



ЛЛ-КОНСАЛТ
оценка всех видов имущества



ОТЧЕТ

8820/0525

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:
29 мая 2025 г.

Дата составления отчета:
29 мая 2025 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 №9 от «22» мая 2025 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 29 мая 2025 г. составила:

5 791 667 (Пять миллионов семьсот девяносто одна тысяча шестьсот шестьдесят семь) руб. 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.

Курешева М.В.

29 мая 2025 г.

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

Отчет: 8820/0525

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	24
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	45
19. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	48
19.1 Описание методики оценки.....	48
19.2 Выбор единиц сравнения.....	48
19.3 Выбор объектов-аналогов.....	48
19.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения	54
19.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу	58
20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	61
20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	61
20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.....	62
20.3 Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	64
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	81
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА	89

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	29 мая 2025 г.
Порядковый номер отчета	8820/0525

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №9 от «22» мая 2025 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: 8820/0525

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 – 29.05.2025 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
29.05.2025 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: 8820/0525

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 включает НДС 5%	
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 29.05.2025 г. (включительно)	

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Ф.И.О. оценщика	Курышева Мария Вячеславовна
ИНН	352526663011
СНИЛС	078-645-865 27
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) 787-05-61
Адрес электронной почты оценщика	info@LL-Consult.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Оценка недвижимости – № 038450-1 от 07.06.2024 г.
Образование	Диплом ЧОУ ДПО «Институт переподготовки и повышения квалификации» о профессиональной переподготовке по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса), Серия диплома 352403577848 номер 287 от 03.03.2017 года. Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Проверка отчетов об оценке, подготовленных в целях оспаривания кадастровой стоимости» №771802297037 от 20.02.2020 г. Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Экспертиза и проверка отчетов об оценке» №771801951851 от 11.08.2020 г. Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Судебная оценочная экспертиза» № 772415689889 от 05.04.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2012 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № 2300SB40R4658, выдан 31.05.2023 г. Страховое акционерное общество «ВСК». Страховая сумма – 300 000 рублей. Период страхования: с 01.06.2023 г. по 31.05.2026 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», рег. №2408 от 17 марта 2017 г.
ИНН СРО	7709443904
ОГРН СРО	1107799012584
Адрес саморегулируемой организации оценщиков	101000, город Москва, Потаповский пер, д. 16/5 стр. 1, мансарда 3 кабинет 2,3,4,5,7,14
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор №3/25 от 15 мая 2025 г. между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Курышева Мария Вячеславовна
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: 8820/0525

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 №713/2025/СП134/765 от 16 апреля 2025 г.
Страховщик	ПАО СК «Росгосстрах»
Страховая сумма	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
Период страхования	с 29.05.2025 г. по 28.05.2026 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 15.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105586352;
2. Фотоматериалы;

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

Отчет: 8820/0525

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 фотографиям.

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: 8820/0525

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: 8820/0525

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

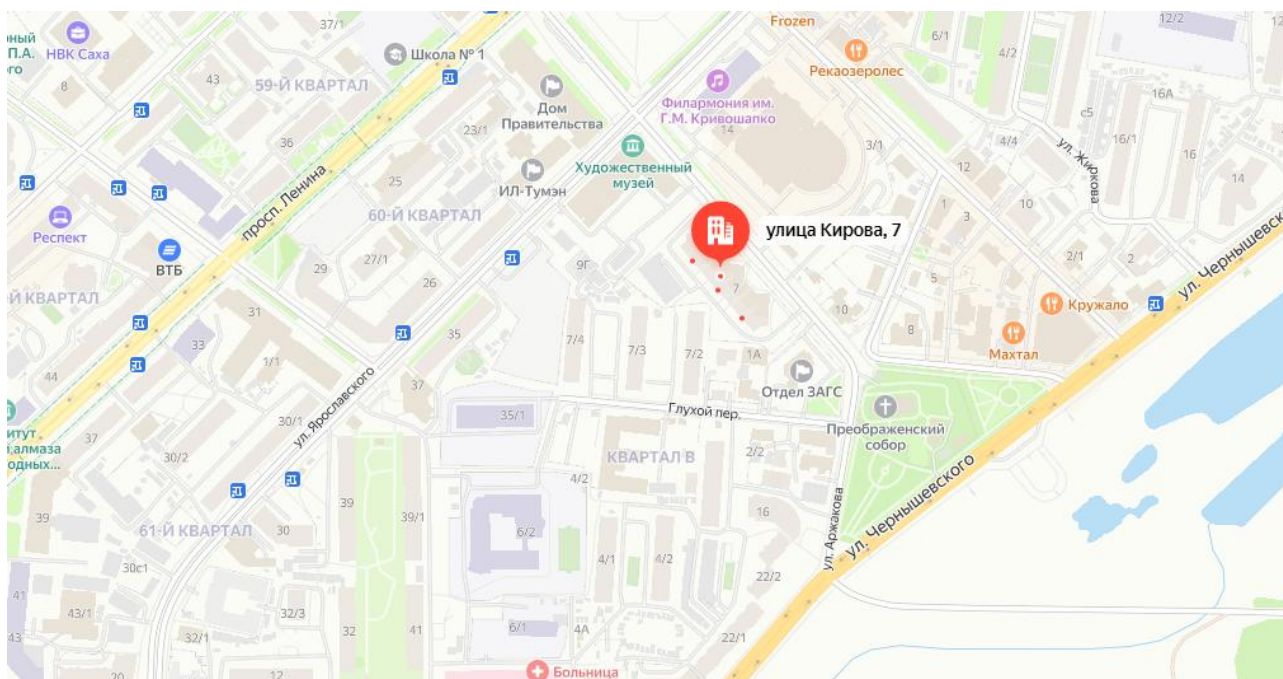
Расположение объекта оценки на карте

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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 апрель 2025 г. Даты проведения опроса: 11-15 апреля 2025 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: Без существенных изменений. Прогноз на 2025 год повышен до 7,1% (+0,1 п.п. к мартовскому опросу). Прогнозы на 2026–2027 годы остались неизменными. Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2027 году.

Ключевая ставка: Без существенных изменений – небольшое снижение ожиданий по средней ключевой ставке в 2025 и 2027 годах. Медианный прогноз на 2025 год – 20,0% годовых (-0,1 п.п.), на 2026 год – 14,3% годовых. Прогноз на конец горизонта – 9,7% годовых (-0,3 п.п.). Это по-прежнему выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 12,6% (-0,2 п.п.) в 2025 году, 9,1% в 2026 году и 5,4% (-0,3 п.п.) в 2027 году.

ВВП: Прогнозы роста в 2025 и 2026 годах снижены на 0,1 п.п., прогноз на 2027 год без изменений: 1,6%, 1,7% и 2,0% соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов роста не изменилась – 1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,5%.

Уровень безработицы: Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2025 году средняя безработица останется на уровне 2,5%, вырастет до 2,8% (+0,1 п.п.) в 2026 году и до 2,9% к концу горизонта.

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

Номинальная зарплата: Аналитики немного понизили прогноз роста номинальной заработной платы в 2025–2026 годах. Они ожидают роста на 12,3% (-0,3 п.п.) в 2025 году с замедлением до 7,9% (-0,2 п.п.) в 2026 году и до 7,0% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 2,9% в 2025 году, на 2,3% в 2026 году и на 2,4% в 2027 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,3% выше, чем в 2021 году.

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают большой дефицит консолидированного бюджета в 2025–2026 годах –1,5% ВВП в 2025 году (больше на 0,3 п.п.) и 1,1% ВВП (больше на 0,1 п.п.) в 2026 году. Прогноз на 2027 год не изменился – 1,0% ВВП.

Экспорт товаров и услуг: Прогнозы немного понижены – 453 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2025 году, 460 млрд долл. (-4 млрд долл.) в 2026 году, 472 млрд долл. (-3 млрд долл.) в 2027 году. Это на 14% (78 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы также немного понижены – 380 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2025 году, 388 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2026 году, 399 млрд долл. (-3 млрд долл.) в 2027 году. Это на 6% (22 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более крепкий рубль на всем прогножном горизонте. Прогноз на 2025 год – 95,2 рублей за долл., на 2026 год – 102,4 рублей за долл., на 2027 год – 106,7 рублей за долл. (в 2025–2027 годах рубль крепче на 0,3–3,4% по сравнению с мартовским опросом).

Цена нефти для налогообложения: Прогнозы понижены – в 2025–2027 годах среднегодовая цена российской нефти для налогообложения будет находиться на уровне 60 долл. за баррель (-5 долл. за баррель к мартовскому опросу).

Рисунок 1. Показатели апрель 2025 г.

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	7,1 (7,0)	4,8 (4,8)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	9,5 (9,4)	5,6 (5,5)	4,3 (4,3)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	20,0 (20,0)	14,3 (14,3)	9,7 (9,6)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,3	1,6 (1,7)	1,7 (1,6)	2,0 (2,0)
Уровень безработицы ² (%, в среднем за год)	4,8	3,9	3,2	2,5	2,5 (2,5)	2,8 (2,7)	2,9 (2,8)
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	18,3	12,3 (12,3)	7,9 (8,1)	7,0 (7,0)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-1,5 (-1,5)	-1,1 (-1,2)	-1,0 (-1,0)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	475	453 (453)	460 (464)	472 (472)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	380	381	380 (380)	388 (388)	399 (400)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	95,2 (94,7)	102,4 (104,0)	106,7 (107,5)
Цена нефти для налогообложения ³ (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	60 (60)	60 (60)	60 (60)

Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
Реальная ключевая ставка ⁴ (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	12,6	9,1	5,4
					(12,6)	(9,1)	(5,4)
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,6	102,6	107,1	108,7	110,6	112,5
				(107,1)	(108,7)	(110,6)	(112,5)
Реальная заработная плата ⁵ (%, г/г, в среднем за год)	4,5	0,3	8,2	9,1	2,9	2,3	2,4
					(2,9)	(2,3)	(2,4)
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	118,4	121,9	124,8	127,3
					(121,9)	(124,8)	(127,3)
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	173	293	86	94	76	70	73
					(76)	(70)	(73)
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	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%	7,0-9,8					
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 – 2032 годов.				
	Центр. тенденция 10-90%	1,2-2,4					

¹ В скобках – результаты опроса в марте 2025 года.

