



с 1998 года

# КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ ГРУППА ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

Москва, Новопесчаная улица, 9

775-2818 [Info@dpo.ru](mailto:Info@dpo.ru) [www.dpo.ru](http://www.dpo.ru)

25 лет



**ОТЧЁТ**

**№ 01/ДС № 192/Д(У)-001-0404**

**от 24.03.2023 г.**

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

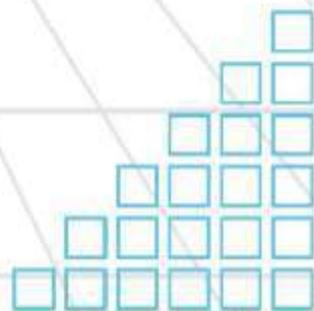
**Дата оценки: 24 марта 2023 г.**

**Дата составления отчета: 24 марта 2023 г.**

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

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

**Москва 2023**





## СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ .....	3
ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ.....	5
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	6
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	6
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ.....	6
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	6
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	7
1.6. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ .....	7
ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	13
ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	15
3.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	16
3.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА .....	16
3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) .....	17
ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	19
ГЛАВА 6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	20
ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	21
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	21
7.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	21
7.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	23
7.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА .....	24
7.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	27
7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	28
ГЛАВА 8. АНАЛИЗ РЫНКА .....	31
8.1.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ .....	31
8.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ 2022 ГОДА... ..	36
8.1.3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНКИ.....	36
8.1.4. ВЫВОДЫ .....	38
8.2.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ .....	38
8.2.2. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ИТОГИ 2022, ПРОГНОЗЫ 2023 .....	39
8.2.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ .....	42
8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	46
8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	50
ГЛАВА 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	54
9.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ .....	54
9.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ДОХОДОВ).....	55
9.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ЗАТРАТ).....	56
9.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД .....	57

9.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	58
ГЛАВА 10. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	59
10.1. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	59
10.2. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	71
10.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....	84
10.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	99
ГЛАВА 11. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА .	101
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА .....	102
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ .....	107

## ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

На основании Дополнительного соглашения № 192 от 22 марта 2023 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. специалистами ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» (далее – «Оценочная организация») оказаны услуги по определению справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом оценки IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» недвижимого имущества:

- нежилое помещение, площадью 1711,8 кв. м., кадастровый номер объекта - 27:14:0010102:1968, находящееся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1,

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

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

**Таблица 1. Итоговая стоимость объекта оценки**

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Нежилое помещение кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 и доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка, кадастровый номер 27:14:0010103:41, расположенные по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21 (Лит.А), пом.1	16 572 500
В том числе:		
2	Нежилое помещение кадастровый номер: 27:14:0010102:1968	15 477 500
3	Доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка, кадастровый номер 27:14:0010103:41	1 095 000

Источник информации: Расчеты оценщика

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

Генеральный директор  
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ  
ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович

Оценщик



Королева Татьяна Вячеславовна



М.П.

## ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки служит Дополнительное соглашение № 192 от 22 марта 2023 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. Порядковый номер отчета № 01/ДС № 192/Д(У)-001-0404 от 24.03.2023 г.

### 1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки, в соответствии с Дополнительным соглашением № 192 от 22 марта 2023 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. на оказание услуг по оценке справедливой стоимости недвижимого имущества:

- нежилое помещение, площадью 1711,8 кв. м., кадастровый номер объекта - 27:14:0010102:1968, находящееся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1,
- 24/25 (двадцать четыре двадцать пятых) доли в праве общей собственности на земельный участок, площадью 1 034 кв. м с кадастровым номером 27:14:0010103:41, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», находящийся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21, (далее – «Объект оценки»).

**Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Параметры оценки	Характеристика
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 192 от 22 марта 2023 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006 г. «О проведении оценки имущества»
Объект оценки и его описание	Недвижимое имущество
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- нежилое помещение, площадью 1711,8 кв. м., кадастровый номер объекта - 27:14:0010102:1968, находящееся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, - 24/25 (двадцать четыре двадцать пятых) доли в праве общей собственности на земельный участок, площадью 1 034 кв. м с кадастровым номером 27:14:0010103:41, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», находящийся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21
Имущественные права на объект оценки	Права общей долевой собственности
Сведения об ограничениях (обременениях) объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки, за исключением доверительного управления, на дату оценки отсутствуют
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда, в т.ч. с целью совершения сделки купли-продажи
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования
Дата оценки	24.03.2023 г.
Дата составления отчета об оценке	24.03.2023 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС № 192/Д(У)-001-0404 от 24.03.2023 г.

Источник информации: данные Заказчика

### 1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

**Таблица 3. Результаты оценки**

Подходы	Расчетная величина в рамках подходов, руб. с НДС
Затратный подход	Обоснован отказ
Сравнительный подход	19 682 276
Доходный подход	19 653 000

Источник информации: Расчеты оценщика

### 1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 24 марта 2023 г.

**Таблица 4. Итоговая стоимость Объекта оценки**

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Нежилое помещение кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 и доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка, кадастровый номер 27:14:0010103:41, расположенные по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21 (Лит.А), пом.1	16 572 500
В том числе:		
2	Нежилое помещение кадастровый номер: 27:14:0010102:1968	15 477 500
3	Доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка, кадастровый номер 27:14:0010103:41	1 095 000

Источник информации: Расчеты оценщика

## 1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

## 1.6. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

На основании Дополнительного соглашения № 192 от 22 марта 2023 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. специалистами ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» (далее – «Оценочная организация») оказаны услуги по определению справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом оценки IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» недвижимого имущества:

- нежилое помещение, площадью 1711,8 кв. м., кадастровый номер объекта - 27:14:0010102:1968, находящееся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1,
- 24/25 (двадцать четыре двадцать пятых) доли в праве общей собственности на земельный участок, площадью 1 034 кв. м с кадастровым номером 27:14:0010103:41, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», находящийся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21, (далее – «Объект оценки»).

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

### Общие термины и определения

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

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

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

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

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий

или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик

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

#### Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

#### Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

**Справедливая стоимость**<sup>1</sup> (*FV, от англ. fair value*) – это цена продажи актива или погашения обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату проведения оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что актив или обязательство является предметом обычной сделки (*orderly transaction*) между участниками рынка на дату проведения оценки в текущих рыночных условиях. Сделка считается обычной, когда в ней присутствуют 2 ключевых компонента:

- у участников рынка есть возможность получать достаточные сведения об активах или обязательствах, необходимых для осуществления сделки;
- участники рынка мотивированы совершать сделки по активам или обязательствам (не принудительно).

При этом участниками рынка являются покупатели и продавцы на основном или на наиболее выгодном рынке для актива или обязательства со следующими характеристиками:

независимые; осведомленные; способные заключать сделки; желающие заключать сделки.

МСФО не определяет подходов к оценке справедливой стоимости, а раскрывает только критерии выбора методов оценки.

Их суть состоит в следовании ниже приведенной иерархии методов определения справедливой стоимости активов и обязательств (*IAS13, п.72-90*):

Их суть состоит в следовании ниже приведенной иерархии методов определения справедливой стоимости активов и обязательств (*IAS13, п.72-90*):

**1 уровень:** используются котируемые цены (*quoted prices*) (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки (нет необходимости вносить какие-либо поправки);

**2 уровень:** используются исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства, т.е. другими словами это котируемые цены (*quoted prices*) на похожие объекты на активном рынке; котируемые цены на идентичные активы на неактивном рынке; рыночные данные, которые не являются непосредственно ценами на объекты; данные, полученные на основе корреляционно-регрессионного анализа имеющихся рыночных данных;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- а) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); и
- б) риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.

## ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основные положения технического задания на оценку:

**Таблица 5. Основные положения технического задания**

Положение	Значение
Заказчик	АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»
Исполнитель	ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки»
Объект оценки и его описание	Недвижимое имущество - нежилое помещение, площадью 1711,8 кв. м., кадастровый номер объекта - 27:14:0010102:1968, находящееся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, - 24/25 (двадцать четыре двадцать пятых) доли в праве общей собственности на земельный участок, площадью 1 034 кв. м с кадастровым номером 27:14:0010103:41, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», находящийся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Основные характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей взяты из следующих источников: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-64743902 от 17.03.2023 г., технический паспорт здания гостиница №21 по ул. Геологов (Лит. А) от 17.01.2008 г., технический план помещения №5165 от 20.07.2020 г., выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок № КУВИ-001/2023-64744450 от 20.03.2023 г.
Существующие имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность. Доверительное управление. В рамках настоящего отчета оценка справедливой стоимости недвижимого имущества проводилась без учёта каких-либо ограничений (обременений) прав.
Обладатель оцениваемых прав <sup>2</sup>	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»
Цель оценки (необходимость проведения оценки <sup>3</sup> )	Определение справедливой стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда, в т.ч. с целью совершения сделки купли-продажи
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда, в т.ч. с целью совершения сделки купли-продажи
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости <sup>4</sup> :	1)предполагается сделка с объектом оценки; 2)участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3)дата оценки – 24 марта 2023 г.; 4)предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5)характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)).
Дата оценки	24 марта 2023 г.

<sup>2</sup> Оценка проводится из предположения, что на Объект оценки будут оформлены права общей долевой собственности владельцами паев ДУ ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» Д.У. АО УК "РФЦ-Капитал" после регистрации сделки купли-продажи.

<sup>3</sup> С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости.

<sup>4</sup> Принимая во внимание цели оценки: определение справедливой стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, для заключения договора купли-продажи и определения стоимости чистых активов ЗПИФ, в соответствии с указанием ЦентрБанка РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. (в ред. Указаний ЦБ РФ от 12.12.2016 N 4233-У, от 20.04.2020 N 5447-У) пп.1.3. «Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"(введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N 40940).

Положение	Значение
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки	Осмотр не проводился, фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. Учитывая местонахождение Оценщика на существенном удалении от местонахождения Объекта оценки, осмотр Объекта оценки Оценщиком не проводился. Количественные и качественные характеристики объекта оценки были установлены по представленным документам на объекты оценки, фотографиям, выполненным Заказчиком, данным Росреестра, а также на основании данных ресурса Яндекс.Карты.
Период (срок) проведения работ по оценке	22.03.2023 г. – 24.03.2023 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)	-Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-64743902 от 17.03.2023 г. - Технический паспорт здания гостиница №21 по ул. Геологов (Лит. А) от 17.01.2008 г. - Технический план помещения №5165 от 20.07.2020 г. -Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок № КУВИ-001/2023-64744450 от 20.03.2023 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе ГЛАВА 4.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

## ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ

**Таблица 6. Сведения о Заказчике, юридическом лице**

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Место нахождения, почтовый адрес:	455000, г. Магнитогорск, пр. К. Маркса, 212
Телефон, факс:	(3519) 256-025
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7455036003
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1197456036975
Дата присвоения ОГРН	от 27 августа 2019 г. Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 17 по Челябинской области
Банковские реквизиты:	Расчетный счет 40701810100001200568 в ОАО «КУБ» г. Магнитогорск корсчет 30101810700000000949 БИК 047516949

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

Сведения о юридическом лице (оценочной организации), выступающем исполнителем по оказанию услуг, представлены в нижеследующей таблице.

**Таблица 7. Сведения юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор**

Наименование	Значение
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аналитический консультационный центр «Департамент профессиональной оценки»
Основной государственный регистрационный номер	1027739644800
Дата присвоения ОГРН	28.11.2002 г.
Место нахождения	125027, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 Оценщика или юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Гражданская ответственность юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки застрахована в CAO «РЕСО-Гарантия» на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей. Договор страхования ответственности № 922/2300710298 от 27.12.2022 г., срок действия с 31.12.2022 г. по 30.12.2023 г.

Источник информации: Данные Оценщика

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

Реквизит	Значение
Фамилия, имя, отчество Оценщика	Королева Татьяна Вячеславовна
Место нахождения оценщика	125027, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций под № 0017 от 23.12.2016 г., 109147, Москва город, Марксистская улица, дом 34, корпус 10. Регистрационный номер в реестре членов СРО СФСО № 127 от 24.10.2016 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Документ об образовании Оценщика: Диплом ПП № 878953 от 05.06.2012 г., выдан ФГБОУ ВПО "Госуниверситет - УНПК"
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: № 030235-1 от 01 октября 2021 года по направлению «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 01.10.2021 г. № 220, срок действия до 01.10.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис страхования гражданской ответственности оценщика: № 2200SB40R6708 от 27.09.2022 г. выдан CAO «ВСК», период страхования с 28.09.2022 г. по 27.09.2023 г., страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Телефон	+7 (495) 775-2818
Адрес электронной почты	tan_@bk.ru

Реквизит	Значение
Стаж работы в оценочной деятельности	С 18.03.2013 г.

Источник информации: Данные Оценщика

### 3.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Настоящим ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

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

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

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

14. Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным оценщиком при расчетах.

15. После даты оценки определенная в отчете об оценке величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12).

16. При расчете стоимости объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития (<http://www.eeg.ru/>, <https://www.economy.gov.ru/>, <https://tass.ru/ekonomika/>). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.

17. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

18. Осмотр не проводился, фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. Учитывая местонахождение Оценщика на существенном удалении от местонахождения Объекта оценки, осмотр Объекта оценки Оценщиком не проводился. Количественные и качественные характеристики объекта оценки были установлены по представленным документам на объекты оценки, фотографиям, выполненным Заказчиком, данным Росреестра, а также на основании данных ресурса Яндекс.Карты. Поэтому в своих расчетах Оценщик будет исходить из допущения, что факт отсутствия осмотра существенно не повлияет на результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки.

19. В рамках настоящего отчета оценка справедливой стоимости недвижимого имущества проводилась без учёта наличия мебели и бытовой техники, ввиду отсутствия информации.

20. Оценка проводится из предположения, что на Объект оценки будут оформлены права общей долевой собственности владельцами паев ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» Д.У. АО УК "РФЦ-Капитал" после регистрации сделки купли-продажи.

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

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

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

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

2. Мнение Исполнителя и Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.

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

4. Стоимость услуг Исполнителя и Оценщика не зависит от итогового значения стоимости объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком и/или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

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

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

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

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

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

## ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

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

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

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

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

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

Оценка стоимости объекта оценки осуществляется в соответствии:

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N 40940).
- Международные стандарты оценки.
- МСО 300 «Оценки для финансовой отчетности».

- IAS 16 (Международный стандарт бухгалтерского учета) "Основные средства".
- IAS 40 (Международный стандарт бухгалтерского учета) "Инвестиционное имущество".

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

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

## ГЛАВА 6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

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

## ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

**Таблица 10. Опись полученных от Заказчика документов**

№ п/п	Наименование, вид документа	Реквизиты документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-64743902	Копия документа от 17.03.2023 г.
2	Технический паспорт здания гостиница №21 по ул. Геологов (Лит. А)	Копия документа от 17.01.2008 г.
3	Технический план помещения №5165	Копия документа от 20.07.2020 г.
4	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок № КУВИ-001/2023-64744450	Копия документа от 20.03.2023 г.

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

### 7.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются:

- нежилое помещение, площадью 1711,8 кв. м., кадастровый номер объекта - 27:14:0010102:1968, находящееся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1,
- 24/25 (двадцать четыре двадцать пятых) доли в праве общей собственности на земельный участок, площадью 1 034 кв. м с кадастровым номером 27:14:0010103:41, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», находящийся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21.

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

**Таблица 11. Количественные и качественные характеристики нежилого помещения**

Адрес (идентификация объекта)	Значение
Имущественное право	Права общей долевой собственности <sup>5</sup>
Правообладатель <sup>6</sup>	Белобородов Евгений Георгиевич, 04.05.1958, с. Пезасс Крапивинского района Кемеровской области, Российская Федерация, СНИЛС 055-139-592 66 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 08 04 №116511, выдан 14.08.2003, Отделом внутренних дел Солнечного района Хабаровского края
Вид, номер и дата государственной регистрации права <sup>7</sup>	Собственность 27:14:0010102:1968-27/020/2020-1 10.08.2020 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки <sup>8</sup>	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1
Площадь, кв. м	1 711,8
Назначение	Нежилое
Наименование	Нежилое помещение

<sup>5</sup> Оценка проводится из предположения, что на Объект оценки будут оформлены права общей долевой собственности владельцами паев ДУ ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» Д.У. АО УК "РФЦ-Капитал" после регистрации сделки купли-продажи.

<sup>6</sup> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-64743902 от 17.03.2023 г.

<sup>7</sup> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-64743902 от 17.03.2023 г.

<sup>8</sup> Оценка проводится из предположения, что на Объект оценки будут оформлены права общей долевой собственности владельцами паев ДУ ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» Д.У. АО УК "РФЦ-Капитал" после регистрации сделки купли-продажи.

Адрес (идентификация объекта)	Значение
Этаж расположения	Подвал, 1, 2 этажи
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1983
Кадастровый номер	27:14:0010102:1968
Кадастровая стоимость, руб.	9 181 062,7
Текущее использование	Объект оценки в настоящее время используется под помещения гостиницы
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии
Системы инженерного обеспечения <sup>9</sup>	
Водоотведение	Центральное
Канализация	Центральная
Теплоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Эконом
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Нежилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – смешанная
Вход в нежилое здание	Со двора
Состояние входной группы	Удовлетворительное

Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-64743902 от 17.03.2023 г.

Таблица 12. Описание земельного участка

Адрес (идентификация объекта)	Значение
Адрес	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21
Окружающая застройка	Жилые дома
Удобство подъездных путей	Удобные
Кадастровый номер участка	27:14:0010103:41
Кадастровая стоимость, руб.	748 026,62
Площадь земельного участка, кв. м	1 034
Правообладатель <sup>10</sup>	Белобородов Евгений Георгиевич, 04.05.1958, с. Пезасс Крапивинского района Кемеровской области, Российская Федерация, СНИЛС 055-139-592 66 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 08 04 №116511, выдан 14.08.2003, Отделом внутренних дел Солнечного района Хабаровского края
Вид, номер и дата государственной регистрации права <sup>11</sup>	Общая долевая собственность, 24/25 27-27-03/006/2008-033 03.03.2008 г.
Балансовая стоимость, руб.	-
Категория земельного участка	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Вид разрешенного использования	Под здание гостиницы "Заря"
Наличие коммуникаций	Водоснабжение, отопление, канализация, электроснабжение (центральные)
Текущее использование	Объект оценки в настоящее время используется под помещения гостиницы
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:14:0000000:374, 27:14:0010102:155

Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок № КУВИ-001/2023-64744450 от 20.03.2023 г.

<sup>9</sup> По данным Заказчика.

<sup>10</sup> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок № КУВИ-001/2023-64744450 от 20.03.2023 г.

<sup>11</sup> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок № КУВИ-001/2023-64744450 от 20.03.2023 г.

### 7.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Общая информация

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

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

**Таблица 13. Характеристика местоположения Объекта оценки**

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

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

## 7.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

**Таблица 14. Количественные и качественные характеристики нежилого помещения**

Адрес (идентификация объекта)	Значение
Имущественное право	Права общей долевой собственности <sup>12</sup>
Правообладатель <sup>13</sup>	Белобородов Евгений Георгиевич, 04.05.1958, с. Пезасс Крапивинского района Кемеровской области, Российская Федерация, СНИЛС 055-139-592 66 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 08 04 №116511, выдан 14.08.2003, Отделом внутренних дел Солнечного района Хабаровского края
Вид, номер и дата государственной регистрации права <sup>14</sup>	Собственность 27:14:0010102:1968-27/020/2020-1 10.08.2020 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки <sup>15</sup>	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1
Площадь, кв. м	1 711,8
Назначение	Нежилое
Наименование	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал, 1, 2 этажи
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1983
Кадастровый номер	27:14:0010102:1968
Кадастровая стоимость, руб.	9 181 062,7
Текущее использование	Объект оценки в настоящее время используется под помещения гостиницы
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии
Системы инженерного обеспечения <sup>16</sup>	
Водоотведение	Центральное
Канализация	Центральная
Теплоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Эконом
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Нежилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – смешанная
Вход в нежилое здание	Со двора
Состояние входной группы	Удовлетворительное

Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-64743902 от 17.03.2023 г.

**Таблица 15. Описание земельного участка**

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

<sup>12</sup> Оценка проводится из предположения, что на Объект оценки будут оформлены права общей долевой собственности владельцами паев ДУ ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» Д.У. АО УК «РФЦ-Капитал» после регистрации сделки купли-продажи.

<sup>13</sup> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-64743902 от 17.03.2023 г.

<sup>14</sup> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-64743902 от 17.03.2023 г.

<sup>15</sup> Оценка проводится из предположения, что на Объект оценки будут оформлены права общей долевой собственности владельцами паев ДУ ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» Д.У. АО УК «РФЦ-Капитал» после регистрации сделки купли-продажи.

<sup>16</sup> По данным Заказчика.

Адрес (идентификация объекта)	Значение
Площадь земельного участка, кв. м	1 034
Правообладатель <sup>17</sup>	Белобородов Евгений Георгиевич, 04.05.1958, с. Пезасс Крапивинского района Кемеровской области, Российская Федерация, СНИЛС 055-139-592 66 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 08 04 №116511, выдан 14.08.2003, Отделом внутренних дел Солнечного района Хабаровского края
Вид, номер и дата государственной регистрации права <sup>18</sup>	Общая долевая собственность, 24/25 27-27-03/006/2008-033 03.03.2008 г.
Балансовая стоимость, руб.	-
Категория земельного участка	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Вид разрешенного использования	Под здание гостиницы "Заря"
Наличие коммуникаций	Водоснабжение, отопление, канализация, электроснабжение (центральные)
Текущее использование	Объект оценки в настоящее время используется под помещения гостиницы
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:14:0000000:374, 27:14:0010102:155

Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок № КУВИ-001/2023-64744450 от 20.03.2023 г.

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

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21
Назначение	Нежилое здание - гостиница
Стены наружные	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные, деревянные
Перекрытия	Ж/бетонные плиты
Фундамент	Ж/бетонные ленточный
Крыша	Рулонная
Окна	Пластиковые, 2 створные деревянные
Водоотведение	Центральное
Канализация	Центральная
Теплоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Водоотведение	Центральное
Телефон	Есть
Интернет	Есть
Лифт	Нет
Мусоропровод	Нет
Охрана, дополнительные системы безопасности	Есть
Кадастровый номер	27:14:0010102:155
Кадастровая стоимость, руб.	11 157 483,56
Общая площадь здания, кв. м	1837,6
Год постройки	1983 г.
Износ здания по паспорту БТИ, %	30%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, <sup>19</sup> %	(2023-1983) / 125 = 32%

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

<sup>17</sup> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок № КУВИ-001/2023-64744450 от 20.03.2023 г.

<sup>18</sup> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок № КУВИ-001/2023-64744450 от 20.03.2023 г.

<sup>19</sup> Метод срока жизни основан на том факте, что эффективный возраст (ЭВ) так относится к типичному сроку физической жизни (нормативному) (ТС), как накопленный физический износ к восстановительной стоимости, при чем под эффективным возрастом понимается время, которым оценивается продолжительность жизни здания, исходя из его физического состояния и других факторов, влияющих на его стоимость. Из этого соотношения вытекает следующая формула определения физического износа в процентах:

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

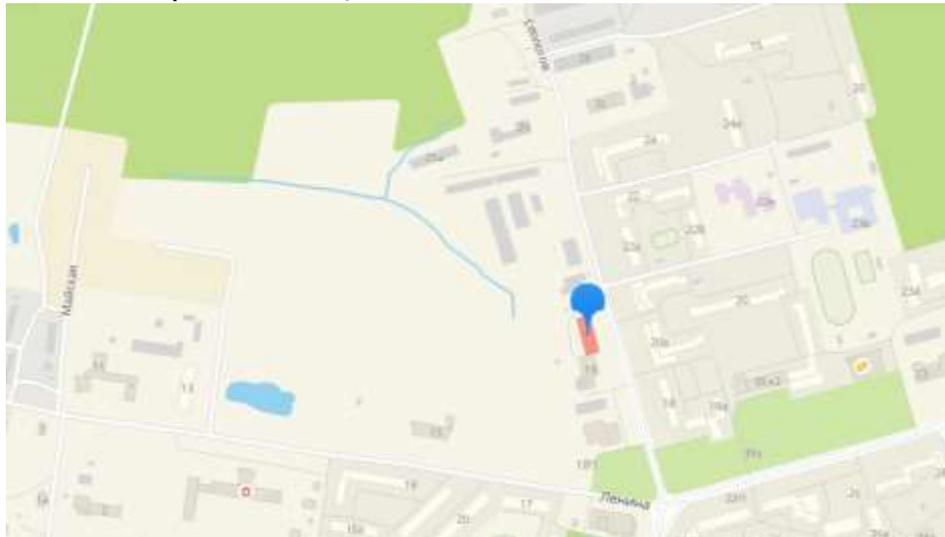
Нормативный срок службы здания и группа капитальности определены по «Конспекту лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений» Ю.В. Бейлезна.

**Таблица 17. Характеристики объекта оценки (нежилое помещение)<sup>20</sup>**

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

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

**Рисунок 1. Расположение на карте Объекта оценки**



<sup>20</sup>Таблица составлена на основании техн. паспорта инвентарный номер 192 от 31.08.2005 г.

## 7.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 18. Анализ прав на Объект оценки<sup>21</sup>

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата гос.рег. права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	нежилое помещение, площадью 1711,8 кв. м., кадастровый номер объекта - 27:14:0010102:1968, находящееся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1	Собственность 27:14:0010102:1968 -27/020/2020-1 10.08.2020 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-64743902 от 17.03.2023 г.
	24/25 (двадцать четыре двадцать пятых) доли в праве общей собственности на земельный участок, площадью 1 034 кв. м с кадастровым номером 27:14:0010103:41, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», находящийся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21	Общая долевая собственность, 24/25 27-27-03/006/2008-033 03.03.2008 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок № КУВИ-001/2023-64744450 от 20.03.2023 г.
Субъект права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Наличие обременений	нежилое помещение, площадью 1711,8 кв. м., кадастровый номер объекта - 27:14:0010102:1968, находящееся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)	
	24/25 (двадцать четыре двадцать пятых) доли в праве общей собственности на земельный участок, площадью 1 034 кв. м с кадастровым номером 27:14:0010103:41, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», находящийся по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)	

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

<sup>21</sup> Оценка проводится из предположения, что на Объект оценки будут оформлены права общей долевой собственности владельцами паев ДУ ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» Д.У. АО УК «РФЦ-Капитал» после регистрации сделки купли-продажи.

## 7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 19. Фотографии объекта оценки

**Фото 1. Внешний вид здания**



**Фото 2. Внешний вид здания**



**Фото 3. Центральный вход**



**Фото 4. Лестничный марш**



**Фото 5. Коридор**



**Фото 6. Холл**



**Фото 7. Помещения 1 этаж**



**Фото 8. Помещения 1 этаж**



**Фото 9. Помещения 1 этаж**



**Фото 10. Помещения 1 этаж**



**Фото 11. Помещения 1 этаж**



**Фото 12. Помещения 1 этаж**



**Фото 13. Помещения 2 этаж**



**Фото 14. Помещения 2 этаж**



**Фото 15. Помещения 2 этаж**



**Фото 16. Помещения 2 этаж**



**Фото 17. Санузел**



**Фото 18. Санузел**



## ГЛАВА 8. АНАЛИЗ РЫНКА

### 8.1.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ

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

#### Основные макроэкономические показатели<sup>22</sup>

Таблица 20. Макроэкономические показатели

Макроэкономические показатели <sup>1</sup>	2022	Янв.-фев. 2022	Янв.-фев. 2023	Фев. 2022
Рост потребительских цен, %	11,9	2,2	1,3	1,2
Рост цен производителей, %	-3,3	0,0 <sup>2</sup>	-0,9 <sup>2</sup>	0,0 <sup>2</sup>
Рост денежной базы, %	13,1	14,3	1,0	12,1
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	18,4	-4,3	-10,8	-1,7
Индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	25,0	-4,9	-11,8	-1,6

Показатель	2022	Янв.-фев. 2022	Янв.-фев. 2023	Фев. 2022	Фев. 2023
Темп роста ВВП, в % к соответствующему периоду предыдущего года	-2,1	5,8 <sup>2</sup>	-3,2 <sup>2</sup>	5,8 <sup>2</sup>	-3,2 <sup>2</sup>
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	76,1	88,9	49,5	92,2	49,6
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	67,5	76,6	71,1	77,3	73,0

Показатель	2022 в % к 2021	Янв. 2023 в % к янв. 2022	Янв. 2023 в % к дек. 2022
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	98,7	97,5	72,1
Индекс промышленного производства	99,4	97,6	80,6

Основные показатели федерального бюджета, млрд. руб.	2022	Закон о бюджете 2023	Янв.-фев. 2023	Янв. 2023 <sup>4</sup>
<b>Доходы</b>	<b>27825</b>	<b>26130</b>	<b>3163</b>	<b>1807</b>
в т.ч. нефтегазовые доходы	11586	8939	947	1286
<b>Расходы</b>	<b>31131</b>	<b>29056</b>	<b>5744</b>	<b>2627</b>
в т.ч. обслуживание долга	1331	1519	н/д	н/д
<b>Профицит (+)/ дефицит (-)</b>	<b>-3306</b>	<b>-2925</b>	<b>-2581</b>	<b>-820</b>
<b>Первичный профицит (+) /дефицит (-)</b>	<b>-1976</b>	<b>-1406</b>	<b>н/д</b>	<b>н/д</b>
<b>Нефтегазовый профицит(+)/дефицит (-)</b>	<b>-14892</b>	<b>-11864</b>	<b>-3528</b>	<b>-2106</b>

<sup>1</sup> Источники: Росстат, Банк России, Федеральное казначейство, Минфин России, Минэкономразвития России

<sup>2</sup> Данные на первое число месяца, т.е. за январь соответствующего года.

