



ЛЛ•КОНСАЛТ

оценка всех видов имущества

2024 года

ОТЧЕТ 8038/1124

об оценке справедливой стоимости нежилого помещения,
наименование: офисное помещение, этаж № 09, площадью 69,3 кв. м,
расположенного по адресу: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7,
пом. 98н, кадастровый номер: 14:36:105048:495

Дата оценки:
28 ноября 2024 г.

Дата составления отчета:
28 ноября 2024 г.

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

Исполнитель:
ООО «ЛЛ-Консалт»

+7 495 787-68-01
info@LL-Consult.ru
www.LL-Consult.ru



105082, г. Москва
Балакиревский пер., д.1А, оф.8
(495) 787-68-01, (495) 729-65-82
www.LL-Consult.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №5 от «14» ноября 2024 г. к Договору Р-168/ЛЛ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от «11» июня 2024 г., заключенные между Заказчиком – АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

Цель оценки – определение справедливой стоимости нежилого помещения, наименование: офисное помещение, этаж № 09, площадью 69,3 кв. м, расположенного по адресу: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н, кадастровый номер: 14:36:105048:495, для целей составления отчетности фонда в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Результаты оценки оформлены в виде Отчета об оценке, который представляет собой 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.

Справедливая стоимость нежилого помещения, наименование: офисное помещение, этаж № 09, площадью 69,3 кв. м, расположенного по адресу: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н, кадастровый номер: 14:36:105048:495, по состоянию на 28 ноября 2024 г. составила:

5 832 500 (Пять миллионов восемьсот тридцать две тысячи пятьсот) рублей без учета НДС.

Итоговая стоимость объекта оценки достоверна только для конкретной цели оценки с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений и ограничений оценки, пределов применения полученного результата.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЛЛ-Консалт»

Оценщик

Дата составления отчета



Лазарев П.Ю.

Шубина

Шубина Т.В.

28 ноября 2024 г.

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

Отчет: 8038/1124

СОДЕРЖАНИЕ

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	5
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	5
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	8
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	8
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	9
7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	10
8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА	10
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	11
11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	11
12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	12
13.1 Работа с информацией в процессе оценки	12
13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
13.3 Осмотр объекта оценки	13
13.4 Прочие источники информации	13
14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
14.1 Имущественные права	14
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки	14
14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
14.4 Износ, устаревания объекта оценки	15
14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки	16
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки	16
14.7 Местоположение объекта оценки	16
15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	19
16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	20
16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	23
16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	24
16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	26

16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	28
17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	30
17.1 Обзор подходов к оценке	30
17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов и методов оценки	31
18. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	32
18.1 Описание методики оценки.....	32
18.2 Определение арендных платежей	32
18.3 Определение чистого операционного дохода	42
19. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	45
19.1 Описание методики оценки.....	45
19.2 Выбор единиц сравнения.....	45
19.3 Выбор объектов-аналогов.....	45
19.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения	49
19.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу	53
20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	56
20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	56
20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	57
20.3 Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	58
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА	83

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	28 ноября 2024 г.
Порядковый номер отчета	8038/1124

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №5 от «14» ноября 2024 г. к Договору Р-168/ЛЛ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от «11» июня 2024 г.
Заказчик	АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

1	Объект оценки, включая права на объект оценки
1.1	Объект оценки
	Нежилое помещение, наименование: офисное помещение, этаж № 09, площадью 69,3 кв. м, расположенное по адресу: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н, кадастровый номер: 14:36:105048:495.
1.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей
	-
1.3	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
	Характеристики принимаются на основе документов, предоставленных Заказчиком.
1.4	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки
	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев (Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»)
1.6	Ограничения (обременения) прав на объект оценки
	Доверительное управление, аренда
2	Цель оценки
	Определение справедливой стоимости объекта оценки для целей составления отчетности фонда в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
3	Федеральный закон, стандарты оценочной деятельности и иные нормативные документы, в соответствии с которыми проводится оценка
	- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» - Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200: Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I); Виды стоимости (ФСО II); Процесс оценки (ФСО III); Задание на оценку (ФСО IV); Подходы и методы оценки (ФСО V); Отчет об оценке (ФСО VI). - ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, в ред. приказа Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200). - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; - Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший Отчет.
4	Вид стоимости и предпосылки стоимости:
4.1	Вид стоимости
	Справедливая стоимость

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

Отчет: 8038/1124

4.2	Предпосылки стоимости
Справедливая стоимость определяется исходя из предпосылки о продолжении использования объекта оценки. 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки – 28.11.2024 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)).	
5	Дата оценки
28.11.2024 г.	
6-7	Специальные допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки
- Вся информация, полученная от Заказчика в электронном, бумажном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик. - Оценка проводится исходя из соответствия бумажных и электронных копий предоставленных документов оригиналам. - Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. - Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете. - Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита и экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных видов аудита или экспертиз. - Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете. - В состав приложений к Отчету включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя. - Итоговая величина справедливой или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки. - Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать суждение Оценщика о стоимости. Результаты оценки достоверны только с учетом всех приведенных в Отчете допущений и ограничений оценки. - Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. - Стоимость объекта оценки действительна только для цели оценки, предусмотренной Заданием на оценку. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях. - Отчет содержит профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете. - Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании информации, предоставленной Заказчиком. - Оценка осуществляется без учета ограничения (обременения) прав на объект оценки в виде доверительного управления. - При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задании на оценку допущений и ограничений, связанных с целью оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений и ограничений должен быть приведен в Отчете.	
8	Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ

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

Отчет: 8038/1124

Отсутствуют	
9	Форма составления отчета об оценке
Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (один) Отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, и/или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре.	
10	Прочая информация
10.1	Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, должен быть приведен в Отчете.	
10.2	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов
Отсутствуют	
10.3	Предполагаемые пользователи результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)
Отсутствуют	
10.4	Форма представления итоговой стоимости
Результат оценки должен быть выражен в рублях или иной валюте с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.	
10.5	Специфические требования к отчету об оценке
Отсутствуют	
10.6	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки
Отсутствует	
10.7	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку
Отсутствует	
11	Коммерческие условия
11.1	Стоимость услуг
Стоимость Услуг НДС не облагается на основании Уведомления Инспекции Федеральной налоговой службы № 1 по г. Москве о возможности применения упрощенной системы налогообложения от 28.09.2021 г. № 324.	
11.2	Порядок оплаты:
Оплата оказанных услуг производится Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Акта сдачи-приема услуг.	
11.3	Срок проведения оценки
До 28.11.2024 г. (включительно)	

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Ф.И.О. оценщика	Шубина Татьяна Владимировна
ИНН	290707313635 от 21.05.2014 г.
СНИЛС	155-029-852 65, дата регистрации 25.06.2009 г.
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д.1А, офис 8
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-68-01
Адрес электронной почты оценщика	shubina_t@ll-consult.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№035174-1 от 16.08.2023 г., «Оценка недвижимости»; №033748-2 от 10.06.2022 г., «Оценка движимого имущества»
Образование	Диплом ФГБОУ ВПО «Вологодская государственная академия им. Н. В. Верещагина 103505 0010705, регистрационный номер 235 от 26.06.2014 г. Диплом о проф. переподготовке в ЧОУ ДПО "Санкт-Петербургский институт управления" – «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 782407970429, от 31.08.2018 г.
Категория / сертификация	Категория: Оценщик (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2015 г.
Страхование гражданской ответственности	Обязательное страхование ответственности оценщика: Страхователь – Шубина Татьяна Владимировна. Страховщик – ПАО СК «Росгосстрах», полис №474/2023/СП134/765 от 14.12.2023 г., срок действия договора страхования: с «14» декабря 2023 г. по «13» декабря 2024 г., страховая сумма 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) руб.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	«Ассоциация «Русское общество оценщиков»; Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5. ОГРН 1207700240813 от 17.07.2020 г., ИНН: 9701159733, КПП: 770101001; тел.: (+7 (495) 662 7425, e-mail: info@srroo.ru Регистрационный номер №010429, дата включения в реестр членов РОО. 22.07.2019 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0003250 от 22.07.2020 г.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор №3 от 07 сентября 2021 г. между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Шубиной Татьяной Владимировной
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование	Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»
Сокращенное наименование	АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»
Дата государственной регистрации	27.08.2019
ОГРН	1197456036975
Место нахождения	455008, Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса, д. 212, пом. 1.
ИНН	7455036003
КПП	745501001

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

Отчет: 8038/1124

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения (согласно Уставу общества)	г. Москва
Место нахождения (согласно ЕГРЮЛ)	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 01.07.2002г.	Московская регистрационная палата
Дата государственной регистрации	22.05.2002г.
ОГРН	1037739546866
Дата присвоения ОГРН	10.02.2003 г.
ИНН	7701298571
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	(495) 787-68-01, (495)729-65-82
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности юридического лица	Полис №202/2024/СП134/765 от 28 мая 2024 г.
Страховщик	ПАО СК «Росгосстрах»
Страховая сумма	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
Период страхования	с 29.05.2024 г. по 28.05.2025 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 01.01.2022 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЛЛ-Консалт» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА

Внешние организации, квалифицированные отраслевые специалисты и иные лица не привлекались для проведения оценки и подготовки отчета.

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Применяемые стандарты оценки:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200:

- 1.1. Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I);
- 1.2. Виды стоимости (ФСО II);
- 1.3. Процесс оценки (ФСО III);
- 1.4. Задание на оценку (ФСО IV);
- 1.5. Подходы и методы оценки (ФСО V);
- 1.6. Отчет об оценке (ФСО VI).
2. Специальные стандарты оценки:
 - 2.1. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
3. Иные нормативные правовые акты в области оценочной деятельности:
 - 3.1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
 - 3.2. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки в соответствии с Заданием на оценку.

Приведены в Разделе №3 Настоящего отчета – «Информация, содержащаяся в задании на оценку».

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки, связанные с целью оценки и спецификой объекта оценки, принятые дополнительно к указанным в Задании на оценку.

Отсутствуют.

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Общие понятия и определения, использованные в Отчете, соответствуют понятиям и определениям, приведенным в Федеральном законе от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартах оценки; Методических рекомендациях по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности, указанных в Отчете.

Определения прочих используемых терминов приводятся в тех разделах Отчета, где они применяются.

12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами процесса оценки (задачами оценки) являются:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

13.1 Работа с информацией в процессе оценки

В процессе оценки оценщик собрал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая на основании своего профессионального суждения во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Информация, доступная участникам рынка на дату оценки, была получена от заказчика оценки, а также из других источников. При сборе информации оценщик учел допущения оценки, компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Заказчик оценки в соответствии с Договором на оценку был ознакомлен с проектом Отчета. Заказчик оценки подтвердил, что предоставленная им и приведенная в Отчете информация соответствует известным ему фактам.

В состав Отчета и приложений к нему были включены только те использованные для оценки данные и документы, которые, по профессиональному суждению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета.

13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Выписка из ЕГРН от 13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-276908668;
2. Фотоматериалы;

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

Отчет: 8038/1124

3. Письмо-представление.

13.3 Осмотр объекта оценки

Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки согласно Заданию на оценку. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании информации, предоставленной Заказчиком. Оценка проводится из допущения о том, что состояние объекта оценки на дату оценки соответствует предоставленным фото.

13.4 Прочие источники информации

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках. Точные источники информации приведены в тех разделах настоящего Отчета, где они непосредственно используются.

14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1 Имущественные права

Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев (Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»).

Таблица 1. Реквизиты ЗПИФ

Полное наименование	Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»
Сокращенное наименование	АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»
Дата государственной регистрации	27.08.2019
ОГРН	1197456036975
Место нахождения	455008, Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса, д. 212, пом. 1.
ИНН	7455036003
КПП	745501001

Сведения об имущественных правах указываются в соответствии с Информацией, содержащейся в задании на оценку и на основании информации, предоставленной Заказчиком.

14.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Доверительное управление, аренда.

Сведения об обременениях указываются в соответствии с Информацией, содержащейся в задании на оценку и на основании информации, предоставленной Заказчиком. Оценка осуществляется без учета ограничения (обременения) прав на объект оценки в виде доверительного управления.

14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Нежилое помещение, наименование: офисное помещение, этаж № 09, площадью 69,3 кв. м, расположенное по адресу: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н, кадастровый номер: 14:36:105048:495.

Таблица 2. Сведения о здании, в котором расположен оцениваемый объект

Показатель	Значение
Информация о здании, в котором расположен оцениваемый объект	
Назначение здания	Многokвартирный дом
Наименование	Жилое здание с объектами соцкультбыта
Адрес	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Кирова, д. 7
Кадастровый №	14:36:105048:182
Кадастровая стоимость	1 222 793 949,77 руб.
Год постройки	2005
Общая площадь, кв.м	13 009,6 кв. м
Количество этажей здания	9
Конструктивные элементы здания	Материал стен – монолитные, тип перекрытий – ж/б
Наземная парковка	Стихийная
Информация о сносе, реконструкции, капитальном ремонте с отселением, аварийности дома	На дату оценки здание, в котором находится оцениваемый объект, находится в хорошем состоянии и не является аварийным, также отсутствуют данные о предстоящей реконструкции и капитальном ремонте с отселением. Данный дом не входит в программу по реновации жилья

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

Отчет: 8038/1124

Показатель	Значение
Возможные ограничения в использовании (памятник архитектуры и т.п.)	Нет

Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>, Выписка из ЕГРН; фотоматериалы

Таблица 3. Сведения о оцениваемом объекте.