² Значения за март 2025 года являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по уровню безработицы на конец года (как среднее между значениями на конец отчетного и прошлого года).

³ Цена российской нефти, определяемая для целей налогообложения и ежемесячно публикуемая на официальном сайте Минэкономразвития России.

⁴ Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по средней за год ключевой ставке и ИПЦ дек. к дек.

⁵ Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Даты проведения опроса: 11-15 апреля 2025 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 26 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, март 2025 г.

Источник информации: [https://14.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Основные%20показатели%20марта\(1\).pdf](https://14.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Основные%20показатели%20марта(1).pdf)

Рисунок 2. Показатели

Основные показатели социально-экономического развития Республики Саха (Якутия) (предварительные данные, по оперативной отчетности)

	Январь-март 2025 г.
Индекс промышленного производства, в % к соответствующему периоду предыдущего года	104,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, в % к соответствующему периоду предыдущего года ¹	94,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в % к соответствующему периоду предыдущего года ¹	89,7
Оборот розничной торговли, в % к соответствующему периоду предыдущего года ¹	102,9
Объем платных услуг населению, в % к соответствующему периоду предыдущего года ¹	94,7
Инвестиции в основной капитал за январь-декабрь 2024 года, в % к соответствующему периоду предыдущего года ¹	99,3

Ввод в действие жилых домов, кв. метров общей площади²	263 583
в % к соответствующему периоду предыдущего года	143,5
в том числе построено населением индивидуальных жилых домов, кв. метров общей площади	199 044
в % к соответствующему периоду предыдущего года	158,5
Индекс потребительских цен на товары и услуги	
январь-март 2025 года в % к январю-марту 2024 года	110,0
март 2025 года в % к марту 2024 года	110,0
март 2025 года в % к декабрю 2024 года	102,4
Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг³, на конец периода	
за март 2025 года, рублей	30 955,4
в % к среднероссийской стоимости (24 594,1 рубля)	125,9
в % к декабрю предыдущего года	103,6
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника, за январь-февраль 2025 года, рублей	125 167,0
Реальная начисленная заработная плата, за январь-февраль 2025 года, в % к соответствующему периоду предыдущего года	103,1
Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленными организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства), на конец марта 2025 года, тыс. рублей⁴	-
Безработные, зарегистрированные в государственных учреждениях службы занятости, на конец марта 2025 года⁵	
человек	2 390
в % к соответствующему периоду предыдущего года	66,3
Потребность работодателей в работниках, заявленная в государственные учреждения службы занятости, на конец марта 2025 года⁵	
человек	8 395
в % к соответствующему периоду предыдущего года	84,6
Численность населения, на 1 марта 2025 года, человек⁶	1 005 480
в том числе:	
городское	682 145
сельское	323 335
Число родившихся, за январь-февраль 2025 года, человек	1 722
Число умерших, за январь-февраль 2025 года, человек	1 448
Естественный прирост (+), убыль (-) населения, за январь-февраль 2025 года, человек	274
Величина прожиточного минимума на 2025 год в целом по РС(Я) в среднем на одного человека, рублей в месяц⁷:	
на душу населения	26 777
по социально-демографическим группам населения:	
для трудоспособного населения	29 187
для пенсионеров	23 028
для детей	25 974

¹ Темпы роста (снижения) приведены в сопоставимых ценах.
² Показатель разрабатывается с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства.
³ Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения исчисляется на основе единых, установленных в целом по России, условных объемов потребления товаров и услуг, а также средних цен на них по России и ее субъектам. В состав набора включены 83 наименования товаров и услуг, в том числе 30 видов продовольственных товаров, 41 вид непродовольственных товаров и 12 видов услуг.
⁴ Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на конец марта 2025 года отсутствовала.
⁵ По данным Государственного комитета Республики Саха (Якутия) по занятости населения.
⁶ Оценка произведена с учетом естественного и миграционного приростов за январь-февраль 2025 года.
⁷ В соответствии с постановлением Правительства РС(Я) от 26.08.2024 г. № 394 "Об установлении величины прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения РС(Я) на 2025 год".

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 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 1000 кв. м. (6%), и в аренде – более 1000 кв. м. (2%).

Рисунок 3. Структура в разрезе площади

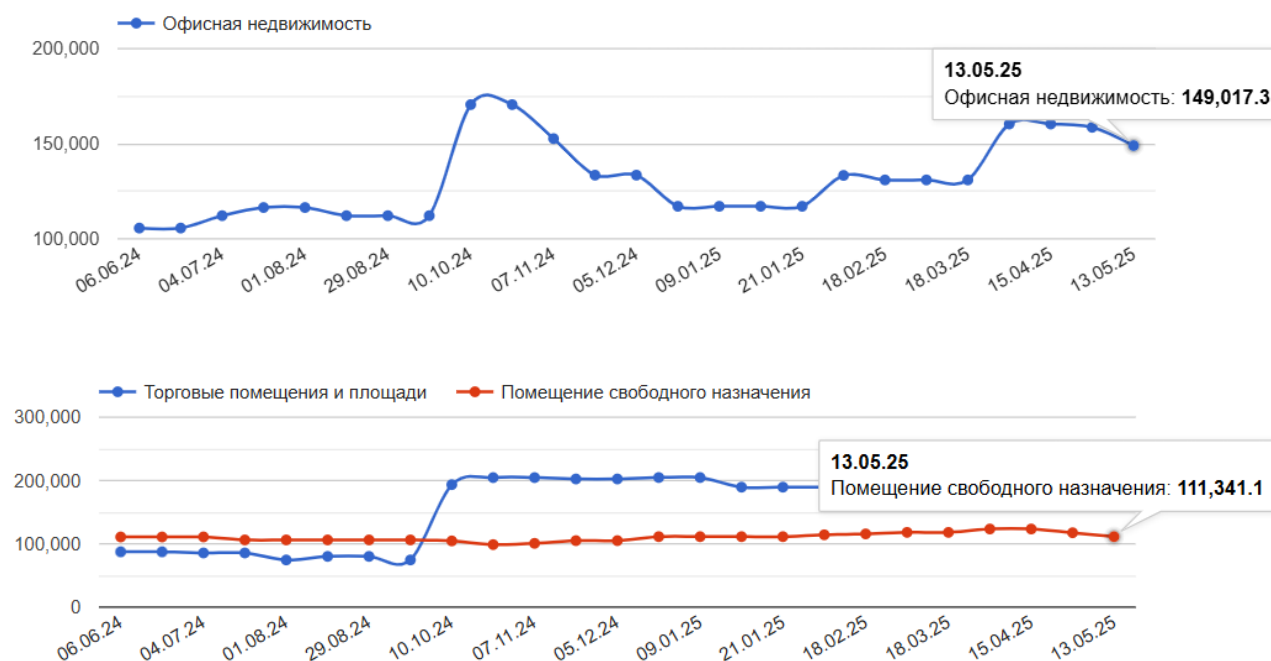


Рис. 5. Источник: исследования ООО «Информ-оценка»



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+	60 000	200 000	105 000

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, условие 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
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. №23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н) Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства Территория: Республика Саха (Якутия)	-

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).

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

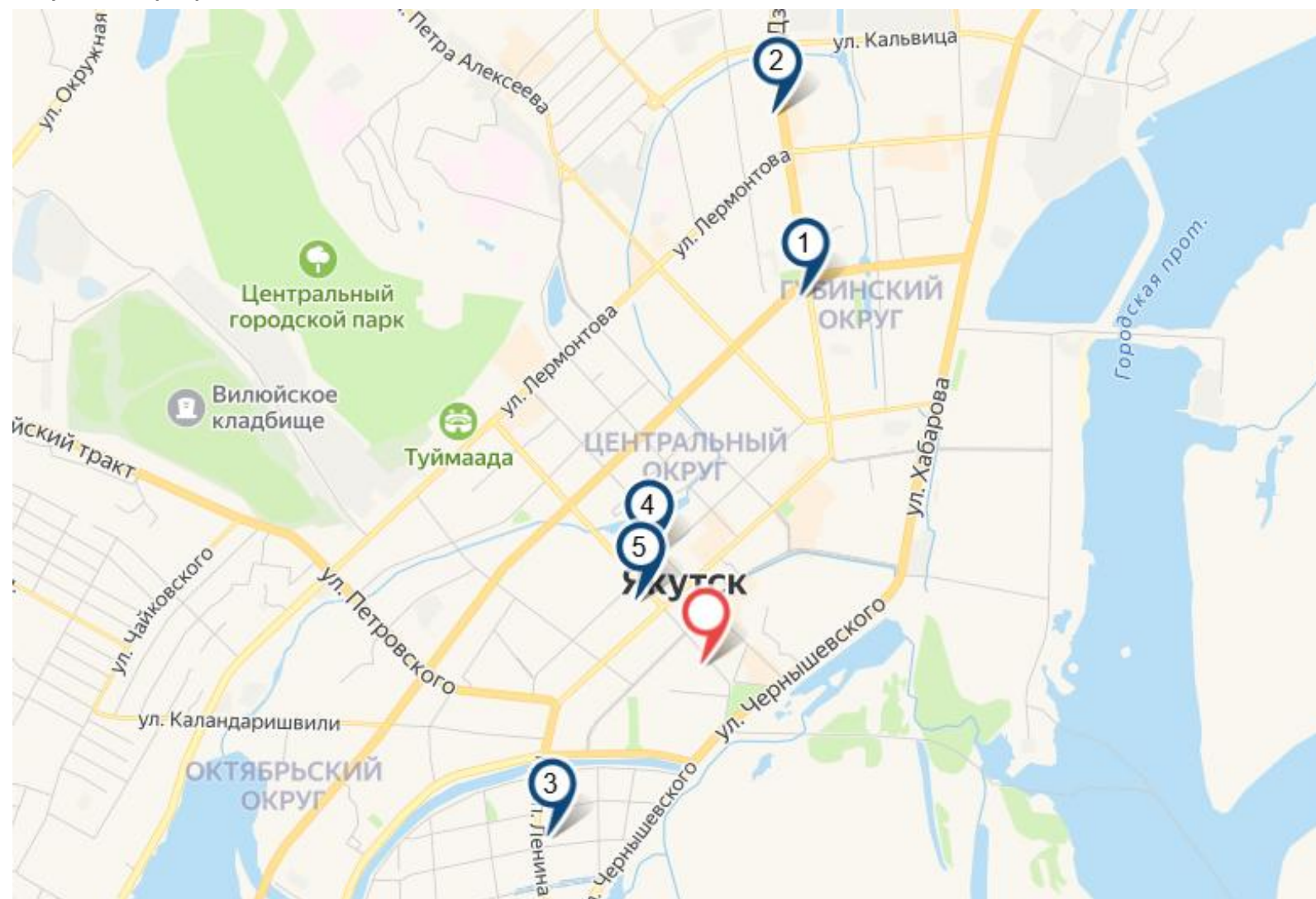
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Май 2025	Май 2025	Май 2025	Май 2025	Май 2025	Май 2025
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности / 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. Дзержинского, 11	Республика Саха, г. Якутск, ул. Дзержинского, 27/1	Республика Саха, г. Якутск, просп. Ленина, 53	Саха (Якутия) респ., Якутск, ул. Орджоникидзе, 38	Республика Саха, г. Якутск, ул. Орджоникидзе, 33/1
Расстояние до ост.общественного транспорта	До 125 м	До 125 м	До 125 м	До 125 м	До 125 м	До 125 м
Расположение относительно первой линии	Второстепенная дорога	Первая линия	Первая линия	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	1 ³	2	1	2	1
Общая площадь, кв. м	69,3	390,0	37,8	100,0	290,8	123,5

