБОБЩЕСТВЛЁННОМУ ФОНДУ

Итого

Ленина

№27

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

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

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ПО ОБОБЩЕСТВЛЁННОМУ ФОНДУ

Улица

Ленина

№27

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

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ПО ОБОБЩЕСТВЛЁННОМУ ФОНДУ

Улица

Ленина

№27

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

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ПО ОБОБЩЕСТВЛЁННОМУ ФОНДУ

Улица

Ленина

№27

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

VI Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 1985 Число этажей 5

Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с поправк.	Износ в %	% износа к строению гр.7 х гр.8/100	Тек. изм. износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	железобетонные блоки	трещины в цоколе	3	1	3	20	0,6		
2	а) Стены и их наружная отделка	железобетонные панели	выветривание швов	27	1	27	20	5,4		
	б) Перегородки	железобетонные панели, деревянные	глубокие трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями							
3	Перекрытия	чердачное	ж/б плиты	11	1	11	20	2,2		
		междуэтажные	ж/б плиты							
		надподвальное	ж/б плиты							
	Крыша	рулонная кровля	повреждения и пробоины в кровле	5	1	5	50	2,5		
	Полы	бетонные, плитка, линолеум	выбоины в ходовых местах, стертость линолеума	8	1	8	30 ^м	2,4		
	Проемы	оконные	2 створные	6	1	6	30	1,8		
		дверные	филенчатые							
	Внутренняя отделка	штукатурка, побелка, покраска, облицовка плиткой	окрасочный слой местами поврежден, отставание штукатурного слоя, потеки, пятна	5	1	5	40	2		
	Сан. и электротехн. устройства	отопление	от ТЭЦ	20	1	20	30	6		
		водопровод	централизован							
		канализация	централизованна							
		гор. водоснабж.	централизованно							
		ванны	душ							
		электроосвещ.	скрытая							
		радио								
		телефон	телефон							
		вентиляция	естественная							
лифты										
кабельные										
	Прочие работы	лестницы	сколы в ступенях	15	1	15	30	4,5		

Итого 100 х 100 х 27 х

износа, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 27 \%$$

Договор аренды нежилого здания № Д(А)-004-150923

рп. Солнечный, Хабаровский край

«15» сентября 2023г.

Публичное акционерное общество «Русолово» (ПАО «Русолово»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Антонова Сергея 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 заместителя директора Левченко Марины Владимовны, 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 передает Арендатору за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает нежилое административное здание (комбинатопроизводство), по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, общей площадью 8 849,4 (Восемь тысяч восемьсот сорок девять целых четыре десятых) кв.м., кадастровый номер 27:14:0010104:2457 (далее – «Здание»).

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

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

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

1.3. Арендодатель подтверждает, что до заключения Договора Здание никому не продано, не подарено, не заложено, и в споре или под арестом не состоит. Договор аренды нежилого здания № Д(А)-016-291222 от 29.12.2022г. прекращается в момент вступления в силу настоящего Договора.

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

2. Порядок передачи Здания

2.1. Поскольку на момент подписания Договора Арендатор продолжает пользоваться ранее переданным ему Зданием по Договору аренды нежилого здания № Д(А)-016-291222 от 29.12.2022г., подписание Акта приема-передачи не требуется.

3. Плата по Договору аренды и порядок расчетов

3.1. Арендатор обязуется вносить Арендодателю ежеквартальную плату за пользование Зданием в размере 3 612 430 (Три миллиона шестьсот двенадцать тысяч четыреста тридцать) рублей 00 копеек, в том числе НДС 602 071 (Шестьсот две тысячи семьдесят один) рубль 67 копеек.

3.2. Арендная плата по Договору взимается с 01.10.2023г. в соответствии с п.3.3 Договора.

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

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

4. Срок аренды, порядок изменения и расторжения договора

- 4.1. Договор заключен с момента подписания. Срок аренды: с 01.10.2023г. по 31.08.2024г.
 4.2. Договор может быть расторгнут досрочно по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

5. Права и обязанности сторон

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

6. Дополнительные условия.

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

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

ПАО «Русолово»
 119049, г. Москва, Ленинский проспект,
 д. 6, стр.7, помещение III, комн. 47, эт. 3
 ИНН 7706774915/КПП 770601001
 ОГРН 1127746391596
 ИФНС № 46 по г. Москве от 22.05.2012г
 Р/с 40702810100260000865
 в БАНК ВТБ (ПАО)
 К/с 3010181070000000187, БИК 044525187
 info@rusolovo.ru



С.В. Антонов

Арендодатель:

АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости
 «РФЦ-Шуваловские высоты»
 455008, Челябинская обл., г. Магнитогорск,
 пр. К.Маркса, д. 212, пом. 1,
 ИНН 7455036003 КПП 745501001
 р/с 40701810100001200568
 в АО «КУБ» г.Магнитогорск
 к/с 30101810700000000949
 БИК 047516949
 ОГРН 1197456038

Ирина@ukr.ru
 Заместитель директора
 М.П.



Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 137 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович



консультационная группа
ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

с 1998 года

Москва, Новоспасская, 9

8 495 775-2818
info@dpo.ru
www.dpo.ru