<sup>3</sup> В узком определении

<sup>4</sup> Оценка

#### О текущей ситуации в российской экономике<sup>23</sup>

В январе 2023 г. экономика продолжила восстанавливаться. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора в январе ВВП вырос на +0,2% м/м SA. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -3,2% г/г после -4,2% г/г в декабре 2022 г. (по итогам 2022 г. снижение на -2,1%). Положительный вклад в экономику в январе продолжает вносить строительство. Также поддержку экономике оказал рост грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного), восстановление оптовой и розничной торговли, а также рост выпуска обрабатывающих производств.

Индекс промышленного производства в январе с устранением сезонного фактора показал рост к предыдущему месяцу на +0,2% м/м SA. В годовом выражении спад замедлился до -2,4% г/г после -4,3% г/г в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с ростом выпуска в обрабатывающем секторе.

<sup>22</sup> <http://www.eeg.ru/>

<sup>23</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/0cbb5394e03169f0a18ee01d6aea7775/2023\\_03\\_01.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/0cbb5394e03169f0a18ee01d6aea7775/2023_03_01.pdf)

Рост обрабатывающих производств в январе 2023 г. с учётом фактора сезонности составил +0,8% м/м SA к предыдущему месяцу. В годовом выражении падение замедлилось вдвое до -2,3% г/г после -5,7% г/г месяцем ранее. Основной положительный вклад – кардинальное изменение динамики в машиностроительном комплексе. Рост по итогам января составил +8,1% м/м SA к декабрю 2022 г. В годовом выражении отставание от прошлого года сократилось на порядок: -2,6% г/г после -15,4% г/г месяцем ранее.

Добывающая промышленность по итогам января показала спад с учётом фактора сезонности -0,4% м/м SA к декабрю прошлого года. В годовом выражении -3,1% г/г после -2,6% г/г месяцем ранее. Рост показывает добыча полезных ископаемых для строительного комплекса (+14,2% г/г).

Объём работ в строительстве в январе 2023 г. продолжил ускоряться: +9,9% г/г в январе после +6,9% г/г и +5,1% г/г в декабре–ноябре (по итогам 2022 г. рост на +5,2% г/г). В ежемесячном выражении в январе объём строительных работ вырос на +0,3% м/м SA после роста на +2,0% м/м SA в декабре.

В сельском хозяйстве в январе 2023 г. рост составил +2,7% г/г после +6,1% г/г в декабре. По итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В животноводстве производство мяса в январе выросло на +5,3% г/г (в декабре 2022 г. – снижение на -0,6% г/г), молока – на +4,2% г/г (в декабре 2022 г. – рост +6,0% г/г), яиц – на +4,0% г/г (в декабре +8,3%).

В январе 2023 г. грузооборот транспорта продолжил восстанавливаться: рост ускорился до +3,4% м/м SA после +0,2% м/м SA в декабре 2022 г. В годовом выражении снижение замедлилась до -2,2% г/г (-4,5% г/г в декабре 2022 г.), а за исключением трубопроводного транспорта грузооборот вырос на +2,1% г/г преимущественно за счёт железнодорожного (+1,6% г/г) и автомобильного транспорта (+10,5% г/г).

Потребительский спрос в январе продемонстрировал улучшение динамики в основном за счёт оборота общественного питания и платных услуг населению, но в целом пока сохраняет отставание от прошлого года. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению<sup>24</sup> в январе составил -3,7% г/г после -7,2% г/г в декабре 2022 г. В январе снижение оборота розничной торговли замедлилось до -6,6% г/г после -10,5% г/г месяцем ранее. Положительная динамика объёма платных услуг и общественного питания в январе сохранилась. Платные услуги населению в январе выросли на +2,3% г/г после +2,5% г/г в декабре. Оборот общественного питания в январе продемонстрировал ускоренный рост +13,0% г/г после +7,4% г/г месяцем ранее.

Индекс потребительских цен в январе 2023 г. составил 11,8% г/г, (по итогам 2022 г. – 11,9%). По состоянию на 27 февраля 2023 г. в годовом выражении рост цен составил 11,0% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2023 г. составил -2,7% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г в ноябре. По итогам 2022 года рост цен составил +11,3% г/г. В целом по промышленности в январе 2023 г. цены снизились на -4,6% (в декабре снижение на -3,3% г/г, по итогам года цены выросли на +11,4%).

Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в январе снизился и достиг нового исторического минимума – 3,6% от рабочей силы (3,7% в декабре 2022 г.).

Реальные располагаемые денежные доходы населения за 4 квартал 2022 г. выросли на +0,9% г/г по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. после -3,1% г/г в 3 квартале 2022 г. (по итогам 2022 г. – снижение на -1,0% г/г). В декабре 2022 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,6% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г после +0,3% г/г месяцем ранее. По итогам 2022 г. рост заработной платы в номинале +12,6% г/г, в реальном выражении – снижение на -1,0% г/г.

<sup>24</sup> В связи с уточнением данных за счёт включения административных данных об объёме средств за проезд населения по платным автомобильным дорогам и использование на платной основе парковок (парковочных мест), расположенных на дорогах общего пользования, и корректировки данных о доходах самозанятых в разрезе видов услуг на основе окончательных итогов сплошного федерального статистического наблюдения за деятельностью субъектов малого и среднего предпринимательства, динамика оборота платных услуг населению была скорректирована за 2021–2022 гг. на 0,5 п.п. и 0,4 п.п. вверх соответственно.

Таблица 21. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь 23	2022	IVкв22	декабрь 22	ноябрь 22	октябрь 22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
<b>Экономическая активность</b>										
ВВП	-3,2	-2,1	-3,9	-4,2 <sup>1</sup>	-3,8 <sup>1</sup>	-4,0 <sup>1</sup>	-3,0	-3,8	3,8	5,8
Сельское хозяйство	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-6,4
Строительство	9,9	5,2	6,9	6,9	8,1	8,7	6,2	3,6	3,9	7,9
Розничная торговля	-6,6	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-9,9	3,5	7,9
Оптовая торговля	-12,2	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-15,2	3,3	5,9
Платные услуги населению	2,3	3,6	2,4	2,5	2,8	1,7	1,6	6,2	7,9	17,2
Общественное питание	13,0	4,7	10,1	7,4	16,2	8,3	2,7	-3,1	7,7	26,7
Грузооборот транспорта	-2,2	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-8,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-	3,1	4,1	12,8	7,7
Промышленное производство	-2,4	-8,8	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,8	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающее производство	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,0	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Индекс потребительских цен	11,8	11,8	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
<b>Рынок труда и доходы населения</b>										
Реальная заработная плата	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-3,2	-1,6	3,6
Реальные располагаемые денежные доходы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-6,6	-1,6	3,2
Численность рабочей силы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,9	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	72,1	72,1	-
Численность безработных	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-17,1	-16,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	-	59,3	59,2	59,4	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к рабочей силе: SA	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-

Источник информации: Росстат, расчеты МЭР РФ

<sup>1</sup>Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле).

### Динамика промышленного производства<sup>25</sup>

Российская промышленность в начале 2023 года сохранила тренд на восстановление и показала рост в отдельных отраслях. Индекс промышленного производства в январе с устранением сезонного фактора показал рост к предыдущему месяцу на +0,2% м/м SA. В годовом выражении спад замедлился до -2,4% г/г после -4,3% г/г в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с ростом выпуска в обрабатывающем секторе.

Рост обрабатывающих производств в январе 2023 года с учётом фактора сезонности рост составил +0,8% м/м SA к предыдущему месяцу. В годовом выражении падение замедлилось вдвое до -2,3% г/г после -5,7% г/г месяцем ранее. Кардинально изменилась динамика в машиностроительном комплексе. Рост по итогам января составил +8,1% м/м SA к декабрю 2022 года. В годовом выражении отставание от прошлого года сократилось на порядок: -2,6% г/г после -15,4% г/г месяцем ранее. При этом опережающими темпами росли производства компьютеров, электроники и оптики (+5,5% г/г после -8,2% г/г), а также электрического оборудования (+0,7% г/г после -5,8% г/г). Двухзначные темпы роста демонстрирует производство прочих транспортных средств и оборудования (+27,4% г/г). В январе были зафиксирован рост в пищевой промышленности (+3,9% г/г), благодаря росту производства пищевых продуктов и напитков (+4,4% г/г и +7,1% г/г соответственно). Сокращение выпуска наблюдалось только в производстве табачных изделий (-16,6% г/г). Производство кокса и нефтепродуктов в январе демонстрировало околонулевую динамику как в годовом выражении (+0,0% г/г), так и в месячном с учётом фактора сезонности (-0,1% м/м SA.)

Экспортно ориентированные отрасли показали неравномерную динамику. Так, сдерживающее влияние на темпы роста промышленного производства в январе продолжает оказывать деревообрабатывающий комплекс (-12,7% г/г после -12,2% г/г месяцем ранее). В то же время показатели металлургического комплекса в январе сохранились на уровне декабря 2022 г. (-2,0% г/г), в том числе за счёт роста производства готовых металлических изделий (+3,6% г/г). С учётом фактора сезонности динамика металлургического комплекса показывает рост +1,6% м/м SA. В химическом комплексе в январе ситуация улучшилась – рост к предыдущему месяцу с учётом сезонности +2,0% м/м SA, в годовом – заметное сокращение падения до -4,6% г/г после -8,9% г/г месяцем ранее, в первую очередь, за счёт улучшения

<sup>25</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/1d61a99ed739c5f7c538d4eee289ce14/2023\\_02\\_22.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/1d61a99ed739c5f7c538d4eee289ce14/2023_02_22.pdf)

динамики в фармацевтической промышленности (-5,0% г/г после -30,7% г/г). Добывающая промышленность по итогам января показала спад с учётом фактора сезонности -0,4 м/м SA к декабрю прошлого года. В годовом выражение -3,1% г/г после -2,6% г/г месяцем ранее. Рост показывает добыча полезных ископаемых для строительного комплекса (+14,2% г/г).

Таблица 22. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соответ. периоду предыдущего года	январь 2023	2022	январь 2022	декабрь 2022	ноябрь 2022	октябрь 2022	сентябрь 2022	август 2022	июль 2022	июнь 2022
<b>Промышленное производство</b>	-3,4	-8,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,8	-1,2	-2,8	5,1	8,2
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-3,1	8,8	-3,8	-2,8	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,3
добыча угля	-3,5	-0,8	3,9	3,8	-0,8	-2,3	-2,4	-2,7	1,8	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-3,2	3,7	-2,5	-2,1	-2,7	-3,4	0,5	-2,0	7,5	-2,8
добыча металлургического руд	-3,1	-4,5	-7,3	-8,8	-6,5	-6,8	-7,4	-3,3	0,6	-1,2
добыча прочих полезных ископаемых	14,2	5,0	5,6	11,2	-4,3	0,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,0	5,8	-3,1	-8,7	-0,3	2,0	0,5	6,3	17,1	9,0
<b>Обрабатывающее производство</b>	-3,3	-4,3	-3,4	-6,7	-1,8	-2,4	-1,8	-3,3	4,8	7,4
<b>химическая промышленность</b>	3,9	8,3	8,6	1,1	0,8	-0,1	-1,2	-0,9	4,6	4,6
в т.ч.										
химические продукты	4,8	9,4	9,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	-0,6	3,5	4,2
лекарства	7,1	3,1	-0,9	-1,8	-1,0	0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
лаборные изделия	-16,6	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	-22,7	-4,8	2,8
<b>общая промышленность</b>	1,3	-2,0	1,0	-0,9	1,4	2,3	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.										
текстильные изделия	-8,8	-8,3	-9,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,7	-6,5	-6,5	-15,1
одежда	3,5	2,1	10,5	16,4	8,8	12,2	4,5	-5,8	-0,1	7,4
одежа и изделия из нее	3,1	-1,7	-5,9	-5,5	-4,6	-7,6	-3,5	-2,6	6,4	10,7
<b>древеснообрабатывающий комплекс</b>	-12,7	-3,7	-8,4	-12,2	-8,8	-7,1	-6,9	-3,8	6,3	10,8
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из нее	-22,1	-12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-19,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-9,4	5,0	-3,7	-8,1	-6,5	-1,4	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность металлургической и коксовальной промышленности	1,4	7,8	1,2	-4,1	0,0	6,8	2,3	15,1	15,1	7,7
<b>производство кокса и нефтепродуктов</b>	8,0	-3,4	3,1	1,1	-0,9	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,8
<b>машиностроительный комплекс</b>	-4,6	-1,5	-7,3	-8,3	-6,1	-6,9	-1,7	-1,8	6,1	8,7
в т.ч.										
машиностроение и транспортные средства	-5,1	-3,5	-3,9	-5,4	-5,5	-6,5	-4,5	-6,7	2,0	7,1
металлические изделия	-6,2	8,6	-19,3	-30,7	-14,6	-7,9	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,7	-8,8	-3,5	-4,8	-1,0	-1,8	-3,5	-3,8	7,4	10,5
<b>производство прочих металлургических изделий</b>	-8,8	-4,2	-4,0	-10,3	-8,8	-4,7	-2,9	1,8	11,6	8,3
<b>металлургический комплекс</b>	-3,8	1,1	-8,3	-3,0	2,4	-3,6	3,4	-3,9	6,8	4,1
в т.ч.										
металлургия	-3,5	-0,9	-2,5	-3,0	-2,1	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
остальные металлургические изделия	3,6	7,0	5,8	1,1	18,2	5,1	15,3	-0,5	14,7	11,0
<b>авиационностроительный комплекс</b>	-3,5	-8,6	-11,6	-15,4	-7,4	-7,3	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.										
самолеты, вертолеты, ракеты, космические аппараты	5,5	1,7	-2,4	-6,2	-0,5	18,1	-0,3	5,1	9,2	9,9
электростроительное машиностроение	0,7	-3,7	-2,0	-5,8	1,1	9,2	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-22,0	1,9	-5,3	-3,9	-6,3	-7,0	-4,2	3,1	18,3	17,1
автомобильное, тракторное и сельскохозяйственное машиностроение	-24,6	-44,7	-40,3	-47,4	-52,8	-45,3	-51,4	-22,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	27,4	-4,2	-5,5	-12,8	13,6	-9,1	-7,8	-1,9	0,1	10,3
<b>прочие производства</b>	-3,7	-4,2	-6,1	-6,0	-6,8	-4,1	-6,8	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.										
текстиль	0,5	-2,8	0,3	3,8	0,8	-4,5	-0,1	-8,2	7,0	17,7
прочие текстильные изделия	-0,8	-3,5	-5,4	-4,2	-3,5	-6,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,3	-4,8	-6,3	-10,8	-7,7	-3,6	-9,8	-2,7	0,4	1,0
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	9,7	6,1	-8,2	0,9	1,9	-2,4	-0,2	2,8	-0,8	7,1
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	-7,5	-8,1	-8,9	-8,2	-19,7	-8,8	-16,1	-8,9	5,9	12,8

Источник информации: Росстат, расчеты МЭР РФ

### Инфляция<sup>26</sup>

На неделе с 7 по 13 марта 2023 г. инфляция составила 0,02%. В годовом выражении темпы роста цен снизились – до 7,65% г/г. Дефляция в продовольственном сегменте продолжилась (-0,05%) за счет удешевления плодоовощной продукции и возобновившегося снижения цен на остальные продукты питания (-0,04%). В секторе непродовольственных товаров на отчетной неделе цены практически не изменились (-0,01%). В секторе услуг<sup>1</sup> рост цен ускорился (0,22%) за счет роста цен на авиабилеты на внутренние рейсы.

### Потребительская инфляция с 7 по 13 марта

1. За неделю с 7 по 13 марта инфляция составила 0,02%. В годовом выражении темпы роста цен снизились до 7,65% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров снижение цен замедлилось (-0,05% после -0,13% недель ранее) за счет замедления удешевления плодоовощной продукции (-0,24% после -2,02% недель ранее). На продовольственные товары за исключением овощей и фруктов зафиксирована дефляция (-0,04% после 0,05%) при возобновлении снижения цен на масла и жиры, молоко и молочную продукцию, хлеб и хлебобулочные изделия. Кроме того, продолжили дешеветь мясопродукты, а также макаронные и крупяные изделия. Вместе с тем сохранился рост цен на яйца, сахар и муку.

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе цены практически не изменились (-0,01%). Легковые автомобили подешевели на -0,03% после роста на 0,46% недель ранее. Снижение цен на электро- и бытовые приборы, строительные материалы, продолжилось. Возобновился рост цен на одежду и белье, трикотажные изделия, обувь.

<sup>26</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/14fce2a55f4f1ea478c2caf02bfe2275/15032023.pdf>

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг на отчетной неделе рост цен ускорился до 0,22% после 0,10% недель ранее. Основной вклад внесла инфляция в сфере туристических услуг (1,86% после роста на 0,18%) из-за удорожания авиабилетов на внутренние рейсы (4,27% после снижения на -0,27% недель ранее). На бытовые услуги рост цен замедлился (0,09%) за счет более низких темпов роста цен на парикмахерские услуги.

#### Мировые рынки

1. На неделе с 7 по 13 марта на мировых рынках продовольствия цены сократились на -1,3% (рост на 0,5% недель ранее). В годовом выражении в марте стоимость товаров сократилась в среднем на -15,4% г/г. На рассматриваемой неделе снизились цены на кукурузу (-1,5%) и пшеницу в Чикаго (-1,9%), белый сахар (-1,0%) и сахар-сырец (-1,0%), соевые бобы (-1,7%) и соевое масло (-4,8%), говядину (-0,7%). Выросли цены на свинину (1,7%). Продолжался рост стоимости пальмового масла (1,1%) и пшеницы во Франции (0,7%). 2. На мировом рынке удобрений цены выросли на 2,0% (стабилизация на предыдущей неделе) за счет увеличения стоимости азотных (3,5%) и смешанных удобрений (0,5%). В годовом выражении в марте цены снизились на -53,1% г/г.

3. На мировом рынке черных металлов цены скорректировались вверх на 1,2% (4,0% недель ранее). Выросли цены на железную руду (3,6%) и металлический прокат (1,2%). Цены на арматуру и лом черных металлов стабилизировались. В годовом выражении в марте черные металлы подешевели на -7,6% г/г. На рынке цветных металлов котировки снизились на -1,0% (-0,5% на предыдущей неделе). Сократились цены на алюминий (-0,7%). Продолжала снижаться стоимость никеля (-4,2%). Подорожала медь (1,9%) после снижения на прошлой неделе. В годовом выражении в марте котировки цветных металлов сократились в среднем на -6,7% г/г.

Таблица 23. Потребительская инфляция с 07 по 15 марта 2023 г. ((РОССТАТ))

	г/г	2023 год					2022 год
		с начала месяца	7 - 13 мар	28 фев - 6 мар	на 13 марта (с нач. года)	февраль (м/м)	
<b>Индекс потребительских цен</b>	<b>7,66</b>	<b>0,02</b>	<b>0,02</b>	<b>0,00</b>	<b>1,32</b>	<b>0,46</b>	<b>7,61</b>
Продовольственные товары	6,14	-0,16	-0,06	-0,13	1,96	0,79	6,73
- без плодоовощной продукции	7,64	0,01	-0,04	0,05	0,04	-0,03	6,59
плодоовощная продукция	-4,09	-1,97	-0,24	-2,02	16,49	6,69	14,22
<b>Непродовольственные товары</b>	<b>6,40</b>	<b>0,04</b>	<b>-0,01</b>	<b>0,06</b>	<b>0,17</b>	<b>-0,08</b>	<b>11,25</b>
- без бензина	7,30	0,05	-0,01	0,07	0,21	-0,08	12,83
- бензин автомобильный	-0,13	0,00	0,01	-0,01	-0,07	-0,07	-0,15
Услуги	-	0,31	0,22	0,10	1,83	-	-
<b>Основные социально значимые продовольственные товары</b>							
<b>Мясо и птица</b>							
Говядина	10,35	0,19	0,17	0,02	0,72	0,33	7,01
Свинина	-2,63	-0,35	0,02	-0,43	-1,23	-0,98	4,48
Куры	-4,65	-0,80	-0,25	-0,64	-2,77	-1,42	3,46
Баранина	8,24	-0,42	-0,78	0,42	0,17	0,14	2,65
<b>Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука</b>							
Пшени	-1,78	0,44	0,53	-0,11	-1,46	-0,62	7,23
Мука	1,50	1,06	0,52	0,63	-1,15	-2,19	7,98
Крупа гречневая	-21,67	-0,98	0,20	-1,38	-8,81	-3,50	10,18
Хлеб	8,36	-0,01	-0,04	0,03	0,15	0,14	4,28
Рис	14,36	0,10	-0,19	0,34	-1,90	-0,66	12,94
<b>Прочие продовольственные товары</b>							
Яйца	-1,48	1,81	1,01	0,92	4,01	2,86	4,90
Рыба	9,00	0,64	0,47	0,20	1,54	0,40	3,40
Сахар	-8,19	0,63	0,23	0,47	-1,18	-0,26	44,04
Молоко	8,22	-0,01	-0,02	0,01	-0,01	0,15	4,52
Масло подсолнечное	1,25	0,07	-0,07	0,16	-0,92	-0,64	7,23
Соль	15,80	-0,12	-0,14	0,02	-0,40	-0,48	14,19
Масло сливочное	7,40	-0,02	-0,17	0,17	-0,06	-0,32	6,19
Вермишель	5,11	-0,14	-0,20	0,07	-1,54	-1,02	7,25
Чай	13,31	0,56	-0,37	1,08	-0,79	-1,01	11,24
<b>Детское питание</b>							
Смеси сухие молочные	14,00	0,95	0,30	0,76	1,92	0,10	6,62
Консервы мясные	13,65	0,23	0,15	0,09	1,96	1,74	5,19
Консервы фруктово-ягодные	11,69	-0,11	-0,37	0,30	0,70	0,01	6,80
Консервы овощные	12,07	-0,46	-0,93	0,55	0,38	0,28	7,92
<b>Фруктово-овощная продукция</b>							
Томаты	7,97	12,09	6,83	5,76	57,86	15,17	27,42
Лук	49,17	2,98	2,15	0,95	73,77	34,24	50,08
Яблоки	-0,08	0,91	0,54	0,43	7,78	2,04	14,17
Морковь	-19,34	0,13	-0,08	0,24	24,43	6,82	39,48
Калуста	-66,54	-1,32	-0,79	-0,82	5,54	-0,50	39,84
Картофель	-31,75	-2,68	-0,93	-2,06	7,97	4,38	12,44
Огурцы	7,67	-21,06	-9,97	-14,22	13,51	7,08	-17,43
<b>Отдельные непродовольственные товары</b>							
Лекарства	6,86	0,38	0,13	0,29	1,47	0,24	10,31
Бензин	-0,13	0,00	0,01	-0,01	-0,07	-0,07	-0,15
Автомобиль отечественный	15,82	0,64	0,01	0,74	0,51	0,02	25,50
Автомобиль иностранный	20,29	-0,11	-0,10	-0,01	-0,36	-0,08	29,24
Строительные материалы	-3,06	-0,54	-0,21	-0,38	-1,28	-0,43	9,95
<b>Отдельные услуги</b>							
Туристические	-	2,01	1,86	0,18	0,51	2,90	2,75
Бытовые	-	0,21	0,09	0,13	1,37	0,49	3,23
Регулируемые	11,68	0,08	0,01	0,07	2,11	0,21	0,12

Источник информации: РОССТАТ

## 8.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ 2022 ГОДА<sup>27</sup>

Ключевые отрасли экономики края твёрдо стоят на ногах, а многие, несмотря на кризис, демонстрируют рост. В частности, в уходящем году край установил абсолютный рекорд по добыче золота — этот показатель составил 27 тонн. Идёт активное освоение новых месторождений. Судостроительный комплекс региона загружен заказами на несколько лет вперёд. Активно развивается и другая флагманская отрасль — авиастроение.

В рамках Восточного экономического форума-2022 заключено соглашение с Аэрофлотом на закупку 89 SSJ-NEW с российскими комплектующими до 2030 года. Всего авиаперевозчики получат более 140 современных самолетов. Первый полет намечен на 2023 год. КНААЗ передал партию СУ-35С Вооруженным силам России, идет модернизация производства самолетов СУ-57, в Комсомольске-на-Амуре готовится площадка для сборки самолетов «Байкал». В 2023-м запускаем строительство. Первые самолеты появятся уже в 2024 году.

В 2022 году в Хабаровском крае стартовало строительство Тихоокеанской железной дороги, которая станет самой протяжённой частной железнодорожной магистралью в истории современной России.

И это далеко не полный перечень масштабных проектов, над которыми идёт работа в регионе.

В общей сложности в крае реализуется 26 новых инвестпроектов, суммарный объем вложений, по которым оценивается в 133 миллиарда рублей. За период с января по сентябрь включительно в экономику региона привлечено еще порядка 166 миллиардов рублей, что превысило показатель аналогичного периода прошлого года на 4,5 процента.

Развивается также малый и средний бизнес. Сейчас в этом сегменте занято порядка 226 тысяч жителей региона. Число самозанятых граждан превысило 42 тысячи. Малое и среднее предпринимательство обеспечивает почти четверть валового регионального продукта (ВРП).

Если говорить о ВРП в целом, то этот показатель сохраняется на уровне прошлого года и превышает 1 триллион рублей. Задача на следующий год обеспечить его рост на 2,4 процента, нарастив таким образом собственные доходы краевого бюджета.

По итогам января – сентября 2022 г.<sup>28</sup> достигнуты положительные индексы в:

- транспорте: темп роста грузооборота транспорта составил 106,1 %.
- жилищном строительстве: введено 278,5 тыс. кв. м жилья, или 113,6 % к соответствующему периоду 2021 года;
- промышленности: индекс промышленного производства 100,1 %.

В целом положительные результаты в экономике края обеспечивают рост налоговых поступлений в консолидированный бюджет края на 17,3 % (на 13,7 млрд. рублей), в том числе по налогу на прибыль – в 1,2 раза, по НДФЛ – на 9,7 %.

## 8.1.3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНКИ

С учетом вышеописанных тенденций макроэкономического развития Российской Федерации в прогнозных значениях основных параметров финансовой модели были заложены показатели основные С учетом вышеописанных тенденций макроэкономического развития Российской Федерации в прогнозных значениях основных параметров финансовой модели были заложены показатели основные параметры индексов-дефляторов в соответствии с Обзор подготовлен на основе материалов Минэкономразвития «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов»<sup>29</sup> от 28.09.2022 г. Прогнозные значения основных макроэкономических показателей приводятся в таблице ниже.