³ Информация уточнена в ходе интервьюирования с продавцом

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Внутренняя отделка	Стандарт	Улучшенная	Стандарт	Требуется косметического ремонта	Стандарт	Стандарт
Наличие отдельного входа	Нет	Да ⁴	Нет	Да	Нет	Да
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	Нет	Нет	ЭР, КП	ЭР	Нет
Арендная ставка, руб. / кв. м в год	-	25 200	21 600	30 000	23 160	24 000
Налоги, не включенные в базовую ставку	-	-	-	НДС не включен	-	-
Источник информации	-	https://doska.ykt.ru/16226129	https://doska.ykt.ru/16065679	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/300627648/	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/309024723/	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/312669104/

⁴ Информация уточнена в ходе интервьюирования с продавцом

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: 8820/0525

Таблица 11. Фотографии аналогов и оцениваемого дома.

Объект оценки		
Аналог № 1		

Аналог № 2



Аналог № 3



Аналог № 4



Аналог № 5



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 ставку

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%. К объекту аналогу № 3 корректировка принимается в размере 20%.

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 12. Расчет корректировки

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

3. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Значение корректировки на уторговывание принимается на среднем уровне в размере -4,0%.

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

Отчет: 8820/0525

Рисунок 7. Значение корректировки на уторговывание

Активный рынок (Рыночные данные)		Среднее значение
Аренда		
Скидка на торг (уторговывание)		4.00%
Продажа		
Скидка на торг (уторговывание)		10.20%

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н)
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 8% ($=0,92/1-1$) к аналогам №№1,2,3,4, поскольку они расположены на первой линии и на расстоянии до 125 м от остановки общественного транспорта.

Рисунок 8. Значение корректировки

Расположение относительно первой линии

	Б. Аренды:			
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,85	0,77
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,96	0,92
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	1,00	0,94

Источник: <https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3775-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

Расстояние до остановки общественного транспорта

Таблица 114. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), усреднённые данные по России.

Остановка, м.		аналог				
		до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
объект оценки	до 125	1,00	1,11	1,17	1,26	1,33
	от 125 до 250	0,90	1,00	1,06	1,14	1,21
	от 250 до 500	0,85	0,94	1,00	1,08	1,14
	от 500 до 1500	0,79	0,88	0,93	1,00	1,06
	от 1500	0,75	0,83	0,88	0,95	1,00

Расчет произведен на исходных данных от 0 до 2000 м.

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.

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.

Рисунок 9. Корректировка

		Первый этаж	Второй этаж	Третий этаж и выше (кроме технических этажей, чердаков, мансард)	Цокольный этаж
Объект оценки	Первый этаж	1.00	1.24	1.29	1.21
	Второй этаж	0.81	1.00	1.04	0.98
	Третий этаж и выше (кроме технических этажей, чердаков, мансард)	0.78	0.96	1.00	0.94
	Цокольный этаж	0.83	1.02	1.07	1.00

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н)
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
Этаж расположения	9	1	2	1	2	1
Размер корректировки, %		-22,0%	-4,0%	-22,0%	-4,0%	-22,0%

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

		Объект-аналог		
		Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт)	Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта	Простая современная отделка по типовым решениям, как правило, в состоянии, не требующем ремонта
Объект оценки	Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт)	1.00	0.80	0.68
	Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта	1.25	1.00	0.85
	Простая современная отделка по типовым решениям, как правило, в состоянии, не требующем ремонта	1.47	1.18	1.00

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н)
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
Внутренняя отделка	Стандарт	Улучшенная	Стандарт	Требует косметического ремонта	Стандарт	Стандарт
Размер корректировки, %		-15%	0,0%	25%	0,0%	0,0%

13.Корректировка на наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа увеличивает стоимость объекта.

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

Отчет: 8820/0525

Рисунок 11. Корректировка

НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА 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	1.12

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н)
Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства
Территория: Республика Саха (Якутия)

Таблица 15. Расчет корректировки

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наличие отдельного входа	Нет	Да	Нет	Да	Нет	Да
Размер корректировки, %		-10,7%	0,0%	-10,7%	0,0%	-10,7%

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;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 16. Расчет арендной ставки

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Арендная ставка, руб. / кв. м в год	25 200	21 600	30 000	23 160	24 000
1	Корректировка на налоги, не включенные в базовую ставку	0,0%	0,0%	20,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	25 200	21 600	36 000	23 160	24 000
2	Корректировка на дополнительные расходы, включенные в арендную плату	0,0%	0,0%	-29,9%	-15,6%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	25 200	21 600	25 236	19 547	24 000
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
	Скорректированная арендная ставка	24 192	20 736	24 227	18 765	23 040
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	24 192	20 736	24 227	18 765	23 040
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	24 192	20 736	24 227	18 765	23 040
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	24 192	20 736	24 227	18 765	23 040
7	Корректировка на местоположение	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	22 257	19 077	22 288	17 264	23 040
8	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	22 257	19 077	22 288	17 264	23 040
9	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	22 257	19 077	22 288	17 264	23 040
10	Корректировка на этаж расположения	-22,0%	-4,0%	-22,0%	-4,0%	-22,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 360	18 314	17 385	16 573	17 971
11	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 360	18 314	17 385	16 573	17 971
12	Корректировка на внутреннюю отделку	-15,0%	0,0%	25,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	14 756	18 314	21 731	16 573	17 971
13	Корректировка на наличие отдельного входа	-10,7%	0,0%	-10,7%	0,0%	-10,7%
	Скорректированная арендная ставка	13 175	18 314	19 403	16 573	16 046
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	13 175	18 314	19 403	16 573	16 046
-	Коэффициент вариации, %	14%				
-	Общая валовая коррекция	60	16	120	32	37
-	Весовой коэффициент	19,338%	23,483%	13,658%	22,004%	21,519%

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

Отчет: 8820/0525

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Итого арендная ставка, руб. / кв. м в год с учетом НДС					16 600

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 рыночной арендной ставки на общую площадь объекта недвижимости.

Арендопригодная площадь принимается Оценщиком равной общей площади объекта оценки. Данное решение обосновано тем, что планировка помещений позволяет сдавать в аренду площади целиком или блоками; согласно существующей рыночной практике для аналогичных помещений типична сдача в аренду совместно со вспомогательными помещениями.

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 12. Уровень недозагрузки

Активный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение
Тип предложения не указан	
Недозагрузка площадей (помещений) при сдаче в аренду	9.20%

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н)
Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства
Территория: Республика Саха (Якутия)

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 -20,4%, среднее значение.

Рисунок 13. Операционные расходы

Активный и неактивный рынок (Рыночные и расчетные данные)	Среднее значение
Тип предложения не указан	
Операционные расходы на содержание объекта недвижимости (База для расчета: Потенциальный валовый доход)	20.40%

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н)
Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства
Территория: Республика Саха (Якутия)

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.

Ставка капитализации принимается в размере значения – 11,0%, среднее значение.

Рисунок 14. Значение ставки капитализации

Активный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение
Тип предложения не указан	
Ставка дисконтирования Дополнительная информация: Площадь: от 20 до 150 кв.м.	11.00%

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н)
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 17. Расчет справедливой стоимости по доходному подходу

Показатель	Значение
Общая площадь, кв.м	69,3
Коэффициент арендопригодной площади	1,00
Арендопригодная площадь, кв.м	69,3
Итого рыночная арендная ставка помещений, руб. / кв. м в год с учетом НДС	16 600
Потенциальный валовый доход, руб. в год	1 150 380
Потери от недозагрузки, %	9,20%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,00%
Действительный валовый доход, руб. в год	1 044 545
Операционные расходы, руб. в год	-234 678

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

Отчет: 8820/0525

Показатель	Значение
Чистый операционный доход, руб. в год	809 867
Общая ставка капитализации, %	11,00%
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	7 362 000

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества, согласно доходному подходу по состоянию на дату оценки с учетом НДС составляет округленно: 7 362 000 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 18. Описание аналогов и оцениваемых объектов