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Этаж	Наличие отдельного входа	Кадастровый номер:	Кадастровая стоимость, руб.	Площадь объекта, кв. м	Внутренняя отделка	Текущее использование
1	Нежилое помещение, наименование: офисное помещение, этаж № 09, площадью 69,3 кв. м, расположенное по адресу: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н, кадастровый номер: 14:36:105048:495	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н	9	Нет	14:36:105048:495	6 513 622,3	69,3	Стандарт	Офисное

Источник информации: выписка из ЕГРН, письмо-представление, фотоматериалы

Территория и парковка

Таблица 4. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение
Наличие выделенной территории рядом со зданием	Да
Наличие ограждения территории	Нет
Наличие охраны	Нет
Наличие парковки	Стихийная

Источник информации: Яндекс-карты

14.4 Износ, устаревания объекта оценки

Общая характеристика технического состояния.

Объект недвижимости находится в хорошем состоянии; помещение, имеет стандартную отделку.

Физический износ.

Физический износ определен на уровне 0-20%.

Характеристика технического состояния – «Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ».

Таблица 5. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.

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

Отчет: 8038/1124

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

Устаревания.

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки объект не используется.

14.6 Балансовая стоимость объекта оценки

По независящим от Оценщика причинам, Заказчиком не была предоставлена информация о балансовой стоимости объекта оценки. Отсутствие данной информации не повлияет на стоимость объекта оценки.

14.7 Местоположение объекта оценки

Общие сведения

Объект оценки расположен по адресу: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н.

Характеристики местоположения

Таблица 6. Основные характеристики местоположения.

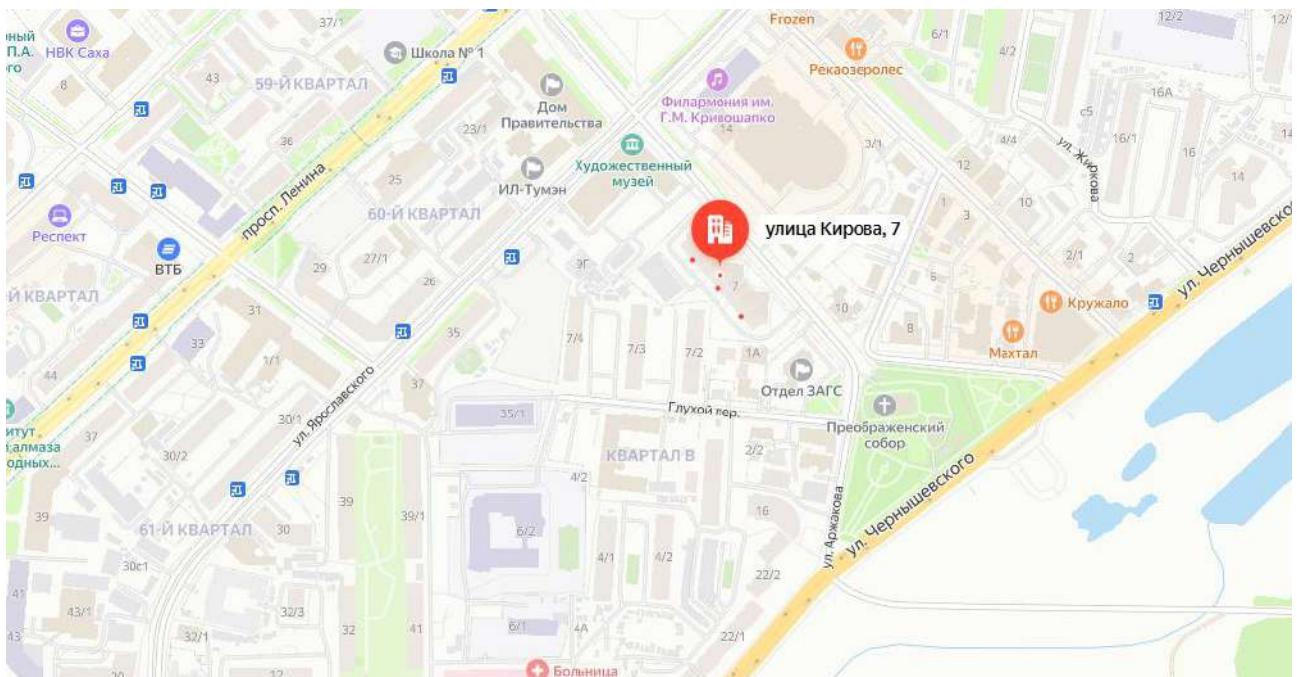
Показатель	Значение
Адрес	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н
Республика	Саха
Город	Якутск
Округ	Октябрьский
Ближайшая крупная транспортная магистраль	Ул. Чернышевского
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	Художественный музей – 360 м
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Второстепенная дорога
Окружение оцениваемого объекта	Оцениваемый объект расположен в зоне жилой и административной застройки

Источник: Яндекс-карты

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте (мелкий масштаб).

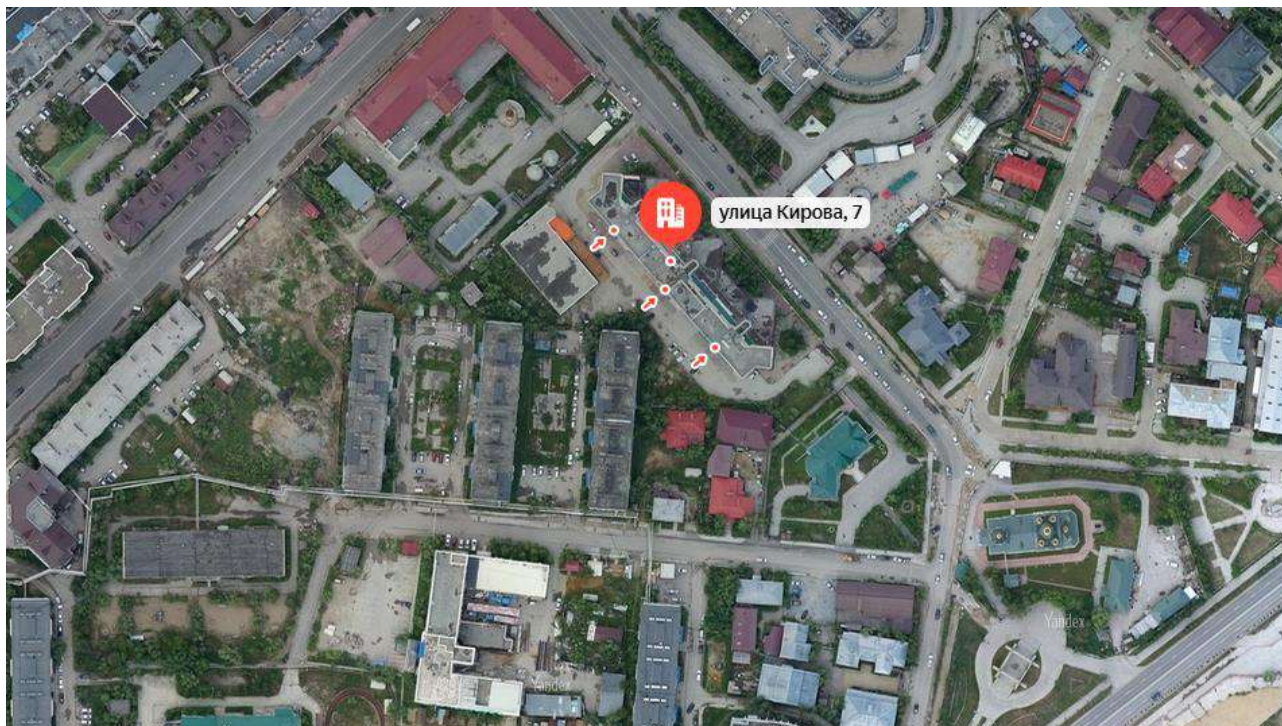


Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте (крупный масштаб).



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте (вид со спутника).



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки» настоящего Отчета.

Выводы

Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью и является привлекательным для размещения объектов коммерческого назначения.

15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Согласно ФСО №7, для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Согласно ФСО II, наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

В результате проведенного анализа рыночные или другие факторы, указывающие, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости, не выявлены. Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является его использование в качестве офисного помещения.

16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Социально-экономическое положение РФ по состоянию на октябрь 2024 г. Даты проведения опроса: 11 – 15 октября 2024 года.¹

После начала спец.операции на Украине 24.02.2022 в отношении России были введены новые санкции против различных секторов экономики. Основные из них: госдолг и инвестиции; экспорт и импорт; авиасообщение; банки; медиа и Интернет; визы и дипломатические отношения; разрыв деловых связей. Ни Оценщик, ни Исполнитель не могут достоверно оценить влияние новых санкций, принятых в отношении Российской Федерации после начала военной операции на Украине, как с точки зрения продолжительности данного кризиса, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др. Российская экономика испытывает неопределенность, вызванную новыми санкциями, степень влияния которых на данный момент неизвестна и трудно прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

Ниже представлен обзор основных показателей по данным опроса, проведенного Банком России.

Инфляция: Прогноз инфляции на 2024 год повышен до 7,7% (+0,4 п.п. к сентябрьскому опросу), на 2025 год – до 5,3% (+0,5 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2026 году и останется на этом уровне далее.

Ключевая ставка: Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке повышены на всем горизонте. Медианный прогноз на 2024 год – 17,3% годовых (+0,2 п.п.). Он предполагает, что в октябре–декабре 2024 года средняя ключевая ставка составит 20,0% годовых. Ожидания на 2025 год – 18,0% годовых (+1,9 п.п.), на 2026 год – 12,5% годовых (+1,0 п.п.). Прогноз на конец горизонта (9,0% годовых) выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых).

ВВП: Прогноз роста в 2024 году повышен до 3,7% (+0,1 п.п.). Аналитики ожидают, что в 2025–2027 годах ВВП будет расти на 1,8-1,9%. Медианная оценка долгосрочных темпов роста не изменилась – 1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,2% (+11,6% в сентябре).

Уровень безработицы: Аналитики немного понизили прогнозы на 2024–2026 годы. Они ожидают, что в 2024 году безработица снизится до 2,5% (-0,1 п.п.), в 2025 году вырастет до 2,7% (-0,1 п.п.), в 2026 году – до 2,9% (-0,1 п.п.) и вернется на уровень 2023 года (3,0%) к концу горизонта.

¹ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Номинальная зарплата: Аналитики вновь повысили прогноз роста номинальной заработной платы на 2024 год – до 17,2% (+1,2 п.п.) в 2024 году. Далее они ожидают замедления роста – до 10,4% в 2025 году (+1,4 п.п.), до 7,6% в 2026 году (+0,6 п.п.) и до 6,5% к концу горизонта (-0,1 п.п.). Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2024 году реальная зарплата вырастет на 8,3%, в 2025 году – на 3,9%, в 2026 году – на 2,8%, в 2027 году – на 2,3%. Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,9% выше, чем в 2021 году (в сентябре – на 24,9%).

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают большой дефицит консолидированного бюджета на всем горизонте в сравнении с опросом в сентябре –1,7% ВВП в 2024 году с дальнейшим сокращением до 1,1% ВВП в 2025 году и до 1,0% ВВП в 2026–2027 годах.

Экспорт товаров и услуг: Прогнозы на 2024–2026 годы почти не изменились – 470 млрд долл. в 2024 году, 475 млрд долл. в 2025 году (-3 млрд долл.), 485 млрд долл. в 2026 году (-1 млрд долл.). Прогноз на 2027 год – 493 млрд долл. (-5 млрд долл.). Это на 10% (57 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы на 2024–2026 годы также без существенных изменений – 370 млрд долл. (+1 млрд долл.) в 2024 году, 382 млрд долл. (-3 млрд долл.) в 2025 году, 396 млрд долл. (-1 млрд долл.) в 2026 году. Прогноз на конец горизонта – 403 млрд долл. (-6 млрд долл.). Это на 7% (26 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Прогноз на 2024 год – 91,2 рублей за долл. (предполагает средний курс в октябре–декабре 2024 года 94,2 рублей за доллар), на 2025 год – 95,0 рублей за долл., на 2026 год – 97,5 рублей за долл., на 2027 год – 99,7 рублей за долл. (рубль слабее на 0,6-1,1% по сравнению с сентябрьским опросом).

Цена на нефть марки Brent: Прогнозы немного понижены. Согласно ожиданиям, в среднем за 2024 год нефть марки Brent будет стоить 81 долл. за баррель (предполагает среднюю цену 79 долл. за баррель в октябре–декабре 2024 года). Далее цена будет снижаться и составит 77 долл. за баррель в 2025 году, 75 долл. за баррель в 2026 году и 72 долл. за баррель в 2027 году.