**Таблица 24. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации**

Показатель	Ед. изм.	2021	2022	2023	2024	2025
Цена на нефть, долл. за баррель		69,1	80,0	70,1	67,5	65,0
<b>Индекс потребительских цен</b>						
на конец года	% к декабрю	108,4	112,4	105,5	104,0	104,0

<sup>27</sup>Источник информации: <https://vostokmedia.com/news/2022-12-27/mihail-degtyaryov-po-vsem-klyuchevym-napravleniyam-habarovskiy-kray-dvizhetsya-vperyod-2625929>

<sup>28</sup><https://minec.khabkrai.ru/Deyatelnost/O-socialno-ekonomicheskoy-razvitiy-kрая/>

<sup>29</sup>Источник информации:

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/prognoz\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_a\\_rossijskoy\\_federacii\\_na\\_2023\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2024\\_i\\_2025\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_a_rossijskoy_federacii_na_2023_god_i_na_planovyy_period_2024_i_2025_godov.html)

Показатель	Ед. изм.	2021	2022	2023	2024	2025
в среднем за год	% г/г	106,7	113,9	106,0	104,7	104,0
<b>Валовой внутренний продукт</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	131015	146065	149949	159714	170598
Темп роста	% г/г	104,7	97,1	99,2	102,6	102,6
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	116,5	114,9	103,5	103,9	104,1
<b>Объем отгруженной продукции (работ, услуг)</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	95210	105502	106230	112263	118412
индекс промышленного производства	% г/г	106,4	98,2	98,7	102,2	102,3
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% г/г	128,4	112,9	102,1	103,4	103,1
<b>Продукция сельского хозяйства</b>						
Темп роста	% г/г	99,1	100,5	101,6	101,7	101,7
Индекс-дефлятор	% г/г	118,1	109,3	105,0	104,1	104,0
<b>Инвестиции в основной капитал</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	22945	25599	26839	29363	31922
Темп роста	% г/г	107,7	98,0	99,0	103,9	103,7
Индекс-дефлятор	% г/г	104,9	113,9	105,9	105,3	104,8
<b>Оборот розничной торговли</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	39472	42942	46878	51082	54987
Темп роста	% г/г	107,8	93,9	102,7	103,7	103,1
Индекс-дефлятор	% г/г	108,1	115,9	106,3	105,1	104,4
к ВВП	%	30,1	29,4	31,3	32,0	32,2
<b>Объем платных услуг населению</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	11321	12343	13418	14468	15510
Темп роста	% г/г	116,7	99,0	101,9	102,5	102,5
Индекс-дефлятор	% г/г	104,4	110,1	106,7	105,2	104,6
к ВВП	%	8,6	8,5	8,9	9,1	9,1
<b>Прибыль по всем видам деятельности</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	38689	35491	36799	39701	43110
Темп роста	% г/г	199,8	91,7	103,7	107,9	108,6
к ВВП	%	29,5	24,3	24,5	24,9	25,3
<b>Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	51334	53346	56122	60939	66821
Темп роста	% г/г	175,3	103,9	105,2	108,6	109,7
к ВВП	%	39,2	36,5	37,4	38,2	39,2
<b>Амортизация</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	8847	9691	10585	11562	12634
Темп роста	% г/г	109,5	109,5	109,2	109,2	109,3
к ВВП	%	6,8	6,6	7,1	7,2	7,4
<b>Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	151236	165653	180932	197644	215968
Темп роста	% г/г	109,5	109,5	109,2	109,2	109,3
к ВВП	%	115,4	113,4	120,7	123,7	126,6
<b>Фонд заработной платы работников организаций</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	29535	32814	35826	38767	41649
Темп роста	% г/г	110,6	111,1	109,2	108,2	107,4
к ВВП	%	22,5	22,5	23,9	24,3	24,4
<b>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций</b>	руб./мес.	57244	63888	69452	74804	80028
	% г/г	111,5	111,6	108,7	107,7	107,0
<b>Реальная заработная плата работников организаций</b>	% г/г	104,5	98,0	102,6	102,9	102,8
<b>Реальные располагаемые денежные доходы населения</b>	% г/г	103,0	97,8	101,6	102,8	102,5
<b>Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)</b>	руб./мес.	11653	13919	14375	15049	15899
	% г/г	103,0	119,4	103,3	104,7	105,6
трудоспособного населения	руб./мес.	12702	15172	15669	16403	17330
пенсионеров	руб./мес.	10022	11970	12363	12942	13673
детей	руб./мес.	11303	13501	13944	14598	15422
<b>Экспорт товаров</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	494,4	578,6	529,0	522,0	530,4
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	148,3	117,0	91,4	98,7	101,6
Темп роста в реальном выражении	% г/г	101,7	91,3	98,3	102,5	102,4
к ВВП	%	27,8	27,0	24,1	23,2	22,5
<b>Ненефтегазовый экспорт</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	250,1	254,0	262,5	275,1	287,8

Показатель	Ед. изм.	2021	2022	2023	2024	2025
Темп роста в реальном выражении	% г/г	104,0	90,1	103,0	103,8	103,4
к ВВП	%	14,1	11,8	12,0	12,2	12,2
<b>Нефтегазовый экспорт</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	244,3	324,6	266,5	246,9	242,6
Темп роста в реальном выражении	% г/г	98,9	92,6	94,6	101,3	101,4
к ВВП	%	13,7	15,1	12,1	11,0	10,3
<b>Экспорт услуг</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	55,7	49,6	49,3	52,7	56,9
Темп роста в реальном выражении	% г/г	116,0	88,6	98,4	106,0	106,9
к ВВП	%	3,1	2,3	2,2	2,3	2,4
<b>Импорт товаров</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	304,0	276,2	303,3	317,5	330,3
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	126,9	90,9	109,8	104,7	104,0
Темп роста в реальном выражении	% г/г	116,9	84,6	109,5	104,1	103,0
к ВВП	%	17,1	12,9	13,8	14,1	14,0
<b>Торговый баланс</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	190,3	302,4	225,7	204,5	200,1
к ВВП	%	10,7	14,1	10,3	9,1	8,5
<b>Счет текущих операций</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	122,3	247,2	157,6	134,6	124,5
к ВВП	%	6,9	11,5	7,2	6,0	5,3
<b>Численность рабочей силы</b>	<b>млн чел.</b>	<b>75,3</b>	<b>74,5</b>	<b>74,9</b>	<b>75,2</b>	<b>75,5</b>
<b>Численность занятых в экономике</b>	<b>млн чел.</b>	<b>71,7</b>	<b>71,3</b>	<b>71,6</b>	<b>72,0</b>	<b>72,3</b>
<b>Общая численность безработных граждан</b>	<b>млн чел.</b>	<b>3,6</b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>
<b>Уровень безработицы</b>	<b>% к рабочей силе</b>	<b>4,8</b>	<b>4,2</b>	<b>4,4</b>	<b>4,3</b>	<b>4,1</b>
<b>Производительность труда</b>	<b>%</b>	<b>103,1</b>	<b>97,6</b>	<b>98,7</b>	<b>102,1</b>	<b>102,1</b>
<b>Курс Доллара</b>	<b>рублей за доллар</b>	<b>73,6</b>	<b>68,1</b>	<b>68,3</b>	<b>70,9</b>	<b>72,2</b>

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

## 8.1.4. Выводы

- В январе 2023 г. экономика продолжила восстанавливаться. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора в январе ВВП вырос на +0,2% м/м SA. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -3,2% г/г после -4,2% г/г в декабре 2022 г. (по итогам 2022 г. снижение на -2,1%).
- Индекс промышленного производства в январе с устранением сезонного фактора показал рост к предыдущему месяцу на +0,2% м/м SA. В годовом выражении спад замедлился до -2,4% г/г после -4,3% г/г в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с ростом выпуска в обрабатывающем секторе.
- Объём работ в строительстве в январе 2023 г. продолжил ускоряться: +9,9% г/г в январе после +6,9% г/г и +5,1% г/г в декабре–ноябре (по итогам 2022 г. рост на +5,2% г/г).
- Индекс потребительских цен в январе 2023 г. составил 11,8% г/г, (по итогам 2022 г. – 11,9%).
- В условиях санкционного давления экономика Хабаровского края демонстрирует устойчивость главным образом за счет стабильной работы системообразующих предприятий промышленности и транспорта. По итогам января – сентября 2022 г. достигнуты положительные индексы в:
  - транспорте: темп роста грузооборота транспорта составил 106,1 %.
  - жилищном строительстве: введено 278,5 тыс. кв. м жилья, или 113,6 % к соответствующему периоду 2021 года;
  - промышленности: индекс промышленного производства 100,1 %.

## 8.2. Анализ рынка объекта оценки

### 8.2.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных,

методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

**По физическому статусу выделяют:**

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

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

**1. земельные участки**

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

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

**2. жилье (жилые здания и помещения):**

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

**3. коммерческая недвижимость:**

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

**4. недвижимость социально-культурного назначения:**

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

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

## **8.2.2. Рынок коммерческой недвижимости итоги 2022, прогнозы 2023<sup>30</sup>**

В структуре инвестиций в коммерческую недвижимость лидерами стали офисный и складской сегменты, которые привлекли 37% и 34% от объема вложений в такие сегменты соответственно, доля торговой недвижимости составила 17%.

В 2022 году основной спрос со стороны инвесторов был сосредоточен на активах, расположенных в Москве (69% от общего объема вложений), доля Санкт-Петербурга снизилась на 4 п.п. до 19%, а благодаря ряду сделок в торговом сегменте (продажа объектов иностранными собственниками) на регионы пришлось 12% от общего объема инвестиций (по сравнению с 3% в 2021 году).

Что касается прогноза на 2023 год, то высокий риск мировой рецессии в следующем году (по данным Oxford Economics, прогноз роста мирового ВВП в 2023 году скорректировался с 3,2% (апрель, 2022) до 1,2% (ноябрь, 2022)) окажет дополнительное давление на экономику России: по предварительным данным ВВП страны в 2023 году может снизиться на 2-4%.

### Торговые центры

Все публичные международные бренды проведут реструктуризацию или покинут российский рынок.

<sup>30</sup><https://asninfo.ru/analytics/1559-itogi-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-2022-goda-i-prognoz-na-2023-god>

По состоянию на конец 2022 года доля ритейлеров, которые объявили о прекращении деятельности или реструктуризации бизнеса составляет 35% и 28%, соответственно. Наиболее чувствительным для владельцев торговых центров стали уход IKEA и группы брендов H&M с российского рынка. Холдинг Inditex планирует трансформировать бизнес в России – найти покупателя на основную часть магазинов и закрыть менее рентабельные Massimo Dutti, Zara Home и Oysho. Работу по оптимизации числа торговых точек проводит и Adidas.

Трансформации, происходящие с арендаторами ТЦ, могут привести к росту уровня свободных площадей в ТЦ Москвы до 10-15% в 2023 году в случае оптимистичного сценария, и до 15-20% в случае негативного развития событий.

Общая площадь ТЦ, открытых в 2022 г. в России, является минимальной за последние пять лет. Так, из запланированных по состоянию на начало 2022 года 195 тыс. кв м торговых площадей построены 128 тыс. кв м (58 тыс. кв м в Москве и 70 тыс. кв м в регионах).

Все устаревшие ТЦ будут трансформироваться в специализированные форматы: развлекательные, мебельные, дискаунтеры. С высокой вероятностью будет практиковаться снос и редевелопмент таких объектов в жилье. Дополнительно торговые площади могут быть использованы под размещение складов или производств.

Ставки аренды будут продолжать снижаться, особенно в недавно открытых ТЦ.

Все компании, приостановившие деятельность, продолжают частично выполнять обязательства по контрактам. Размер платежей на период приостановки - предмет коммерческих договоренностей между сторонами. Есть арендаторы, которые полностью оплачивают аренду, есть те, кто оплачивают арендную плату частично.

Показатель посещаемости торговых центров сократился на 30% (Москва) и 16% (регионы России) за два года вследствие ряда структурных трансформаций.

Согласно данным Google Mobility Index, средний показатель посещаемости торговых центров сократился более, чем на 30%, в ТЦ Москвы и более, чем на 16%, в ТЦ регионов по прошествии двух лет (контрольное значение – февраль 2020 года).

#### Офисы

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

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

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

Доля свободных площадей в 2022 году вернулась к росту и на конец года должна составить порядка 11% с учётом предложений как прямой аренды, так и субаренды.

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

Ставки аренды на фоне плавного прироста доли свободных площадей оставались в целом на уровне предыдущего года и даже показали небольшой рост, главным образом за счёт выхода на рынок более качественного и более дорого предложения.

#### Склады

По предварительным итогам 2022 года именно складской сегмент чувствует себя наиболее уверенно в новых реалиях: рынок складской недвижимости преодолел точку неопределённости и продолжает укреплять свои позиции.

Наиболее показателен с точки зрения ключевых тенденций рынка Московский регион. После всплеска весной, уже осенью доля свободных площадей начала снижаться. По итогам года её значение составит 2,6% (здесь и далее, речь о складах только класса А). Таким образом, доступны к заезду будут около 460 тыс. кв. м.

Что касается ставок аренды, то после достижения пиковых значений в I квартале (до 6 000-6 500 руб. за кв. м в год) под влиянием роста доступного предложения они вернулись к уровню конца 2021 года (5 500-5 600 руб. за кв. м в год) и зафиксировались на этом уровне.

В 2023 году ожидается сохранение доли свободных площадей примерно на таком же уровне – 2,7%. Дефицит складских площадей, характерный для складского рынка последние несколько лет, сохранится. Если говорить о складском рынке России в целом, то после паузы весной, к лету 2022 года активность на рынке стала восстанавливаться, компании вновь возвращались к планам по развитию логистической инфраструктуры, росли запросы на складские площади. По итогам года объём сделок составит 2,2 млн кв. м.

### Гостиницы

Благодаря росту внутреннего туризма и активной правительственной поддержке, в 2022 году гостиничному рынку Москвы удалось избежать критического падения, несмотря на продолжающуюся пандемию коронавируса и новые испытания, которые выпали на индустрию гостеприимства уже с самого начала текущего года. Согласно нашим наблюдениям, в 2022 году основные рыночные показатели были близки к значениям прошлого года, но не достигли результатов 2019 года.

Одно из главных событий 2022 года – уход международных брендов: по официально обнародованной информации российский рынок полностью покинули только IHG, Marriott и Sokos, другие же компании частично ограничили свою деятельность на территории страны, а также вышли из некоторых проектов.

Данные решения не привели к сокращению числа качественных действующих гостиничных объектов на рынке, так как в большинстве случаев отели на территории России не принадлежали иностранным компаниям, а находились под их управлением или франшизой. Более того уход зарубежных брендов в сочетании с ростом внутреннего спроса – это стратегическая возможность для российских операторов. В условиях отсутствия западных туристов переход на российский бренд или трансформация в небрендингованный отель являются более выгодными стратегиями для собственников гостиниц.

Также один из главных трендов 2022 года - развитие загородного и регионального туризма. Рост внутреннего туризма стимулировал развитие как популярных, так и новых туристических направлений внутри России.

Что касается прогноза на 2023 год, то основные показатели рынка Москвы (средний тариф и загрузка) останутся на уровне 2021-2022 годов. Поток иностранных туристов также будет ограниченным и в следующем году, что продолжит сказываться на уровне загрузки сегмента люкс и гостиниц верхнего предела высокого ценового сегмента. Активный внутренний спрос поспособствует загрузке гостиниц более бюджетных сегментов, однако не обеспечит восстановление средней цены до уровня 2019 года ввиду меньшей платежеспособности. Загородный и региональный туризм продолжают свое активное развитие.

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

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

**Таблица 25. Обзор цен на недвижимость в Хабаровске на текущий момент 2023 г.<sup>31</sup>**

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены за 6 месяцев	Изменение цены за год	Количество объявлений
<b>ПРОДАЖА</b>					
<u>Квартиры</u>	136 816 Р /м <sup>2</sup>	67,8%	18,3%	52%	1
<u>Вторичка</u>	136 816 Р /м <sup>2</sup>	67,8%	18,3%	52%	1
<u>Дома</u>	6 000 000 Р	0%	26,7%		1
<u>Офисы</u>	42 353 Р /м <sup>2</sup>	0%	7,3%	22,2%	1
<b>АРЕНДА</b>					
<u>1-комнатные квартиры</u>	15 500 Р /месяц			4,3%	2
<u>Офисы</u>	9 627 Р /м <sup>2</sup> в год	13,9%	3,6%	11,5%	4

Источник информации: Росриэлт

<sup>31</sup>Источник информации: <https://rosrealt.ru/habarovsk/cena>

**Таблица 26. Обзор цен на недвижимость в г. Комсомольск-на-Амуре на текущий момент 2023 г.<sup>32</sup>**

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены за 6 месяцев	Изменение цены за год	Количество объявлений
<b>ПРОДАЖА</b>					
<u>Квартиры</u>	49 509 ₽ /м <sup>2</sup>	22,7%	6,3%	30,7%	3
<u>Вторичка</u>	49 509 ₽ /м <sup>2</sup>	22,7%	6,3%	30,7%	3
<u>Офисы</u>	2 256 ₽ /м <sup>2</sup>	0%	13,8%	95,8%	1
<u>Торговые площади</u>	11 199 ₽ /м <sup>2</sup>	4,3%	28,3%	75,3%	2
<b>АРЕНДА</b>					
<u>1-комнатные квартиры</u>	12 583 ₽ /месяц			11,8%	6

Источник информации: Росриэлт

**Выводы:**

- В структуре инвестиций в коммерческую недвижимость лидерами стали офисный и складской сегменты, которые привлекли 37% и 34% от объема вложений в такие сегменты соответственно, доля торговой недвижимости составила 17%.
- В 2022 году рынок офисной недвижимости продемонстрировал устойчивость и достаточно хорошую активность на фоне неопределённости, вызванной политическими и экономическими факторами. Выразилось это в сравнительно высоких показателях спроса, незначительном и плавном росте доли свободных площадей и стабильном уровне ставок аренды.
- Складской рынок России в целом, то после паузы весной, к лету 2022 года активность на рынке стала восстанавливаться, компании вновь возвращались к планам по развитию логистической инфраструктуры, росли запросы на складские площади. По итогам года объём сделок составит 2,2 млн. кв. м.
- Для гостиничной недвижимости 2022 года характерно развитие загородного и регионального туризма. Рост внутреннего туризма стимулировал развитие как популярных, так и новых туристических направлений внутри России. Активный внутренний спрос способствует загрузке гостиниц более бюджетных сегментов, однако не обеспечит восстановление средней цены до уровня 2019 года ввиду меньшей платежеспособности.

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

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

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

№ п/п	Местоположение	Источник информации	ВРИ	Площадь, кв. м	Цена за объект	Цена за кв. м
1	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Кирова 36	<a href="https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/237258113/">https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/237258113/</a>	Коммерческая застройка (для строительство офисного здания)	604	1 300 000	2 152
2	г. Комсомольск-на-Амуре, в районе пересечения пр. Победы и Комсомольского шоссе	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnyj-uchastok-5200-kv-m-pr-pobedy-sh-komsomolskoe-77653540.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnyj-uchastok-5200-kv-m-pr-pobedy-sh-komsomolskoe-77653540.html</a>	Коммерческая застройка (для размещения объектов торговли)	5 200	5 200 000	1 000
3	г. Комсомольск-на-Амуре, Победы пр., 1	<a href="https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/261235703/">https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/261235703/</a>	Коммерческая застройка (под строительство торгового центра)	4 757	7 500 000	1 577

<sup>32</sup>Источник информации: <https://rosrealt.ru/komsomolsk-na-amure/cena>

№ п/п	Местоположение	Источник информации	ВРИ	Площадь, кв. м	Цена за объект	Цена за кв. м
4	г. Комсомольск-на-Амуре, Комсомольское ш 47	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnyj-uchastok-1669-kv-m-kommerch-nazn-komsomolskoe-sh-47-65136187.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnyj-uchastok-1669-kv-m-kommerch-nazn-komsomolskoe-sh-47-65136187.html</a>	Коммерческая застройка (с целью использования объекта торговли - магазина)	1 669	4 500 000	2 696
5	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, Амурсталь поселок	<a href="https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/239445421/">https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/239445421/</a>	Для эксплуатации объектов промышленности - организация и размещение производственной базы	840	370 000	440
6	г. Комсомольск-на-Амуре, Краснофлотская ул. ул.	<a href="https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot_promnaznacheniya_2815471132">https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot_promnaznacheniya_2815471132</a>	Общественно-деловая застройка	4 700	46 950 000	9 989
7	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Красная, 18	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnyj-uchastok-20-693-kv-m-kommercheskogo-naznachenija-ul-krasnaja-18-93104822.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnyj-uchastok-20-693-kv-m-kommercheskogo-naznachenija-ul-krasnaja-18-93104822.html</a>	Для размещения производственных и адм.зданий	20 693	22 300 000	1 078
8	г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 69к/3	<a href="https://komsomolsk-na-amure.vsn.ru/sale-land-lot/49648422-102-0-sot-11000000-rub-sh-severnoe">https://komsomolsk-na-amure.vsn.ru/sale-land-lot/49648422-102-0-sot-11000000-rub-sh-severnoe</a>	Под склады, хранение автотранспорта	10 200	11 000 000	1 078
9	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Кирова 49/3	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnyj-uchastok-212-kv-m-komm-naznachenija-ul-kirova-49-3-88713818.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnyj-uchastok-212-kv-m-komm-naznachenija-ul-kirova-49-3-88713818.html</a>	Для использования в целях эксплуатации здания	212	1 200 000	5 660
10	г. Комсомольск-на-Амуре, Советская ул., 1	<a href="https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot_promnaznacheniya_2583592999">https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot_promnaznacheniya_2583592999</a>	Под промышленность	2 000	799 000	400
Нижняя граница						400
Верхняя граница						9 989
Среднее значение						2 607
Медиана						1 328

Источник информации: открытые источники, Расчеты оценщика

Анализ рынка земельных участков г. Комсомольск-на-Амуре земельных участков 2023 года на март 2023 г. стоимость 1 кв. м варьируется от 400 до 9 989 руб. При этом средняя цена предложения составила 2 607 руб./кв. м, медиана 1 328 руб./кв. м. Далее в расчетах будет использована часть подобранных ofert, как наиболее сопоставимая по своим основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

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

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

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

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена предложения с НДС, руб.	Цена предложения с НДС, руб./кв. м
1	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, Лесозаводская 5	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-1362-kv-m-ul-lesozavodskaja-5-41060350.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-1362-kv-m-ul-lesozavodskaja-5-41060350.html</a>	1 362,0	35 000 000	25 698

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена предложения с НДС, руб.	Цена предложения с НДС, руб./кв. м
2	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Вокзальная 32	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnyj-biznes-centr-4397-kv-m-ul-vokzalnaja-32-78242502.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnyj-biznes-centr-4397-kv-m-ul-vokzalnaja-32-78242502.html</a>	4 397,0	90 000 000	20 469
3	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова 76/2	<a href="https://komsomolsk-na-amure.restate.ru/obj/prodazha-ofisa-ul-kirova-76-2-13516716/#slide5">https://komsomolsk-na-amure.restate.ru/obj/prodazha-ofisa-ul-kirova-76-2-13516716/#slide5</a>	2 454,0	50 000 200	20 375
4	г. Комсомольск-на-Амуре, г. Комсомольск-на-Амуре ул. Вокзальная, 58 а	<a href="https://komsomolsk-na-amure.olan.ru/sale-free-appointment/49809201-1125-0-m-29000000-rub-ul-vokzalnaya">https://komsomolsk-na-amure.olan.ru/sale-free-appointment/49809201-1125-0-m-29000000-rub-ul-vokzalnaya</a>	1 125,0	29 000 000	25 778
5	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Победы, д.33	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/bolshoe-torgovoe-pomeschenie-s-remontom-na-krasnoj-linii-85358092.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/bolshoe-torgovoe-pomeschenie-s-remontom-na-krasnoj-linii-85358092.html</a>	1 465,4	24 000 000	16 378
6	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Комсомольская д.84 корп.3	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/4703246131055649467/">https://realty.yandex.ru/offer/4703246131055649467/</a>	834	22 000 000	26 379
7	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Павловского 2	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/administrativnoe-ofisnoe-zdanie-617-3-kv-m-ul-pavlovskogo-2-31928533.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/administrativnoe-ofisnoe-zdanie-617-3-kv-m-ul-pavlovskogo-2-31928533.html</a>	617,3	16 300 000	26 405
8	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Краснофлотская д.7/3	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/administrativnoe-zdanie-2184-4-kv-m-ul-krasnoflotskaja-7-3-93376422.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/administrativnoe-zdanie-2184-4-kv-m-ul-krasnoflotskaja-7-3-93376422.html</a>	2 184,0	28 500 000	13 049
9	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова, д.18	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/ofisnoe-zdanie-913-kv-m-ul-kirova-18-93376635.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/ofisnoe-zdanie-913-kv-m-ul-kirova-18-93376635.html</a>	913,0	22 000 000	24 096
10	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре ул. Краснофлотская 7	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodama-otel-briz-2530-kv-m-ul-krasnoflotskaja-7-93646857.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodama-otel-briz-2530-kv-m-ul-krasnoflotskaja-7-93646857.html</a>	2 530,0	98 000 000	38 735
Нижняя граница					13 049
Верхняя граница					38 735
Среднее значение					23 736
Медиана					24 897

Источник информации: открытые источники, Расчеты оценщика

Анализ рынка показывает, что цена предложения на наиболее сопоставимые по местоположению и назначению Объекту оценки отдельные стоящие здания свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре на март 2023 года находится в диапазоне от 13 049 руб./ кв. м до 38 735 руб./ кв. м. При этом средняя цена предложения составила 23 736 руб./кв. м, медиана 24 897 руб./кв. м.

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

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

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

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена с учетом НДС, руб. / кв. м в месяц
1	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова, д.54/1	<a href="https://onrealty.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/32102052">https://onrealty.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-ofisa/32102052</a>	33,1	423

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена с учетом НДС, руб. / кв. м в месяц
2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Лесозаводская, д.6	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-ofisnye-pomeshenija-64085958.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-ofisnye-pomeshenija-64085958.html</a>	97	300
3	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д.18	<a href="https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_250_m_2152509415">https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_250_m_2152509415</a>	250	500
4	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Мира, д.38/3	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdajutsja-v-arendu-pomeshenija-prospekt-mira-38-3-98013685.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdajutsja-v-arendu-pomeshenija-prospekt-mira-38-3-98013685.html</a>	300	650
5	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Магистральное ш., д.39/1	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomeshenija-244-kv-m-magistralnoe-sh-39-1-89907496.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomeshenija-244-kv-m-magistralnoe-sh-39-1-89907496.html</a>	244	550
6	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова 52	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/misc/sdam-pomeshenija-svobodnogo-naznachenija-93-kv-m-108984864.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/misc/sdam-pomeshenija-svobodnogo-naznachenija-93-kv-m-108984864.html</a>	93	538
7	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Хетагуровская 14	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/torgovo-ofisnoe-pomeshenie-154-kv-m-ul-hetagurovskaja-14-35269797.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/torgovo-ofisnoe-pomeshenie-154-kv-m-ul-hetagurovskaja-14-35269797.html</a>	154	650
8	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Кирова 46б	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-pomeshenija-pod-ofis-105993438.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-pomeshenija-pod-ofis-105993438.html</a>	129	500
9	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Димитрова 11	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/torgovye-pomeshenija-dimitrova-11-82814159.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/torgovye-pomeshenija-dimitrova-11-82814159.html</a>	620	500
10	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Первостроителей, д.19	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-ofisnye-pomeshenija-s-vodoj-ot-15kv-m-v-komsomolske-100300255.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-ofisnye-pomeshenija-s-vodoj-ot-15kv-m-v-komsomolske-100300255.html</a>	350	750
Нижняя граница				300
Верхняя граница				750
Среднее значение				536
Медиана				519

Источник информации: открытые источники, Расчеты оценщика

Анализ рынка показывает, что арендная ставка на наиболее сопоставимые по местоположению и назначению Объекту оценки встроенных помещений свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре на март 2023 года находится в диапазоне от 300 руб./кв. м до 750 руб./кв. м в месяц. При этом средняя арендная ставка составила 536 руб./кв. м в месяц, медиана 519 руб./кв. м в месяц.

### Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

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

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Цены предложения находятся в отрицательной динамике, увеличились скидки при продаже
Спрос	Сокращение спроса
Предложение	Ограниченное
Ликвидность	Очень низкая
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Присутствуют незначительные колебания
Емкость рынка	Незначительная
Диапазоны средней цены предложения и аренды в г. Комсомольске-на-Амуре в марте 2023 г., руб./ кв. м	По расчетам Оценщика средняя цена аренды помещений свободного назначения, сопоставимых объекту оценки в марте 2023 г. в Комсомольске-на-Амуре составила от 300 руб./кв. м до 750 руб./кв. м в месяц. По расчетам Оценщика средняя цена предложения по продаже зданий свободного назначения, сопоставимых объекту в марте 2023 г. в Комсомольске-на-Амуре составила от 13 049 руб./ кв. м до 38 735 руб./ кв. м.

### 8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, показал, что объем информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности на дату оценки достаточен. Оценщиком выявлены объекты-аналоги, имеющие сходные характеристики с оцениваемым объектом недвижимого имущества.

В данном разделе Оценщиком приводится обоснование значений основных ценообразующих факторов, выявленных в ходе проведенного анализа рынка и оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

#### Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Цена сделки определяется составом передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

**Условия финансирования.** Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Диапазон цен по фактору условия финансирования сделки носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий финансирования, например, отсрочки платежа, дробности платежей и т.д.

**Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки).** Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Учет данного фактора производится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на полгода и более.

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

Для определения корректировки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 451, стр. 463).

**Таблица 31. Значения корректировки на торг (при продаже офисно-торговой недвижимости) по мнению оценщиков на неактивном рынке, усредненные по городам России**

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Высокклассовые офисы (Офисы классов А, В)	12,8%	8,0% - 17,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,2% - 20,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,0%	7,8% - 18,8%
4. Стрит-ритейл	12,5%	7,2% - 17,8%
5. Объекты свободного назначения	15,0%	9,5% - 20,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,5%	11,0% - 24,0%
<b>Арендные ставки объектов</b>		
1. Высокклассовые офисы (Офисы классов А, В)		8,0% - 17,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,0%	8,7% - 19,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12,5%	7,6% - 17,4%
4. Стрит-ритейл	12,5%	7,6% - 17,4%
5. Объекты свободного назначения	14,0%	8,7% - 19,3%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,0%	8,0% - 21,1%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 451, стр. 463)

На основании данного исследования, средняя скидка на торг на цены офисных объектов класса С и ниже, усредненные данные по городам России, на неактивном рынке составляет 9,2-20,8%, принято среднее значение диапазона в размере 15%.

На основании данного исследования, средняя скидка торг на арендные ставки офисных объектов класса С и ниже усредненные данные по городам России, усредненные данные по городам России, на неактивном рынке составляет 8,7-19,3%, принято среднее значение диапазона в размере 14%.

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

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

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

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

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

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято среднее значение диапазона в размере 15,7%. Основные ценообразующие факторы и их влияние на цены офисно-торговой недвижимости класса С, торговых площадей, стрит-ритейл, ОСН были определены с помощью аналитического исследования, приведенного в Справочнике оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 8, стр. 66).

**Таблица 33. Ценообразующие факторы. Офисы класса С, торговые площади, стрит-ритейл, ОСН**

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

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

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

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

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

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

Влияние состояния отделки соответствует рангу 0,05.

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

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

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

Для проведения данной корректировки Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2021 г.) (табл. 12, стр. 45), в расчетах принималось среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса С и ниже в дальневосточных регионах на неактивном рынке диапазон 10,1-34,9%. Данные справочника приведены в таблице ниже.

**Таблица 34. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса С и ниже, усредненные по городам России на неактивном рынке**

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	15,0%	9,6%	20,4%
2	Санкт-Петербург	12,5%	4,6%	20,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17,5%	10,2%	24,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	21,3%	13,1%	29,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,5%	6,2%	28,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,0%	6,7%	21,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	19,5%	10,4%	28,6%
8	Курортные регионы	18,8%	8,8%	28,8%
9	Дальневосточные регионы	22,5%	10,1%	34,9%

Источник информации: Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2021 г.) (табл. 12, стр. 45)

Учитывая престижное местоположение и назначение объекта оценки, в расчетах принималось среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса С и ниже в дальневосточных регионах на неактивном рынке (22,5%).

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

Операционные расходы были определены на основании данных, представленных на портале Statrielt<sup>33</sup>.

<sup>33</sup>Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/>

**Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2022 года**

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (субъектно: 14.10.2022 г.) (statistika-tyun/statistika-na-01-10-2022g/kategorija-kommercheskij-neodvizhnost)

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

**Включает расходы:**

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

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

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

**Примечание:**

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

В соответствии с данным Источником, рыночное значение доли операционных расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2022 г. – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей) для офисных и других общественных помещений и зданий составляет – 0,16-0,40, для расчета принято среднее значение диапазона 0,27 или (27%).

**Ставка капитализации** была определена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2021 г.) (табл. 49, стр. 88).

Данные справочника приведены в таблице ниже.

**Таблица 35. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, объекты свободного назначения, неактивный рынок (респонденты- эксперты-оценщики)**

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	9,2%	15,8%
2	Санкт-Петербург	10,0%	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,8%	7,7%	15,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,5%	6,1%	14,9%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,5%	8,2%	16,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	5,8%	19,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,0%	4,8%	13,2%
8	Курортные регионы	27,5%	-	-
9	Дальневосточные регионы	13,3%	10,4%	16,1%

Источник информации: Справочника оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2021 г.), табл. 49, стр. 88

В соответствии с данным источником, диапазон ставки капитализации для офисной недвижимости для дальневосточных регионов на неактивном рынке составляет – 10,0-17,5%, для расчета принято среднее значение диапазона в размере – 13,3%.

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

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

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

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

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

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

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

Влияние фактора передаваемые имущественные права соответствует рангу 0,13.

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

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

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

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

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

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

#### **8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

(а) Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**По физическому статусу выделяют:**

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

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

#### **1. земельные участки**

В соответствии с Земельным Кодексом РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли населённых

пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

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

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

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

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

**Вывод: объект оценки относится к объектам нежилой недвижимости.**

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

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

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

- Потенциал местоположения - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.
- Рыночный спрос - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.
- Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.
- Физическая возможность – возможность возведения зданий с целью наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.
- Финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.
- Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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

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

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

#### **Варианты использования участка, как свободного:**

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

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка признается его текущее использование – под существующие здание и строения **свободного назначения, гостиницы.**

#### **Варианты использования участка с существующими улучшениями:**

Рассмотрим оцениваемые объекты на соответствие перечисленным выше критериям.

#### **Потенциал местоположения**

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

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

#### **Рыночный спрос**

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

#### **Юридическая правомочность**

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

#### **Физическая осуществимость**

Учитывая архитектурную планировку помещений, следует сделать вывод, что использование объекта для реализации **свободного назначения**, является наиболее целесообразной.

#### **Максимальная эффективность**

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

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

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

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

## ГЛАВА 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 9.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **9.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ДОХОДОВ)**

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки включают, например, следующее:

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

### ***Компоненты оценки по приведенной стоимости***

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

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

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

**Доходный подход**, основанный на принципе ожидания, основывается на принципе ожидания, который гласит, что типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходы от его коммерческого использования. Согласно (ФСО №7 ст.23), утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611, в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов

от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

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

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

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

#### **Применимость доходного подхода и выбор метода оценки**

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

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

### **9.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ЗАТРАТ)**

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

При оценке справедливой стоимости в рамках затратного подхода базовым является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без

чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

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

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

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

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

#### **Применимость затратного подхода и выбор метода оценки**

Затратный подход не отражает действительных рыночных цен на объекты недвижимости. Согласно пункту 24в Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. №611 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта.<sup>34</sup> Официально подтвержденная в установленном порядке смета затрат, включающая в себя покупку участка и строительства на нём здания, заказчиком не предоставлена. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, УПВС, УПСС и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат и последующим экспертным определением величины износа приведёт к большой погрешности в вычислениях. Принимая во внимание все вышесказанное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода.

## **9.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД**

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование — это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котированных ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котированным

<sup>34</sup>Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 496 с.: ил. (стр. 195).

ценным бумагам, используемым как ориентир.

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, определяет сравнительный подход как «совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения». Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

**Сравнительный подход** основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке самого дешевого объекта аналогичного качества и полезности.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), исходя из данных о недавно совершенных сделках купли-продажи или данных о ценах предложений (публичных оферт) с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения метода корректировок Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

#### **Применимость сравнительного подхода**

Анализ рыночной информации позволяет Оценщику сделать вывод о том, что исследуемый сегмент рынка достаточно развит, имеется возможность отобрать для расчетов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценообразующим факторам и выполнить основную задачу, поставленную перед Оценщиком: установить справедливую стоимость объекта оценки.

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

## **9.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

Согласование результатов производится после определения справедливой стоимости.

Определение итоговой стоимости объекта оценки, при оценке стоимости которой использовались методы нескольких оценочных подходов, осуществляется путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе анализа и оценки с использованием примененных подходов.

Суть процесса математического взвешивания заключается в умножении каждого из полученных стоимостных показателей на весовой коэффициент. Весовой коэффициент - множитель, меньший или равный единице, показывающий относительную значимость каждого из примененных подходов и определяющийся обоснованным суждением Оценщика. Сумма весовых коэффициентов составляет единицу.

Для определения весовых коэффициентов анализируются преимущества и недостатки использованных методов с учетом характеристик и особенностей объекта оценки.

## ГЛАВА 10. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

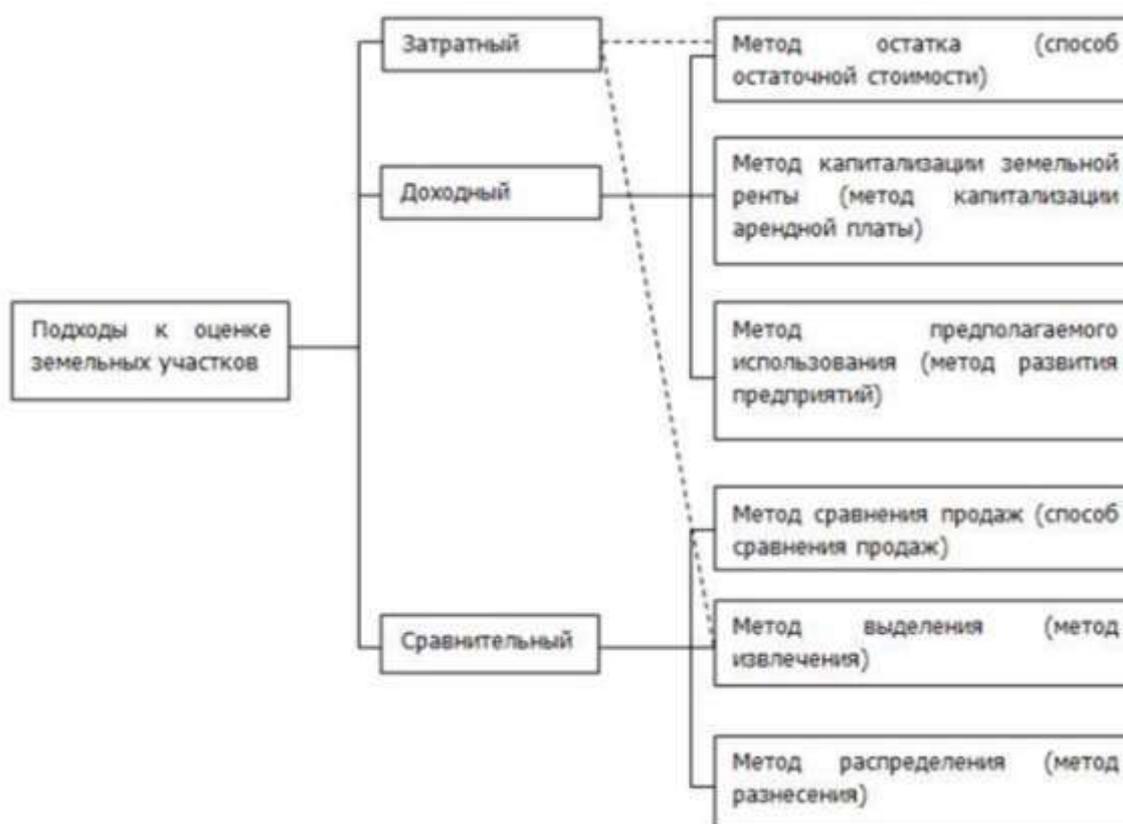
### 10.1. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

**Рисунок 2. Методы оценки земельных участков**



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

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

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

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

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

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

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

## Расчет справедливой стоимости земельного участка

Справедливая стоимость земельного участка определяется методом корректировок.

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

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

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

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

Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов:

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

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

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

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

Таблица 39. Информация об объектах-аналогах<sup>35</sup>

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		<a href="https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/237258113/">https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/237258113/</a>	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnyj-uchastok-5200-kv-m-pr-pobedy-sh-komsomolskoe-77653540.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnyj-uchastok-5200-kv-m-pr-pobedy-sh-komsomolskoe-77653540.html</a>	<a href="https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/261235703/">https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/261235703/</a>
Контактный телефон		тел. +7 914 210-36-93 +7 962 586-28-11	тел. +7 963 820-64-42	тел. +7 962 586-28-49
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Кирова 36	г. Комсомольск-на-Амуре, в районе пересечения пр. Победы и Комсомольского шоссе	г. Комсомольск-на-Амуре, Победы пр., 1
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Площадь земельного участка, кв. м	1 034,0	604 <sup>36</sup>	5 200	4 757
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Коммерческая застройка (под здание гостиницы "Заря")	Коммерческая застройка (для строительство офисного здания)	Коммерческая застройка (для размещения объектов торговли)	Коммерческая застройка (под строительство торгового центра)
Характеристика окружения местоположение	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой
Коммуникации	Водоснабжение, отопление, канализация, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, электроснабжение	По границе участка	По границе участка
Наличие строений	Условно-свободный	Нет	Есть	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Стоимость, руб.		<b>1 300 000</b>	<b>5 200 000</b>	<b>7 500 000</b>
Удельная цена предложения, руб./кв. м		<b>2 152</b>	<b>1 000</b>	<b>1 577</b>

Источник информации: Расчеты оценщика

<sup>35</sup> Вся информация о характеристиках объектов аналогов была уточнена у представителей собственников.

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

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

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

Расчет справедливой стоимости земельного участка включает следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

$\Pi_1, \dots, \Pi_n$  – процентные поправки по  $i$  – му элементу сравнения.

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

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

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

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

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

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

где

$K_{\Pi}$  – размер корректировки;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Корректировка на передаваемые имущественные права.** Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности могут иметь различную стоимость. Значение возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется Оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г.

**Таблица 41. Влияние фактора «передаваемые имущественные права для земельных участков под офисно-торговую застройку»**

	Объект-аналог		
	Собственность	Оценки удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде и удельной цене аналогичных участков в собственности	Оценки удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) и удельной цене аналогичных участков в собственности
под коммерческую застройку (офисно-торговую)			
Собственность	1,00	1,18	1,31
Оценки удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде и удельной цене аналогичных участков в собственности	0,97	1,00	1,13
Оценки удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) и удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,88	1,00

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

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

требуется. Так как на земельный участок, выбранные для расчета объекты-аналоги № 2 оформлены права долгосрочной аренды, поправка составит  $1/0,87-1=0,1494$  (14,94%).

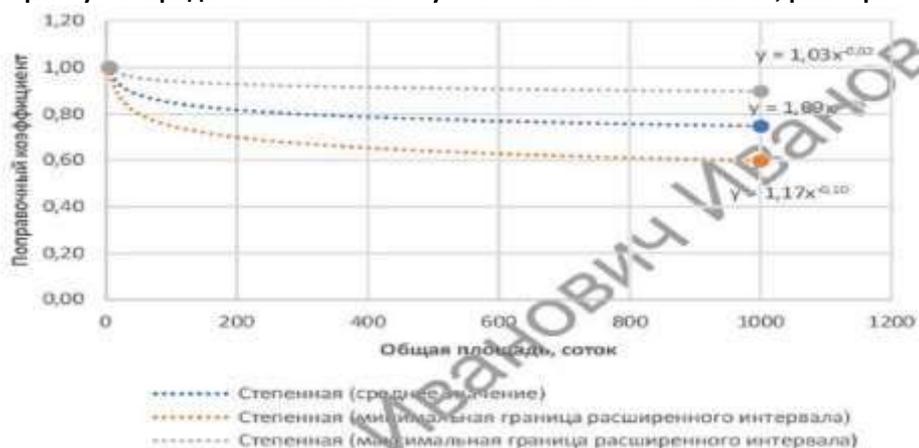
**Корректировка на условия финансирования.** Анализ предложений по продаже объектов-аналогов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применялась.

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

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

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

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



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

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

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

где

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

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

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

$K$  – коэффициент торможения.

Расчет корректировки на площадь приводится ниже.

**Таблица 42. Корректировка на площадь**

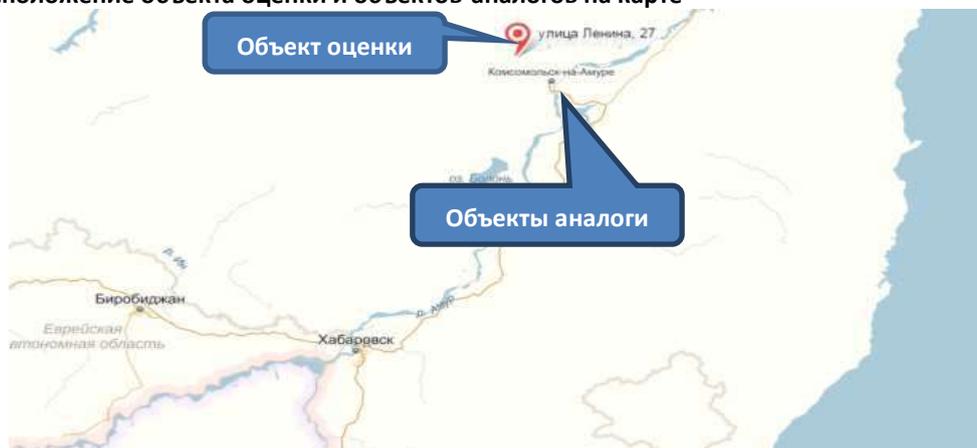
Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Кирова 36	г. Комсомольск-на-Амуре, в районе пересечения пр. Победы и Комсомольского шоссе	г. Комсомольск-на-Амуре, Победы пр., 1
Площадь земельного участка, кв. м	1 034,0	604	5 200	4 757

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на площадь, %		-2,65%	8,41%	7,93%

Источник информации: Расчеты оценщика

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

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



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

Таблица 43. Территориальные коэффициенты для земельных участков под коммерческую застройку, расположенных в различных регионах области, данные усредненные по городам России

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

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

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

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

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

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

**Корректировка на наличие строений под снос.** Корректировка на наличие ветхих строений под снос определяется Оценщиком с помощью данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт по корректировке стоимости земельных участков на наличие и состав инженерных коммуникаций на 01.10.2022 г.<sup>37</sup>

#### на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.) (statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

Исследование рынка земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и сооружениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Величина значения зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторично использованных материалов), без учета расположения зарегистрированных лиц	0,81	1,00	0,92

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон величина корректировки может быть согласовано изменена в пределах:

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

Земельный участок с кадастровым номером 27:14:0010103:41 оценивается как условно-свободный. У объектов-аналогов №№ 1, 3 нет строений, корректировка не требуется.

У объекта-аналога № 2 есть ветхие здания, строения или сооружения, подлежащие сносу, необходимо введение корректировки.

Корректировка составит  $1/0,92-1=0,0870$  или 8,70%.

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

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

Корректировка на наличие и состав инженерных коммуникаций определяется Оценщиком с помощью данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт по корректировке стоимости земельных участков на наличие и состав инженерных коммуникаций на 01.10.2022 г.<sup>38</sup>

<sup>37</sup> <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/>

<sup>38</sup> <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/>

**на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2022 года**

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.) (statistika.gymka/statistika-na-01-10-2022g/korrekciivki-doiimosti-zemli)

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

Итоги расчета StarExpert на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующая магистраль, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,30	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,24	1,13

**Примечания:**

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состава.

2. Региональные различия, различия зонирования и разреженного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней грани.

3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.

4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

**Р.С.:**

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

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

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

У объекта-аналога № 1 подведены электроэнергия 220-240 В, водопровод, канализация<sup>39</sup>.

Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 1 на наличие и состав инженерных коммуникаций составит  $(1,07*1,08*1,07*1,13)/(1,07*1,08*1,07)-1=0,1322$  (13,22%).

У объектов-аналогов №№ 2, 3 коммуникации проходят по границе участка (электроэнергия 220-240 В, водопровод, канализация, теплоснабжение)<sup>40</sup>.

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

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №№ 2, 3 на наличие и состав инженерных коммуникаций составит  $(1,07*1,08*1,07*1,13)/(1,04*1,03*1,04*1,05)-1=0,1968$  (19,68%).

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

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

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

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Ниже приведены расчёты справедливой стоимости оцениваемых земельных участков сравнительным подходом.

<sup>39</sup> Информация уточнена у представителя собственника по телефонам +7 914 210-36-93.

<sup>40</sup> Информация уточнена у представителя собственника по телефонам +7 963 820-64-42, +7 962 586-28-49.

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

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		<a href="https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/237258113/">https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/237258113/</a>	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnij-uchastok-5200-kv-m-pr-pobedy-sh-komsomolskoe-77653540.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnij-uchastok-5200-kv-m-pr-pobedy-sh-komsomolskoe-77653540.html</a>	<a href="https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/261235703/">https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/261235703/</a>
Контактный телефон		тел. +7 914 210-36-93 +7 962 586-28-11	тел. +7 963 820-64-42	тел. +7 962 586-28-49
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Кирова 36	г. Комсомольск-на-Амуре, в районе пересечения пр. Победы и Комсомольского шоссе	г. Комсомольск-на-Амуре, Победы пр., 1
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Площадь земельного участка, кв. м	1 034,0	604 <sup>41</sup>	5 200	4 757
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Коммерческая застройка (под здание гостиницы "Заря")	Коммерческая застройка (для строительство офисного здания)	Коммерческая застройка (для размещения объектов торговли)	Коммерческая застройка (под строительство торгового центра)
Характеристика окружения местоположение	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой
Коммуникации	Водоснабжение, отопление, канализация, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, электроснабжение	По границе участка	По границе участка
Наличие строений	Условно-свободный	Нет	Есть	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Стоимость, руб.		<b>1 300 000</b>	<b>5 200 000</b>	<b>7 500 000</b>
Удельная цена предложения, руб./кв. м		<b>2 152</b>	<b>1 000</b>	<b>1 577</b>
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %		-15,70%	-15,70%	-15,70%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		1 814	843	1 329
Разрешенное использование	Коммерческая застройка (под здание гостиницы "Заря")	Коммерческая застройка (для строительство офисного здания)	Коммерческая застройка (для размещения объектов торговли)	Коммерческая застройка (под строительство торгового центра)
Корректировка на разрешенное использование, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		1 814	843	1 329
Передаваемые имущественные права		Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность
Корректировка передаваемые права, %		0,00%	14,94%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		1 814	969	1 329
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		1 814	969	1 329
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		1 814	969	1 329
Площадь земельного участка, кв. м	1 034,00	604	5 200	4 757

<sup>41</sup> Площадь объекта оценки уточнена у представителей собственника по тел. +7 914 210-36-93, кадастровый номер земельного участка 27:22:0030703:140.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на площадь		-2,65%	8,41%	7,93%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		1 766	1 050	1 434
Корректировка на территориальное местоположение		-32,39%	-32,39%	-32,39%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		1 194	710	970
Корректировка на расположение относительно «красной линии»		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		1 194	710	970
Корректировка на наличие строений		0%	8,70%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		1 194	772	970
Корректировка на наличие коммуникаций		13,22%	19,68%	19,68%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		1 352	924	1 161
Количество корректировок		4	6	4
Удельный вес объекта		0,357	0,286	0,357
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.		483	264	414
<b>Коэффициент вариации</b>	<b>18,47%</b>			
<b>Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.</b>	<b>1 161</b>			
<b>Справедливая стоимость земельного участка без учета НДС, руб.</b>	<b>1 200 474</b>			
<b>Справедливая стоимость земельного участка (округленно), руб.</b>	<b>1 200 000</b>			

Источник: Расчеты оценщика

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

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

где

$V$  - искомый показатель,

$\sigma$  - среднее квадратичное отклонение,

$\bar{X}$  - средняя величина.

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

Для полученных данных отношение среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию составило 18,47%, это больше 10%, меньше 33%, изменчивость вариационного ряда относится к средней.

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

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

Корректировка определяется с помощью данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт на 01.10.2022 г.<sup>42</sup>

### на Долевую собственность земельного участка - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

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

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

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или допустимо делить *	0,91	0,98	0,95
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,72	0,89	0,81

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

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

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

Таким образом, корректировка на долевую собственность составит (-5%).

Таблица 45. Расчет итоговой величины земельного участка

Показатель	Значение
Стоимость земельного участка общей площадью 1 034 кв. м, руб.	1 200 000
Стоимость 1 кв. м земельного участка, руб.	1 161
Размер оцениваемой доли	0,96
Оцениваемая доля 24/25 в кв. м	992,64
Размер корректировки на долевую собственность	-5%
Стоимость доли 24/25 1 кв. м земельного участка в праве общей долевой собственности, руб.	1 103
Стоимость доли 24/25 земельного участка в праве общей долевой собственности, (округленно) руб.	1 095 000

Таким образом, справедливая стоимость доли 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка, кадастровый номер 27:14:0010103:41, на дату оценки 24.03.2023 года, по сравнительному подходу составляет округленно 1 095 000 (Один миллион девяносто пять тысяч) рублей.

Продажа прав собственности на земельные участки НДС не облагается.

## 10.2. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 м<sup>2</sup> общей площади Объекта.

<sup>42</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/>

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

### **Выбор сопоставимых объектов**

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

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

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

Таблица 46. Характеристики сопоставимых объектов-аналогов<sup>43</sup>

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации	Заказчик	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-1362-kv-m-ul-lesozavodskaja-5-41060350.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-1362-kv-m-ul-lesozavodskaja-5-41060350.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnyj-biznes-centr-4397-kv-m-ul-vokzalnaja-32-78242502.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnyj-biznes-centr-4397-kv-m-ul-vokzalnaja-32-78242502.html</a>	<a href="https://komsomolsk-na-amure.restate.ru/obj/prodazha-ofisa-ul-kirova-76-2-13516716/#slide5">https://komsomolsk-na-amure.restate.ru/obj/prodazha-ofisa-ul-kirova-76-2-13516716/#slide5</a>	<a href="https://komsomolsk-na-amure.olan.ru/sale-free-appointment/49809201-1125-0-m-29000000-rub-ul-vokzalnaya">https://komsomolsk-na-amure.olan.ru/sale-free-appointment/49809201-1125-0-m-29000000-rub-ul-vokzalnaya</a>
Контактный телефон		+7 963 820-64-42	+7 963 820-64-42	+7 963 829-95-84	8-968-172-12-39
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21 (Лит.А), пом.1	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Лесозаводская 5	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Вокзальная 32	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова 76/2	г. Комсомольск-на-Амуре, г. Комсомольск-на-Амуре ул. Вокзальная, 58 а
Общая площадь, кв. м	1 711,80	1 362	4 397	2 454	1 125
Передаваемые имущественные права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь земельного участка, кв. м	992,6	889	2 200	4 800	1 130
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Тип объекта	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Тип помещений	Гостиница, свободное назначение	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения	Свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения
Этажность	подвал, 1, 2	подвал, 1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3, 4	1, 2
Отделка помещений	Эконом	Эконом	Стандарт	Эконом	Эконом
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии
Обеспечение инженерными системами	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<b>Стоимость, руб. с НДС</b>		<b>35 000 000</b>	<b>90 000 000</b>	<b>50 000 200</b>	<b>29 000 000</b>
<b>Удельная цена предложения, руб./кв. м с НДС</b>		<b>25 698</b>	<b>20 469</b>	<b>20 375</b>	<b>25 778</b>

Источник информации: Расчеты оценщика

<sup>43</sup> Вся информация по объектам аналогам была уточнена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников.

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

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

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

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

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

$\Pi_1, \dots, \Pi_n$  – процентные поправки по  $i$  – му элементу сравнения.