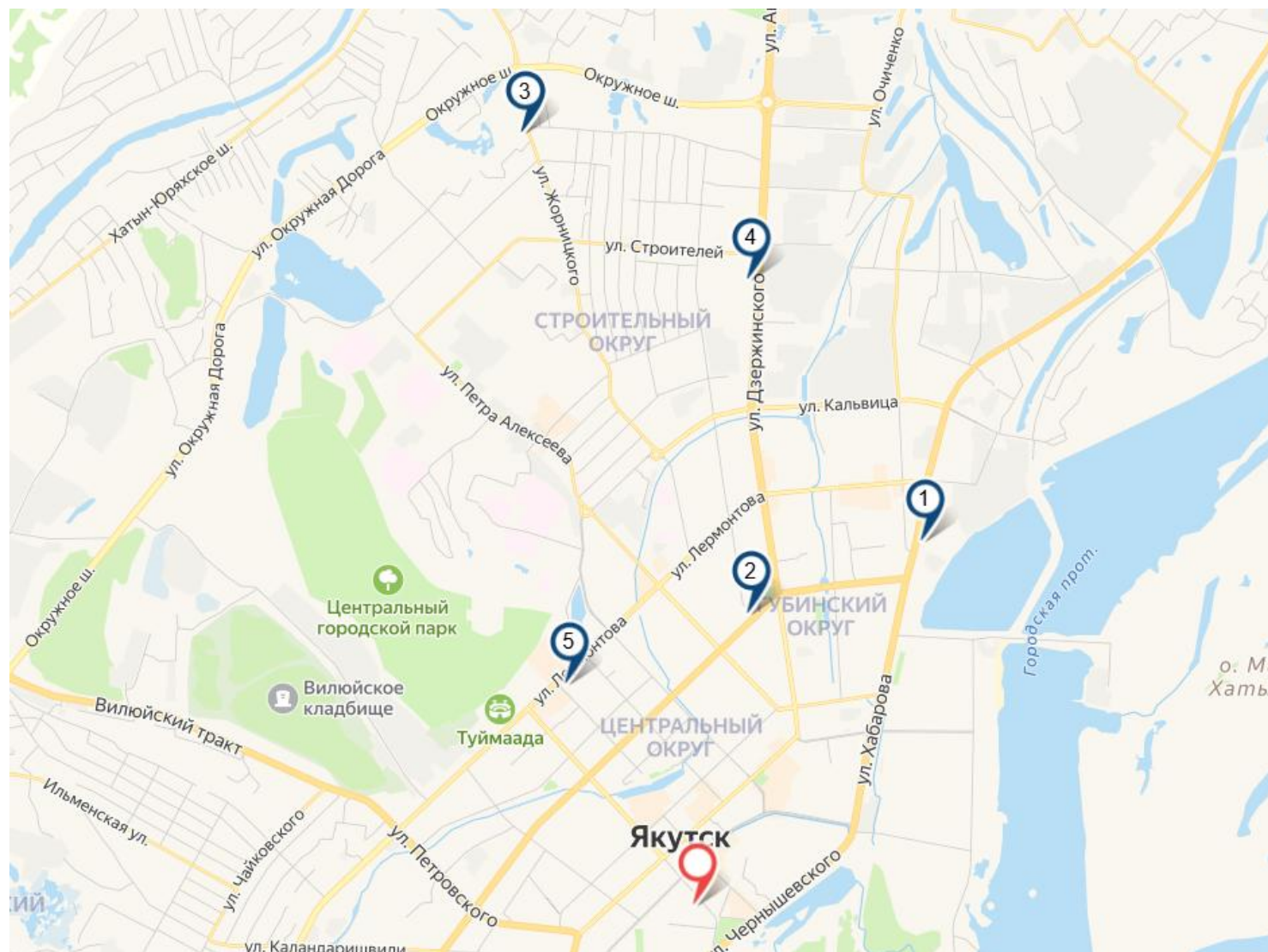
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Май 2025	Май 2025	Май 2025	Май 2025	Май 2025	Май 2025
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	Якутск, улица Богдана Чижика, 2/2	Якутск, улица Пояркова, 8	Якутск, улица Жорницкого, 29	Республика Саха (Якутия), Якутск, ул. Дзержинского, 49	Якутск, улица Лермонтова, 47
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	Первая линия	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	4
Общая площадь, кв.м	69,3	35,9	65,2	20,6	140,4	81,1
Внутренняя отделка	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Наличие отдельного входа	Нет	Да	Да	Да	Да	Нет

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

Отчет: 8820/0525

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	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	-	6 000 000	9 500 000	3 500 000	19 800 000	10 500 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	-	167 131	145 706	169 903	141 026	129 470
Налоги, не включенные в базовую стоимость	-	-	-	-	-	-
Источник информации		https://yakutsk.domclick.ru/card/sale_office_2066483069	https://yakutsk.domclick.ru/card/sale_office_2065743374	https://yakutsk.domclick.ru/card/sale_office_2066202169	https://www.avito.ru/yakutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_140.4_m_7341823377?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiI4IjtzOjE2OiJZQzFEbnB TbDdCcZVtcklNIjt9sCWyVj8AAAA	https://yakutsk.domclick.ru/card/sale_office_2055821324

Рисунок 15. Карта расположения аналогов



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

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

Отчет: 8820/0525

Таблица 19. Фотографии аналогов и оцениваемого дома.

Объект оценки		
Аналог № 1		
Аналог № 2		

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

Отчет: 8820/0525

Аналог № 3		
Аналог № 4		
Аналог № 5		

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 16. Значение корректировки на уторговывание

Активный рынок (Рыночные данные)		Среднее значение
Аренда		
Скидка на торг (уторговывание)		4.00%
Продажа		
Скидка на торг (уторговывание)		10.20%

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н)
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 17. 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 <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости *	0,77	0,90	0,82

Источник: <https://statrile.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3770-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-ndvzhimosti-korrektirovki-na-01-04-2025-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 -10% (=0,90/1-1) к аналогам №№1-5, поскольку они расположены на первой линии и на расстоянии до 125 м от остановки общественного транспорта.

Рисунок 18. Значение корректировки

Расположение относительно первой линии

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. Продажи:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,65	0,83	0,75
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,90
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,99	0,93

Источник: <https://statrile.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3775-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

Расстояние до остановки общественного транспорта

Таблица 114. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), усреднённые данные по России.

Остановка, м.		аналог				
		до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
объект оценки	до 125	1,00	1,11	1,17	1,26	1,33
	от 125 до 250	0,90	1,00	1,06	1,14	1,21
	от 250 до 500	0,85	0,94	1,00	1,08	1,14
	от 500 до 1500	0,79	0,88	0,93	1,00	1,06
	от 1500	0,75	0,83	0,88	0,95	1,00

Расчет произведен на исходных данных от 0 до 2000 м.

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.

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 19. Корректировка

		Первый этаж	Второй этаж	Третий этаж и выше (кроме технических этажей, чердаков, мансард)	Цокольный этаж
Объект оценки	Первый этаж	1.00	1.24	1.29	1.21
	Второй этаж	0.81	1.00	1.04	0.98
	Третий этаж и выше (кроме технических этажей, чердаков, мансард)	0.78	0.96	1.00	0.94
	Цокольный этаж	0.83	1.02	1.07	1.00

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н)

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

Отчет: 8820/0525

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
Этаж расположения	9	2	1	1	1	4
Размер корректировки, %		-4,0%	-22,0%	-22,0%	-22,0%	0,0%

10.Корректировка на площадь

Рисунок 20. Значение корректировки

		Объект-аналог			
		Менее 5 кв.м	От 5 до 25 кв.м	От 25 до 500 кв.м	От 500 до 3000 кв.м
Объект оценки	Менее 5 кв.м	1,00	1,13	1,22	1,39
	От 5 до 25 кв.м	0,89	1,00	1,08	1,23
	От 25 до 500 кв.м	0,82	0,93	1,00	1,14
	От 500 до 3000 кв.м	0,72	0,81	0,88	1,00
	Более 3000 кв.м	0,66	0,74	0,80	0,91

Показать оп

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н)

Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства
Территория: Республика Саха (Якутия)

Таблица 21. Расчет корректировки

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв.м	69,3	35,9	65,2	20,6	140,4	81,1
Размер корректировки, %	-	0,0%	0,0%	-11,0%	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 21. Корректировка

НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА 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	1.12

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н)

Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства
Территория: Республика Саха (Якутия)

Таблица 22. Расчет корректировки

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наличие отдельного входа	Нет	Да	Да	Да	Да	Нет
Размер корректировки, %		-10,7%	-10,7%	-10,7%	-10,7%	0,0%

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

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

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 23. Расчет стоимости объекта оценки

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения, руб.	6 000 000	9 500 000	3 500 000	19 800 000	10 500 000
-	Общая площадь, кв. м	35,90	65,20	20,60	140,40	81,10
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	167 131	145 706	169 903	141 026	129 470
1	Корректировка на налоги, не включенные в базовую ставку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	167 131	145 706	169 903	141 026	129 470
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%
	Скорректированная удельная цена	150 084	130 844	152 573	126 641	116 264

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	150 084	130 844	152 573	126 641	116 264
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	150 084	130 844	152 573	126 641	116 264
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	150 084	130 844	152 573	126 641	116 264
6	Корректировка на местоположение	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
	Скорректированная удельная цена	135 075	117 759	137 316	113 977	104 637
7	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	135 075	117 759	137 316	113 977	104 637
8	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	135 075	117 759	137 316	113 977	104 637
9	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	-11,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	135 075	117 759	122 211	113 977	104 637
10	Корректировка на этаж расположения	-4,0%	-22,0%	-22,0%	-22,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	129 672	91 852	95 324	88 902	104 637
11	Корректировка на внутреннюю отделку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	129 672	91 852	95 324	88 902	104 637
12	Корректировка на наличие отдельного входа	-10,7%	-10,7%	-10,7%	-10,7%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	115 779	82 011	85 111	79 377	104 637
13	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость (наличие мебели и техники)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.	115 779	82 011	85 111	79 377	104 637
-	Коэффициент вариации, %	17%				
-	Общая валовая коррекция	35	53	64	53	20
-	Весовой коэффициент	21,1%	19,1%	17,9%	19,1%	22,8%
-	Итого средневзвешенная удельная стоимость 1 кв. м, руб.					94 342

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

Отчет: 8820/0525

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м					69,30
-	Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.					6 538 000

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества, согласно сравнительному подходу по состоянию на дату оценки с учетом НДС составляет округленно: 6 538 000 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 24. 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 25. 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, %	13,9%	9,2%	-

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

Отчет: 8820/0525

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке		6 538 000	7 362 000	-
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	5 629 218	6 684 696	-
	максимум	7 446 782	8 039 304	-

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.