Рисунок 1. Показатели октября 2024 г.

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	7,7 (7,3)	5,3 (4,8)	4,1 (4,0)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,2 (8,0)	6,5 (5,9)	4,6 (4,4)	4,0 (4,0)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,3 (17,1)	18,0 (16,1)	12,5 (11,5)	9,0 (8,6)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,2	3,6	3,7 (3,6)	1,8 (1,7)	1,9 (1,9)	1,9 (2,0)
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,6	3,0	2,5 (2,6)	2,7 (2,8)	2,9 (3,0)	3,0 (3,0)
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	14,6	17,2 (16,0)	10,4 (9,0)	7,6 (7,0)	6,5 (6,6)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,7 (-1,3)	-1,1 (-1,0)	-1,0 (-0,7)	-1,0 (-0,5)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	466	470 (470)	475 (478)	485 (486)	493 (496)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	379	370 (369)	382 (385)	396 (397)	403 (409)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	91,2 (90,4)	95 (94,4)	97,5 (96,4)	99,7 (98,3)
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	99	82	81 (82)	77 (80)	75 (75)	72 (75)

Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,8	102,4	106,1 (106,0)	108,0 (107,7)	110,0 (109,5)	112,2 (111,6)
Реальная заработная плата** (%, г/г)	4,5	0,3	8,2	8,3 (7,2)	3,9 (2,0)	2,8 (2,4)	2,3 (2,2)
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	117,6 (116,7)	122,0 (119,4)	125,8 (122,7)	127,9 (124,9)
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	173	293	86	99 (99)	92 (91)	87 (89)	84 (88)

Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0 (8,0)	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.
	Центр. тенденция 10-90%	6,0-9,0 (6,0-9,0)	
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8 (1,8)	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 — 2032 годов.
	Центр. тенденция 10-90%	1,2-2,5 (1,0-2,5)	

* В скобках — результаты опроса в сентябре 2024 года.

** Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Даты проведения опроса: 11 – 15 октября 2024 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 27 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Социально-экономическое положение Республики Саха, сентябрь 2024 г.

Источник информации:

<https://14.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%9A%D0%94%20%D1%81%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C.pdf>

Рисунок 2. Показатели

	Январь-сентябрь 2024 г.		Сентябрь 2024 г.		
	всего	в % к январю-сентябрю 2023 г.	всего	в % к	
				сентябрю 2023 г.	августу 2024 г.
	1	2	3	4	5
Индекс промышленного производства		108,6		106,4	93,8
Продукция сельского хозяйства (в хозяйствах всех категорий), млн рублей ^{X1)}		98,7		99,4	4,0р.
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн рублей ^X	231 942,1	97,8	28 180,4	71,0	109,4

Ввод в действие жилых домов, м ² общей площади ²⁾	601 443	137,9	71 570	156,2	92,9
в т.ч. индивидуальных жилых домов, построенных населением	403 123	148,8	59 993	172,5	116,5
Грузооборот автомобильного транспорта, тыс. тонно-км ³⁾	359 975,2	95,6	32 586,2	98,7	104,6
Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования, тыс. пасс.-км ⁴⁾	183 022,9	102,0	19 780,0	99,0	107,1
Оборот розничной торговли, млн рублей ^х	278 399,0	106,8	34 705,1	106,0	99,7
Объем платных услуг населению, млн рублей ^х	86 012,8	99,4	9 861,2	96,6	95,2
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ^{х5)}	287 997,2	110,7	170 643,8	105,3	143,4
Индекс потребительских цен на товары и услуги		107,9		109,1	100,3
на все товары		107,5		108,0	100,3
на услуги		108,9		111,7	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров (реализуемых на внутренний рынок)		116,7		96,5	99,4
Общая численность безработных в возрасте 15 лет и старше, тыс. человек ⁷⁾	24,3	86,3			98,8
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец месяца), человек ⁸⁾	3 265	69,8	2 659	68,4	90,5

	Январь-август		Январь-август 2024 г. в % к январю-августу 2023 г.	Август 2024 г. в % к августу 2023 г.	Справочно: январь-август 2023 г. в % к январю-августу 2022 г.
	2024 г.	2023 г.			
	1	2			
Среднемесячная начисленная заработная плата (с учетом субъектов малого предпринимательства - юридических лиц)					
номинальная, рублей	118 737,4	103 245,3	114,7	113,8	113,8
реальная	х	х	106,5	104,2	105,3

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т.ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объект оценки относится к следующему сегменту рынка:

- Тип – ПСН/офисные помещения.
- Местоположение – Республика Саха, г. Якутск.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его

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

Отчет: 8038/1124

местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям.

16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Якутска

Источник: <https://irnr.ru/wp-content/uploads/%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0/%D0%AF%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%81%D0%BA.pdf>

В городе функционирует по разным классификациям от 8 до 17 объектов, которые могут позиционироваться на рынке как бизнес-центры. Первые этажи жилых домов используются с офисной функцией.

Вакантные офисные помещения по городу составили порядка 7 тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 15 тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды офисных помещений преобладают объекты площадью менее 50 кв.м.(44%), в сегменте продажи – помещения менее 50 кв.м.(38%). Меньше всего предложений в продаже с площадью более 1000кв.м (6%), и в аренде – более 1000 кв.м. (2%).

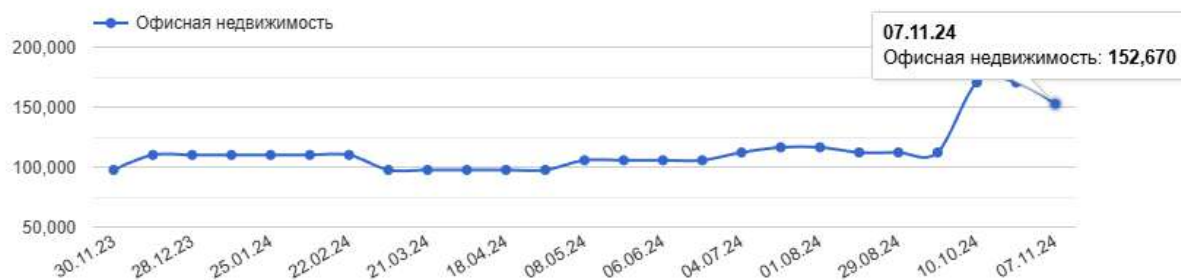
Рисунок 3. Структура в разрезе площади

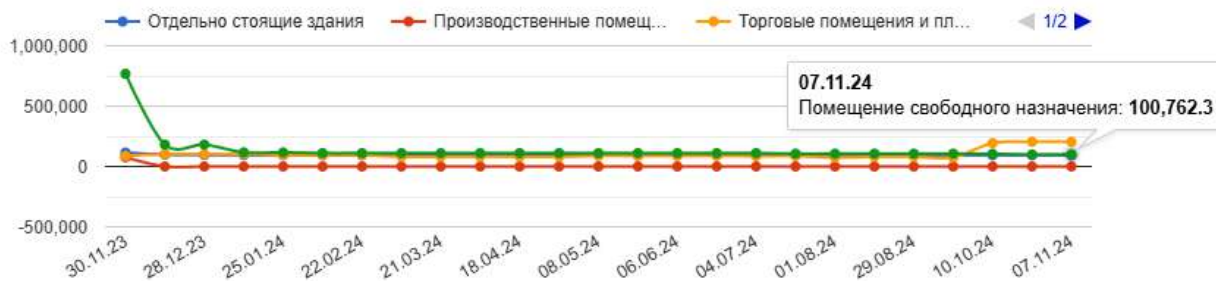


Рис. 5. Источник: исследования ООО «Информ-оценка»

Рис. 6. Источник: исследования ООО «Информ-оценка»

Рисунок 4. Цена продажи коммерческой недвижимости в Якутске





Источник: <https://yakutsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости «ЦИАН», <http://www.cian.ru>;
- Сайт объявлений «АВИТО», <https://www.avito.ru>;
- База данных о недвижимости «Яндекс Недвижимость», www.realty.yandex.ru;

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Тип – ПСН/офисные помещения.
- Местоположение – Республика Саха, г. Якутск.

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение не включать в Отчет подробную информацию о всех предложениях, на основании которых проводился анализ, а ограничиться только сводной информацией, которая позволяет достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Таблица 7. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа (продажа).

Тип объектов	Количество предложений, шт. на дату оценки	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб. с НДС	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб. с НДС	Медианная цена предложения за 1 кв. м, руб.
ПСН/офисные помещения	10+	70 000	200 000	110 000

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

Таблица 8. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа (аренда).

Тип объектов	Количество предложений, шт. на дату оценки	Минимальная арендная ставка за 1 кв. м, руб./год с НДС	Максимальная арендная ставка за 1 кв. м, руб./год с НДС	Медианная арендная ставка за 1 кв. м, руб./год с НДС
ПСН/офисные помещения	10+	15 000	40 000	27 000

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, состоянии отделки, условии торга и т.п.). Конечная стоимость и арендная ставка оцениваемого объекта могут не попасть в выделенные диапазоны после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Тип объекта

В состав важных факторов включен тип объекта: отдельно стоящее здание или встроенное помещение. Стоимость отдельно стоящих зданий и помещений в составе здания различна. Данный фактор необходимо учитывать при подборе аналогов.

Этаж расположения

Данная поправка отражает тот факт, что помещения на первом этаже, как правило, дороже объектов на 2 этаже и выше.

Площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его стоимость, как правило, снижается.

Внутренняя отделка

Состояние отделки внутренних помещений офисно-торговых объектов оказывает влияние на их стоимость. Объекты коммерческой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа увеличивает стоимость объекта.

Другие факторы, учитывающие особенности объекта

Наличие мебели и техники

Наличие мебели и техники в хорошем состоянии увеличивает стоимость объекта.

Дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно

Данная поправка отражает тот факт, что расходы по содержанию объекта недвижимости могут как включаться в арендную ставку, так и оплачиваться арендатором отдельно. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта

Арендопригодная площадь объекта недвижимости определяется как разница между общей площадью и вспомогательной площадью.

Потери от недозагрузки помещений

Чем меньше период недозагрузки помещений, т.е. период, когда они не сдаются в аренду, тем больший доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Операционные расходы

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Чем меньше операционные расходы, тем больший чистый операционный доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Ставки доходности (ставки капитализации)

Чем более рискованны вложения в рассматриваемый сегмент рынка недвижимости, т.е. чем выше ставки доходности, требуемые инвесторами при вложении средств, тем ниже стоимость объекта недвижимости.

16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

В результате проведенного анализа, оценщиком были сделаны следующие выводы.

Спрос и предложение

На рынке недвижимости объекта оценки существует достаточное предложение и спрос, на объекты, аналогичные объекту оценки.

Мотивация покупателей и продавцов

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Ликвидность

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf);
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 9. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес. ²
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 6

² Источник: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес. ²
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Торгово-офисные помещения	-
Степень ликвидности объекта оценки	Средняя	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	6 Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №22. По состоянию на 01.07.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 22/2-2024Н) Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства Территория: Республика Саха (Якутия)	-

17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

17.1 Обзор подходов к оценке

Основные подходы к оценке

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.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время 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.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Общие принципы применения доходного подхода

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Общие принципы применения сравнительного подхода

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

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.

Общие принципы применения затратного подхода

Затратный подход представляет собой 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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов и методов оценки

Оценщиком было принято решение об использовании доходного подхода к оценке, т.к. оцениваемая недвижимость способна генерировать потоки доходов.

Оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется также 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, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Таким образом, Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как нереконструируемого к применению стандартами оценки.

Исходя из вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета были использованы доходный и сравнительный подходы к оценке.

18. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

18.1 Описание методики оценки

В рамках доходного подхода был использован метод прямой капитализации.

Выбор Оценщиком метода прямой капитализации обоснован тем, что объект оценки, не требует значительных капитальных вложений в его ремонт или реконструкцию, и фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации, следующая:

- Определение источника доходов. Поскольку объект оценки можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов рассматриваются арендные платежи.
- Определение соответствующего рынку годового дохода от объекта оценки (чистого операционного дохода).
- Определение общей ставки капитализации.
- Расчет стоимости объекта оценки путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

18.2 Определение арендных платежей

Описание методики определения арендных платежей

Оценщиком была рассчитана арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Арендная плата определяется сравнительным подходом, в рамках которого был использован метод количественных корректировок.

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв.м площади объекта оценки.

Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости (остальные аналоги не сопоставимы с объектом оценки, например, по дате предложения или площади).