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

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

В расчете Оценщиком были учтены следующие поправки.

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

Для определения корректировки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 451, стр. 463).

**Таблица 47. Значения корректировки на торг (при продаже офисно-торговой недвижимости) по мнению оценщиков на неактивном рынке, усредненные по городам России**

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	8,0% - 17,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,2% - 20,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,0%	7,6% - 18,5%
4. Стрит-ритейл	12,5%	7,2% - 17,8%
5. Объекты свободного назначения	15,0%	9,5% - 20,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,5%	11,0% - 24,0%
<b>Арендные ставки объектов</b>		
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	8,0% - 17,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,0%	8,7% - 19,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12,5%	7,6% - 17,4%
4. Стрит-ритейл	12,5%	7,6% - 17,4%
5. Объекты свободного назначения	14,0%	8,7% - 19,3%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,0%	8,9% - 21,1%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 451, стр. 463)

На основании данного исследования, средняя скидка на торг на цены объектов свободного назначения усредненные данные по городам России, на неактивном рынке составляет 9,2-20,8%, принято среднее значение диапазона в размере 15%.

#### **Корректировка на размер земельного участка**

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

Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:<sup>44</sup>

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

$$S' = S_{з\text{у}}/S_{зд}$$

Величина  $S'$  отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

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

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

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

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{з\text{у}}$$

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

Стоимость земельного участка, приходящуюся на нежилое помещение кадастровый номер 27:14:0010102:1968 была определена в разделе 9.1. «Расчет справедливой стоимости земельного участка» (методом корректировок) и составила 1 095 000 рублей без учета НДС доли 24/25 земельного участка в праве общей долевой собственности, стоимость земельного участка за 1 кв. м = 1 103 руб./ кв. м.

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

**Таблица 48. Расчет величины корректировки на размер земельного участка**

Наименование показателя	Обозначение	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь здания, кв. м	$S_{зд}$	1 711,8	1 362	4 397	2 454	1 125
Площадь земельного участка, кв. м	$S_{з\text{у}}$	992,6	889	2 200	4 800	1 130
Доля ЗУ, приходящаяся на 1 кв. м площади улучшений	$S'$	0,58	0,65	0,50	1,96	1,00
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/ кв. м	$\Delta S'i$		-0,07	0,08	-1,38	-0,42
Корректировка на площадь ЗУ, руб.	$K$		-77	88	-1522	-463

Источник информации: Расчеты оценщика

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

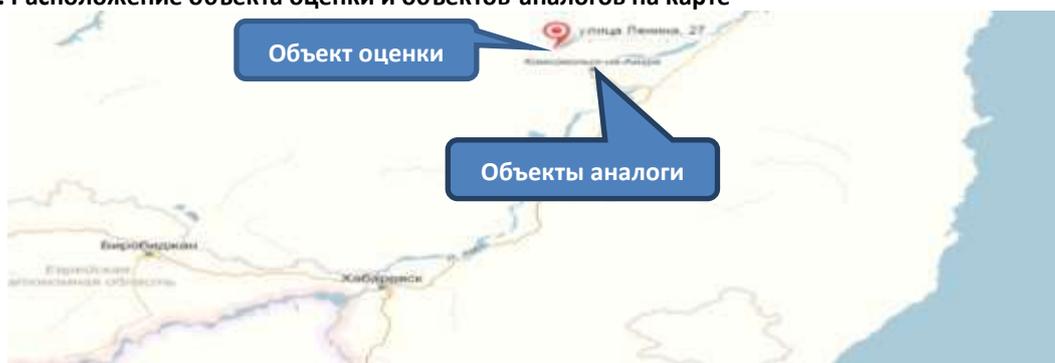
**Корректировка на условия финансирования.** В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства.

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

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

<sup>44</sup><http://sstitova.ru/%D0%BF%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0-%D0%BD%D0%B0-%D0%BF%D0%BB%D0%BE%D1%89%D0%B0%D0%B4%D1%8C-%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE-%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82>

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



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

Влияние данного фактора определялось на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» табл. 9, стр. 75.

Таблица 49. Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,56	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,54	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», табл. 9, стр. 75

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

Объект оценки находится в Хабаровском крае, Солнечном районе, рп. Солнечный категория - прочие населенные пункты, а объекты-аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре - райцентры с развитой промышленностью, корректировка на местоположение составит  $(0,52/0,74 - 1 = -29,73\%)$ .

**Корректировка на тип объекта.** Объект оценки - это встроенные помещения. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4 – отдельно стоящее здание с земельным участком, таким образом необходимо ввести корректировки на тип объекта к объектам-аналогам №№ 1, 2, 3, 4. Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 242, стр. 347).

**Таблица 50. Отношение удельной цены офисного объекта, встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком, значение корректировок усредненные по городам России**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,84	0,96
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,88	0,97

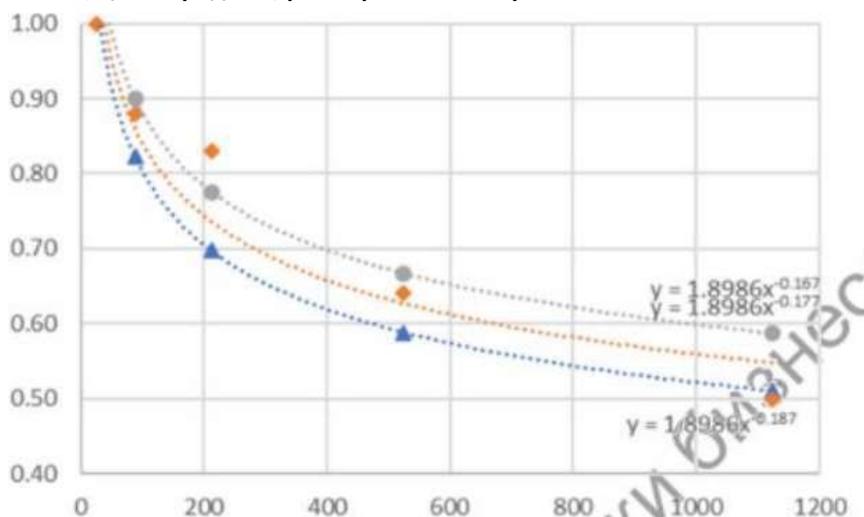
Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 242, стр. 347)

Корректировка на тип объекта для встроенных помещений объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4 составит  $0,9-1=-0,10$  или (-10%).

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

Для определения корректировки на площадь было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (рисунок 143, стр. 328).

**Рисунок 2. Зависимость удельной цены офисного назначения (свободного назначения) с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи, расширенный интервал.**



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

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

$$K_s = (S_o/S_A)^{-0,177},$$

где

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

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

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

$K$  – коэффициент торможения.

Расчет корректировки на площадь приводится ниже.

**Таблица 51. Корректировка на площадь**

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21 (Лит.А), пом.1	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Лесозаводская 5	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Вокзальная 32	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова 76/2	г. Комсомольск-на-Амуре, г. Комсомольск-на-Амуре ул. Вокзальная, 58 а
Общая площадь, кв. м	1 711,80	1 362	4 397	2 454	1 125
Корректировка на площадь, масштаб		0,9603	1,1817	1,0658	0,9284
Корректировка на площадь, %		-3,97%	18,17%	6,58%	-7,16%

Источник информации: Расчеты оценщика

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

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

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

Этаж расположения	аналог			
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
1 этаж	1,00	1,11	1,23	1,37
2 этаж и выше	0,90	1,00	1,11	1,23
цоколь	0,81	0,90	1,00	1,11
подвал	0,73	0,81	0,90	1,00

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

Так как объекты-аналоги № 2, 3, 4 расположены на 1 этаже и выше, вводится понижающая корректировка, учитывающая подвал ( $0,73-1=-0,27$ , далее учитываем долю помещений, расположенных в подвале в общей площади объекта оценки  $600,1 / 1 711,8 = 0,35$ ;  $-0,27 * 0,35 = -0,0945$  или  $(-9,45\%)$ ).

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

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

**Таблица 53. Отношение удельной цены офисного объекта (свободного назначения), расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии, значения по городам России**

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,90	0,83 - 0,96
2	Санкт-Петербург	0,88	0,82 - 0,94
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,74 - 0,87
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,81 - 0,94
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,89	0,83 - 0,95

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов,

корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 82, стр. 156)

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

Объект-аналог № 3 расположен внутри квартала (на второй и дальше от улицы линий застройки), корректировка составит:  $1/0,89-1=0,1236$  или (12,36%).

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

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

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

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

Типы ремонта (виды ремонтных работ):

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

**Эконом** – ремонт офисных помещений эконом-класса предполагает выполнение минимального объёма работ, которых будет достаточно для того, чтобы все инженерные системы функционировали, а помещения соответствовали нормам охраны труда и могли использоваться для нормальной работы. Ремонт эконом-класса включает в себя: снятие старых покрытий, замену сантехники, дверей, окон (при необходимости); отделочные работы (ремонт офиса быстро делается только в том случае, когда это позволяет технология монтажа выбранных материалов); монтаж потолочных систем; укладку напольных покрытий. При этом на каждом из выполняемых этапов будут использоваться недорогие, простые в работе материалы.

**Стандарт** – включает в себя немного больший объем выполняемых работ по сравнению ремонтом класса «Эконом». Данный класс ремонта относится к капитальному ремонту помещений. Перепланировка помещений, монтаж разно-уровневых потолков и полов, либо разборка существующих, монтаж новых перегородок. Полная замена электрических проводов, электрики, водопроводных, отопительных, канализационных труб, оштукатуривание, шпатлевка поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также входят в состав ремонта.

**Премиум** – представляет собой комплексные работы по реализации проекта реконструкции и отделки помещений с участием профессионального дизайнера. Включает в себя всё, от зонирования помещений до изменения формы оконных проемов, всё, что может потребоваться для создания эффективно работающих систем, надёжных конструкций и оригинального интерьера.

Таблица 54. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3713	-5610	-7095	-10938
	Косметический	3713	0	-1897	-3382	-7225
	Эконом	5610	1897	0	-1485	-5328
	Стандарт	7095	3382	1485	0	-3843
	Премиум	10938	7225	5328	3843	0

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 413, стр. 439)

Состояние отделки Объекта оценки и объектов-аналогов №№ 1, 3, 4<sup>45</sup> – эконом, корректировка не требуется.

У объекта-аналога № 2<sup>46</sup> уровень отделки стандарт, корректировка на состояние отделки составит (-1485 руб./кв. м).

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

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

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

<sup>45</sup> Информация уточнена у представителя собственников.

<sup>46</sup> Информация уточнена у представителей собственников.

Таблица 55. Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-1362-kv-m-ul-lesozavodskaja-5-41060350.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-1362-kv-m-ul-lesozavodskaja-5-41060350.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnyj-biznes-centr-4397-kv-m-ul-vokzalnaja-32-78242502.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnyj-biznes-centr-4397-kv-m-ul-vokzalnaja-32-78242502.html</a>	<a href="https://komsomolsk-na-amure.restate.ru/obj/prodazha-ofisa-ul-kirova-76-2-13516716/#slide5">https://komsomolsk-na-amure.restate.ru/obj/prodazha-ofisa-ul-kirova-76-2-13516716/#slide5</a>	<a href="https://komsomolsk-na-amure.olan.ru/sale-free-appointment/49809201-1125-0-m-29000000-rub-ul-vokzalnaya">https://komsomolsk-na-amure.olan.ru/sale-free-appointment/49809201-1125-0-m-29000000-rub-ul-vokzalnaya</a>
Контактный телефон		+7 963 820-64-42	+7 963 820-64-42	+7 963 829-95-84	8-968-172-12-39
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21 (Лит.А), пом.1	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Лесозаводская 5	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Вокзальная 32	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова 76/2	г. Комсомольск-на-Амуре, г. Комсомольск-на-Амуре ул. Вокзальная, 58 а
Общая площадь, кв. м	1 711,8	1 362	4 397	2 454	1 125
Площадь земельного участка, кв. м	992,6	889	2 200	4 800	1 130
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Тип объекта	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Этажность	подвал, 1, 2	подвал, 1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3, 4	1, 2
Отделка помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Обеспечение инженерными системами	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Стоимость объекта с земельным участком с учетом НДС, руб.		<b>35 000 000</b>	<b>90 000 000</b>	<b>50 000 200</b>	<b>29 000 000</b>
Удельная цена предложения, руб./кв. м с НДС		<b>25 698</b>	<b>20 469</b>	<b>20 375</b>	<b>25 778</b>
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
<b>Корректировка на торг, %</b>		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		21 843	17 399	17 319	21 911
Площадь ЗУ, кв. м (собственность)	992,6	889,0	2 200	4 800	1 130
Доля ЗУ, приходящаяся на 1 кв. м площади улучшений	0,58	0,65	0,50	1,96	1,00
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м		-0,07	0,08	-1,38	-0,42
<b>Корректировка на площадь ЗУ, руб.</b>		-77	88	-1522	-463
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		21 766	17 487	15 797	21 448
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Корректировка передаваемые права, %</b>		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб. с учетом НДС.		21 766	17 487	15 797	21 448
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Корректировка на условия финансирования, %</b>		0%	0%	0%	0%

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		21 766	17 487	15 797	21 448
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<b>Корректировка на рыночные условия, %</b>		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		21 766	17 487	15 797	21 448
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21 (Лит.А), пом.1	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Лесозаводская 5	г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Вокзальная 32	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова 76/2	г. Комсомольск-на-Амуре, г Комсомольск-на-Амуре ул. Вокзальная, 58 а
<b>Корректировка на территориальное местоположение, %</b>		-29,73%	-29,73%	-29,73%	-29,73%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		15 295	12 288	11 101	15 072
Тип объекта	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
<b>Корректировка на тип здания, %</b>		-10%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		13 766	11 059	9 991	13 565
Площадь кв. м	1 711,80	1 362,0	4 397	2 454,0	1 125,0
<b>Корректировка на площадь, %</b>		-3,97%	18,17%	6,58%	-7,16%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		13 219	13 068	10 648	12 594
Этаж/Этажность	подвал, 1, 2	подвал, 1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3, 4	1, 2
Доля помещений, расположенных в подвале (округленно)	0,35				
<b>Корректировка на этаж, %</b>		0%	-9,45%	-9,45%	-9,45%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		13 219	11 833	9 642	11 404
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии
<b>Корректировка на расположение относительно "красной линии", %</b>		0%	0%	12,36%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		13 219	11 833	10 834	11 404
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
<b>Корректировка на тип парковки, %</b>		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		13 219	11 833	10 834	11 404
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<b>Корректировка на физическое состояние объекта, %</b>		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		13 219	11 833	10 834	11 404
Отделка помещений	Эконом	Эконом	Стандарт	Эконом	Эконом
<b>Корректировка на отделку помещений, руб.</b>		-	- 1 485	-	-
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		13 219	10 348	10 834	11 404
Количество корректировок		5	7	7	6
Весовые коэффициенты		0,267	0,240	0,240	0,253
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.		<b>3 529</b>	<b>2 484</b>	<b>2 600</b>	<b>2 885</b>
Коэффициент Вариации	10,92%	-13%	11%	6%	1%
<b>Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.</b>	<b>11 498</b>		9459		

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с учетом земельного участка, с НДС (округленно), руб.	19 682 276			1,000	

Источник информации: Расчеты оценщика

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

Для полученных данных отношение среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию составило 10,92%, полученное значение коэффициента вариации выше 10%, но не превышает 33%, то изменчивость вариационного ряда принято считать средним. Таким образом, выборка близка к однородной и ее можно использовать для определения средневзвешенного показателя удельной стоимости.

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

**Таблица 56. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу**

Наименование Объекта оценки	Площадь Объекта оценки, кв. м	Результат стоимости Объекта оценки с учетом земельного участка по сравнительному подходу, с учетом НДС, руб. <sup>47</sup>
Нежилое помещение кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 и доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка, кадастровый номер 27:14:0010103:41, расположенные по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21 (Лит.А), пом.1	1 711,80	19 682 276

<sup>47</sup> Стоимость земельного участка, входящего с состав объекта оценки (единого объекта недвижимости) приведен в разделе 10.1. настоящего Отчета.

### 10.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного подхода:

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при использовании метода прямой капитализации:

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

Математическое выражение определения справедливой стоимости оцениваемого объекта

недвижимости в рамках доходного подхода следующей формулой:

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

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

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

$R_k$  – ставка капитализации.

#### **Определение потенциального валового дохода**

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

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

$S$  – площадь помещений, предназначенных для сдачи в аренду;

$C_a$  – ставка арендной платы за помещения.

Ставка арендной платы за помещения определена на основе анализа рыночной арендной платы за подобные объекты недвижимости.

Оценщик провел исследование рынка коммерческой недвижимости помещений производственно-складского назначения и универсального назначения в районе расположения Объекта оценки, была изучена информация электронных сайтов Интернета ([www.farpost.ru](http://www.farpost.ru), <https://onrealt.ru/> и др.).

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

Таблица 57. Объекты-аналоги<sup>48</sup>

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	Заказчик	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomeshenija-244-kv-m-magistralnoe-sh-39-1-89907496.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomeshenija-244-kv-m-magistralnoe-sh-39-1-89907496.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/misc/sdam-pomeshenija-svobodnogo-naznachenija-93-kv-m-108984864.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/misc/sdam-pomeshenija-svobodnogo-naznachenija-93-kv-m-108984864.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/torgovo-ofisnoe-pomeshenie-154-kv-m-ul-hetagurovskaja-14-35269797.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/torgovo-ofisnoe-pomeshenie-154-kv-m-ul-hetagurovskaja-14-35269797.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-pomeshenija-pod-ofis-105993438.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-pomeshenija-pod-ofis-105993438.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/torgovye-pomeshenija-dimitrova-11-82814159.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/torgovye-pomeshenija-dimitrova-11-82814159.html</a>
Телефон		тел. +7 963 820-64-42	тел.+7 909 866-00-66	тел. +7 963 820-64-42	тел. +7 924 225-32-83	тел. +7 914 650-36-62
Адрес объекта	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21 (Лит.А), пом.1	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Магистральное ш., д.39/1	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова 52	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Хетагуровская 14	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Кирова 46б	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Димитрова 11
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Тип помещений	Гостиница, свободное назначение	Нежилое свободного назначения	Нежилое свободного назначения	Нежилое свободного назначения	Нежилое свободного назначения	Нежилое свободного назначения
Площадь объекта, кв. м	1 711,80	244	93	154	129	620
Этаж	подвал, 1, 2	1	2	1	2	1
Состояние отделки помещений	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом
Вход в помещение	Нет	Есть (отдельный вход)	Нет	Есть (отдельный вход)	Нет	Есть (отдельный вход)
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Наличие/отсутствие бытовой техники и мебели	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Обеспечение инженерными системами	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, интернет, охрана
Дата фиксации предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
НДС		с НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Эксплуатационные расходы		Входят	Входят	Входят	Входят	Входят
Коммунальные платежи		Не входят	Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Ставка аренды за пользование помещением, руб./кв. м/год		6 600	6 452	7 800	6 000	6 000

Источник информации: Расчеты оценщика

<sup>48</sup>Вся информация по объектам аналогам была уточнена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников.

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

Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок.

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

Для определения корректировки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 451, стр. 463).

**Таблица 58. Значения корректировки на торг (при продаже офисно-торговой недвижимости) по мнению оценщиков на неактивном рынке, усредненные по городам России**

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	8,0%	17,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,2%	20,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,0%	7,5%	18,5%
4. Стрит-ритейл	12,5%	7,2%	17,8%
5. Объекты свободного назначения	15,0%	9,5%	20,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,5%	11,0%	24,0%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	8,0%	17,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,0%	8,7%	19,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12,5%	7,6%	17,4%
4. Стрит-ритейл	12,5%	7,6%	17,4%
5. Объекты свободного назначения	14,0%	8,7%	19,3%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,0%	8,9%	21,1%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 451, стр. 463)

На основании данного исследования, средняя скидка торг на арендные ставки для объектов свободного назначения, усредненные данные по городам России, на неактивном рынке составляет 8,7-19,3%, принято среднее значение диапазона в размере 14%.

**Корректировка на передаваемые имущественные права.** По набору передаваемых прав Объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются права аренды.

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

**Корректировка на УСН/НДС.** Часть аналогов сдаются в аренду собственниками, находящимися на упрощенной системе налогообложения, а часть на общей. Но реализация и сдача в аренду помещений<sup>49</sup> на рынке едина (стремится к единому равновесному уровню) и не зависит от НДС. Если бы цены на рынке для плательщиков НДС и компаний, находящихся на УСН, различались, то плательщикам НДС было бы выгодно приобретать помещения у неплательщиков НДС. Однако, этой разницы на рынке нет. В связи со всем вышесказанным корректировка на учет НДС не вводится.

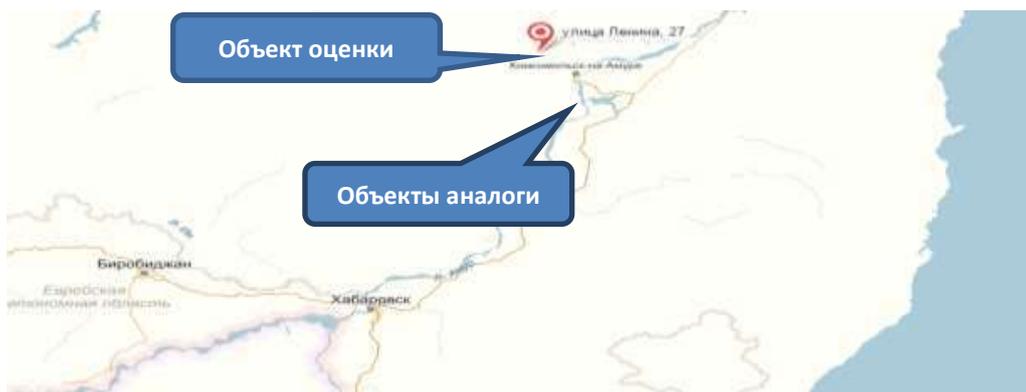
**Корректировка на дату продажи.** Поправка учитывает рост цен на рынке недвижимости. Сопоставимые объекты-аналоги актуальны на дату оценки объекта оценки, поэтому поправка на дату продажи не вводилась.

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

<sup>49</sup> Статья «К вопросу об учете НДС при оценке рыночной стоимости имущества». Ю. В. Козырь, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/kozir/Kozir-02-2015.pdf>

удаленности от областного центра города, экологической обстановкой района. Объект оценки расположен в Хабаровском крае, Солнечном районе, рп. Солнечный. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов приведено на рисунке ниже:

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



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

Влияние данного фактора определялось на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» табл. 9, стр. 75.

**Таблица 59. Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру**

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,56	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,54	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», табл. 9, стр. 75

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

Объект оценки находится в Хабаровском крае, Солнечном районе, рп. Солнечный категория - прочие населенные пункты, а объекты-аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре - райцентры с развитой промышленностью, корректировка на местоположение составит  $(0,52/0,74 - 1 = -29,73\%)$ .

**Корректировка на расположение относительно «красной линии».**

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

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

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

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

введение корректировки на этаж.

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

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

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

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

Так как объект оценки расположен на 1, 2 этажах и подвале, а объекты-аналоги №№ 1, 3, 5 расположены на 1 этаже, вводится понижающая корректировка, учитывающая подвал ( $0,65-1=-0,35$ ) и 2 этаж и выше ( $0,92-1=-0,08$ ), далее учитываем долю помещений, расположенных в подвале в общей площади объекта оценки  $600,1 / 1\ 711,8 = 0,35$ ; и долю помещений, расположенных на 2 этаже и выше  $610,7 / 1\ 711,8 = 0,36$ . Итоговая поправка на этаж составит:  $(-0,35) * 0,35 + (-0,08) * 0,36 = -0,1513$  или -15,13% (округленно).

а объекты-аналоги №№ 2, 4 расположены на 2 этаже, вводится понижающая корректировка, учитывающая подвал ( $0,71-1=-0,29$ ) и 1 этаж ( $1,09-1=0,09$ ), далее учитываем долю помещений, расположенных в подвале в общей площади объекта оценки  $600,1 / 1\ 711,8 = 0,35$ ; и долю помещений, расположенных на 2 этаже и выше  $501 / 1\ 711,8 = 0,29$ . Итоговая поправка на этаж составит:  $(-0,29) * 0,35 + 0,09 * 0,29 = -0,0754$  или -7,54% (округленно).

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

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

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

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,08
	отдельного входа нет	0,93	1,00

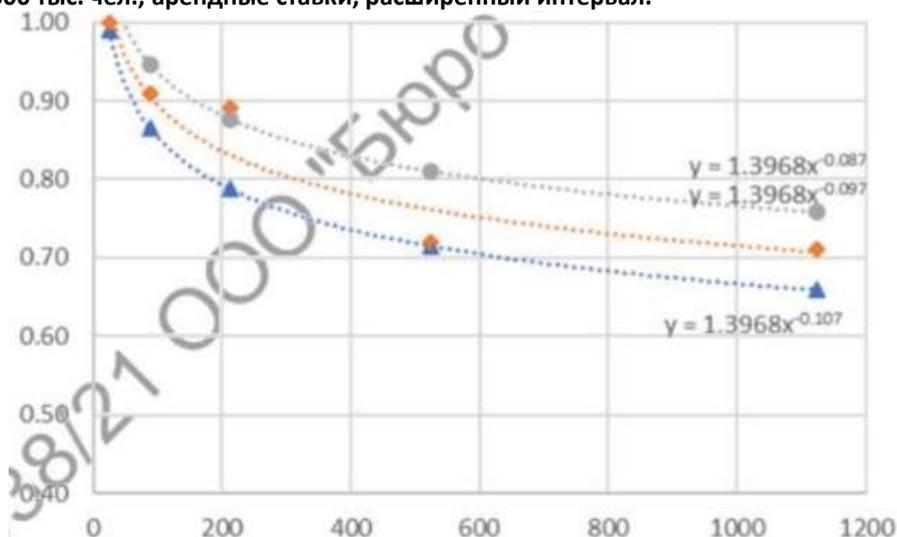
Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 308, стр.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

У объектов-аналогов №№ 1, 3, 5 есть отдельный вход, корректировка составляет - 0,93 (-7%);

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

Для определения корректировки на площадь было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (рисунок 145, стр. 329).

**Рисунок 2. Зависимость удельной арендной платы офисного назначения (свободного назначения) с численностью населения до 500 тыс. чел., арендные ставки, расширенный интервал.**



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

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

$$K_s = (S_o/S_A)^{-0,097},$$

где

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

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

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

$K$  – коэффициент торможения.

Расчет корректировки на площадь приводится ниже.