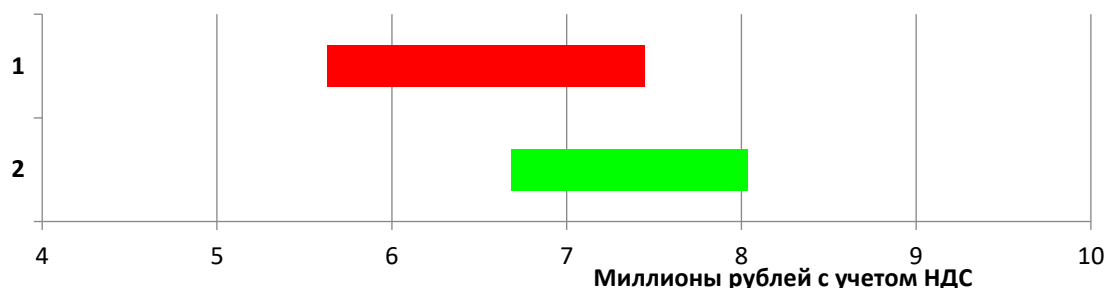
20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

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 26. Расчет итоговой стоимости

Подход	Сравнительный	Доходный	Затратный
Подход применялся	Да	Да	Нет
Промежуточные результаты оценки, руб.	6 538 000	7 185 000	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.	6 950 000		
Итоговая справедливая стоимость без учета НДС, руб.	5 791 667		

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 29 мая 2025 г. составила:

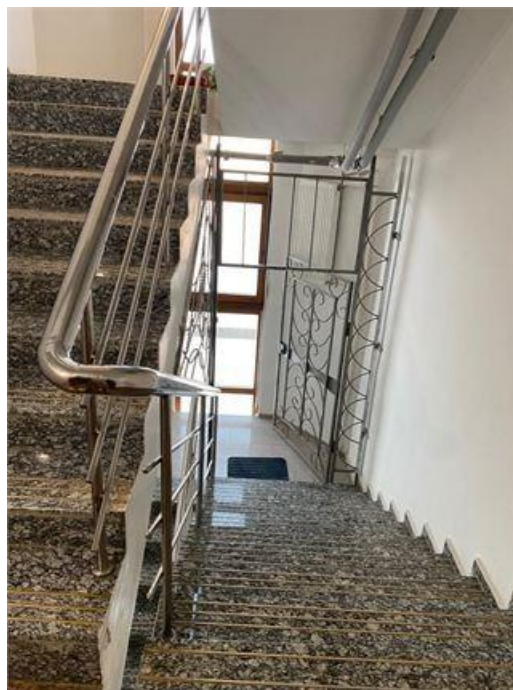
5 791 667 (Пять миллионов семьсот девяносто одна тысяча шестьсот шестьдесят семь) руб. без учета НДС.

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

Сколько стоит ваша квартира? Узнайте в разделе Моя недвижимость

Санкт-Петербург Партнерам Консультация Разместить объявление Войти или зарегистрироваться

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 23 Риелторы самолет

Офис, 35.9 м², 2/9 этаж
6 000 000 ₽
167 130 ₽/м² [Хочу скидку](#)

Саргылана Жиркова
На Домклик 7 лет 7 мес.
Этажи Якутск

+7 914 820-36-02

Перейти в чат Связаться

Спросите у продавца

Напечатайте сообщение

Ещё актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

Якутск, улица Богдана Чижика, 2/2
Район «Промышленный округ»

Площадь 35.9 м² Этаж 2 Этажей в здании 9

Тип сделки Свободная продажа Отопление Нет

Описание

Срочно продаётся коммерческая площадь в районе Площади Победы!!! Помещение на 2 этаже с отдельным входом, идеально подходит для бизнеса. Качественный ремонт, который придает уют и стиль. Площадь 35.9 квадратных метров обеспечивает пространство для творчества и развития бизнеса. В настоящее время есть готовый арендатор - гарантированный доход! Удобное расположение с отличной транспортной доступностью. Все документы в порядке, готовность к сделке. Не упустите шанс приобрести это идеальное место для вашего бизнеса! Свяжитесь с нами прямо сейчас для просмотра и дополнительной информации.

Код пользователя: 80113
Номер в базе: 7674335 [Скрыть](#)

Обновлено 6 мая 32 1

Расположение

Якутск, улица Богдана Чижика, 2/2
Район «Промышленный округ»

Квартиры от 3,3 млн ₽

https://yakutsk.domclick.ru/card/sale__office__2066483069

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

Отчет: 8820/0525

Аналог №2

Купить офис, 65.2 м² по адресу Якутск, улица Пояркова, 8, 1 этаж за 8 500 000 руб. в Домклик — поиск, п...

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 23 Риелторы самолет

Офис, 65.2 м², 1/5 этаж
8 500 000 ₽
 130 368 ₽/м² [Хочу скидку](#)

Улита Сыромятникова
 9 объявлений
 На Домклик 4 года 4 мес.

+7 914 110-15-53

Перейти в чат Связаться

Спросите у продавца

Напечатайте сообщение

Ещё актуально? Торг уместен?
 Подходит под ипотеку?
 Когда могу посмотреть?

Квартиры от 3,3 млн ₽

Якутск, улица Пояркова, 8
 Район «Строительный округ»

Площадь 65,2 м²
 Комнат в помещении 3
 Доступ Свободный

Этаж 1
 Тип здания Отдельное здание
 Отопление Нет

Этажей в здании 5
 Вход в помещение Отдельный

Подробнее

Якутск, улица Пояркова, 8
 Район «Строительный округ»

Площадь 65,2 м²
 Комнат в помещении 3
 Доступ Свободный

Этаж 1
 Тип здания Отдельное здание
 Отопление Нет

Этажей в здании 5
 Вход в помещение Отдельный

Подробнее

Описание

Продаю офис в центре города, отдельный вход, 65,2 кв.м
 1 этаж
 1 собственник, без обременений
 К торгу готовы

Обновлено 26 мая 44 0

Расположение

Якутск, улица Пояркова, 8
 Район «Строительный округ»

Средняя школа №29
 Fitness life
 Дом дружбы народов
 Ву и Клиник
 Панда и журавль
 сквер им. А.А. Рыженик

Офис, 65.2 м², 1/5 этаж
8 500 000 ₽
 130 368 ₽/м² [Хочу скидку](#)

Улита Сыромятникова
 9 объявлений
 На Домклик 4 года 4 мес.

+7 914 110-15-53

Перейти в чат Связаться

Спросите у продавца

Напечатайте сообщение

Ещё актуально? Торг уместен?
 Подходит под ипотеку?
 Когда могу посмотреть?

Квартиры от 3,3 млн ₽
 самолет

https://yakutsk.domclick.ru/card/sale__office__2065743374

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

Отчет: 8820/0525

Аналог №3

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Domclick website. The URL is yakutsk.domclick.ru. The page features a header with navigation links and a main content area with three photos of an office hallway. To the right of the photos, the listing details are shown: 'Офис, 20.6 м², 1/5 этаж', price '3 500 000 ₽', and contact information for Angelina Oхлопова. Below the photos, there are filters for area, floor, and building type. A sidebar on the right contains a chat button and a 'Спросите у продавца' (Ask the seller) section with various questions.

Сколько стоит ваша квартира? Узнайте в разделе Моя недвижимость

Санкт-Петербург Партнерам Консультация Разместить объявление Войти или зарегистрироваться

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 23 Риелторы самолёт

Офис, 20.6 м², 1/5 этаж
3 500 000 ₽
169 902 ₽/м² [Хочу скидку](#)

Ангелина Охлопова
69 объявлений
На Домклик 2 мес.

Этажи Якутск

+7 914 820-37-21

Перейти в чат Связаться

Спросите у продавца

Напечатайте сообщение

Ещё актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

Якутск, улица Жорницкого, 29
Район «Строительный округ»

Площадь 20,6 м² Этаж 1 Этажей в здании 5

Тип сделки Свободная продажа Отопление Нет

This screenshot shows the same listing as the previous one, but with the 'Описание' (Description) and 'Расположение' (Location) sections expanded. The description provides details about the business premises, including its area, floor, and potential uses. The location section includes a map showing the building's position in Yakutsk, near the 'Строительный округ' (Builder's District).

Описание

Продается помещение под бизнес. Площадь помещения составляет 20,6 квадратных метров, 2 этаж, расположено по адресу: ул Жорницкого, д 29/2. С данным помещением вы можете реализовать любую бизнес-идею. В этом здании находится Стоматология, гостиница, строительный магазин, салон красоты и другие офисы. Развитая инфраструктура, большая плотность населения, хорошая локация. Обременений и долгов нет. Гарантию безопасной сделки и полное юридическое сопровождение сделки предоставляет компания "Этажи".

Код пользователя: 176252
Номер в базе: 7002452 [Скрыть](#)

Обновлено 23 апреля 12 0

Расположение

Якутск, улица Жорницкого, 29
Район «Строительный округ»

Квартиры от 3,3 млн ₽

https://yakutsk.domclick.ru/card/sale__office__2066202169

Аналог №4

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

Отчет: 8820/0525

18 группа 2 9 группа 3

www.avito.ru Свободного назначения, 140.4 м² в Якутске | Продажа коммерческой недвижимости в Якутске | Ав...

Главная > ... > Продам > Помещения свободного назначения

Свободного назначения, 140.4 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



19 800 000 ₽

141 026 ₽ за м²

История цены

8 961 863-08-76

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АТБ (АО)
Компания
На Авито с мая 2015
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина

18 группа 2 9 группа 3

www.avito.ru Свободного назначения, 140.4 м² в Якутске | Продажа коммерческой недвижимости в Якутске | Ав...

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 140.4 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3.1 м

Отделка: офисная
Мощность электросети: 12 кВт
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов

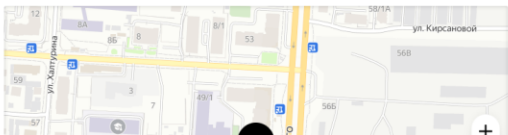
Закрытые точки рядом
Автомобильный трафик
Население и жильё в зоне охвата
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта

Расположение

Республика Саха (Якутия), Якутск, ул. Дзержинского, 49

Скрыть карту ^



19 800 000 ₽

141 026 ₽ за м²

История цены

8 961 863-08-76

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АТБ (АО)
Компания
На Авито с мая 2015
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина

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

Отчет: 8820/0525

www.avito.ru Свободного назначения, 140.4 м² в Якутске | Продажа коммерческой недвижимости...