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

- Тип – ПСН/офисные помещения.
- Местоположение – Республика Саха, г. Якутск.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о сдаче в аренду аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица 10. Аналоги для расчета средней арендной ставки

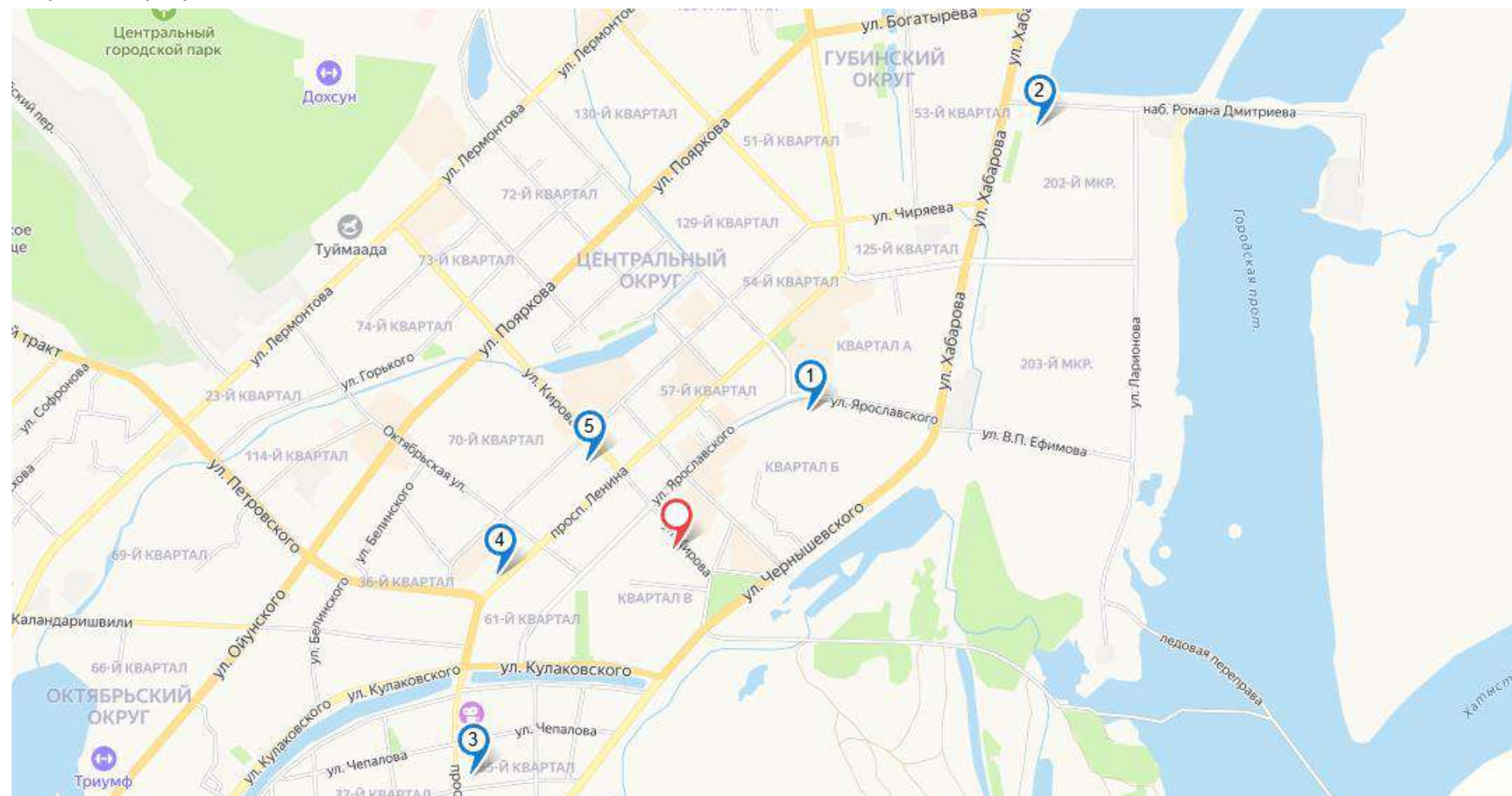
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Ноябрь 2024 г.	Ноябрь 2024 г.	Ноябрь 2024 г.	Ноябрь 2024 г.	Ноябрь 2024 г.	Ноябрь 2024 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет
Адрес	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7	Республика Саха, г. Якутск, ул. Ярославского, 13А	Республика Саха, г. Якутск, 202-й микрорайон, 1	Республика Саха, г. Якутск, просп. Ленина, 53	Республика Саха, г. Якутск, просп. Ленина, 44	Республика Саха, г. Якутск, ул. Орджоникидзе, 33/1
Расстояние до ост.общественного транспорта	На незначительном отдалении от остановки общественного транспорта	На незначительном отдалении от остановки общественного транспорта	На незначительном отдалении от остановки общественного транспорта	На незначительном отдалении от остановки общественного транспорта	На незначительном отдалении от остановки общественного транспорта	На незначительном отдалении от остановки общественного транспорта
Расположение относительно первой линии	Второстепенная дорога	Второстепенная дорога	Второстепенная дорога	Первая линия	Первая линия	Второстепенная дорога
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Тип объектов	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Этаж расположения	9	3	1	1	1	2
Общая площадь, кв. м	69,3	33,2	48,9	100,0	200,0	140,0
Внутренняя отделка	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Требуется косметического ремонта	Стандарт	Стандарт
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Да	Да	Да	Да

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

Отчет: 8038/1124

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку (наличие мебели и техники)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Дополнительные расходы, включенные в арендную плату	Нет	Водоснабжение, теплоэнергия	Нет	ЭР, КП	Нет	Нет
Арендная ставка, руб. / кв. м в год	-	24 217	29 448	30 000	30 000	19 714
Налоги, не включенные в базовую ставку	-	-	-	-	-	-
Источник информации	-	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/309256081/	https://saha.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_489_kvm_respublika_saha_yakutiya_yakutsk_9265612293/	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/300627648/	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/262817819/	https://doska.ykt.ru/15800559

Рисунок 5. Карта расположения объектов оценки и аналогов



Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

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

Отчет: 8038/1124

Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки арендных ставок объектов-аналогов.

1. Налоги, не включенные в базовую цену

Данная корректировка отражает тот факт, что удельные цены/арендные ставки в объявлениях о продаже/сдаче в аренду помещений могут быть указаны с различным составом налогов. Для дальнейших расчетов удельные цены/арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе. Если состав налогов у объекта оценки и аналогов не имеет различий, корректировка принимается равной 0%.

2. Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно

Данная поправка отражает тот факт, что расходы по содержанию объекта недвижимости могут как включаться в арендную ставку, так и оплачиваться арендатором отдельно. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2024 г. «Операционные расходы».

Рисунок 6. Корректировка

Таблица 6. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,5%	5,7%	7,3%
Водоснабжение и канализация	2,8%	2,1%	3,4%
Отопление	5,0%	4,2%	5,8%
Итого коммунальные платежи	14,3%	12,0%	16,5%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,1%	2,3%	3,9%
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,4%
Охрана и обеспечение безопасности	2,5%	2,1%	2,9%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	2,3%	3,1%
Содержание территории и вывоз мусора	1,9%	1,5%	2,3%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,3%	2,5%	4,1%
Итого эксплуатационные платежи	15,6%	12,4%	18,8%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,6%	8,2%	11,0%

Таблица 11. Расчет корректировки

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Дополнительные расходы, включенные в арендную плату	Нет	Водоснабжение, теплоэнергия	Нет	ЭР, КП	Нет	Нет
Размер корректировки, %		-7,8% = -(2,8%+5%)	0,0%	-29,9% = -(14,3%+15,6%)	0,0%	0,0%

3. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Значение корректировки на уторговывание принимается на среднем уровне в размере -3,5%.

Рисунок 7. Значение корректировки на уторговывание

Активный рынок (Рыночные данные)		Среднее значение
Аренда		
Скидка на торг (уторговывание)		3.50%
Продажа		
Скидка на торг (уторговывание)		8.20%

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №22. По состоянию на 01.07.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 22/2-2024Н)
Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства
Территория: Республика Саха (Якутия)

4. Корректировка на условия финансирования и условия аренды

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

5. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

6. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

7. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Значение корректировки принимается на в размере 9% ($=0,91^3/1-1$) к аналогам №№3,4, поскольку они расположены на первой линии.

Рисунок 8. Значение корректировки

Расположение относительно первой линии

РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО КРАСНОЙ ЛИНИИ (УЧЕНО В ПЕШЕХОДНОМ И ТРАНСПОРТНОМ ПОТОКАХ) Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Мин	Макс
Аренда или продажа			
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Визуализирован с красной линией к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - На красной линии	0.80	0.91	0.76

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №22. По состоянию на 01.07.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 22/2-2024Н)

Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства

Территория: Республика Саха (Якутия)

Расстояние до ост.общественного транспорта

РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО ОСТАНОВОК ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА (УЧЕНО В ПЕШЕХОДНОМ И ТРАНСПОРТНОМ ПОТОКАХ) Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение
Аренда или продажа	
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - На остановке общественного транспорта или в непосредственной близости от нее к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - На незначительном отдалении от остановки общественного транспорта	1.21
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - На остановке общественного транспорта или в непосредственной близости от нее к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - На значительном отдалении от остановки общественного транспорта	2.13

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №22. По состоянию на 01.07.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 22/2-2024Н)

Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства

Территория: Республика Саха (Якутия)

8. Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

9. Корректировка на тип объекта

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

10. Корректировка на этаж расположения

Данная поправка отражает тот факт, что помещения на первом этаже, как правило, дороже объектов на 2 этаже и выше.

³ Минимальное значение, учитывая, что объект расположен на второстепенной дороге

Рисунок 9. Корректировка

		Объект-аналог		
		Первый этаж	Второй этаж	Третий этаж и выше
Объект оценки	Первый этаж	1.00	показать	показать
	Второй этаж	показать	1.00	показать
	Третий этаж и выше	0.81	0.98	1.00
	Цокольный этаж	показать	показать	показать
	Подвальный этаж	показать	показать	показать

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №22. По состоянию на 01.07.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 22/2-2024Н)

Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства

Территория: Республика Саха (Якутия)

Таблица 12. Расчет корректировки

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Этаж расположения	9	3	1	1	1	2
Размер корректировки, %		0,0%	-19,0%	-19,0%	-19,0%	-2,0%

11.Корректировка на площадь

Корректировка не применялась, поскольку все объекты могут сдаваться частями/блоками.

12.Корректировка на внутреннюю отделку

Состояние отделки внутренних помещений офисно-торговых объектов оказывает влияние на их стоимость. Объекты коммерческой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Рисунок 10. Корректировка

УРОВЕНЬ РЕМОНТА (ОТДЕЛКИ) Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение
Аренда	
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт) к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта	0.78
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт) к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Простая современная отделка по типовым решениям, как правило, в состоянии, не требующем ремонта	0.68
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт) к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Улучшенная современная отделка, не требующая ремонта, как правило, с применением индивидуального проекта	0.58

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №22. По состоянию на 01.07.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 22/2-2024Н)

Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства

Территория: Республика Саха (Якутия)

Таблица 13. Расчет корректировки

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Внутренняя отделка	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Требуется косметического ремонта	Стандарт	Стандарт
Размер корректировки, %		0,0%	0,0%	14,7% = 0,78/0,68-1	0,0%	0,0%

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

Отчет: 8038/1124

13.Корректировка на наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа увеличивает стоимость объекта.

Рисунок 11. Корректировка

НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА (УЧТЕНО В ФАКТОРЕ "ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ") Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)		Среднее значение
Аренда или продажа		
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения – Отдельный вход к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Общий вход		1.09

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №22. По состоянию на 01.07.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 22/2-2024Н)

Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства

Территория: Республика Саха (Якутия)

Таблица 14. Расчет корректировки

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Да	Да	Да	Да
Размер корректировки, %		0,0%	-8,3%	-8,3%	-8,3%	-8,3%

14.Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Наличие мебели

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение арендных платежей

Расчет арендной ставки подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных арендных ставок объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n_i}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

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

Отчет: 8038/1124

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 15. Расчет арендной ставки

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Арендная ставка, руб. / кв. м в год	24 217	29 448	30 000	30 000	19 714
1	Корректировка на налоги, не включенные в базовую ставку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	24 217	29 448	30 000	30 000	19 714
2	Корректировка на дополнительные расходы, включенные в арендную плату	-7,8%	0,0%	-29,9%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	22 328	29 448	21 030	30 000	19 714
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-3,50%	-3,50%	-3,50%	-3,50%	-3,50%
	Скорректированная арендная ставка	21 546	28 417	20 294	28 950	19 024
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	21 546	28 417	20 294	28 950	19 024
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	21 546	28 417	20 294	28 950	19 024
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	21 546	28 417	20 294	28 950	19 024
7	Корректировка на местоположение	0,0%	0,0%	-9,0%	-9,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	21 546	28 417	18 467	26 345	19 024
8	Корректировка на наличие отдельного входа	0,0%	-8,3%	-8,3%	-8,3%	-8,3%
	Скорректированная арендная ставка	21 546	26 071	16 943	24 169	17 453
9	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	21 546	26 071	16 943	24 169	17 453
10	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	21 546	26 071	16 943	24 169	17 453
11	Корректировка на этаж расположения	0,0%	-19,0%	-19,0%	-19,0%	-2,0%
	Скорректированная арендная ставка	21 546	21 117	13 724	19 577	17 104
12	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	21 546	21 117	13 724	19 577	17 104
13	Корректировка на внутреннюю отделку	0,0%	0,0%	14,7%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	21 546	21 117	15 742	19 577	17 104
14	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку (наличие мебели и техники)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв.м. в год	21 546	21 117	15 742	19 577	17 104
-	Коэффициент вариации, %	13%				
-	Общая валовая коррекция	11	31	84	40	14

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

Отчет: 8038/1124

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Весовой коэффициент	23,430%	20,727%	13,279%	19,476%	23,089%
-	Итого арендная ставка, руб. / кв. м в год с учетом НДС					19 300

18.3 Определение чистого операционного дохода

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

Потенциальный валовой доход определяется путем умножения арендной ставки на общую площадь объекта недвижимости.