**Таблица 62. Корректировка на площадь**

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21 (Лит.А), пом.1	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Магистральное ш., д.39/1	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова 52	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Хетагуровская 14	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Кирова 46б	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Димитрова 11
Общая площадь, кв. м	1 711,8	244,0	93,0	154,0	129,0	620,0
Корректировка на площадь, масштаб		0,8278	0,7539	0,7917	0,7782	0,9062
Корректировка на площадь, %		-17,22%	-24,61%	-20,83%	-22,18%	-9,38%

Источник информации: Расчеты оценщика

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

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

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

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

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

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

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

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

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

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	Заказчик	<a href="https://www.farpost.ru/kom-somolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomeshenija-244-kv-m-magistralnoe-sh-39-1-89907496.html">https://www.farpost.ru/kom-somolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomeshenija-244-kv-m-magistralnoe-sh-39-1-89907496.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/kom-somolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/misc/sdam-pomeshenija-svobodnogo-naznachenija-93-kv-m-108984864.html">https://www.farpost.ru/kom-somolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/misc/sdam-pomeshenija-svobodnogo-naznachenija-93-kv-m-108984864.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/kom-somolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/torgovo-ofisnoe-pomeshenie-154-kv-m-ul-hetagurovskaja-14-35269797.html">https://www.farpost.ru/kom-somolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/torgovo-ofisnoe-pomeshenie-154-kv-m-ul-hetagurovskaja-14-35269797.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/kom-somolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-pomeshenija-pod-ofis-105993438.html">https://www.farpost.ru/kom-somolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-pomeshenija-pod-ofis-105993438.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/kom-somolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/torgovye-pomeshenija-dimitrova-11-82814159.html">https://www.farpost.ru/kom-somolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/torgovye-pomeshenija-dimitrova-11-82814159.html</a>
Общая площадь, кв. м	1 711,80	244,00	93	154	129	620
Стоимость руб./кв. м/год, с НДС, без эксплуатационных расходов, без коммунальных платежей		6 600	6 452	7 800	6 000	6 000
Корректировка на уторгование, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 676	5 549	6 708	5 160	5 160
Дата фиксации предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 676	5 549	6 708	5 160	5 160
Адрес объекта	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21 (Лит.А), пом.1	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Магистральное ш., д.39/1	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова 52	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Хетагуровская 14	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Кирова 466	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Димитрова 11
Корректировка на местоположение объекта, %		-29,73%	-29,73%	-29,73%	-29,73%	-29,73%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 989	3 899	4 714	3 626	3 626
Расположение относительно «красной линии»	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Корректировка на расположение относительно «красной линии», %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 989	3 899	4 714	3 626	3 626
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Корректировка на тип объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 989	3 899	4 714	3 626	3 626
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 989	3 899	4 714	3 626	3 626
Этаж		1	2	1	2	1
Корректировка на этаж/этажность, %		-15,13%	-7,54%	-15,13%	-7,54%	-15,13%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 385	3 605	4 001	3 353	3 077
Вход в помещение	Нет	Есть (отдельный вход)	Нет	Есть (отдельный вход)	Нет	Есть (отдельный вход)
Корректировка на отдельный вход, %		-7,00%	0,00%	-7,00%	0,00%	-7,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 148	3 605	3 721	3 353	2 862
Площадь объекта, кв. м	1 711,8	244	93	154	129	620
Корректировка на общую площадь, %		-17,22%	-24,61%	-20,83%	-22,18%	-9,38%

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 606	2 718	2 946	2 609	2 594
Наличие/отсутствие бытовой техники и мебели	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие/отсутствие техники и мебели, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 606	2 718	2 946	2 609	2 594
Состояние отделки помещений	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом
Корректировка на состояние отделки помещений, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 606	2 718	2 946	2 609	2 594
Эксплуатационные расходы		Входят	Входят	Входят	Входят	Входят
Корректировка на эксплуатационные расходы, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 606	2 718	2 946	2 609	2 594
Коммунальные платежи		Не входят				
Корректировка на коммунальные платежи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 606	2 718	2 946	2 609	2 594
Количество корректировок		5	4	5	4	5
Весовые коэффициенты		0,196	0,207	0,196	0,207	0,196
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.		511	563	577	540	508
<b>Коэффициент Вариации</b>	<b>5,53%</b>					
<b>Справедливая стоимость арендной ставки с учетом НДС , ЭР, без комм.плат., руб./кв. м/год</b>	<b>2 699</b>					

Источник информации: Расчеты оценщика

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

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

где

$V$  - искомый показатель,

$\sigma$  - среднее квадратичное отклонение,

$\bar{X}$  - средняя величина.

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

Полученные значения коэффициента вариации 5,53%, выше 10%, но не превышает 33%, то изменчивость вариационного ряда принято считать средней, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

#### **Определение потенциального валового дохода**

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

Арендопригодная площадь, рассчитывается по следующей формуле:

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

*S<sub>арендопригодная</sub>* - арендопригодная площадь;

*S<sub>общая</sub>* – общая площадь объекта оценки;

*K<sub>арендопригодной</sub>* – коэффициент арендопригодной площади.

Данный коэффициент определялся на основании данных представленных на портале StatRielt.<sup>50</sup> Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше.

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

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

#### **Определение действительного валового дохода**

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

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

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

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

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

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

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

<sup>50</sup><https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/>

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

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

Для проведения данной корректировки Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2021 г.) (табл. 12, стр. 45), в расчетах принималось среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса С и ниже, в том числе объектов свободного назначения в дальневосточных регионах на неактивном рынке диапазон 10,1-34,9%. Данные справочника приведены в таблице ниже.

**Таблица 64. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса С и ниже (свободного назначения), усредненные по городам России на неактивном рынке**

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,0%	10,4%	21,6%
2	Санкт-Петербург	15,0%	5,7%	24,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,5%	12,1%	28,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	20,3%	11,9%	28,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	22,5%	11,4%	33,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,5%	9,6%	25,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	22,5%	8,5%	36,5%
8	Курортные регионы	22,5%	12,0%	33,0%
9	Дальневосточные регионы	22,5%	12,1%	32,9%

Источник информации: Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2021 г.) (табл. 13, стр. 46)

Учитывая местоположение и назначение объекта оценки, в расчетах принималось среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса С и ниже, в том числе объектов свободного назначения в дальневосточных регионах на неактивном рынке (22,5%).

#### **Определение чистого операционного дохода**

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

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

Где:

FE — величина постоянных расходов (Fixed Expense);

VE — величина переменных расходов (Variable Expense);

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

#### **Операционные расходы**

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

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

#### **Постоянные расходы**

К постоянным (Fixed Expense — FE) обычно относят расходы, которые не зависят от уровня загрузки

объекта. Это налоги на имущество, платежи за земельный участок, страховой сбор.

#### Переменные расходы

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

#### Расходы на замещение

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

Операционные расходы были определены на основании данных, представленных на портале Statrielt<sup>51</sup>.

#### **Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2022 года**

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

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

Включает расходы:

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

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

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

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

В соответствии с данным Источником, рыночное значение доли операционных расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2022 г. – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей) для офисных и других общественных помещений и зданий составляет – 0,16-0,40, для расчета принято среднее значение диапазона 0,27 или (27%).

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

**Таблица 65. Расчет ПВД**

Показатель	Расчетный показатель, руб.
Площадь объекта оценки, кв. м	1 711,80
Коэффициент арендопригодной площади	1,00
Арендопригодная площадь, кв. м	1 711,80
Расчетная ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	2 699
Потенциальный валовой доход, руб.	4 620 148

Источник информации: Расчеты оценщика

**Таблица 66. Расчет ЧОД**

№ п/п	Наименование показателя	Расчетный показатель, руб.
1	Потенциальный валовой доход, руб.	4 620 148
2	Потери от недоиспользования площадей, %	22,50%
3	Потери от недоиспользования площадей, руб.	1 039 533
4	Действительный валовой доход, руб.	3 580 615
5	Операционные расходы, % от ДВД	27,00%
6	Операционные расходы, руб.	966 766
7	Чистый операционный доход, руб. в год	2 613 849

Источник информации: Расчеты оценщика

#### **Определение ставки капитализации**

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

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

<sup>51</sup>Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/>

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

**Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат**

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

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

**Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы**

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

$$R_m = \frac{ДО}{К}$$

Где  $R_m$  – ипотечная постоянная;

ДО – ежегодные выплаты по обслуживанию долга;

К – сумма ипотечного кредита.

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

Коэффициент капитализации для собственного капитала рассчитывается по формуле

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

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

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

Где М – коэффициент ипотечной задолженности.

**Метод прямой капитализации**

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

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

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

$V_i$  – цена продажи i-ого объекта-аналога.

**Метод кумулятивного построения капитализации.**

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

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

$R_{of}$  – норма возврата

По данной методике формула выглядит следующим образом:

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

Где  $R_{on}$  – ставка дисконтирования

$R_{of}$  – норма возврата

$f$  – средний ежегодный темп роста на рынке коммерческой недвижимости.

**Ставка капитализации** была определена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2021 г.) (табл. 49, стр. 88). Данные справочника приведены в таблице ниже.

**Таблица 67. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, объекты свободного назначения, неактивный рынок (респонденты-эксперты-оценщики)**

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			нижняя граница	верхняя граница
1	Москва	12,5%	9,2%	15,8%
2	Санкт-Петербург	10,0%	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,8%	7,7%	15,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,5%	6,1%	14,9%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,5%	8,2%	16,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	5,8%	19,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,0%	4,8%	13,2%
8	Курортные регионы	27,5%	-	-
9	Дальневосточные регионы	13,3%	10,4%	16,1%

Источник информации: Справочника оценщика недвижимости - 2021 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2021 г.), табл. 49, стр. 88

В соответствии с данным источником, диапазон ставки капитализации для объектов свободного назначения дальневосточных регионов на неактивном рынке составляет – 10,0-17,5%, для расчета принято среднее значение диапазона в размере – 13,3%.

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

**Таблица 68. Определение справедливой стоимости Объекта оценки по доходному подходу**

Объект оценки	Общая площадь Объекта оценки, кв. м	Чистый операционный доход, руб./кв. м	Ставка капитализации, %	Результат стоимости Объекта оценки с учетом ЗУ с учетом НДС, руб.
Нежилое помещение кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 и доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка, кадастровый номер 27:14:0010103:41, расположенные по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21 (Лит.А), пом.1	1 711,80	2 613 849	13,30%	19 653 000

Источник: Расчеты оценщика

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

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

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

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

### **Сравнительный подход**

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

### **Доходный подход**

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

Таким образом, подходам были присвоены следующие веса:

Сравнительный подход – 0,5;

Доходный подход – 0,5.

**Таблица 69. Весовые коэффициенты**

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

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

**Таблица 70. Согласование результатов оценки и расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки**

Подходы оценки	Результат стоимости объекта в рамках подхода, с НДС руб.	Весовой коэффициент	Удельный показатель стоимости, руб.
Затратный подход	Обоснован отказ	-	-
Сравнительный подход	19 682 276	0,5	9 841 138
Доходный подход	19 653 000	0,5	9 826 500
Итоговая стоимость объекта оценки с учетом земельного участка с учетом НДС, руб.			19 667 638
Итоговая стоимость объекта оценки с учетом земельного участка с учетом НДС (округленно), руб.			19 668 000
<b>Справедливая стоимость доли 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка, кадастровый номер 27:14:0010103:41, руб.</b>			<b>1 095 000</b>
Итоговая стоимость нежилого помещения кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 с учетом НДС, руб.			18 573 000
<b>Справедливая стоимость нежилого помещения кадастровый номер:27:14:0010102:1968 без учета НДС, руб.</b>			<b>15 477 500</b>
<b>Справедливая стоимость объекта оценки, без учета НДС, руб.</b>			<b>16 572 500</b>

Источник информации: Расчеты оценщика

**Таблица 71. Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21 (Лит.А), пом.1**

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Нежилое помещение кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 и доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка, кадастровый номер 27:14:0010103:41, расположенные по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов д.21 (Лит.А), пом.1	16 572 500
В том числе:		
2	Нежилое помещение кадастровый номер: 27:14:0010102:1968	15 477 500
3	Доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка, кадастровый номер 27:14:0010103:41	1 095 000

Источник информации: Расчеты оценщика

## ГЛАВА 11. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА

### СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
2. Оценка недвижимости: Учеб. Пособие / Харрисон Г.С. / Пер. с англ. М: РИО МособлупРПолиграфиздата, 1994.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. 2005г., Финансы и статистика, 495с.
4. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
5. «Методологические основы оценки стоимости имущества». Г. И. Микерин, В. Г. Гребенщиков, Е. И. Нейман. М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
6. Грибовский С. В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», «ПИТЕР», 2001г.
7. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: Учеб.пособие/Под ред. М.А.Федотовой. –М., 2007. 334с.
8. Коростелев С.П. НЭИ при оценке недвижимости. / Корпоративный менеджмент, обновлено 25.08.2009, [www.cfin.ru/appraisal/realty/best\\_use\\_analysis.shtml](http://www.cfin.ru/appraisal/realty/best_use_analysis.shtml)
9. Микерин Г. И., Гребенщиков В. Г., Нейман Е. И. Методологические основы оценки стоимости имущества. - М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
10. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
11. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
12. Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости. – Спб., 2007 г., 584 с.
13. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
14. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М., 2008 г., 384 с.
15. Фридман Д. и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
16. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. - М.:Техносфера, 2011.
17. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
18. Яскевич Е.Е. 16. Сборнике рыночных корректировок «СРК, 2022» М.: Научно – Практический Центр Профессионального Оценщика (НПЦПО), 2022 г.
19. Справочник оценщика недвижимости-2021, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А, Нижний Новгород, 2021 г.
20. Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А, Нижний Новгород, 2021 г.
21. «Оценочная деятельность» №1/2008, «Определение ликвидационной стоимости объектов недвижимости», авторы Цымбаленко С.В., Цымбаленко Т.Т., Погорелов В.Н.
22. Интернет-сайты.

# Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ**  
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



**RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY**  
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

## ПОЛИС

### к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2300710298

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «27» Декабря 2022г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	Наименование организации ООО « АКЦ»ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» Юридический адрес: 125047 Москва ул. Новопесчаная д. 9 ОГРН. 1027739644800 ИНН: 7710277867 Е – mail <a href="mailto:info@dpo.ru">info@dpo.ru</a> тел. (495) 775-28-18 р/с 40702810601990000336 банк АО «АЛЬФА-БАНК» БИК 044525593
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 31.12.2022г. по 24 часа 00 минут 30.12.2023г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 31.12.2022 года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>500.000.000 ( пятьсот миллионов) рублей,</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>78.700 (Семьдесят восемь тысяч семьсот) рублей</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2300710298 от 31.12.2022г. - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b> Родноновский Сергей Леонидович	Код 337495

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

**Страхователь**

М.П. (подпись)



**Страховщик**

М.П. (должность, подпись)

По Доверенности № РГ-Д 1409/22 от 27.12.2022



**ДОГОВОР/ПОЛИС №2200SB40R6708**  
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

<b>Страхователь (Ф.И.О.):</b>	<b>Королева Татьяна Вячеславовна</b>
<b>Объект страхования:</b>	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.
<b>Страховой случай:</b>	(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).
<b>Застрахованная деятельность:</b>	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>Страховая сумма:</b>	<b>300 000,00 (Триста тысяч) рублей.</b>
<b>Страховая премия и порядок ее уплаты:</b>	500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно в срок до «27» сентября 2022 г.)
<b>Срок действия Полиса:</b>	с «28» сентября 2022 г. по «27» сентября 2023 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
<b>Приложения:</b>	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».
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).	

Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Эксон», действующего на основании агентского договора № 05284680001 от 19.05.2016 г. с САО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<b>Страховое акционерное общество «ВСК»</b>  Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел. (495) 727-44-44	<b>Королева Татьяна Вячеславовна</b> Адрес места жительства (регистрации): 143500, Российская Федерация, Московская область, г. Истра, ул. Главного Конструктора В.И. Адаьско, д. 7, корп. 2, кв. 19 ИНН: 323212288676 Дата рождения: 17.06.1984 Место рождения: ГОР. БРЯНСК Паспорт: 1514 177756 20.01.2015 ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО БРЯНСКОЙ ОБЛ. В СОВЕТСКОМ Р-НЕ Г. БРЯНСКА код подразделения 320-003
<b>От имени Страховщика:</b>  <b>Иванов Александр Сергеевич</b> М.П.	 <b>Королева Татьяна Вячеславовна</b>

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 27.09.2022 г.



109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

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

**Выписка  
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Королевой Татьяны Вячеславовны

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

о том, что

Королева Татьяна Вячеславовна

(Ф.И.О. оценщика)

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

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

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

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

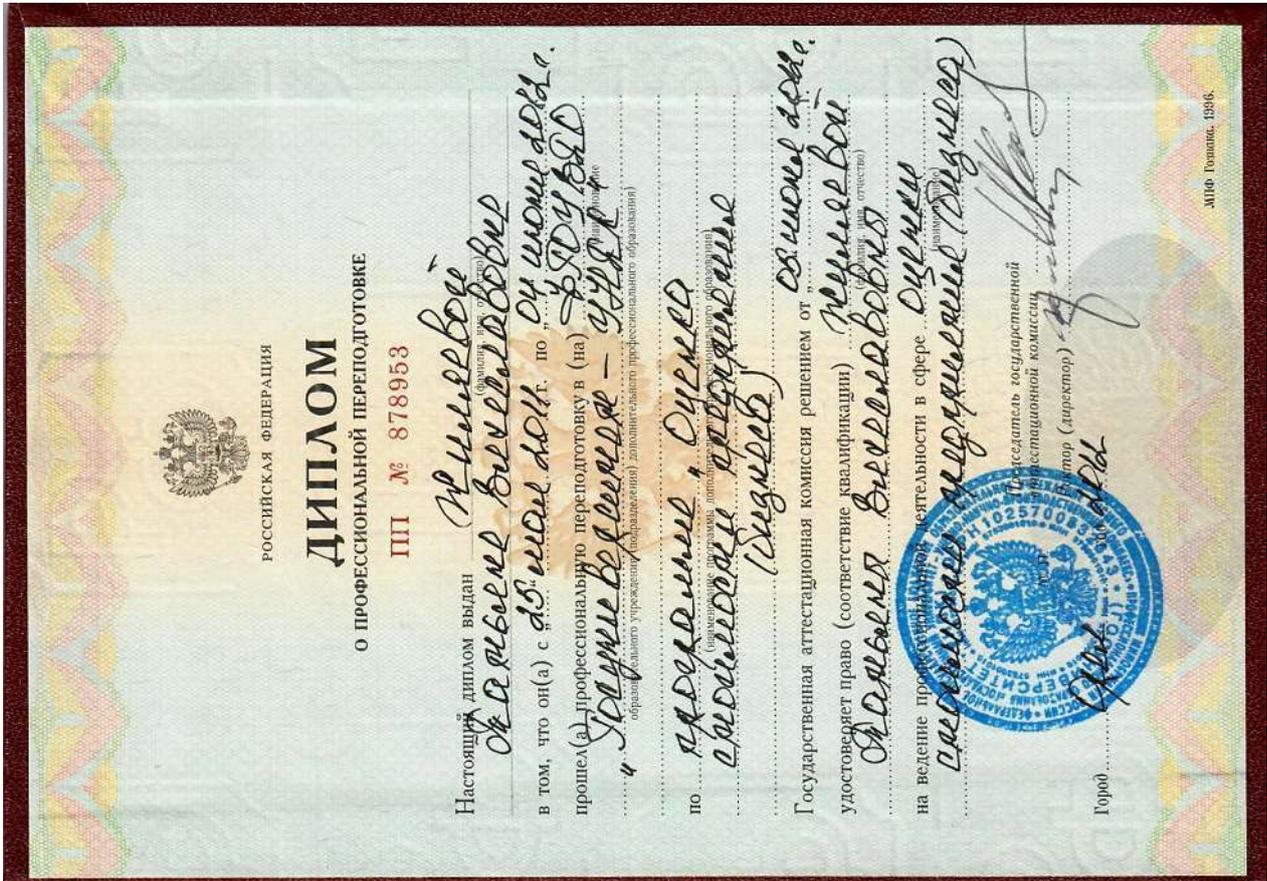
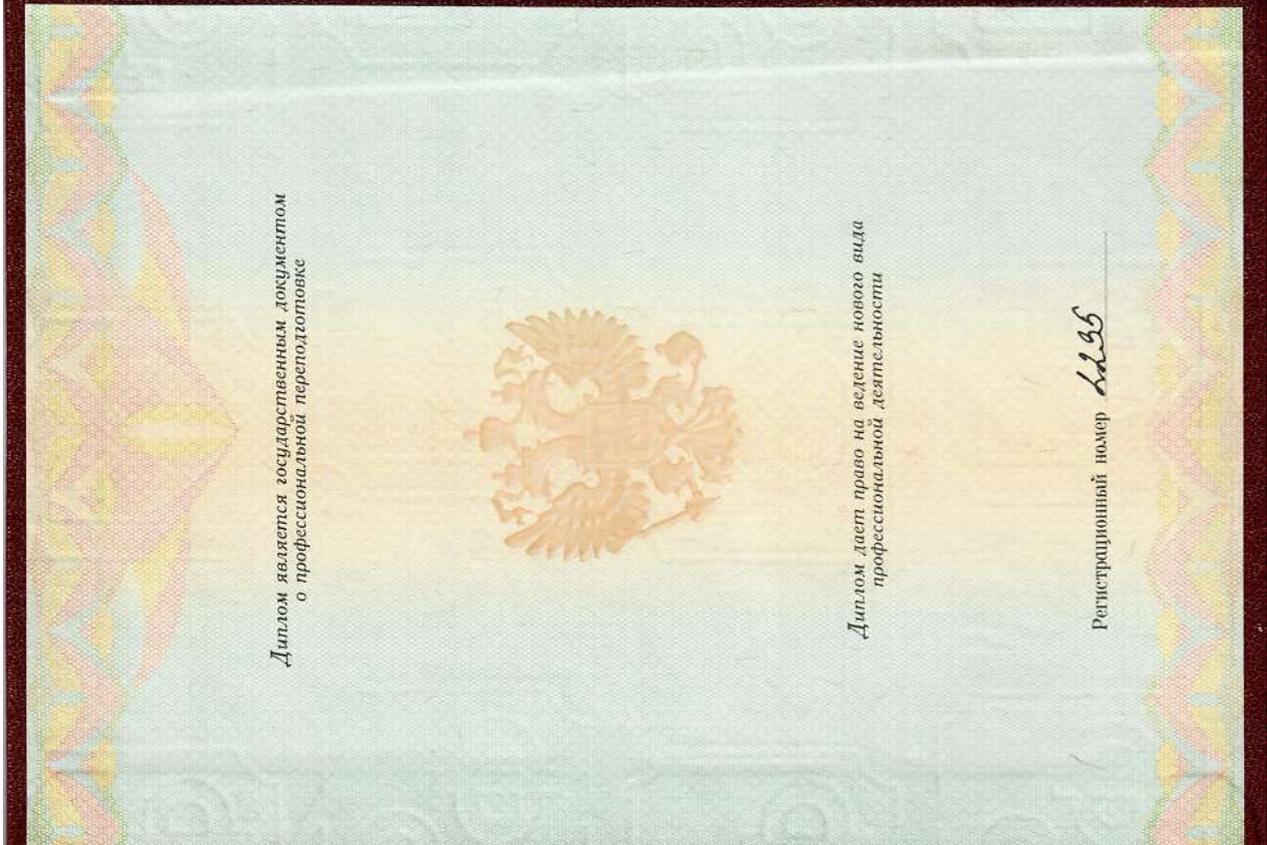
Данные сведения предоставлены по состоянию на «27» апреля 2021г.  
Дата составления выписки «27» апреля 2021г.

Президент  
Саморегулируемой организации «Союз  
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А.Скатов



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



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 030235-1

« 01 » октября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Королевой Татьяне Вячеславовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 01 » октября 20 21 г. № 220

Директор  А.С. Бункин

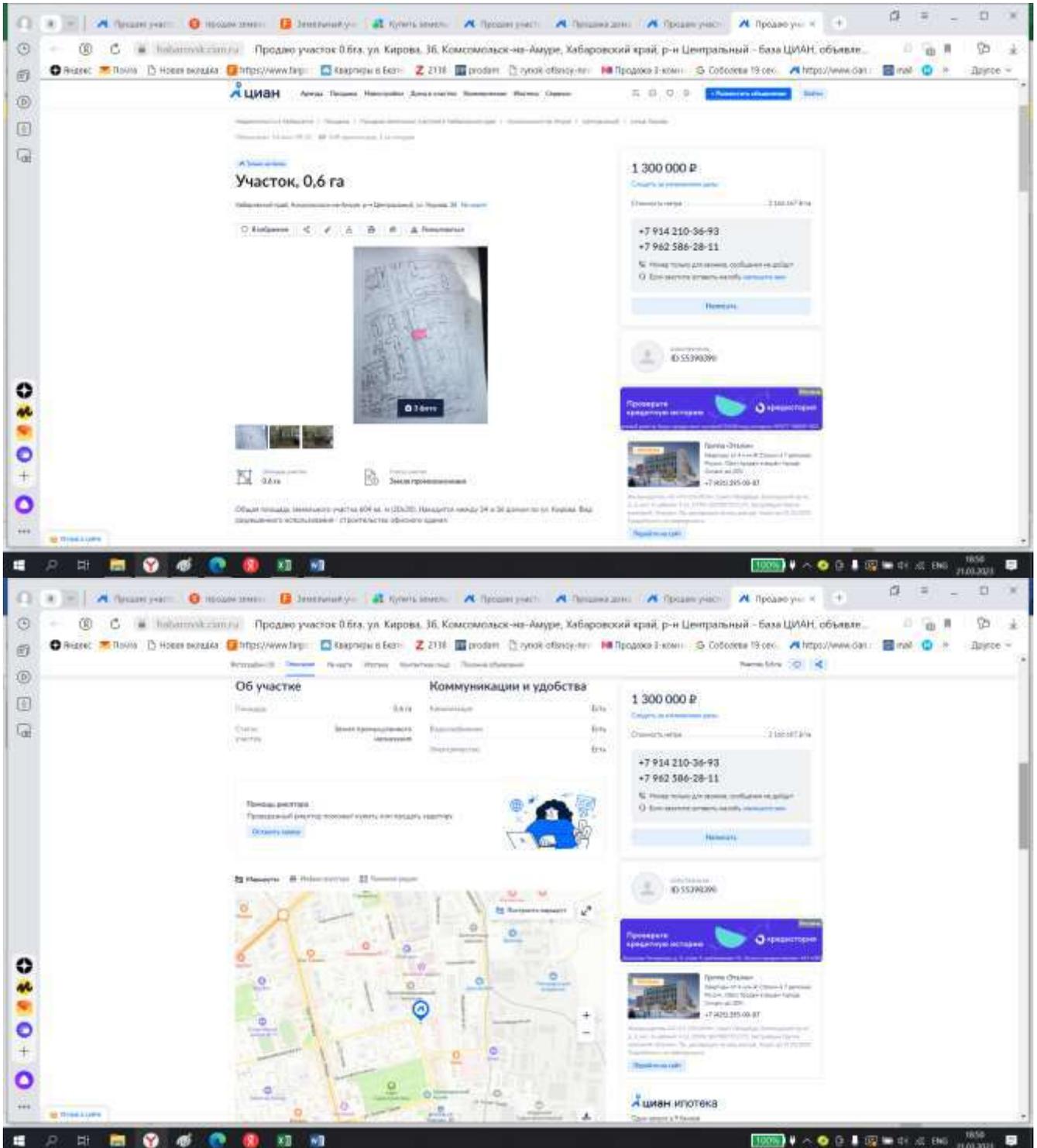
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 01 » октября 20 24 г.