Расположение
Республика Саха (Якутия), Якутск, ул. Дзержинского, 49

19 800 000 ₽
141 026 ₽ за м²
История цены

8 961 863-08-76

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаётся? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

АТБ (АО)
Компания
На Авито с мая 2015
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина

Описание
В продаже помещение, назначение – нежилое, общая площадь 140,4 кв.м, кадастровый номер 14:36:103013:2068, расположенное по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Дзержинского, д. 49. Просьба звонить после 8:00 МСК. Настоящее предложение не является публичной офертой.

О здании
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом
Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная
Количество парковочных мест: 3

№ 7341823377 · 26 мая в 10:25 · 106 просмотров (+1 сегодня) · Пожаловаться

https://www.avito.ru/yakutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_140.4_m_7341823377?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIzQzFEdnBTbDdCcZVtckINl9sCWVj8AAAA

Аналог №5

yakutsk.domclick.ru Купить офис, 81.1 м² по адресу Якутск, улица Лермонтова, 47, 4 этаж за 10 500 000 руб. в Домклик — пои...

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 23 Риелторы самолёт

Офис, 81.1 м², 4/4 этаж
10 500 000 ₽
129 469 ₽/м² Хочу скидку

Афанасий

+7 914 230-25-34

Перейти в чат Связаться

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Ещё актуально? Торг уместен? Подходит под ипотеку? Когда могу посмотреть?

-23% на квартиры с ключами в этом году

Якутск, улица Лермонтова, 47

Площадь 81,1 м²
Этаж 4
Этажей в здании 4
Комнат в помещении 4
Тип сделки Свободная продажа
Тип здания Торговый центр
Вход в помещение Общий
Состояние Дизайнерский ремонт
Юридический адрес Предоставляется

Подробнее

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

Отчет: 8820/0525

Купить офис, 81.1 м² по адресу Якутск, улица Лермонтова, 47, 4 этаж за 10 500 000 руб. в Домклик — пои...

81.1 м²
Комнат в помещении 4
Вход в помещение Общий

Тип сделки: Свободная продажа
Состояние: Дизайнерский ремонт

Тип здания: Торговый центр
Юридический адрес: Предоставляется

Описание
Продаю помещение 81.1 кв.м в центре города ТЦ НОРД ул. Лермонтова 47, удобная парковка и расположение, 4эт., с отличным ремонтом и разделенными комнатами, 4 комн, зал, Хол, кондиционер установлен в каждой комнате, вентиляция, окна в каждой комнате, при желании можно установить мокрую зону, идеальное место для любого вида бизнеса, каждая комната отдельно закрывается, что удобно для арендного бизнеса, все документы в порядке в собственности без долгов и обременений, цена срочная 10.5 млн руб [Скрыть](#)

Обновлена сегодня 200 4

Расположение
Якутск, улица Лермонтова, 47

Офис, 81.1 м², 4/4 этаж
10 500 000 ₽
129 469 ₽/м² [Хочу скидку](#)

Афанасий ✓
+7 914 230-25-34
[Перейти в чат](#) [Связаться](#)

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

-23% на квартиры с ключами в этом году самолет

https://yakutsk.domclick.ru/card/sale__office__2055821324

Доходный подход.

Аналог №1

390м². Редкое предложение на рынке Якутска !! Премиальны...

Главная → Недвижимость → Коммерческая недвижимость → Сдаю в аренду → Помещение в БЦ → Центр - район пл. Ордоникюдзе

390 м², коммерческая недвижимость, сдаю в аренду
23 мая, 04:56 932 4

[Продать быстрее](#)

2 100 ₽

Характеристики

ресурса 230 тысяч посетителей
Более 70 тысяч объявлений в месяц
Удобный личный кабинет для зарегистрированных пользователей - кошелек для оплаты услуг, управление объявлениями.

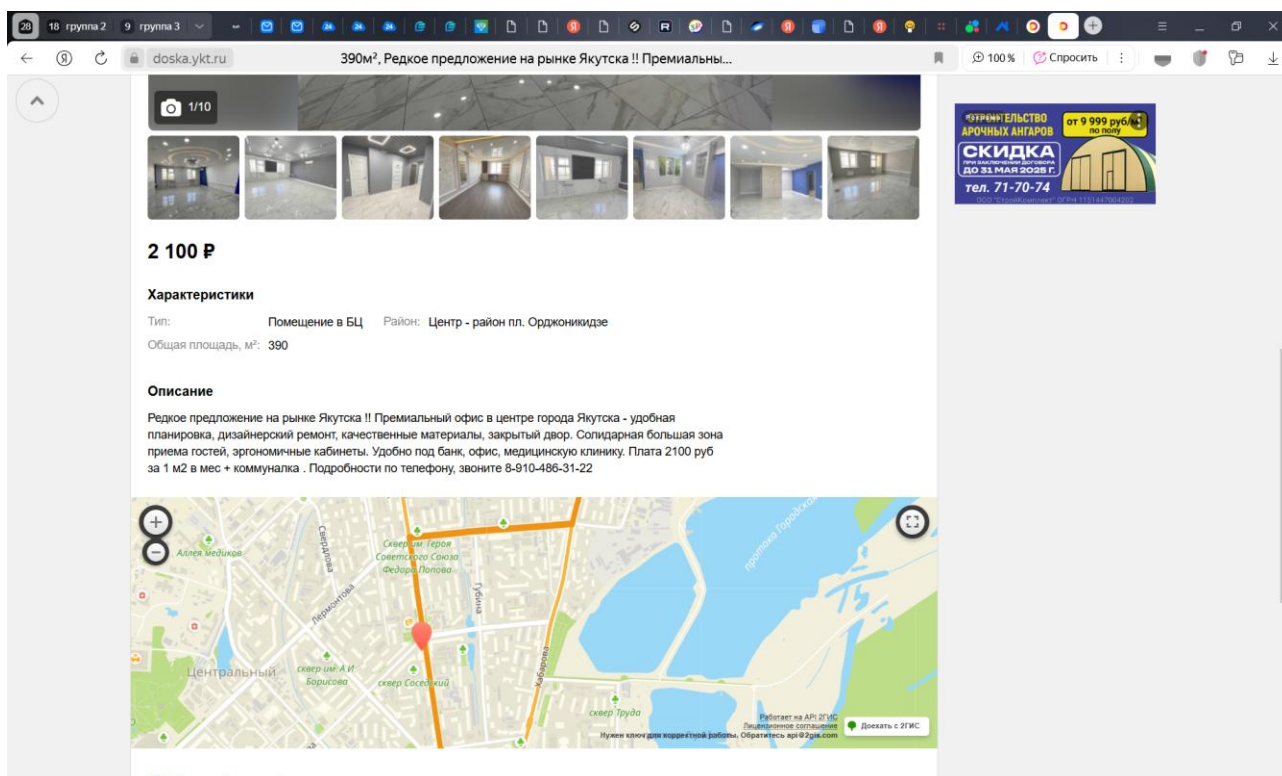
[Зарегистрироваться](#)

DomikiYkt
Аренда домов
Онлайн бронирование за пару кликов

«ЭКОНОМИТЕЛЬСТВО АРЧОННЫХ АНГАРОВ»
СКИДКА
до 31 мая 2025 г.
тел. 71-70-74

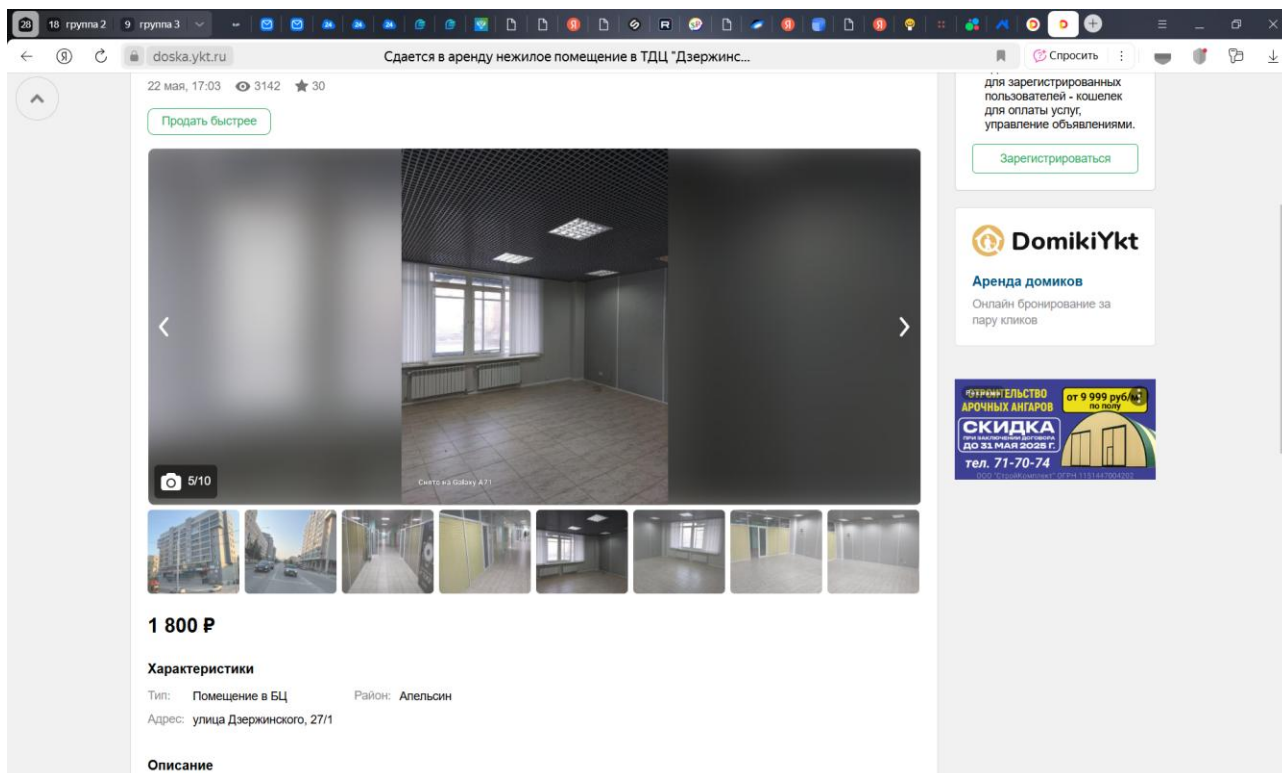
Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»

Отчет: 8820/0525



<https://doska.ykt.ru/16226129>

Аналог №2



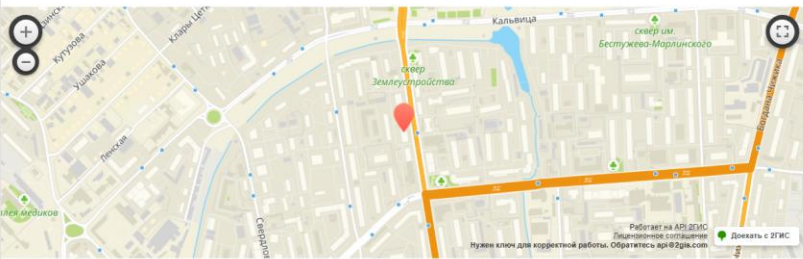
Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»

Отчет: 8820/0525

doska.ykt.ru Сдается в аренду нежилое помещение в ТДЦ "Дзержинский..."