Коэффициент арендопригодной площади равен 0,9 (верхняя граница, учитывая площадь объекта).

Рисунок 12. Корректировка на арендопригодную площадь

№	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
1.4.	Производственные здания и блоки	1,04	1,17	1,11	0,84	0,95	0,90
2.	Здания, построенные после 1991 года						
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,10	1,17	1,14	0,84	0,91	0,88
2.2.	Офисные (административные) и общественного питания здания и встроенные помещения	1,10	1,21	1,16	0,82	0,90	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,01	1,10	1,06	0,89	0,99	0,94
3.4.	Производственные здания и блоки	1,04	1,13	1,09	0,87	0,96	0,92

Источник: <https://www.statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3594-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-10-2024-goda>

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход определяется путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Уровень недозагрузки был определен на основании аналитических данных, и составил -18,0%, среднее значение.

Рисунок 13. Уровень недозагрузки

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,82	0,96	0,90
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,72	0,89	0,82
3	Складские помещения и здания	0,86	0,97	0,92
4	Производственные помещения и здания	0,74	0,93	0,85

Источник: <https://www.statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3601-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2024-goda>

Потери от неплатежей за аренду определены на нулевом уровне, что связано с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды.

Определение операционных расходов

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости.

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Чем меньше операционные расходы, тем больший чистый операционный доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Операционные расходы были определены на основании аналитических данных, и составили -19,0%, среднее значение.

Рисунок 14. Операционные расходы

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,14	0,28	0,20
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,28	0,19
3	Складские помещения и здания	0,06	0,28	0,17
4	Производственные помещения и здания	0,07	0,27	0,17

Источник: <https://www.statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3603-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2024-goda>

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход получается путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Определение общей ставки капитализации

Общая ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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

Отчет: 8038/1124

Ставка капитализации принимается в размере значения – 11,3%, среднее значение.

Рисунок 15. Значение ставки капитализации

Активный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение
Ставка дисконтирования	11.30%

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №22. По состоянию на 01.07.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 22/2-2024Н)

Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства

Территория: Республика Саха (Якутия)

Определение стоимости объекта недвижимости по доходному подходу

Справедливая стоимость объекта недвижимости методом прямой капитализации дохода определяется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта (чистого операционного дохода) на общую ставку капитализации.

Таблица 16. Расчет справедливой стоимости по доходному подходу

Показатель	Значение
Общая площадь, кв.м	69,3
Коэффициент арендопригодной площади	0,90
Арендопригодная площадь, кв.м	62,4
Итого рыночная арендная ставка помещений, руб. / кв. м в год с учетом НДС	19 300
Потенциальный валовый доход, руб. в год	1 203 741
Потери от недозагрузки, %	18,00%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,00%
Действительный валовый доход, руб. в год	987 068
Операционные расходы, руб. в год	-228 711
Чистый операционный доход, руб. в год	758 357
Общая ставка капитализации, %	11,30%
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	6 711 000

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества, согласно доходному подходу по состоянию на дату оценки с учетом НДС составляет округленно: 6 711 000 руб.

19. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

19.1 Описание методики оценки

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т.ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок, следующая:

- Выбор единиц сравнения;
- Выбор объектов-аналогов;
- Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
- Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

19.2 Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв.м общей площади объекта оценки.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

19.3 Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости (остальные аналоги не сопоставимы с объектом оценки, например, по дате предложения).

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

- Тип – ПСН/офисные помещения.
- Местоположение – Республика Саха, г. Якутск.

Таблица 17. Описание аналогов и оцениваемых объектов

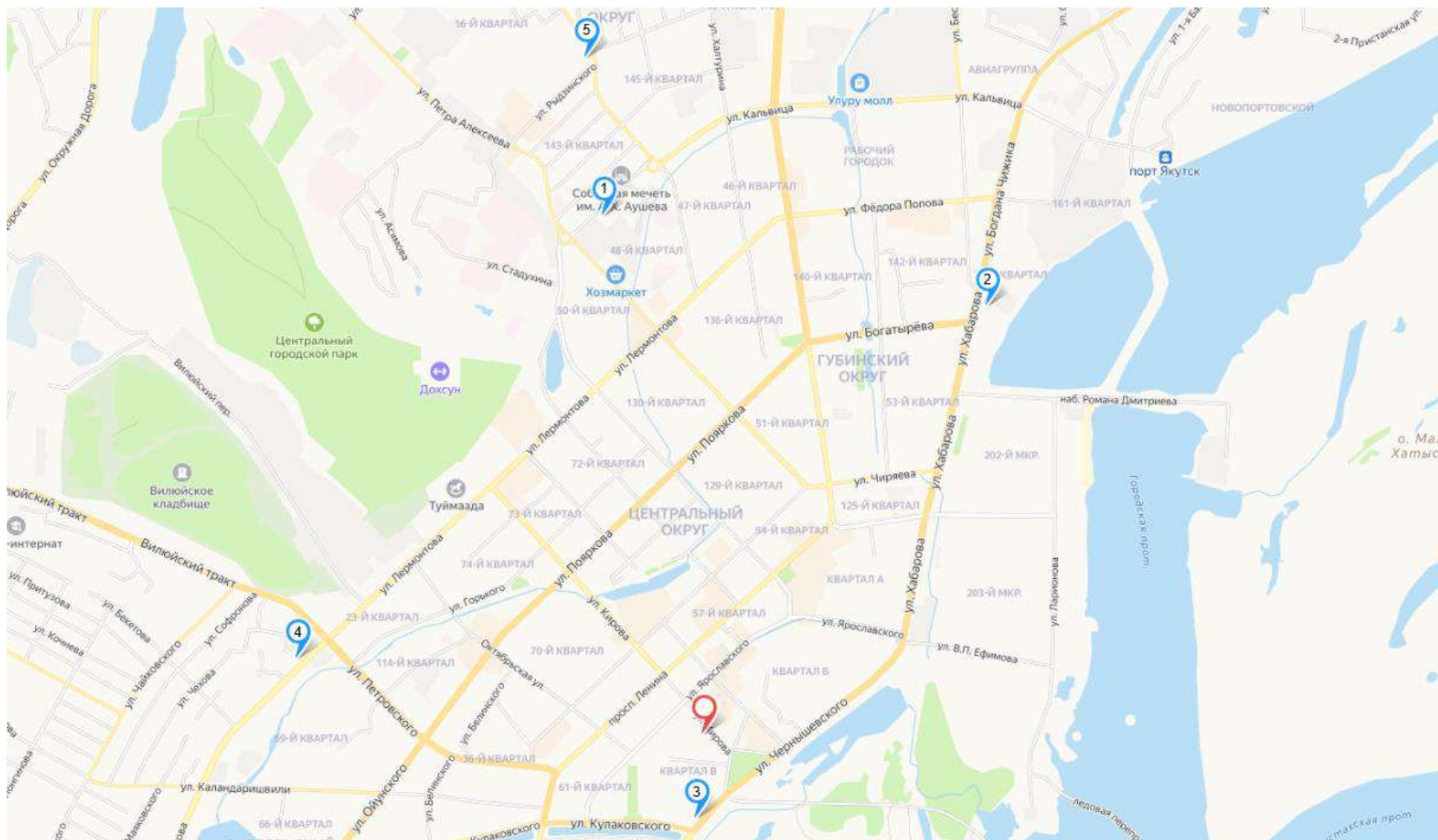
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Ноябрь 2024 г.	Ноябрь 2024 г.	Ноябрь 2024 г.	Ноябрь 2024 г.	Ноябрь 2024 г.	Ноябрь 2024 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет
Адрес	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7	Республика Саха, г. Якутск, улица Пирогова, 9	Республика Саха, г. Якутск, улица Хабарова, 42	Республика Саха, г. Якутск, улица Чернышевского, 22/3	Республика Саха, г. Якутск, ул. Лермонтова, 90	Республика Саха, г. Якутск, улица Рыдзинского, 18/1
Расстояние до ост.общественного транспорта	На незначительном отдалении от остановки общественного транспорта	На незначительном отдалении от остановки общественного транспорта	На незначительном отдалении от остановки общественного транспорта	На незначительном отдалении от остановки общественного транспорта	На незначительном отдалении от остановки общественного транспорта	На незначительном отдалении от остановки общественного транспорта
Расположение относительно первой линии	Второстепенная дорога	Второстепенная дорога	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Тип объектов	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Этаж расположения	9	2	1	1	1	1
Общая площадь, кв.м	69,3	38,4	394,0	149,0	80,0	196,4
Внутренняя отделка	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Да	Да	Да	Да

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

Отчет: 8038/1124

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость (наличие мебели и техники)	Нет	Нет	Нет	Нет	Да	Нет
Цена предложения, руб.	-	5 500 000	65 000 000	25 000 000	12 500 000	29 460 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	-	143 229	164 975	167 785	156 250	150 000
Налоги, не включенные в базовую ставку	-	-	-	-	-	-
Источник информации		https://yakutsk.domclick.ru/card/sale__office__2062345984	https://yakutsk.domclick.ru/card/sale__office__2062455898	https://yakutsk.domclick.ru/card/sale__free_purpose__2062041749	https://yakutsk.domclick.ru/card/sale__free_purpose__1892473218	https://yakutsk.domclick.ru/card/sale__free_purpose__2062246655

Рисунок 16. Карта расположения аналогов



Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

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

Отчет: 8038/1124

19.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

1. Налоги, не включенные в базовую цену

Данная корректировка отражает тот факт, что удельные цены/арендные ставки в объявлениях о продаже/сдаче в аренду помещений могут быть указаны с различным составом налогов. Для дальнейших расчетов удельные цены/арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе. Если состав налогов у объекта оценки и аналогов не имеет различий, корректировка принимается равной 0%.

2. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Значение корректировки на уторговывание принимается на среднем уровне в размере -8,2%.

Рисунок 17. Значение корректировки на уторговывание

Активный рынок (Рыночные данные)		Среднее значение
Аренда		
Скидка на торг (уторговывание)		3.50%
Продажа		
Скидка на торг (уторговывание)		8.20%

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №22. По состоянию на 01.07.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 22/2-2024Н)
Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства
Территория: Республика Саха (Якутия)

3. Корректировка на условия финансирования

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

4. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

5. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Корректировка равна 0,0% применялась ко всем аналогам, в допущении, что все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости при их совместной продаже будут реализованы по согласию всех собственников.

Рисунок 18. Корректировка на передаваемые имущественные права

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости *	0,77	0,94	0,83

Источник: <https://www.statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3587-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

6. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Значение корректировки принимается на в размере 9% ($=0,91^4/1-1$) к аналогам №№2-5, поскольку они расположены на первой линии.

Рисунок 19. Значение корректировки

Расположение относительно первой линии

РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО КРАСНОЙ ЛИНИИ (УЧЕНО В ПЕШЕХОДНОМ И ТРАНСПОРТНОМ ПОТОКАХ) Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Мин	Макс
Аренда или продажа			
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Визуализирован с красной линии к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - На красной линии	0.80	0.91	0.76

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №22. По состоянию на 01.07.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 22/2-2024Н)

Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства

Территория: Республика Саха (Якутия)

⁴ Минимальное значение, учитывая, что объект расположен на второстепенной дороге

Расстояние до ост.общественного транспорта

РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО ОСТАНОВОК ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА (УЧТЕНО В ПЕШЕХОДНОМ И ТРАНСПОРТНОМ ПОТОКАХ) Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение
Аренда или продажа	
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - На остановке общественного транспорта или в непосредственной близости от нее к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - На незначительном удалении от остановки общественного транспорта	1.21
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - На остановке общественного транспорта или в непосредственной близости от нее к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - На значительном удалении от остановки общественного транспорта	2.13

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №22. По состоянию на 01.07.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 22/2-2024Н)
Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства
Территория: Республика Саха (Якутия)

7. Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

8. Корректировка на тип объекта

В состав важных факторов включен тип объекта: отдельно стоящее здание или встроенное помещение. Стоимость отдельно стоящих зданий и помещений в составе здания различна. Данный фактор необходимо учитывать при подборе аналогов.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

9. Корректировка на этаж расположения

Данная поправка отражает тот факт, что помещения на первом этаже, как правило, дороже объектов на 2 этаже и выше.