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

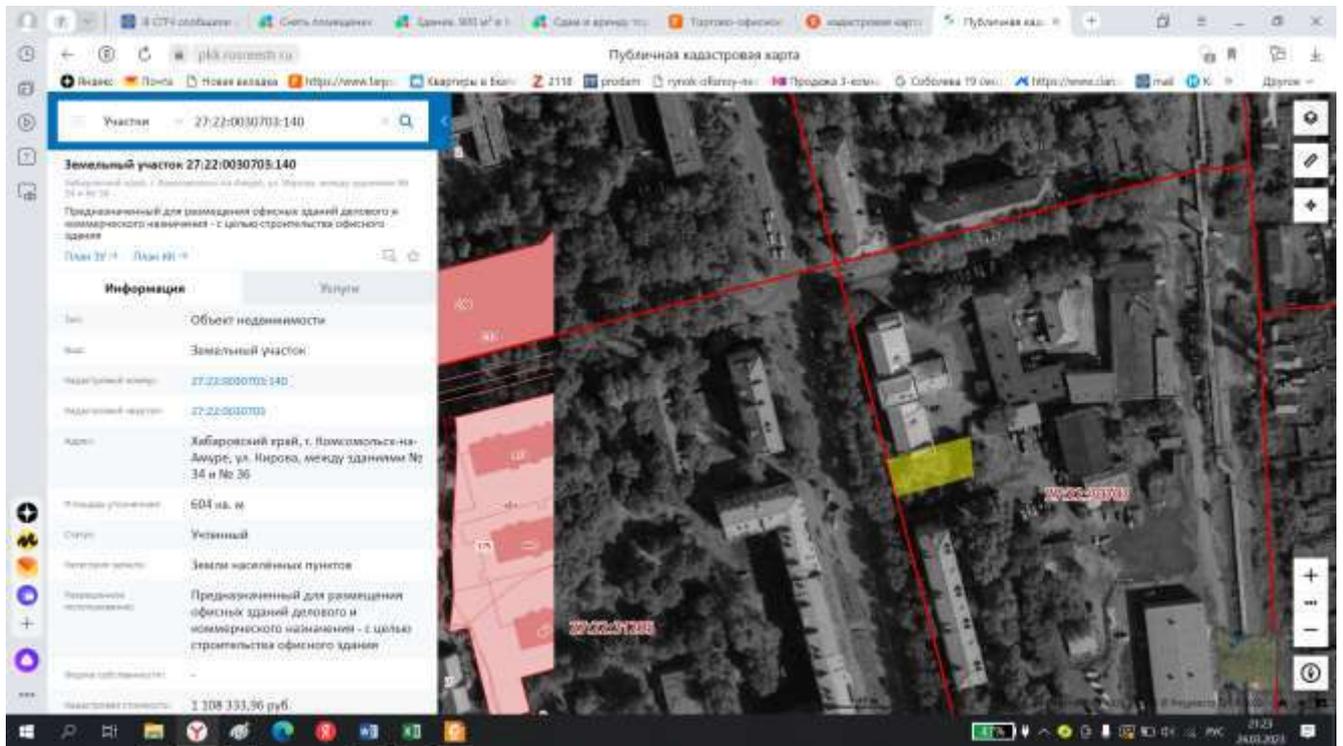
## Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Скриншоты объектов-аналогов для земельных участков

Аналог №1

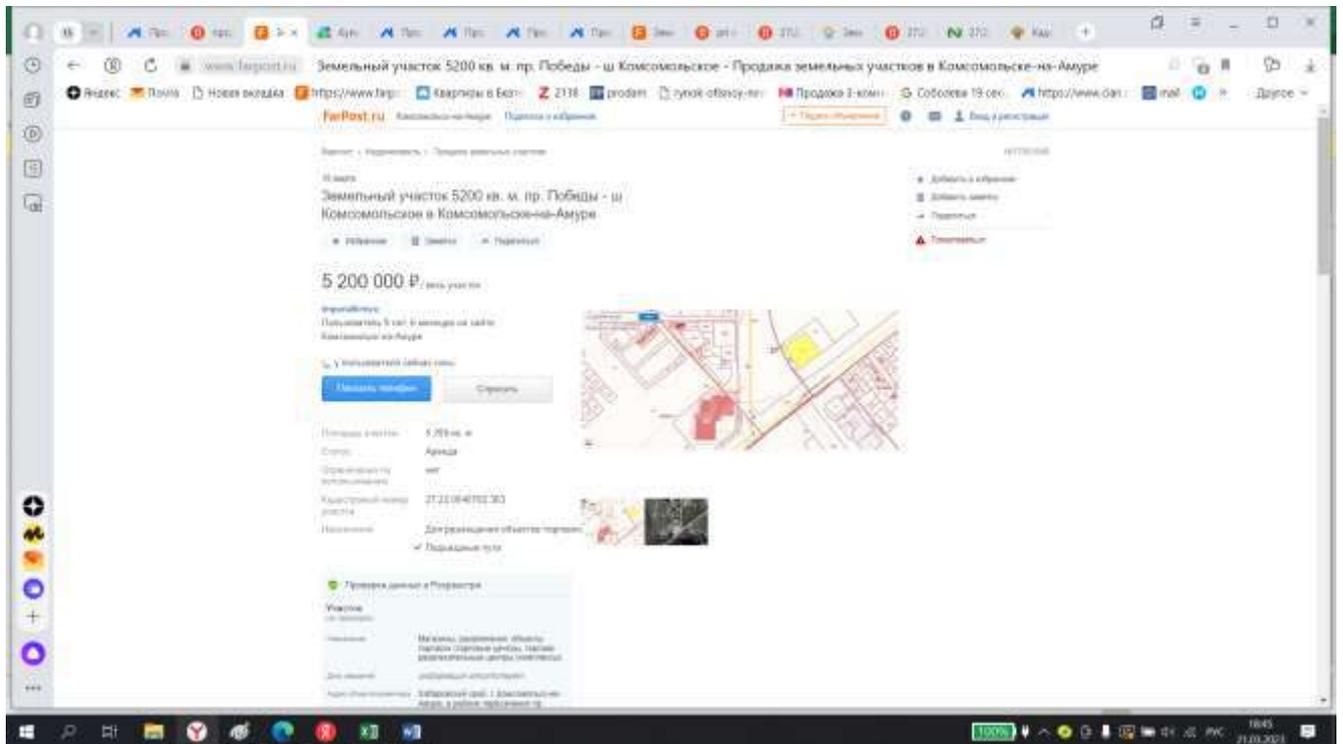


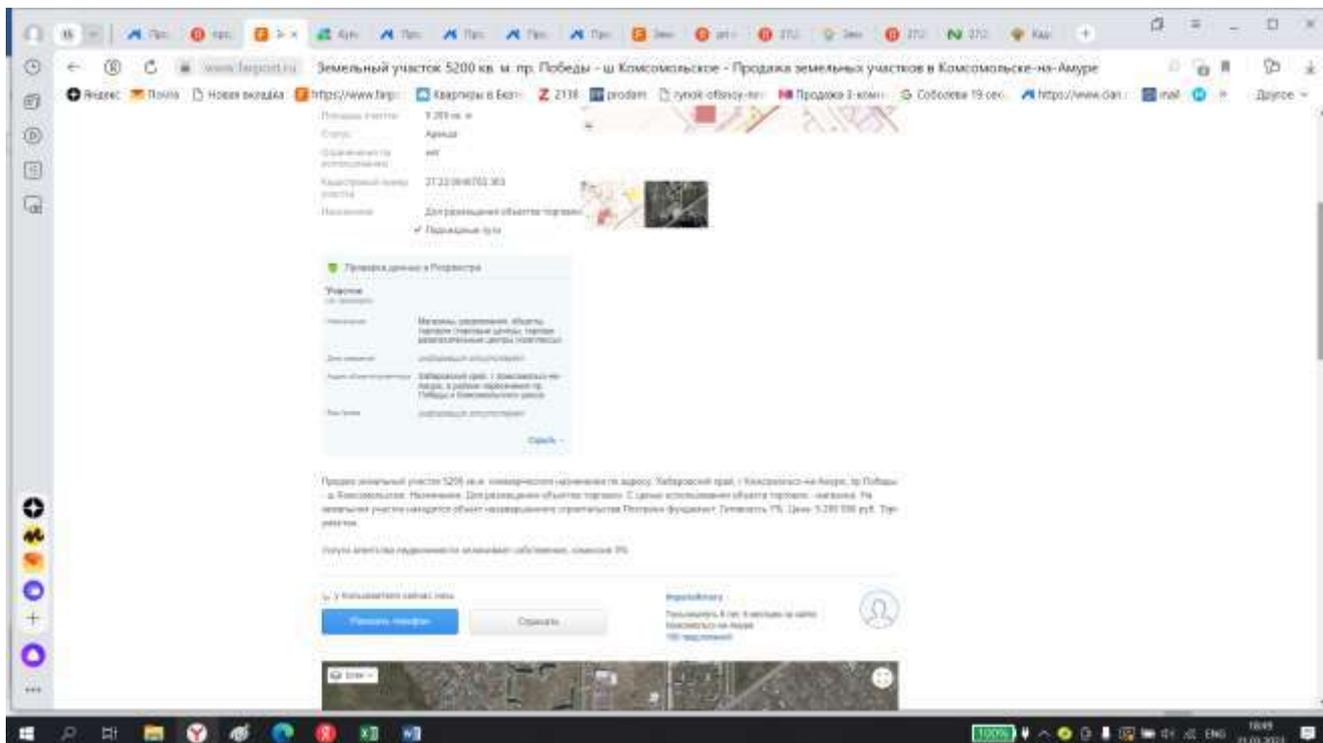
<https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/237258113/>



<https://pkk.rosreestr.ru/?special=y#/search/65.64951699999888,122.73014399999792/4/@1b4ulz56r8?text=27%3A22%3A0030703%3A140&type=1&opened=27%3A22%3A30703%3A140>

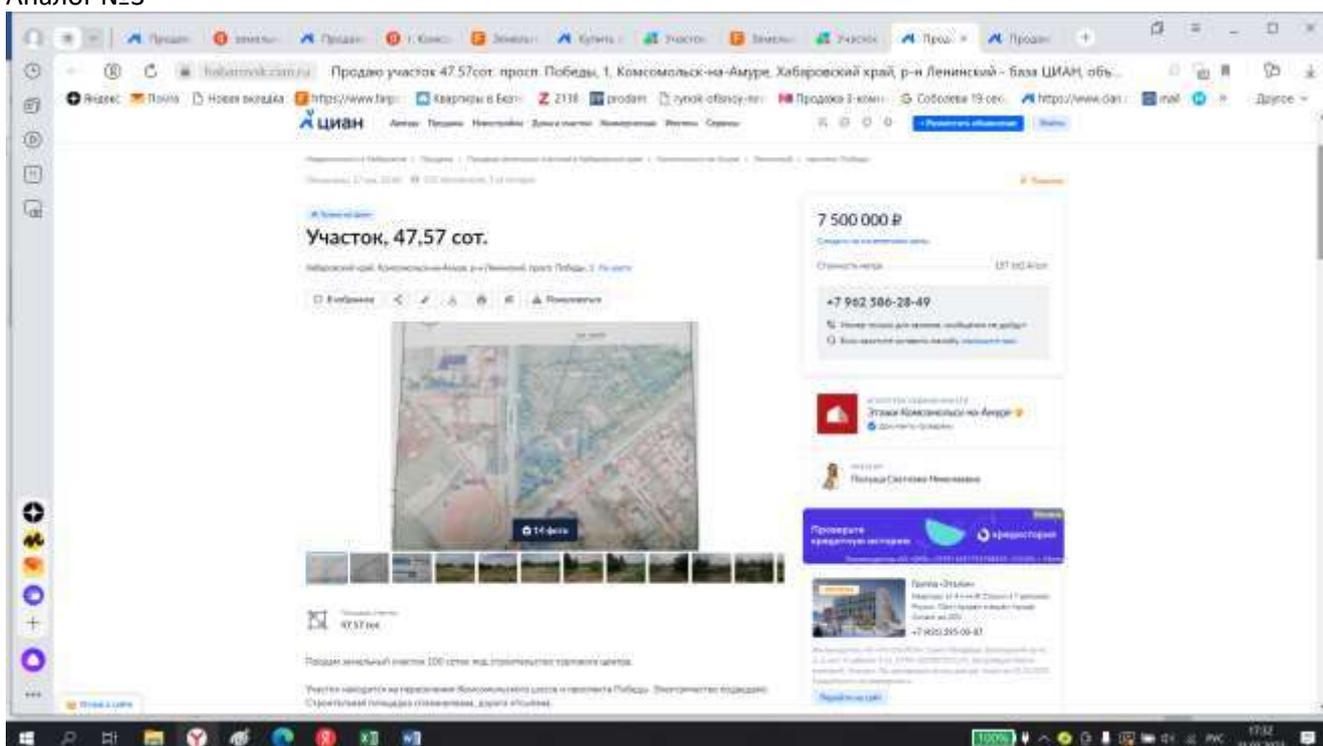
### Аналог №2

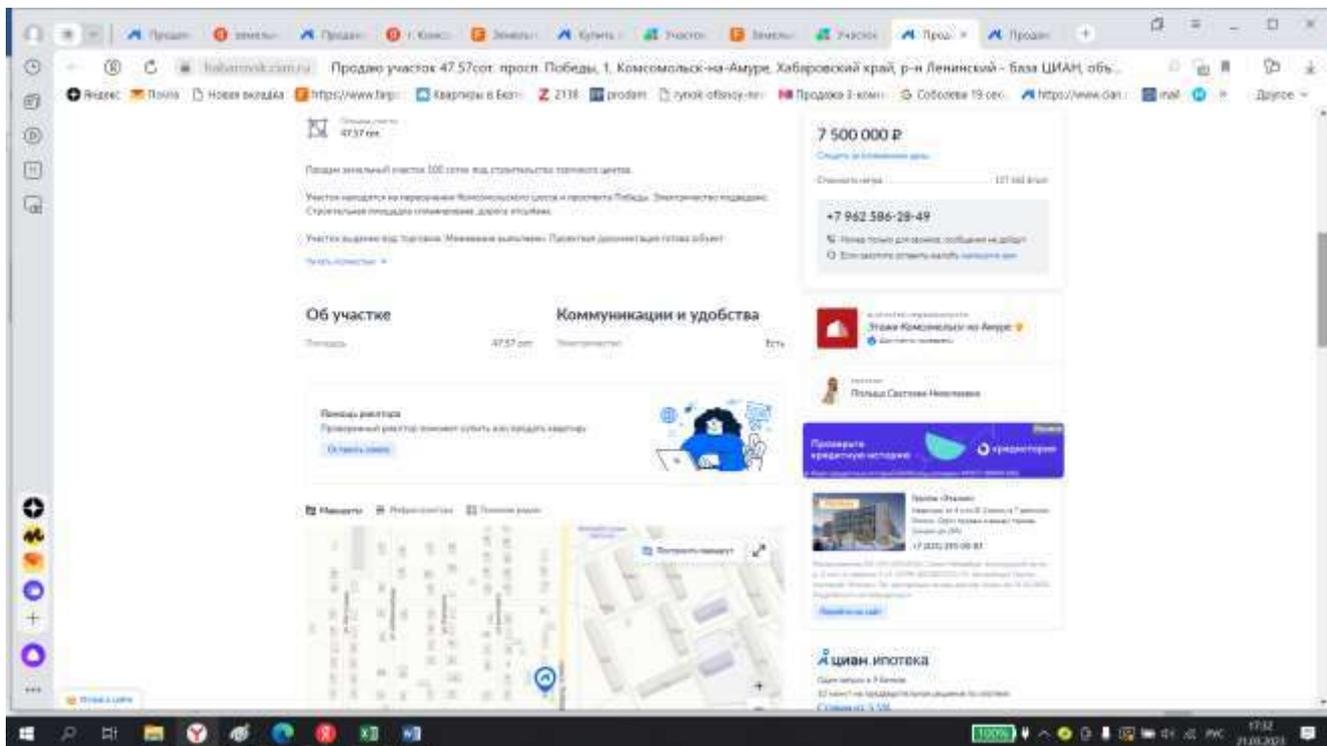




<https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnij-uchastok-5200-kv-m-pr-pobedy-sh-komsomolskoe-77653540.html>

Аналог №3

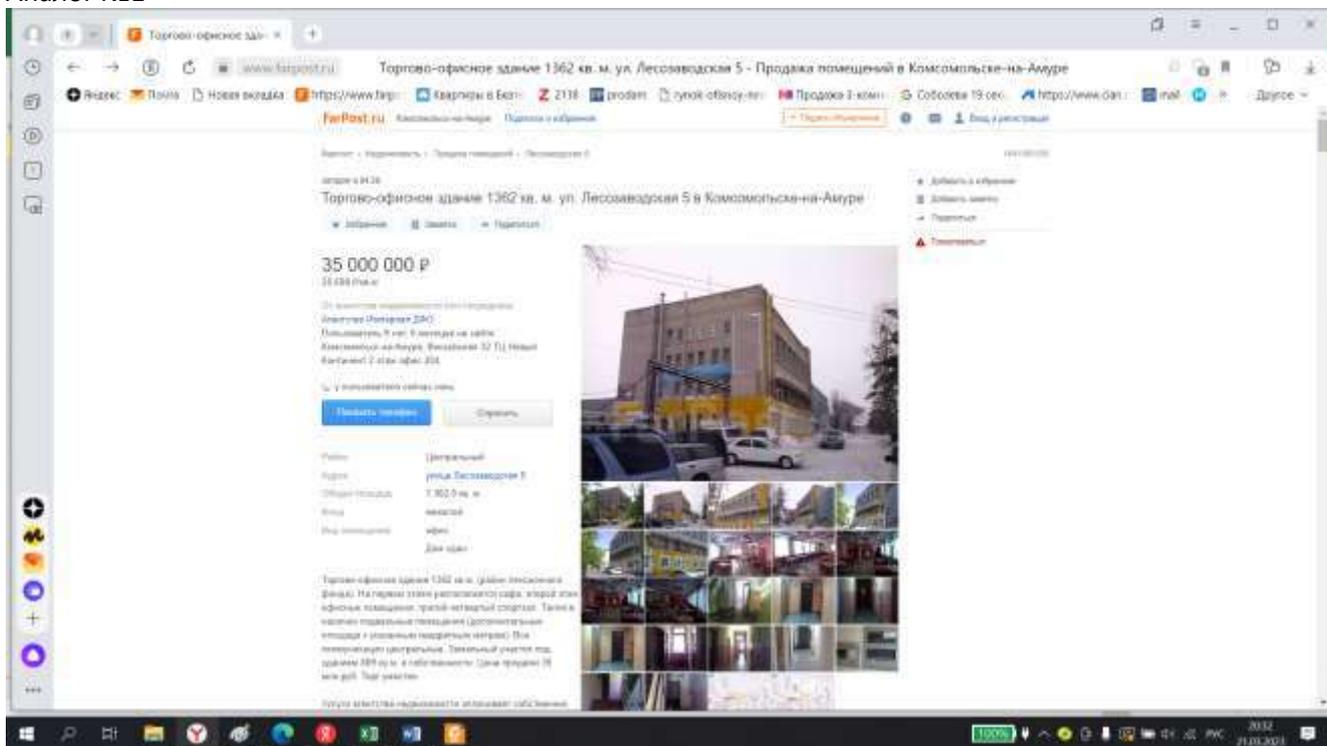


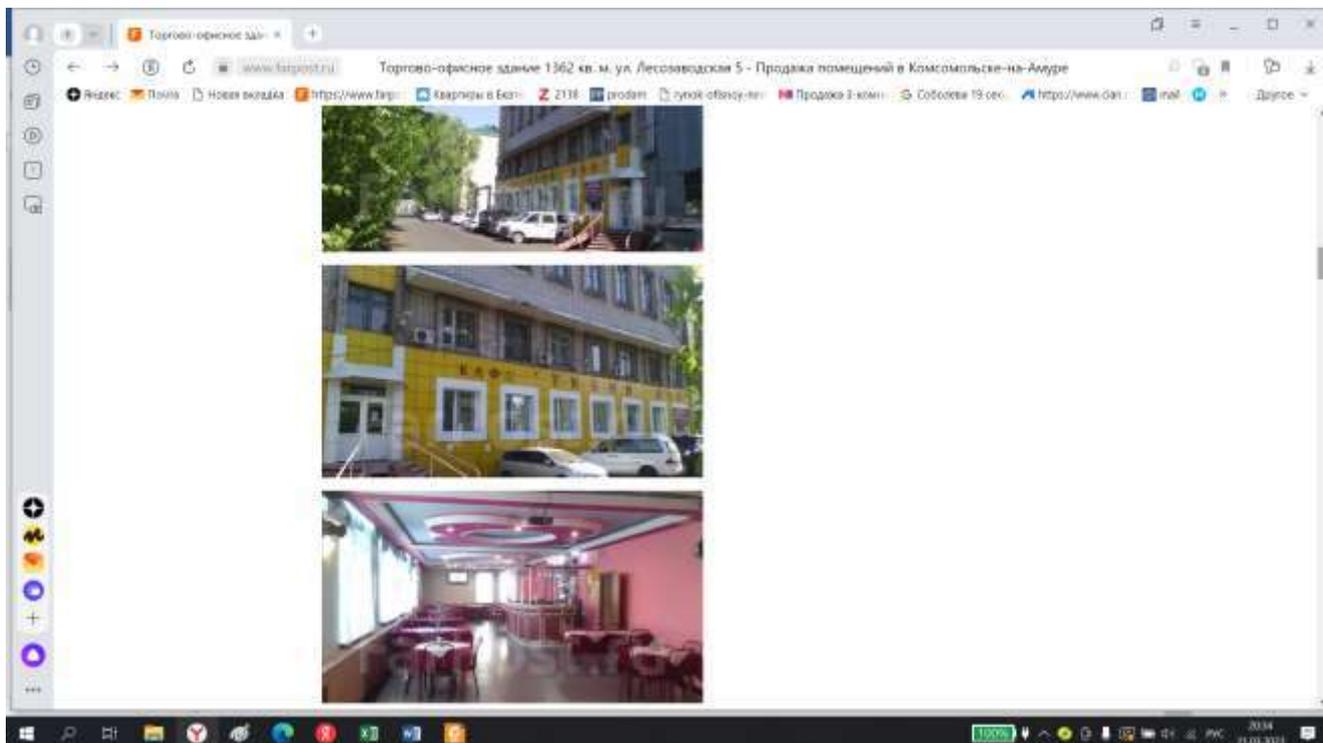


<https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/261235703/>

Скриншоты объектов-аналогов для сравнительного подхода

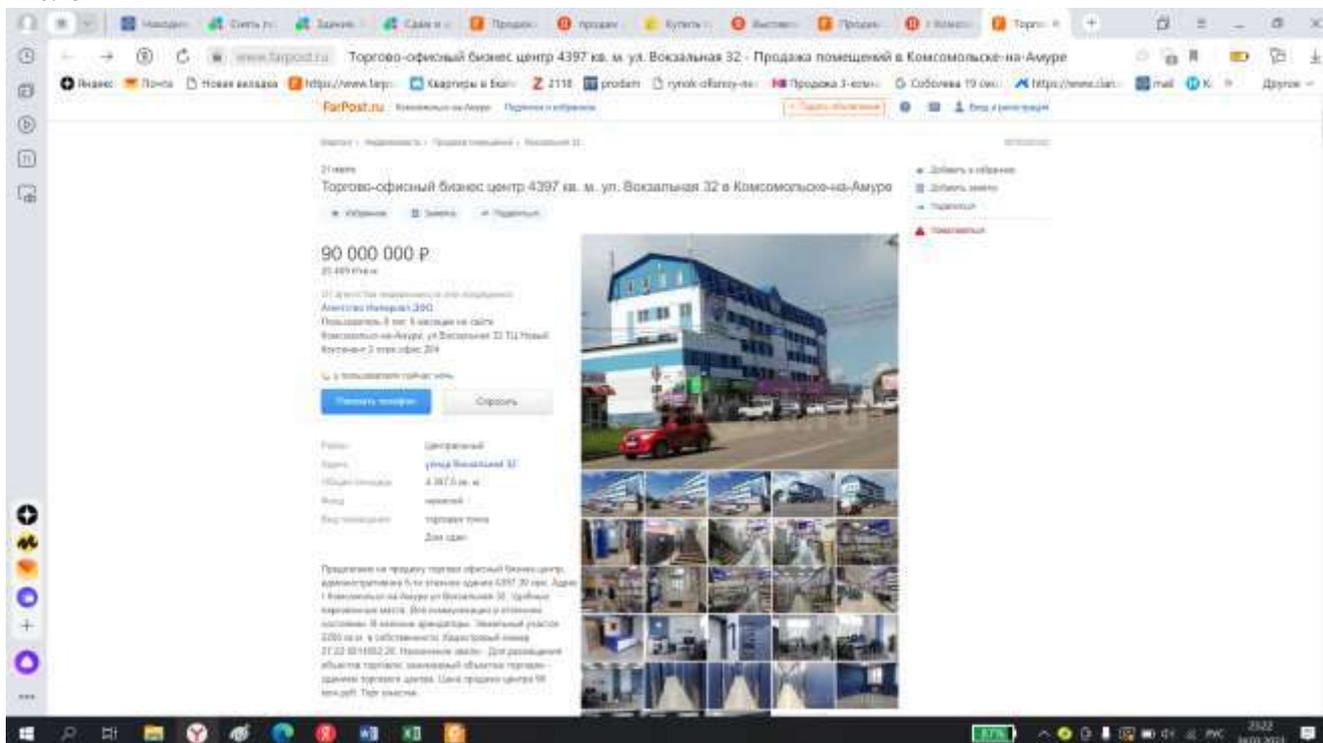
Аналог №1





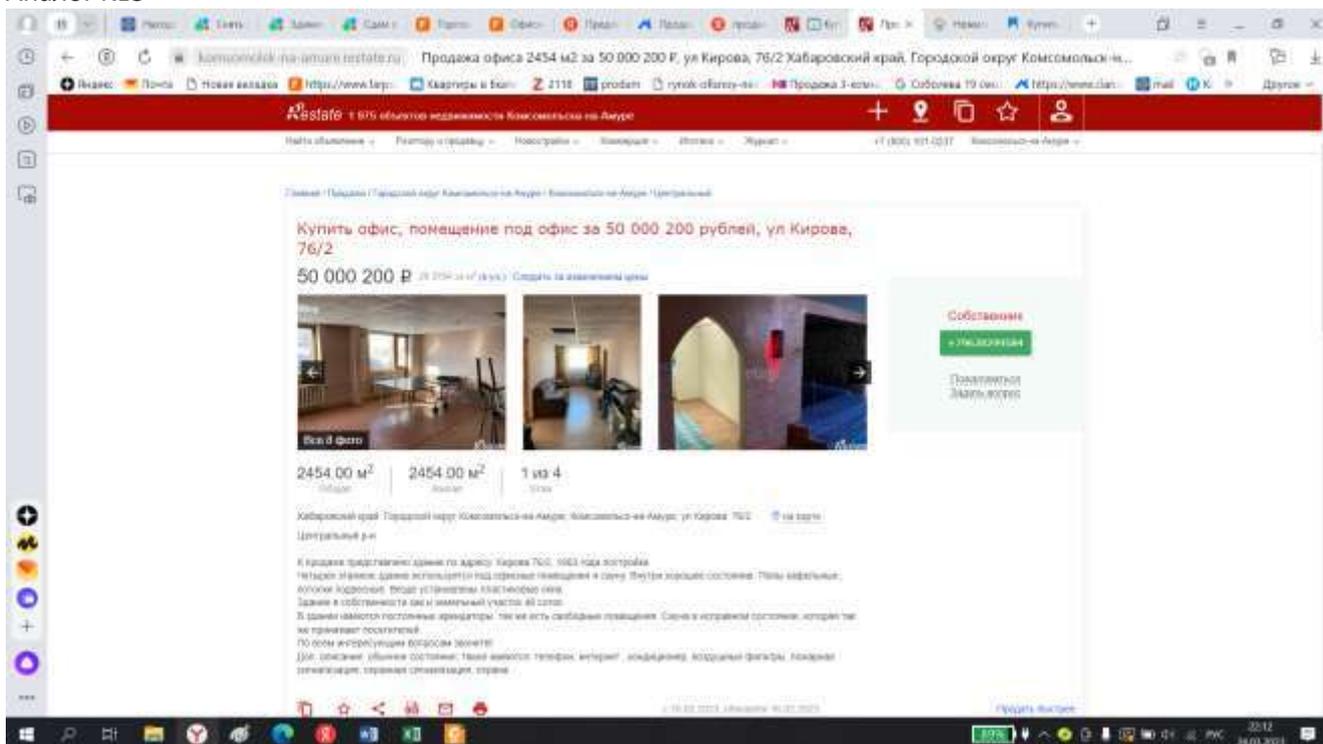
[https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell\\_business\\_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-1362-kv-m-ul-lesozavodskaja-5-41060350.html](https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-1362-kv-m-ul-lesozavodskaja-5-41060350.html)