Характеристики
 Тип: Помещение в БЦ Район: Апельсин
 Адрес: улица Дзержинского, 27/1

Описание
 Сдается в аренду нежилое помещение в ТДЦ "Дзержинский", 2 этаж, площадь 37,8 кв. м. Удобное расположение в оживленном районе города, на первой линии, удобная транспортная схема, парковка, видеонаблюдение, имеется место под рекламу на фасаде здания. Развитая инфраструктура, интенсивный автомобильный трафик, в шаговой доступности офисы банков «ВТБ», «Росбанк», «Сбербанк», АТБ и др. бизнесы, кафе, рестораны, в здании ТДЦ соседствуют банки «Совкомбанк», «Почта-банк», страховые и лизинговые компании и др. Помещение оснащено кондиционером. Возможен торг.



Правила безопасной сделки

Пользователь
 4 объявления
 На DoskaYkt с 5 июля 2011

+7 964 428 5808
 написать в WhatsApp

Теперь вы можете увидеть номер телефона продавца

«КРЕДИТНОСТЬ АРОЧНЫХ АНГАРОВ»
 от 9 999 руб. в месяц
СКИДКА
 при заказе от 100 руб.
 ДО 31 МАЯ 2023 г.
 тел. 71-70-74

<https://doska.ykt.ru/16065679>

Аналог №3

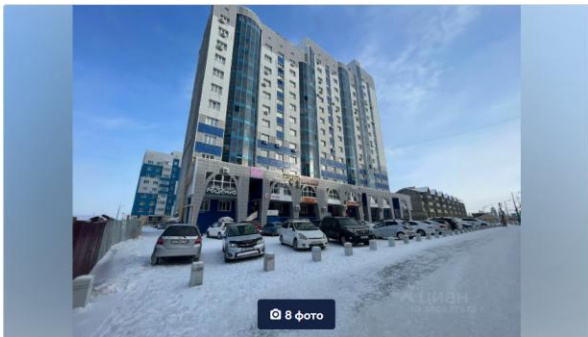
yakutsk.cian.ru Снять помещение свободного назначения 100м² просп. Ленина, 53, Якутск, Саха (Якутия) респ. - баз...

Обновлено: 6 мар, 06:20 469 просмотров, 2 за сегодня, 279 уникальных

Сдается помещение свободного назначения, 100 м²

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

Поделиться



8 фото

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

250 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 242 500

Цена за метр: 30 000 ₽ в год
 Налог: НДС не включен
 Комиссии: нет
 Коммунальные платежи: включены
 Эксплуатационные расходы: включены

+7 914 220-03-89
 Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 ID 115222143

ЖК «Edelweiss Золотой Рог»
 Квартиры с панорамой бухты. Первая линия.
 От одной квартиры на этаже. 5 минут от центра

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

Отчет: 8820/0525

Снять помещение свободного назначения 100м² просп. Ленина, 53, Якутск, Саха (Якутия) респ. - баз...

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

Комиссии нет

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 914 220-03-89

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 115222143

ЖК «Edelweiss Золотой Рог»

Квартиры с панорамой бухты. Первая линия. От одной квартиры на этаже. 5 минут от центра

Возможное назначение

Офис

Еще: свободное назначение

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону

Отзыв о сайте

Показать контакты

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

Аналог №4

Снять офис 290,8м² ул. Орджоникидзе, 38, Якутск, Саха (Якутия) респ. - база ЦИАН, объявлен...

Обновлено: 8 мар, 08:15 38 просмотров, нет за сегодня, 19 уникальных

Сдается офис, 290,8 м²

в торгово-развлекательном центре «Туймаада»

Саха (Якутия) респ., Якутск, ул. Орджоникидзе, 38 На карте

Пожаловаться

7 фото

250 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 544 400

Цена за метр 23 160 Р в год

Налог НДС включен: 93 347 Р

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 914 290-17-05

+7 914 296-39-76

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 101727260

ЖК «Edelweiss Золотой Рог»

Квартиры с панорамой бухты. Первая линия. От одной квартиры на этаже. 5 минут от центра

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

Отчет: 8820/0525

Снять офис 290.8м² ул. Орджоникидзе, 38, Якутск, Саха (Якутия) респ. - база ЦИАН, объявлен...

Площадь: 290,8 м² Этаж: 2 из 5 Помещение: Свободно

С апреля 2025 г. в долгосрочную аренду предлагается нежилое помещения в административном здании (пристрою к ТРК) в самом центре Якутска. Объект является одним из лучших центрально-расположенных современных зданий города. Расположение в общественно-деловом центре обеспечивает хорошую транспортную доступность, высокий пеший поток и автомобильный трафик, создает благоприятные условия для ведения бизнеса и перспективы его развития.

Характеристики помещения:

- Площадь: 290,80 м²
- Расположение: 2 этаж
- Порядок передачи в аренду: этаж полностью
- Назначение: офисные помещения
- Планировка: коридорно-кабинетная система
- Высота потолков: 2,7 м.

Характеристики здания:

- Год постройки: 1997 г.
- Отдельное крыльцо и вход, 2 запасных выхода, сквозной доступ в здание ТРК Туймаада;
- Закрытые шлагбаумом паркоместа;
- Помещение для охраны;
- Отопление, водоснабжение, водоотведение центральное;
- Мощность электроэнергии: 113 кВт, резервный дизель-генератор;
- Системы кондиционирования, поэтажного видеонаблюдения, пожарной и охранной сигнализации;
- Здание полностью отвечает всем нормам технической и пожарной безопасности.

В здании 2 лестничных пролета, все помещения правильной конфигурации и форм с отделками под офис, каждый этаж оснащен отдельными сан.узлами. Предложение подойдет для размещения офиса представителей крупных организаций с большим штатом сотрудников.

В арендную ставку входит НДС с учетом коммунальных расходов, без учета мебели, уборки и обслуживания этажа. Условия и сроки аренды обсуждаются в индивидуальном порядке.

Здание и земельный участок на праве собственности. Объект сдается в аренду напрямую от собственника.

*Дополнительно можем направить видеозапись и планировку помещения.

Просьба звонить в рабочее время с 9-18ч.

561 244 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 544 400

Цена за метр 23 160 Р в год

Налог НДС включен: 93 347 Р

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 914 290-17-05

+7 914 296-39-76

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 101727260

ЖК «Edelweiss Золотой Порт»

Квартиры с панорамой бухты. Первая линия. От одной квартиры на этаже. 5 минут от центра

Снять офис 290.8м² ул. Орджоникидзе, 38, Якутск, Саха (Якутия) респ. - база ЦИАН, объявлен...

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Услуги Приложение ЦИАН

Находимость в Якутске > Коммерческая > Аренда офисов в Якутске > улица Орджоникидзе

Обновлено: 8 мар, 08:15 38 просмотров, нет за сегодня, 19 уникальных

Сдается офис, 290,8 м²

в торгово-развлекательном центре «Туймаада»

Саха (Якутия) респ., Якутск, ул. Орджоникидзе, 38 На карте

Показать

Статистика просмотров за последние 10 дней

40 просмотров с даты создания объявления 24.10.2024

4 просмотра за последние 10 дней

21 уникальный просмотр

3

2

1

0

18.05 19.05 20.05 21.05 22.05 23.05 24.05 25.05 26.05 27.05

Количество

7 фото

561 244 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 544 400

Цена за метр 23 160 Р в год

Налог НДС включен: 93 347 Р

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 914 290-17-05

+7 914 296-39-76

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 101727260

ЖК «Edelweiss Золотой Порт»

Квартиры с панорамой бухты. Первая линия. От одной квартиры на этаже. 5 минут от центра

<https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/309024723/>

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

Отчет: 8820/0525

Аналог №5

18 группа 2

← ↻ ↺

yakutsk.cian.ru

Сдам помещение свободного назначения 123.5м² ул. Лермонтова, 69, Якутск, Саха (Якутия) р...

80%

Спросить

Обновлено: 22 янв, 14:12

97 просмотров, 1 за сегодня, 49 уникальных

Сдается помещение свободного назначения, 123,5 м²

в ЖК «по ул. Лермонтова, 74 квартал (2-очередь)»

Саха (Якутия) респ., Якутск, ул. Лермонтова, 69 На карте

📷

✎

👤

📄

📍

🔔

Показать карту

10 фото

Площадь

123,5 м²

Этаж

1 из 8

Помещение

Свободно

Отзыв о сайте

247 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 239 500

Цена за метр

24 000 ₽ в год

Налог

УСН

Комиссии

нет

Коммунальные платежи

не включены

Эксплуатационные расходы

не предусмотрены

+7 914 296-38-64

+7 914 290-18-48

☎

Номер только для звонков, сообщения не придут

📩

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник

ID 82296888

ЖК «Edelweiss Золотой Рог»

Владивосток, Золотой Рог — квартира бизнес-класса: престижно жить, выгодно сдавать. Рассрочка - 0%

Edelweiss

10 фото

18 группа 2

9 группа 3

← ↻ ↺

yakutsk.cian.ru

Сдам помещение свободного назначения 123.5м² ул. Лермонтова, 69, Якутск, Саха (Якутия) респ. ...