Рисунок 20. Корректировка

		Объект-аналог		
		Первый этаж	Второй этаж	Третий этаж и выше
Объект оценки	Первый этаж	1.00	показать	показать
	Второй этаж	показать	1.00	показать
	Третий этаж и выше	0.81	0.98	1.00
	Цокольный этаж	показать	показать	показать
	Подвальный этаж	показать	показать	показать

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №22. По состоянию на 01.07.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 22/2-2024Н)
Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства
Территория: Республика Саха (Якутия)

Таблица 18. Расчет корректировки

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Этаж расположения	9	2	1	1	1	1
Размер корректировки, %		-2,0%	-19,0%	-19,0%	-19,0%	-19,0%

10.Корректировка на площадь

Рисунок 21. Значение корректировки

Продажа	
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - От 5 до 25 кв.м к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Менее 5 кв.м	0.86
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - От 25 до 500 кв.м к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Менее 5 кв.м	0.80
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - От 500 до 3000 кв.м к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Менее 5 кв.м	0.68
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Более 3000 кв.м к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Менее 5 кв.м	0.64

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №22. По состоянию на 01.07.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 22/2-2024Н)

Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства

Территория: Республика Саха (Якутия)

Таблица 19. Расчет корректировки

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв.м	69,3	38,4	394,0	149,0	80,0	196,4
Размер корректировки, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

11.Корректировка на внутреннюю отделку

Состояние отделки внутренних помещений офисно-торговых объектов оказывает влияние на их стоимость. Объекты коммерческой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

12.Корректировка на наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа увеличивает стоимость объекта.

Рисунок 22. Корректировка

НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА (УЧТЕНО В ФАКТОРЕ "ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ") Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)		Среднее значение
Аренда или продажа		
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Отдельный вход к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Общий вход		1.09

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №22. По состоянию на 01.07.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 22/2-2024Н)

Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства

Территория: Республика Саха (Якутия)

Таблица 20. Расчет корректировки

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Да	Да	Да	Да
Размер корректировки, %		0,0%	-8,3%	-8,3%	-8,3%	-8,3%

13.Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Наличие мебели

Рисунок 23. Корректировка

итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,06	1,20	1,12
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,04	1,14	1,09
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,07	1,58	1,30
4	Котельные с котельным оборудованием	1,23	3,73	2,37
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,21	3,65	2,32
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,08	1,21	1,14
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,08	1,05
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,08	1,15	1,11
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,06	1,13	1,09
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,03	1,10	1,06

Источник: <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3606-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2024-goda>

Понижающая корректировка в размере 6% применялась к аналогу №4, поскольку объект продается вместе с мебелью.

19.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу

Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n_i}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 21. Расчет стоимости объекта оценки

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения, руб.	5 500 000	65 000 000	25 000 000	12 500 000	29 460 000
-	Общая площадь, кв. м	38,40	394,00	149,00	80,00	196,40
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	143 229	164 975	167 785	156 250	150 000
1	Корректировка на налоги, не включенные в базовую ставку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	143 229	164 975	167 785	156 250	150 000
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-8,20%	-8,20%	-8,20%	-8,20%	-8,20%
	Скорректированная удельная цена	131 484	151 447	154 027	143 438	137 700
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	131 484	151 447	154 027	143 438	137 700
4	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	131 484	151 447	154 027	143 438	137 700
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	131 484	151 447	154 027	143 438	137 700
6	Корректировка на местоположение	0,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
	Скорректированная удельная цена	131 484	137 816	140 164	130 528	125 307
7	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	131 484	137 816	140 164	130 528	125 307
8	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	131 484	137 816	140 164	130 528	125 307
9	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	131 484	137 816	140 164	130 528	125 307

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

Отчет: 8038/1124

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
10	Корректировка на этаж расположения	-2,0%	-19,0%	-19,0%	-19,0%	-19,0%
	Скорректированная удельная цена	128 855	111 631	113 533	105 728	101 499
11	Корректировка на внутреннюю отделку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	128 855	111 631	113 533	105 728	101 499
12	Корректировка на наличие отдельного входа	0,0%	-8,3%	-8,3%	-8,3%	-8,3%
	Скорректированная удельная цена	128 855	102 414	104 159	96 998	93 118
13	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость (наличие мебели и техники)	0,0%	0,0%	0,0%	-6,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.	128 855	102 414	104 159	91 178	93 118
-	Коэффициент вариации, %	14%				
-	Общая валовая коррекция	10	44	44	50	44
-	Весовой коэффициент	23,7%	19,3%	19,3%	18,5%	19,3%
-	Итого средневзвешенная удельная стоимость 1 кв. м, руб.					105 143
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м					69,30
-	Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.					7 286 000

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества, согласно сравнительному подходу по состоянию на дату оценки с учетом НДС составляет округленно: 7 286 000 руб.

20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

Необходимость указания границ интервалов, в котором может находиться стоимость объекта оценки обусловлена существованием неопределенности в оценке.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно.

Таким образом, приведенная в Отчете стоимость, полученная в рамках применения каждого из подходов к оценке, находится с высокой долей вероятности в рамках определенного диапазона.

Таблица 22. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

Подход к оценке	Источники и факторы неопределенности
Сравнительный подход	Ограниченность и неоднородность выборки аналогов; Неполнота описания аналогов в доступных источниках; Скидка на торг; Корректировки.
Доходный подход	Прогноз арендных ставок; Коэффициент загрузки; Операционные затраты; Текущая доходность.
Затратный подход	Затраты на строительство; Цены на материалы; Величина износа.

Величина возможного отклонения от рассчитанной в Отчете стоимости зависит также от типа объекта оценки и степени активности (развитости) рынка.

Активный (развитой) рынок характеризуется большим объемом совершаемых операций (количеством сделок), высокой конкуренцией и малым отклонением между ценами предложения и покупки. На активном рынке всегда присутствуют заинтересованные продавцы и покупатели; информация о рыночных ценах является общедоступной.

Неактивный (развитой) рынок характеризуется низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Для рынка характерно большое отклонение между ценами предложений и покупки, большой период экспозиции и крайне скудная информация по продаже аналогичных объектов.

Источником информации для определения уровня неопределенности является методическое пособие – «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО I, п. 4 ФСО IV, п. 30 ФСО №7)», изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2024 г.

Таблица 23. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта недвижимости

Показатели	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Тип объекта	Торгово-офисные объекты		Не применялся (обоснованный отказ)
Тип рынка	Активный рынок	Активный рынок	-
Степень неопределенности результатов оценки, %	14,3%	11,4%	-

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

Отчет: 8038/1124

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке		7 286 000	6 711 000	-
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	6 244 102	5 945 946	-
	максимум	8 327 898	7 476 054	-
	максимум	74 988 801	73 034 954	-

Границы интервалов по каждому из примененных подходов к оценке носят справочный характер и предназначены, главным образом, для определения степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

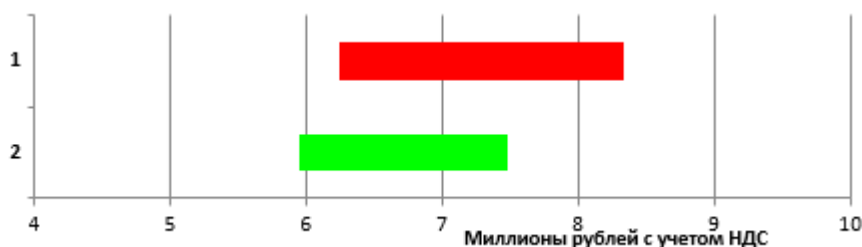
20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Таким образом, принцип принятия решения относительно существенности (несущественности) расхождения результатов оценки следующий:

- Расхождение между результатами оценки признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, не пересекаются.
- Расхождение между результатами оценки признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, пересекаются.

Диаграмма 1. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке



Поскольку интервалы стоимости доходного подхода и сравнительного пересекаются, то расхождение результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, можно признать несущественным. Необходимость в проведении анализа причин расхождений отсутствует.

20.3 Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, осуществляется методом взвешивания результатов на основе профессионального суждения Оценщика.

Этапами расчета весов подходов являются:

- Определение факторов согласования – критериев, учитываемых при взвешивании достоинств и недостатков примененных подходов;
- Присвоение каждому подходу балла по 5-бальной шкале (чем больше подход удовлетворяет данному критерию, тем выше балл);
- Определение расчетного веса подхода путем деления суммы баллов по всем критериям данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов.
- Округление расчетных весов подходов с целью устранения погрешностей расчета и более корректного учета вклада каждого подхода в итоговую стоимость объекта оценки.

Таблица 24. Расчет итоговой стоимости

Подход	Сравнительный	Доходный	Затратный
Подход применялся	Да	Да	Нет
Промежуточные результаты оценки, руб.	7 286 000	6 711 000	0
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	-
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	-
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	-
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	-
Итого суммы баллов	20	20	0
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	0,00%
Итоговая справедливая стоимость с учетом НДС, руб.	6 999 000		
Итоговая справедливая стоимость без учета НДС, руб.	5 832 500		

Таким образом, итоговая справедливая стоимость нежилого помещения, наименование: офисное помещение, этаж № 09, площадью 69,3 кв. м, расположенного по адресу: Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н, кадастровый номер: 14:36:105048:495, по состоянию на 28 ноября 2024 г. составила:

5 832 500 (Пять миллионов восемьсот тридцать две тысячи пятьсот) рублей без учета НДС.

Оценщик



Шубина Т.В.

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

Отчет: 8038/1124

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Внешний вид здания, идентификатор, подъезд





Нежилое помещение





ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Все аналоги, где стоит дата – сегодня/вчера – актуальны на дату оценки.

Сравнительный подход.

Аналог №1

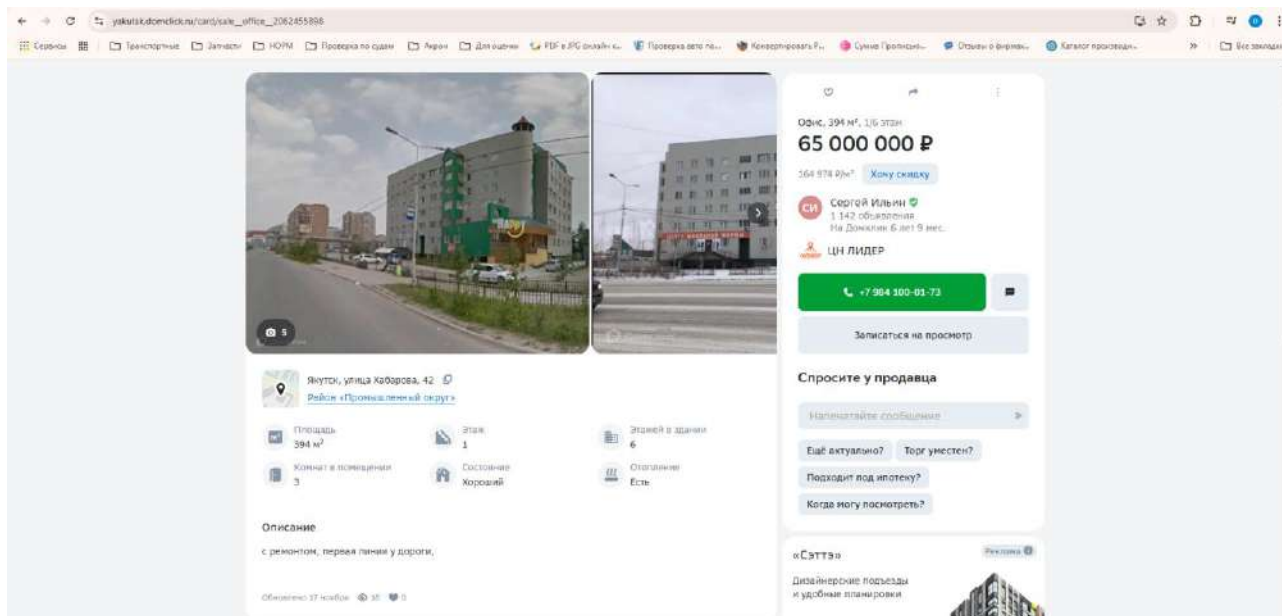
The image displays two screenshots of a real estate listing on the website [yakutsk.domclick.ru](https://yakutsk.domclick.ru/card/sale_office_2062345984). The top screenshot shows the main listing for an office space (38.4 m², 2/16 floor) priced at 5,500,000 RUB. It includes photos of the interior, location on a map, and key features like 'Свободная продажа' and 'Общий' entrance. The bottom screenshot shows the 'Описание' (Description) section, detailing the property's location in the 'Областная больница' area, its history, and current status as a freehold property.