90%

Спросить

10 фото

Площадь

123,5 м²

Этаж

1 из 8

Помещение

Свободно

Отзыв о сайте

Сдается в аренду нежилое помещение, площадь 123,5 кв. м, на 1 этаже МКОУД в центральной части города. Назначение административное, можем рассмотреть ваши варианты. Оживленный район на одной из главных улиц города, 1-й линия, окна помещения на ул. Лермонтова, одно во двор, помещения оснащены кондиционерами. Удобная транспортная схема, развитая инфраструктура, высокий проходной трафик. Отличное месторасположение для вашего бизнеса.

Возможное назначение

Офис

Производство

Ещё: банк, парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, выставка, фитнес, цветы, фрукты, ломбард, аптека, продукты, магазин, стоматология, фотостудия, коммерция, мастерская, авиа кассы, автосалон, бижутерия, бильярдная, бутик, букмекерская контора, бытовая техника, галерея, детский магазин, детский сад, детский центр, доходный дом, займы, зоотовары, зоомагазин, интернет магазин, йога, квест, клиентский офис, массажный салон, маникюр, мебель, нотариальная контора, обмен валюты, обувь, одежда, оптика, парфюмерия, посуда, представительство, рабочее место, рабочий кабинет, пункт выдачи, салон связи, салон, свободное назначение, сувениры, сумки, фото студия, химчистка, частная практика, ювелирный

Свернуть

247 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 239 500

Цена за метр

24 000 ₽ в год

Налог

УСН

Комиссии

нет

Коммунальные платежи

не включены

Эксплуатационные расходы

не предусмотрены

+7 914 296-38-64

+7 914 290-18-48

☎

Номер только для звонков, сообщения не придут

📩

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник

ID 82296888

ЖК «Edelweiss Золотой Рог»

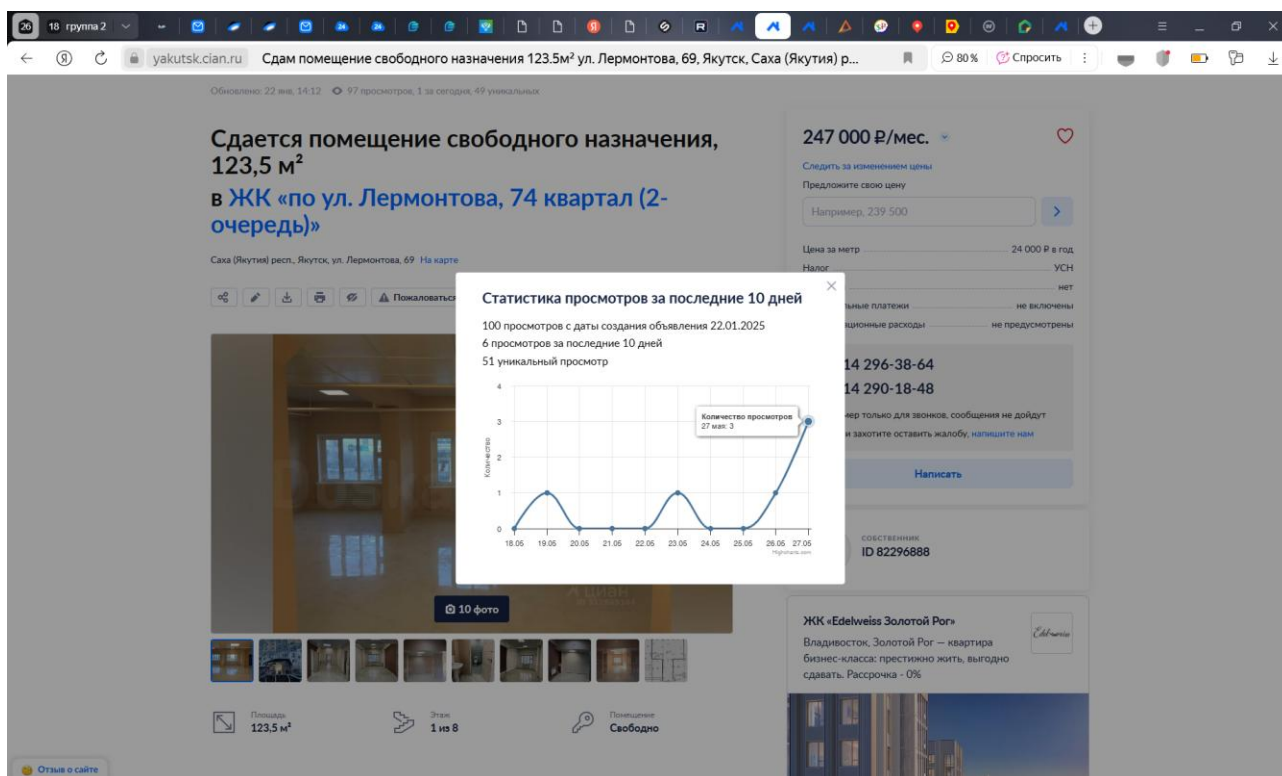
Владивосток, Золотой Рог — квартира бизнес-класса: престижно жить, выгодно сдавать. Рассрочка - 0%

Edelweiss

10 фото

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

Отчет: 8820/0525



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

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.05.2025, поступившего на рассмотрение 15.05.2025, 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	
15.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105586352	
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 инженеру:	дата завершения кадастровых работ: 28.02.2008

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: 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: 8820/0525

Помещение			
Лист 2			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105586352			
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:		Меньчиков Максим Константинович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК", 7842358640	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 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
15.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105586352			
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

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50	
		Владелец: 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: 8820/0525

Помещение		Лист 4
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6		
15.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105586352		
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: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	Доверительное управление 21.04.2022 12:45:59 14:36:105048:495-14/115/2022-4 Срок действия с 17.02.2022 по 30.04.2035 Акционерное общество Управляющая компания "РФЦ-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН: 7455036003 данные отсутствуют Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", № 0519-75409089, выдан 23.05.2006 данные отсутствуют данные отсутствуют
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: 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»

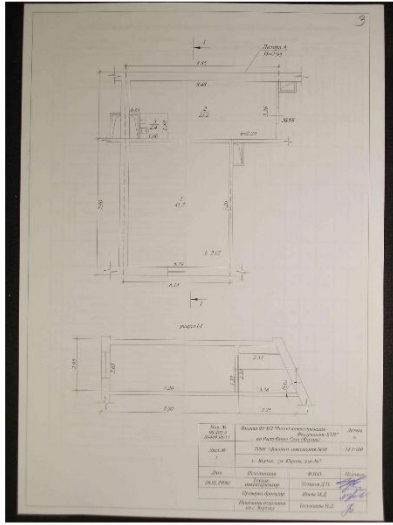
Отчет: 8820/0525

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105586352			
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	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		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
15.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105586352			
Кадастровый номер: 14:36:105048:495		Номер этажа (этажей): 09	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
	Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

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

Отчет: 8820/0525

Акционерное общество
Управляющая компания
«РФЦ – Капитал»

(АО УК «РФЦ-Капитал»)
455008, Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса, д. 212, пом. 1. тел. (3519) 256-026, факс (3519) 256-020
ОГРН 1197456036975 ИНН 7455036003 КПП 745501001
р/с 40701810900000100568 в Банк «КУБ» (АО), БИК 047516949, к/с 301018107000000000949

Исх. № 252 от 29.05.2025

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

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по ЗАДАНИЮ НА ОЦЕНКУ №9 от «22» мая 2025 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 15.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105586352;
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.

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

Отчет: 8820/0525

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



Малков В.А.

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 № 713/2025/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 № 713/2025/СП134/765 от 16 апреля 2025 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 2025 г. по «28» мая 2026 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	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 трёх 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:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
(Лицензия ЦБ РФ от 06.06.2018 г.)
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР


(подпись) М.И.
«16» апреля 2025г.

(Комарницкая М.И.)

Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор


(подпись) М.П. (Лазарев П.Ю.)



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

28.07.2017 г. № 2408

Курышева Мария Вячеславовна

Включен(а) в реестр членов от 17.03.2017 г.
Реестровый номер 2408

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 16.03.2017 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

000285

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

АО «Орион», Москва, 2017 г. «В»: Лицензия № 05-05-001003 ФНС РФ; Т3 № 452; Тел.: (495) 725-47-42, www.opcon.ru



**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2300SB40R4658
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

Страхователь	Курьшева Мария Вячеславовна	
Дата рождения	25/10/1982	
Место рождения	г. Вологда Вологодской области	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность):	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно)
Срок действия Полиса (Договора):	с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.	
Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.		
При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.		
Приложение: Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».		

Особые условия страхования:

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ ДАЕТ СОГЛАСИЕ (СОВЕРШАЕТ АКЦЕПТ) НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ПУТЕМ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ. СТРАХОВАТЕЛЬ, ОПЛАЧИВАЯ СТРАХОВУЮ ПРЕМИЮ, ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЗНАКОМИЛСЯ И СОГЛАСЕН С УСЛОВИЯМИ СТРАХОВАНИЯ, ПРАВИЛАМИ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНИЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», РАЗМЕЩЕННЫМИ НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» ПО ССЫЛКЕ: [HTTPS://VSK.RU](https://vsk.ru), И СВОИМ АКЦЕПТОМ ВЫРАЖАЕТ СОГЛАСИЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВРУЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ НА ОСНОВАНИИ И В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ СТРАХОВАНИЯ.

ПРАВИЛА №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНИЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК». ВРУЧЕНЫ СТРАХОВАТЕЛЮ ПУТЕМ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ НА САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ».

СТРАХОВАТЕЛЬ ВПРАВЕ ПОЛУЧИТЬ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ, ОБРАТИВШИСЬ В ОФИС СТРАХОВЩИКА.

СТРАХОВЩИК:	
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р./сч. 40701810600020001241 Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220 Тел./Факс. (495) 727-44-44	
От имени Страховщика:  М. П. 	А.Н. Мочалова

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи/заключения: 31.05.2023