https://yakutsk.domclick.ru/card/sale_office_2062345984

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

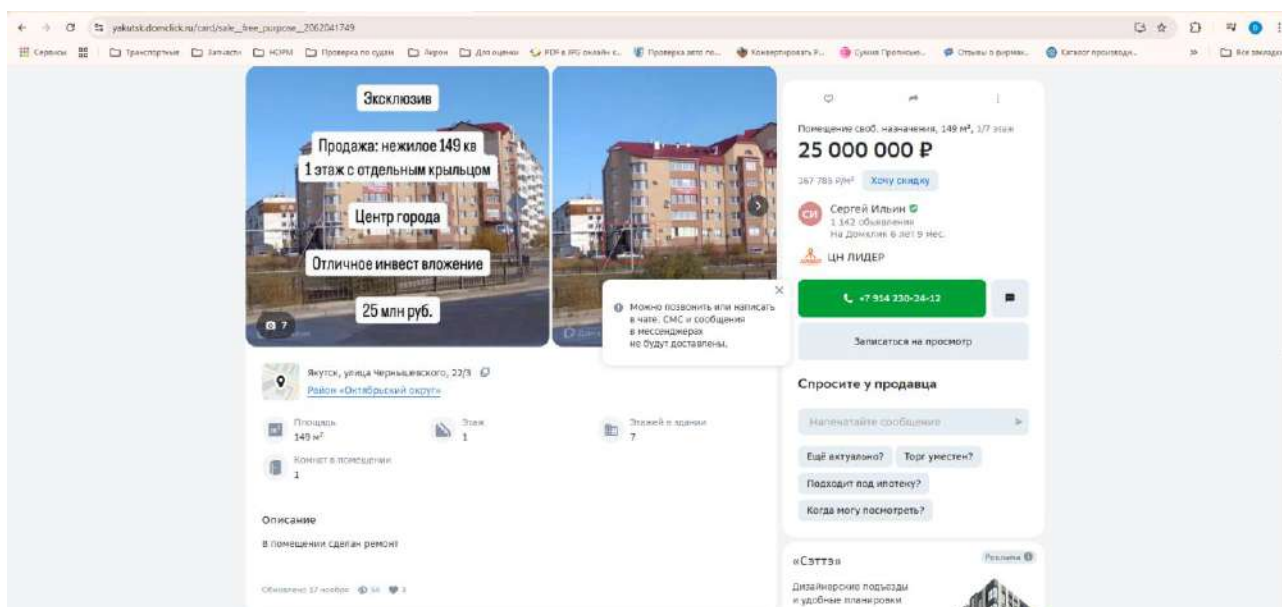
Отчет: 8038/1124

Аналог №2



https://yakutsk.domclick.ru/card/sale__office__2062455898

Аналог №3



https://yakutsk.domclick.ru/card/sale__free_purpose__2062041749

Аналог №4




Помещение своб. назначения, 80 м², 1/9 этаж

12 500 000 Р

250 250 €/м² [Хочу скидку](#)

Евгения Клименко
3 объявления
На Дачу: 2 года 9 мес.

Центр Недвижимости Вертикаль

+7 954 296-35-17

[Залиться на просмотр](#)

Якутск, улица Германова, 90
Район «Сайсарский округ»

Основные характеристики

Площадь: 80 м²	Этаж: 1	Этажей в здании: 9
Комнат в помещении: 3	Тип сделки: Свободная продажа	Тип здания: Stone & metal
Вход в помещение: Отдельный	Система: Дизайнерский ремонт	Мощность: 22 кВт
Юридический адрес: Предоставляется	Помещение занято: До invalid Date	Доступ: Свободный
Отопление: Есть		

Спросите у продавца

[Напечатать сообщение](#)

[Еще актуально?](#) [Торг уместен?](#)

[Подходит под ипотеку?](#)

[Когда могу посмотреть?](#)

«СЭТТЭ»
Дизайнерские подходы и удобные планировки

Есть

О здании

Под застройку: 2013

Класс: B1/Т1/В

Наличие центра: Парикмахерская у Дачи

Оборудование

Интернет

Вентиляция

Повышенная сигнализация

Кондиционер

Мебель

[Свернуть](#)

Описание

СРОЧНАЯ ПРОДАЖА! СНИЖЕНИЕ ЦЕН! ЗА НАЛИЧКУ!!!
нежилое помещение (салон красоты, парикмахерская, можно переоборудовать под офис, магазин, кафе)
Адрес: ул. Германова, 90.
Дом 2013 года постройки.
Общая площадь - 85 кв.м, по факту больше, плюс теплая лоджия - 7 кв.м, отдельный вход, удобная парковка, красивый фасад, утепленная входная группа (обзорные двери, теплый порог, теплая завеса), санузел раздельный, кофематка, подсобное помещение, кладовая, помещение под магазин и зону ожидания, помещение салона, разделенного на две зоны стеклянной перегородкой.
Соседи: аптека, продуктовый магазин, отделение связи, кафе и рестораны, в шаговой доступности - спортивный комплекс, стадион и ледовый дворец «Ледовый волеус», рядом автобусная остановка - авт. 3, 7, 8, 16, 20, 25, 35.
Объект расположен в густонаселенной части города, смотрит фасадом на оживленную улицу, район характеризуется наличием большого количества жилых домов. Активный транспортный и пешеходный трафик.
В помещении сделан дорогой красивый дизайнерский ремонт, полноценные окна, отдельный вход с улицы, актуальная лестница. Система видеонаблюдения.
С документацией продаж - выдано в полной фонд, стандартный вход закончен, все услуги переоформлены на коммерческие тарифы (вода, тепло), коммунальные не заоблачные. Одни собственники.
Возможно разместить до 10 рабочих мест, рациональная планировка, есть место для парковки автомашин.

Помещение своб. назначения, 80 м², 1/9 этаж

12 500 000 Р

250 250 €/м² [Хочу скидку](#)

Евгения Клименко
3 объявления
На Дачу: 2 года 9 мес.

Центр Недвижимости Вертикаль

+7 954 296-35-17

[Залиться на просмотр](#)

Спросите у продавца

[Напечатать сообщение](#)

[Еще актуально?](#) [Торг уместен?](#)

[Подходит под ипотеку?](#)

[Когда могу посмотреть?](#)

«СЭТТЭ»
Дизайнерские подходы и удобные планировки

Год постройки: 2013. Класс БЦ/ЦД. Назначение: Парикмахерская у Давоса.

Оборудование: Интерьер, Вентиляция, Пожарная сигнализация, Кондиционер, Мебель.

Описание:
СРОЧНАЯ ПРОДАЖА! СНИЖЕНИЕ ЦЕНЫ ЗА НАЛИЧКУ!!!
Нежилое помещение (кабин красоты, парикмахерская, можно переоборудовать под офис, магазин, кафе).
Адрес: ул. Пермякова, 90.
дом 2013 года постройки.
Общая площадь - 65 кв.м, по факту больше, плюс теплая лоджия - 7 кв.м, отдельный вход, удобная парковка, красивый фасад, утепленная входная группа (обзорные двери, теплый порог, теплая завеса), санузел раздельный, кофеварка отапливаемая, посудомоечная машина, помещение под магазин и зону ожидания, помещение салона, разделенного на две зоны стеклянной перегородкой.
Соседи: аптека, продуктовый магазин, отделение связи, кафе и рестораны, в шаговой доступности - спортивный комплекс, стадион и ледовый дворец «Экспол-Ботура». Водом автобусная остановка - авт. 3, 7, 8, 16, 20, 25, 35.
Объект расположен в густонаселенной части города, смотрит фасадом на оживленную улицу. Район характеризуется наличием большого количества жилых домов. Активный транспортный и пешеходный трафик.
В помещении сделан дорогой красивый дизайнерский ремонт, полноценные окна, отдельный вход с улицы, аккуратная лестница. Система видеонаблюдения.
С документами порядок - выведено в нежилой фонд, отдельный вход узаконен, все службы переформированы на коммерческие тарифы (вода, тепло), коммунальные не засчитываются. Один собственник.
Возможно разместить до 10 рабочих мест, рациональная планировка, есть место для парковки автомобилей.
Свяжитесь

Помещение свобод. назначения, 80 м², 1/9 этаж
12 500 000 Р
256 250 руб/м². Хочу скидку

Евгения Клименко
3 объявления
на Домклик 2 года 9 мес.
Центр Недвижимости Вертикаль

+7 954 296-35-37

Записаться на просмотр

Спросите у продавца
Напечатать сообщение
Еще актуально? Торг уместен?
Подходит под ипотеку?
Когда могу посмотреть?

«СЭТТЭ»
Дизайнерские проекты и удобная планировка

https://yakutsk.domclick.ru/card/sale__free_purpose__1892473218

Аналог №5

Помещение свобод. назначения, 196.4 м², 1/5 этаж
29 460 000 Р
250 000 руб/м². Хочу скидку

Сергей Ильин
1 143 объявления
на Домклик 6 лет 9 мес.
ЦН ЛИДЕР

+7 954 380-42-00

Записаться на просмотр

Спросите у продавца
Напечатать сообщение
Еще актуально? Торг уместен?
Подходит под ипотеку?
Когда могу посмотреть?

«СЭТТЭ»
Дизайнерские проекты и удобная планировка

Якутск, улица Радзвинского, 18/1
Район «Строительный округ»

Площадь: 196,4 м². Этаж: 1. Этажей в здании: 5.
Комнат в помещении: 1. Состояние: Хороший. Отопление: Есть.

Описание: нежилое помещение в жилом доме

Обновлено 17 ноября. 20. 1

https://yakutsk.domclick.ru/card/sale__free_purpose__2062246655

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

Отчет: 8038/1124

Доходный подход.

Аналог №1

Сдается Офис, 33,2 м²

Саха (Якутия) респ., Якутск, ул. Ярославского, 13А На карте

Общая площадь: 15-40 м² 35 просмотров, 12 уникальных

67 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 64 900

Цена за метр: 25 217 Р в год

Налог: НДС включен: 11 166 Р

Комиссия: 100%

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

Показать телефон

Написать

Вы ответите на сообщения

Агентство недвижимости

Этажи Якутск

Документы проверены

Рейтинг

Лия Акимовна

Площадь: 33,2 м²

Этаж: 3 из 3

Помещение: Свободно

Сдается в аренду в САМОМ ЦЕНТРЕ ГОРОДА ЯКУТСКА (по ул. Ярославского) офисное помещение на 3 из 3 этажа, площадью 33,2 кв.м. В шаговой доступности расположены: Торговые центры ЦУМ, Экспо Центр, Дом торговли, Сбербанк. Объект стоит на первой линии. Можно под офис или для любого бизнеса. Прокладка возле дома и видимость с дороги отличная. Помещение сдается на длительный срок. В аренду плату входит водоснабжение и теплоэнергия. Электроэнергия оплачивается по счетчику. Так же рядом на этом же этаже, имеются три других помещения в аренду, площадью 19,3 кв.м., 20,3 кв.м., 18,7 кв.м.

Доп. описание: современный ремонт.

Номер в базе: 11596333. Код пользователя: 87147.

Свернуть

Статистика просмотров за последние 10 дней

26 просмотров с даты создания объявления 30.10.2024

7 просмотров за последние 10 дней

График показывает количество просмотров за последние 10 дней. Пик просмотров наблюдается 21 ноября: 5.

<https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/309256081/>

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

Отчет: 8038/1124

Сдается помещение свободного назначения, 48.9 м², Якутск, микрорайон 202-й, 1

120 000 Р цена за м²
руб. 480 руб. в месяц

г. Якутск
мкр. 202-й 1

Добавить в избранное

1 ноября | 13 (+4 за сегодня) | Обновлено 19 ноября

Позвоните | Заметка | Поделиться | PDF



Собственник
Собственник
+7 (914) 290-09-97
Пожалуйста позвоните



Земли, где вас ждут
Вознаграждение

Фотографии (7) | Описание | Расположение | Контактные лица | Похожие объявления

ПСН в аренду

Цена:	120 000 Р в месяц	Общая площадь:	48.9 м²
Цена за м²:	2 434 Р	Дата публикации:	1 ноября
Этаж:	1/12	Дата обновления:	19 ноября
Тип объекта:	псн	ID:	Q2G-S61-Q2G-3

Информация о доме

Адрес: г. Якутск мкр. 202-й 1

Количество этажей: 12

Описание

Сдам в аренду помещение на первой линии 202 мкр. Удачное расположение, с хорошей проходимостью. Общая площадь 48,9 кв.м.
Отдельный вход, уличная парковка, санузел, центральное отопление, вода, канализация.



газопроводы
Решения

https://saha.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_489_kvm_respublika_saha_yakutiya_yakutsk_9265612293/

Аналог №3

Обновлено: 7 окт. 06:20 • 277 просмотров, 163 уникальных

Сдается Свободное назначение, 100 м²

Саха (Якутия) респ., Якутск, просп. Ленина, 53 На карте

Площадь: 100 м² Этаж: 1 из 16 Помещение: Свободно

Сдается небольшое помещение в самом центре города на первой линии по адресу: Ленина, 53. Площадь: 100 кв. м. Помещение расположено на первом этаже с двумя входными группами со стороны улицы и со стороны двора. Большая и удобная парковка у здания. В данное время идут ремонтные работы: выравнивание пола, замена плитки, покраска стен, электромонтажные и сантехнические работы. Как потенциальный арендатор можете внести свои коррективы и пожелания по чистке ремонта на данном этапе.

250 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 242 500

Цена за метр: 30 000 Р в год

Налог: НДС не включен

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 914 220-03-89

Номер только для звонков, сообщение не придет

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро ответит на сообщения

АВТОР РЕКЛАМЫ
ID 115222143

<https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/300627648/>

Аналог №4

Обновлено: 3 окт. 15:28 • 700 просмотров, 127 уникальных с марта 2024

Сдается Свободное назначение, 200 м²

Саха (Якутия) респ., Якутск, просп. Ленина, 44 На карте

Площадь: 200 м² Этаж: 1 из 4 Помещение: Свободно

Сдается небольшое помещение в самом центре города на первой линии по адресу: Ленина, 44. Площадь: 200 кв. м. Помещение расположено на первом этаже с двумя входными группами со стороны улицы и со стороны двора. Большая и удобная парковка у здания. В данное время идут ремонтные работы: выравнивание пола, замена плитки, покраска стен, электромонтажные и сантехнические работы. Как потенциальный арендатор можете внести свои коррективы и пожелания по чистке ремонта на данном этапе.

500 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 485 000

Цена за метр: 30 000 Р в год

Налог: НДС включен: 83 200 Р

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 984 112-07-72

Номер только для звонков, сообщение не придет

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР РЕКЛАМЫ
ID 78523116

Документы проверены

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

Отчет: 8038/1124

Центр, 1-я линия, небольшое помещение, отдельный вход со стороны фасадной части здания с главной улицы проспект Ленина и два со стороны двора, количество витринных окон 3, парковка, электричество 60 кВт, газ, Общая площадь 200 м², 1 этаж 141,4 кв.м., 2 этаж 58,6 кв.м., высота потолков 3-3,20 м. Свободная планировка в ЦЕНТРЕ г. Якутск, проспект Ленина, 44.

Капитальное здание расположено в самом сердце города на главной улице Якутска с отличной интенсивной проходимостью клиентского и автомобильного потока, затронутое остеклением, отличная видимость как с проезжей части дороги, так и с пешеходной. Хорошие рекламные возможности с фасадной части здания со стороны проспект Ленина, Центр, Развитая инфраструктура. Удобно для клиентов - центральная магистраль города.

Подходит под любой вид деятельности.

Идеально подходит под банк, магазин, ресторан, кафе, аптеку, офис продаж, медицинскую клинику, учебные заведения, государственные.

Локация и особенности объекта позволяют быстрый рост бизнеса, узнаваемости и оборота продаж в кратчайшие сроки - без особых затрат.

Возможно сдача помещения в аренду по частям (или целиком)

Стоимость аренды: 2500 рублей/кв.м

Предоставлена аренда мебели и возможно временные скидки

500 000 RUB/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 435 000

Цена за метр: 30 000 RUB в год

Налог: НДС включен: 83 200 RUB

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 984 112-07-72

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 78523116

Документы проверены

<https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/262817819/>

Аналог №5

49 м², коммерческая недвижимость, сдаю в аренду

1 ноя, 12:18 • 1000 • 22

Подать быстрее

120 000 руб.

Характеристики

Тип: Помещение в жилом доме Район: 202 мкр.

Общая площадь, м²: 49

Описание

Сдаю в аренду помещение на первой линии 202 мкр. Удачное расположение, с хорошей проходимостью. Общая площадь 49,5 кв.м. Отдельный вход, удобная парковка, санузел, центральное отопление, вода, канализация.

120 000 руб.

Характеристики

Тип: Помещение в жилом доме Район: 202 мкр.

Общая площадь, м²: 49

Описание

Сдаю в аренду помещение на первой линии 202 мкр. Удачное расположение, с хорошей проходимостью. Общая площадь 49,5 кв.м. Отдельный вход, удобная парковка, санузел, центральное отопление, вода, канализация.

49 м², коммерческая недвижимость, сдаю в аренду

1 ноя, 12:18 • 1000 • 22

Подать быстрее

120 000 руб.

Характеристики

Тип: Помещение в жилом доме Район: 202 мкр.

Общая площадь, м²: 49

Описание

Сдаю в аренду помещение на первой линии 202 мкр. Удачное расположение, с хорошей проходимостью. Общая площадь 49,5 кв.м. Отдельный вход, удобная парковка, санузел, центральное отопление, вода, канализация.

120 000 руб.

Характеристики

Тип: Помещение в жилом доме Район: 202 мкр.

Общая площадь, м²: 49

Описание

Сдаю в аренду помещение на первой линии 202 мкр. Удачное расположение, с хорошей проходимостью. Общая площадь 49,5 кв.м. Отдельный вход, удобная парковка, санузел, центральное отопление, вода, канализация.

<https://doska.ykt.ru/15906924>

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

Отчет: 8038/1124

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Саха (Якутия)
 основное функциональное отделение органа регистрации прав
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.11.2024, поступившего на рассмотрение 13.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-276908668	
Кадастровый номер:	14:36:105048:495
Номер кадастрового квартала:	14:36:105048
Дата присвоения кадастрового номера:	01.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 98 401-9 00449-98/12; Инвентарный номер 98:401-9-00449-98/12; Кадастровый номер 14:36:105048:0007-98 401-9 00449-98/12; Кадастровый номер 14:366105048:0007
Местоположение:	Республика Саха, г. Якутск, ул. Кирова, д. 7, пом. 98н
Площадь:	69.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Офисное помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 09
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	6513622.3
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	14:36:105048:182
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 28.02.2008



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00910005181A023064599F1E25796E7B50

Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

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

Отчет: 8038/1124

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-276908668			
Кадастровый номер:		14:36:105048:495	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Меньшиков Максим Константинович, действующий(ая) на основании документа "№ от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК", 7842358640	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00010005181A023061509F102590E17F50 Волгоград: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 07.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

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

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-276908668			
Кадастровый номер:		14:36:105048:495	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев (Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты")
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 14:36:105048:495-14/115/2022-3 02.03.2022 04:39:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		26.04.2022 01:58:46
	номер государственной регистрации:		14:36:105048:495-14/115/2022-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 17.02.2022 по 17.02.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ПАО "Селигдар", ИНН: 1402047184
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилого помещения № Д(А)-010-170222, № б/н, выдан 17.02.2022 Акт приема-передачи к договору № Д(А)-010-170222 аренды нежилого помещения от 17.02.2022, № б/н, выдан 03.03.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00010005181A023061509F102590E17F50 Волгоград: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 07.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

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

Отчет: 8038/1124

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-276908668			
Кадастровый номер:		14:36:105048:495	
4.2	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	21.04.2022 12:45:59	
	номер государственной регистрации:	14:36:105048:495-14/115/2022-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.02.2022 по 30.04.2035	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество Управляющая компания "РФЦ-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН: 7455036003	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", № 0519-75409089, выдан 23.05.2006	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00010005181A023B61599F17259B0E7F50
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 07.09.2024 по 26.10.2025

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-276908668			
Кадастровый номер:		14:36:105048:495	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	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	



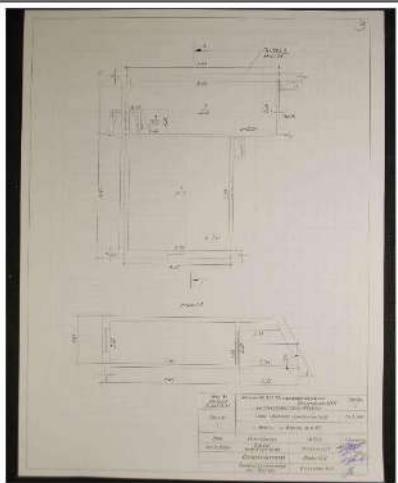
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00010005181A023B61599F17259B0E7F50
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 07.09.2024 по 26.10.2025

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

Раздел 8 Лист 6

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
13.11.2024г. № КУВИИ-001/2024-276908668			
Кадастровый номер: 14:36:105048:495		Номер этажа (этажей): 09	
			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00010005181A023064589F102590E17850 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 07.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Вх. № УКРФЦ-204
от 05.05.2022

Договор аренды нежилого помещения № Д(А)- 010 - 1700000

г. Якутск

«17» февраля 2022 г.

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

1. Предмет договора

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

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

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

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

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

2. Порядок передачи объекта

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

3. Плата по Договору аренды и порядок расчетов

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

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

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

Арендатор

Арендодатель

2

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

3.4. Арендная плата, указанная в п. 3.1, п. 3.3 не включает в себя плату за коммунальные услуги, электроэнергию, газ, антенну, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление и иные расходы, связанные с содержанием имущества. Указанные расходы оплачивает Арендатор на основании счетов, выставляемых обслуживающими организациями.

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

4. Срок аренды, порядок изменения и расторжения договора

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

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

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

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

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

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

5. Права и обязанности сторон

5.1. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Арендатор

Арендодатель

3

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Арендатор имеет право:

5.2.1. Беспрепятственно пользоваться жилым помещением.

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

5.3. Арендодатель обязан:

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

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

5.3.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном пользовании жилым помещением.

5.4. Арендодатель имеет право:

5.4.1. Посещать нежилое помещение.

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

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

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

6. Дополнительные условия.

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

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

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

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

Арендатор

Арендодатель

4

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

7. Адреса и подписи сторон

Арендатор:

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

Генеральный директор

Арендодатель:

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



Арендатор _____

Арендодатель _____

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

Отчет: 8038/1124



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

Произведена государственная регистрация Договора аренды (субаренды)

Дата регистрации 26 апреля 2022 г.

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

Государственная регистрация осуществлена

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

Государственный регистратор прав Крещенинников С.В.





Исх. № УКРФЦ-708 от 28.11.2024г.

в ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральному директору
Лазареву П.Ю.

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по ЗАДАНИЮ НА ОЦЕНКУ №5 от «14» ноября 2024 г. к Договору Р-168/ЛЛ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от «11» июня 2024 г. (далее – Договор).

Согласно п. 13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности».

Согласно Договору: «Заказчик обязуется подтвердить передаваемые Исполнителю документы и информацию путем заверения копий документов и материалов и (или) путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика».

Для оказания услуг по оценке Заказчиком были подготовлены и предоставлены следующие документы и материалы:

1. Выписка из ЕГРН от 13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-276908668;
2. Фотоматериалы.

Заказчик подтверждает, что указанные документы и материалы основаны на всех имеющихся у Заказчика данных и являются полными и точными, соответствуют известным Заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания Заказчика; кроме того, Заказчику неизвестно о каких-либо иных материалах и документации, существенных для целей настоящей оценки, которую следовало бы включить в состав представленных данных.

Дополнительно Заказчик сообщает:

- Объект недвижимости находится в хорошем состоянии; помещение имеет стандартную отделку.
- По состоянию на дату оценки не используется.

Мы согласны с тем, что в ходе проекта Вы не проводили аудит или специальную проверку данных и сведений, которые были предоставлены для оценки, в частности не проводились: анализ документов, подтверждающих существующие права; анализ существующих обременений.

Мы понимаем, что изменение предоставленных с нашей стороны вводных данных может приводить к изменению полученных Вами результатов оценки.

Таким образом, все приложенные к отчету об оценке документы и материалы, указанные в настоящем письме, следует считать подтвержденными и заверенными надлежащим образом.

Дата подписания настоящего письма-представления может незначительно отличаться от даты составления отчета, что не влияет на достоверность предоставленных заказчиком данных и информации и связано с особенностями документооборота заказчика.

Директор


 В.А. Малков

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

Отчет: 8038/1124

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА



77 07006640

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом
лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года**

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом
«О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных
сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о
юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "ЛЛ-Консалт"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЛЛ-К"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)
зарегистрировано **Государственное учреждение Московская
регистрационная палата**
(наименование регистрирующего органа)

« 22 » « мая » « 2002 » № 022.091.747
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным
регистрационным номером

1	0	3	7	7	3	9	5	4	6	8	6	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи « 10 » « февраля » « 2003 »
(число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист МИ МНС России
№39 по г. Москве



Смирнова Л.Г.
(подпись, ФИО)

007006640



РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 202/2024/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 202/2024/СП134/765 от 28 мая 2024 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ЛЛ-Консалт» (ИНН 7701298571)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА: Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): с «29» мая 2024 г. по «28» мая 2025 г.

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:
- ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
- ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:
- ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;
- вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.
Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:
1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.
2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.
3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.
4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.
5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.
Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР
(подпись) _____
«28» мая 2024 г.
(Комарницкая М.И.)

Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор
(подпись) _____
(Пазарев П.Ю.)







**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Шубина Татьяна Владимировна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 290707313635
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
22 июля 2019 года, регистрационный № 010429

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0003250 *

ООО «НТТ ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В

А4792

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС №474/2023/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 474/2023/СП134/765 от 14.12.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Шубина Татьяна Владимировна (ИНН 290707313635) Адрес регистрации: 150007, г. Ярославль, Ярославская обл., пр-т Авиаторов, д. 11, кв. 22
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «14» декабря 2023 г. по «13» декабря 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком 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. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке; 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:

ПАО СК «Росгосстрах»

Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж ЦКИПП ДБМР



М.п.
«14» декабря 2023г.

(Комарницкая М.И.)

Страхователь:

Шубина Татьяна Владимировна

(Шубина Т.В.)

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

Отчет: 8038/1124