## Аналог №2



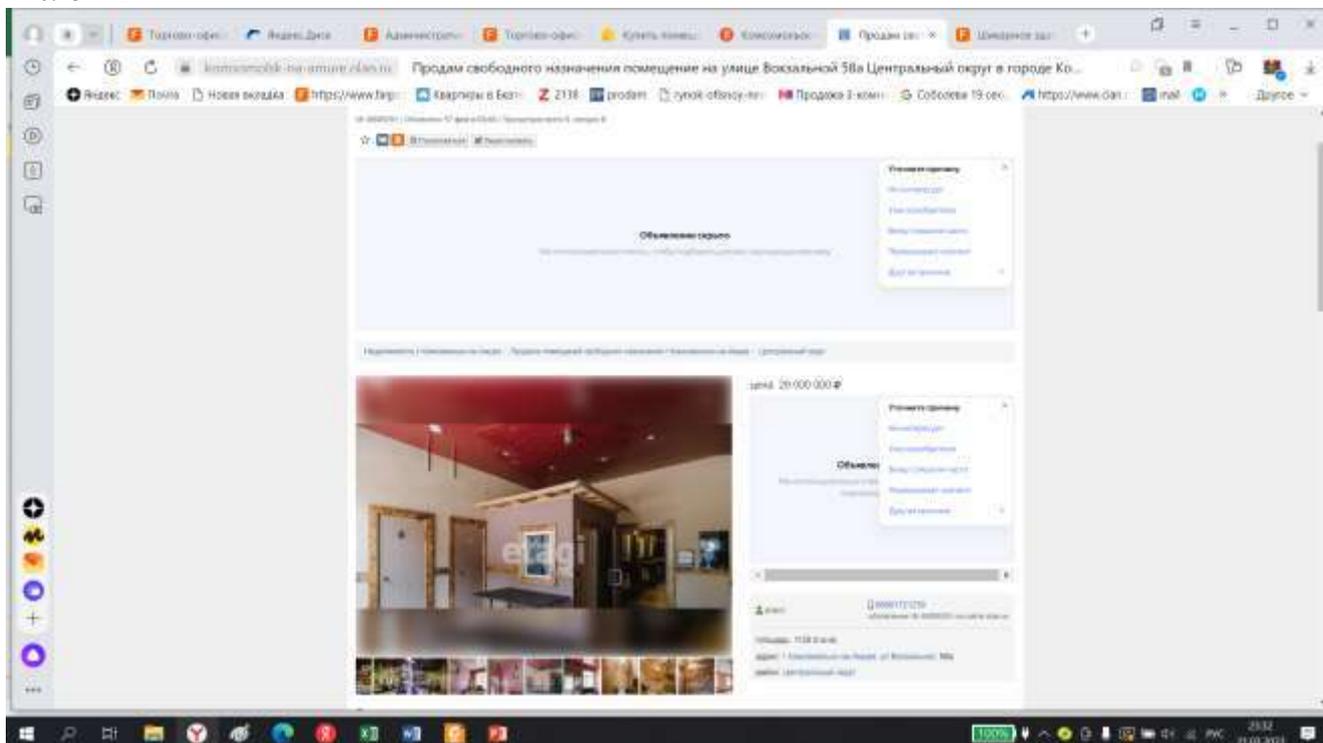
[https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell\\_business\\_realty/torgovo-ofisnyj-biznes-centr-4397-kv-m-ul-vokzalnaja-32-78242502.html](https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnyj-biznes-centr-4397-kv-m-ul-vokzalnaja-32-78242502.html)

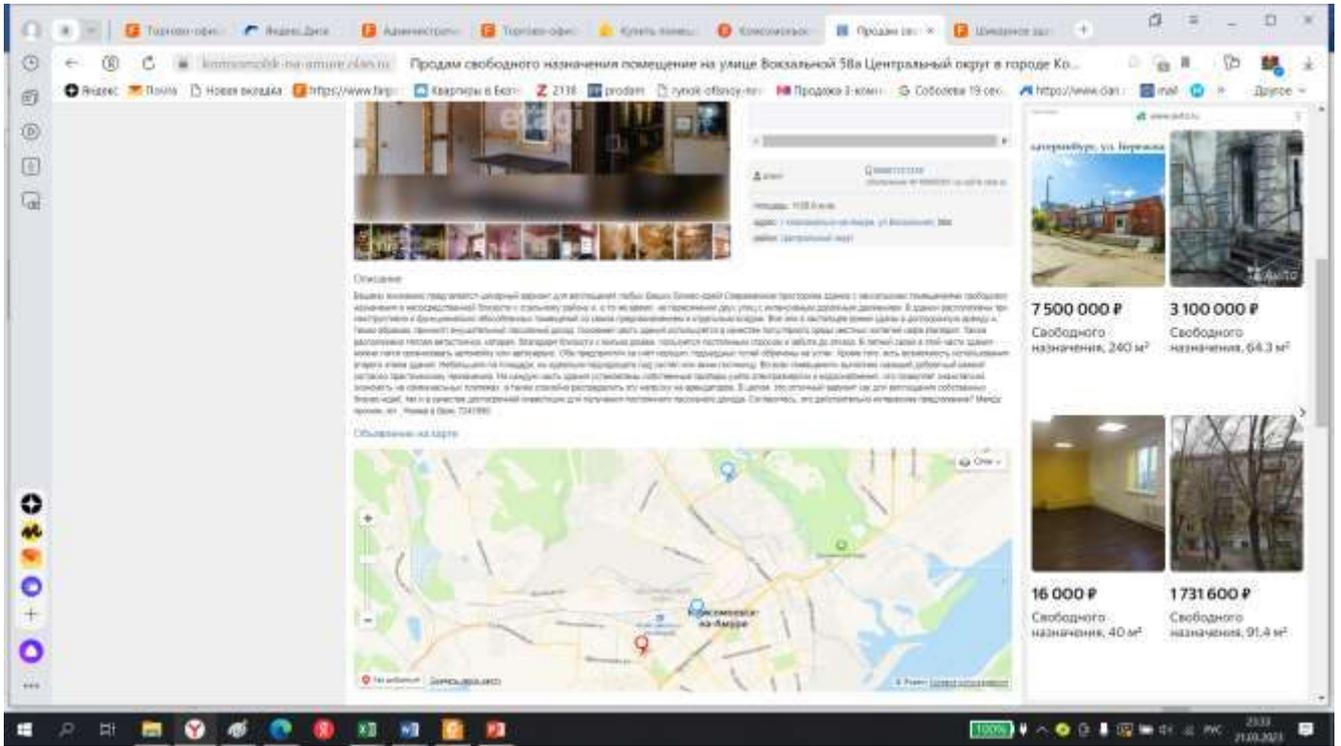
Аналог №3



<https://komsomolsk-na-amure.restate.ru/obj/prodazha-ofisa-ul-kirova-76-2-13516716/#slide5>

Аналог №4

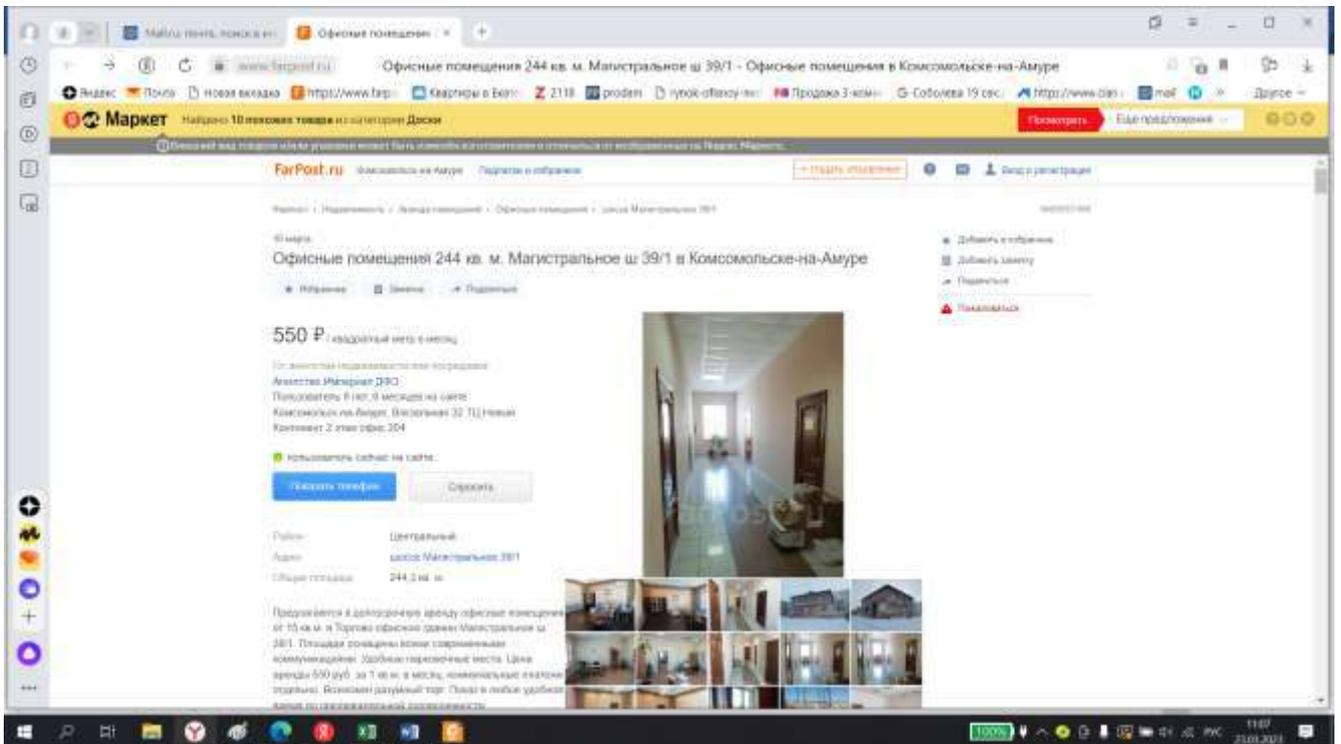




<https://komsomolsk-na-amure.olan.ru/sale-free-appointment/49809201-1125-0-m-29000000-rub-ul-vokzalnaya>

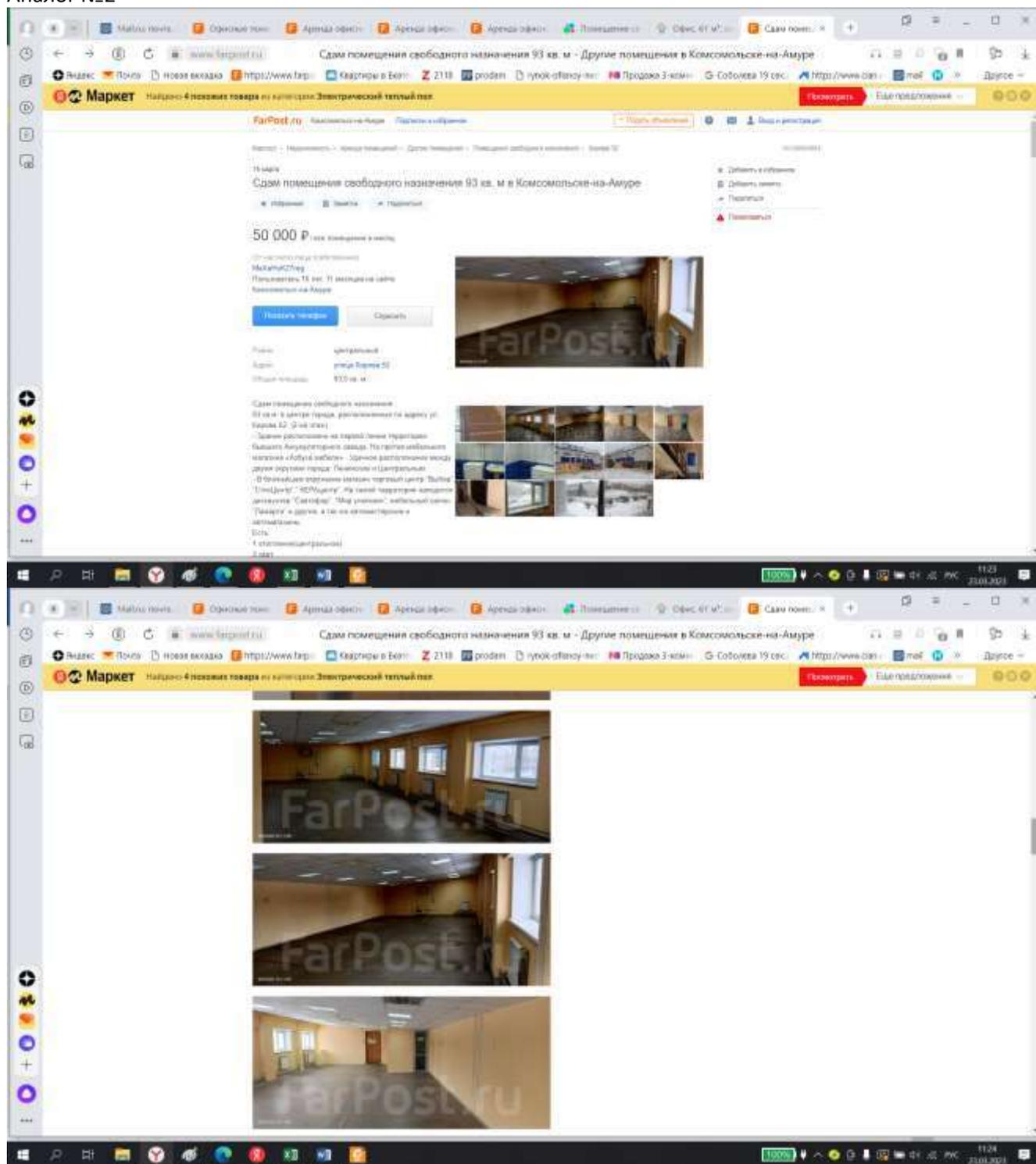
Скриншоты объектов-аналогов для доходного подхода

Аналог №1



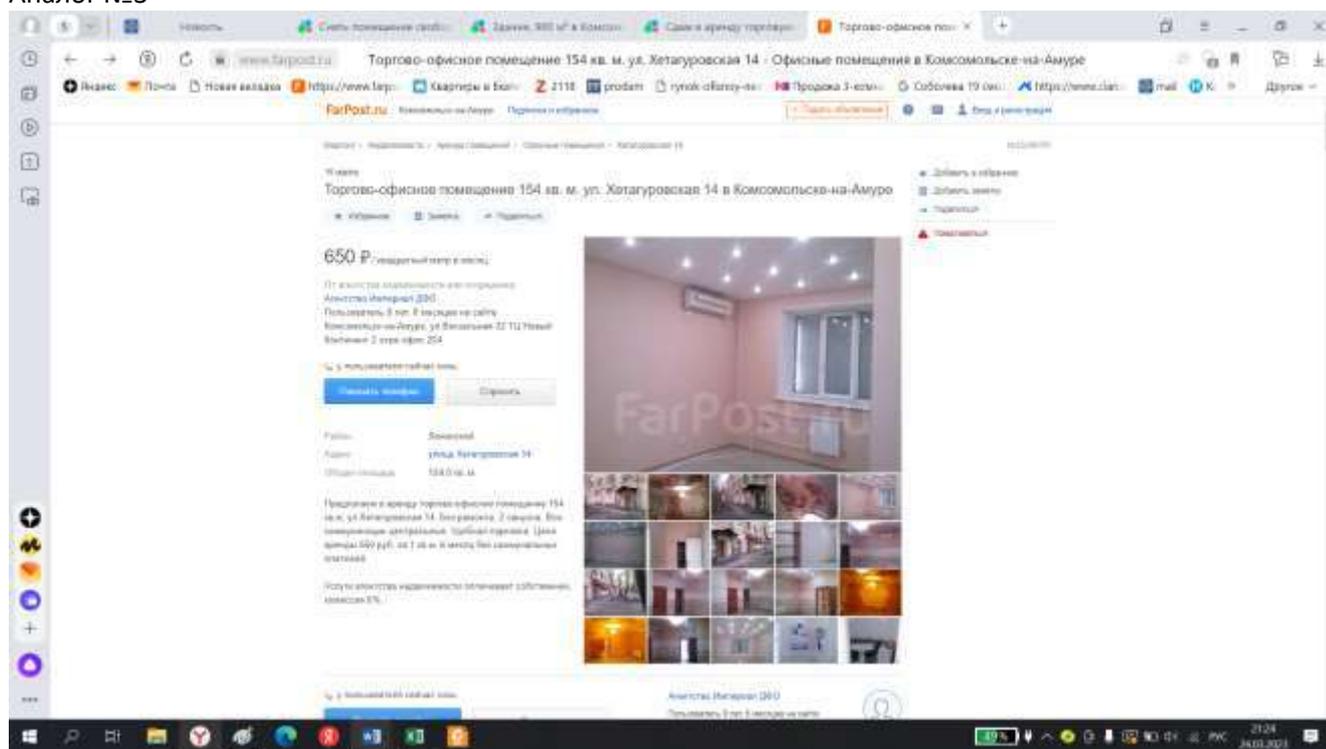
[https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent\\_business\\_realty/office/ofisnye-pomesheniya-244-kv-m-magistralnoe-sh-39-1-89907496.html](https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomesheniya-244-kv-m-magistralnoe-sh-39-1-89907496.html)

Аналог №2



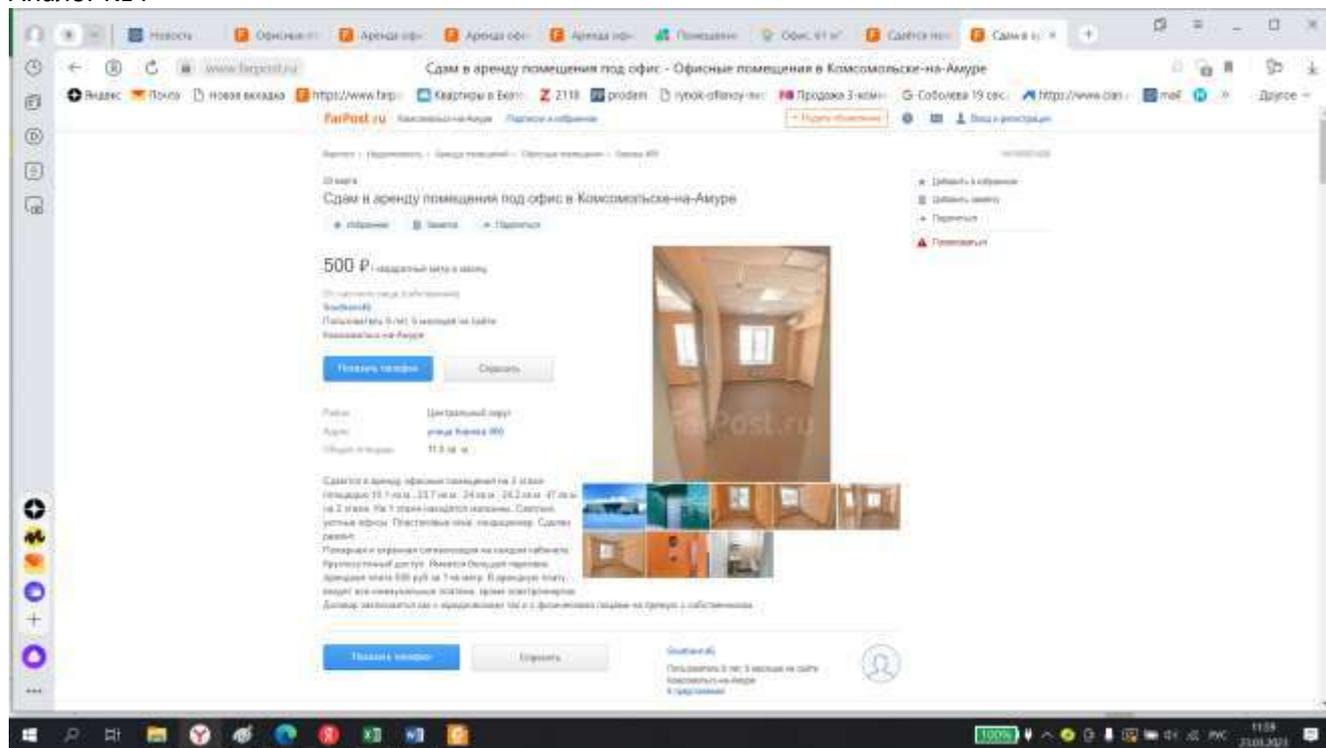
[https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent\\_business\\_realty/misc/sdam-pomesheniya-svobodnogo-naznachenija-93-kv-m-108984864.html](https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/misc/sdam-pomesheniya-svobodnogo-naznachenija-93-kv-m-108984864.html)

Аналог №3



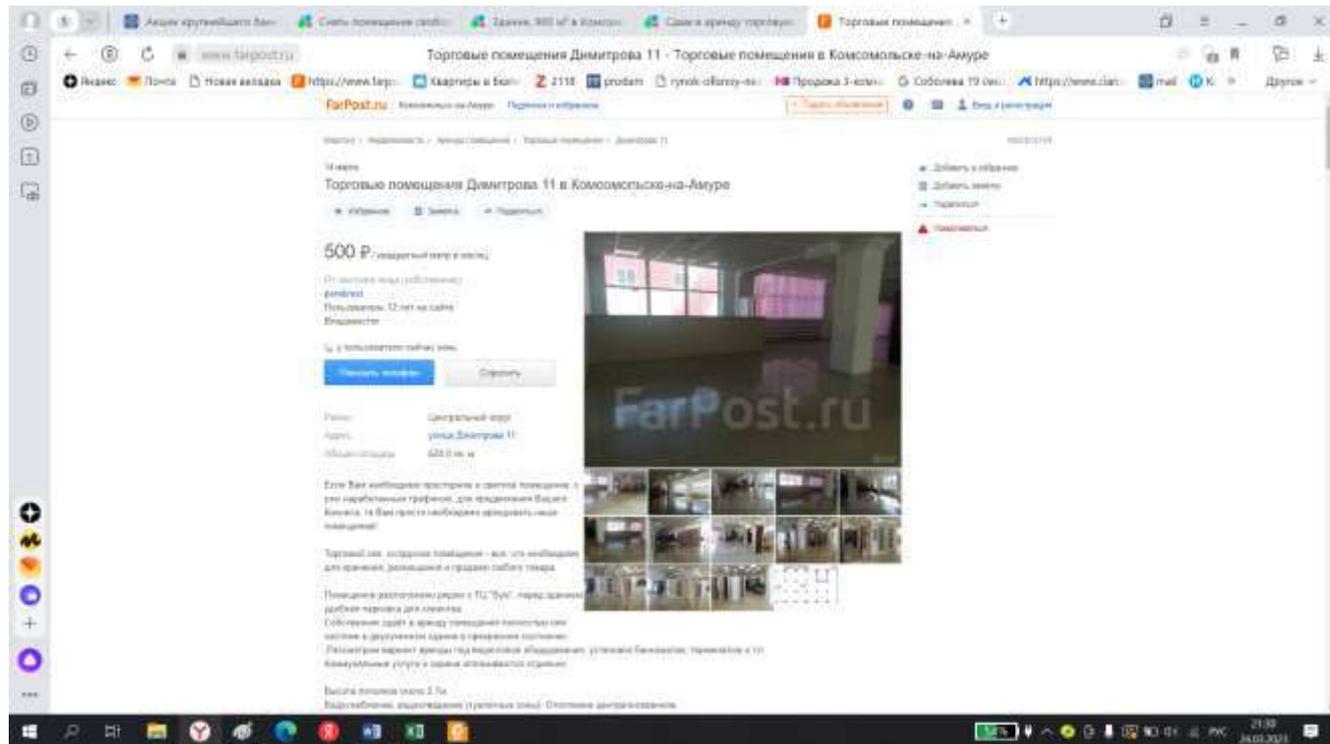
[https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent\\_business\\_realty/office/torgovo-ofisnoe-pomeshenie-154-kv-m-ul-hetagurovskaja-14-35269797.html](https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/torgovo-ofisnoe-pomeshenie-154-kv-m-ul-hetagurovskaja-14-35269797.html)

Аналог №4



[https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent\\_business\\_realty/office/sdam-v-arendu-pomeshenija-pod-ofis-105993438.html](https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-pomeshenija-pod-ofis-105993438.html)

Аналог №5



[https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent\\_business\\_realty/market/torgovye-pomesheniya-dimitrova-11-82814159.html](https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/torgovye-pomesheniya-dimitrova-11-82814159.html)

Фискал публично-правовой компании "Роскадастр" по Хабаровскому краю  
ведомство государственной службы регистрации недвижимости  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.03.2023, поступившего на рассмотрение 17.03.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
20.03.2023г. № КУВН-001/2023-64744450			
Кадастровый номер:	27:14:0010103:41		
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010103		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.05.2004		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Хабаровский край, р-н Солнечный, пг. Солнечный, ул. Геологов, д. 21		
Площадь:	1034 +/- 22.51		
Кадастровая стоимость, руб.:	748026.62		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:14:0000000:374; 27:14:0010102:155		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Под здание гостиницы "Заря"		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
20.03.2023г. № КУВИ-001/2023-64744450			
Кадастровый номер:	27:14:0010103:41		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнителем органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Югова Анастасия Владимировна, нотариус		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
20.03.2023г. № КУВИ-001/2023-64744450			
Кадастровый номер:	27:14:0010103:41		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1	Курбатов Бахтиёр Мансурович, 09.04.1968, с.Айин Джалалкудукского р-на Анджийской области, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 08 18 №569915, выдан 15.04.2019, УМВД России по Хабаровскому краю	
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, 1/25 27:14:0010103:41-27/022/2018-2 30.05.2018 13:15:36	
3. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2	Белобородов Евгений Георгиевич, 04.05.1958, с. Пезасе Крапивинского района Кемеровской области, Российская Федерация, СНИЛС 055-139-592 66 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 08 04 №116511, выдан 14.08.2003, Отделом внутренних дел Солнечного района Хабаровского края Хабаровский край, Солнечный район, р.п.Солнечный, ул.Геологов, д.16, кв.4	
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют	
2. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 24/25 27-27-03/006/2008-033 03.03.2008 00:00:00	
3. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
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		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
20.03.2023г. № КУВИ-001/2023-64744450			
Кадастровый номер:		27:14:0010103:41	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
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 обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
20.03.2023г. № КУВИ-001/2023-64744450			
Кадастровый номер:		27:14:0010103:41	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
20.03.2023г. № КУВИ-001/2023-64744450			
Кадастровый номер:		27:14:0010103:41	

## Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	346°43.1'	51.15	данные отсутствуют	27:14:0010103:11	данные отсутствуют
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	27:14:0010103:42	Хабаровский край, Солнечный район, р.п.Солнечный, ул.Геологов, д.16, кв.4
3	1.1.2	1.1.3	78°17.3'	19.9	данные отсутствуют	27:14:0010103:11	данные отсутствуют
4	1.1.3	1.1.4	165°49.0'	50.73	данные отсутствуют	27:14:0010103:11	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.1	257°2.7'	20.7	данные отсутствуют	27:14:0010103:11	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3.2 Лист 7

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
20.03.2023г. № КУВИ-001/2023-64744450			
Кадастровый номер:		27:14:0010103:41	

## Сведения о характеристиках точек границы земельного участка

## Система координат МСК-27 зона 3

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	705438.99	3294469.83	-	0,1
2	705488.77	3294458.08	-	0,1
3	705492.81	3294477.57	-	0,1
4	705443.63	3294490	-	0,1
1	705438.99	3294469.83	-	0,1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Фирма юридическо-правовой компании "Роскадистр" по Хабаровскому краю  
полное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.03.2023, поступившего на рассмотрение 17.03.2023, 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
17.03.2023г. № КУВН-001/2023-64743902			
Кадастровый номер:	27:14:0010102:1968		
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010102		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.08.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1		
Площадь:	1711,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	9181062,7		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010102:155		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения 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		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
17.03.2023г. № КУВН-001/2023-64743902			
Кадастровый номер:	27:14:0010102:1968		
Сведения о кадастровом инженере:	№ 25742 от 28.05.2013 г., созданием трех помещений, расположенных по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп.Солнечный, ул. Геологов 21 (Лит.А) в здании с кадастровым номером 27:14:0010102:155, 20, 2020-04-22		
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"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Югова Анастасия Владимировна, нотариус		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
17.03.2023г. № КУВН-001/2023-64743902			
Кадастровый номер:		27:14:0010102:1968	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Белобородов Евгений Георгиевич, 04.05.1958, с. Пелазс Крайновского района Кемеровской области, Российская Федерация, СНИЛС 055-139-592 66 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 08 04 №116511, выдан 14.08.2003, Отделом внутренних дел Солнечного района Хабаровского края
	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	Собственность 27:14:0010102:1968-27/020/2020-1 10.08.2020 03:11:43
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:	не зарегистрировано	
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	
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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
17.03.2023г. № КУВН-001/2023-64743902			
Кадастровый номер: 27:14:0010102:1968		Номер этажа (этажей): 1	
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

<b>Помещение</b>			
<b>вид объекта недвижимости</b>			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
17.03.2023г. № КУВИ-001/2023-64743902			
Кадастровый номер: 27:14:0010102:1968		Номер этажа (этажей): 2	

ПЛАН ЭТАЖА

Масштаб 1:100

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

<b>Помещение</b>			
<b>вид объекта недвижимости</b>			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
17.03.2023г. № КУВИ-001/2023-64743902			
Кадастровый номер: 27:14:0010102:1968		Номер этажа (этажей):	

ПЛАН ЭТАЖА

Масштаб 1:100

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ХАБАРОВСКИЙ КРАЙ

КГУП "Хабкрайинвентаризация"

Солнечный межрайонный филиал

Область, республика, край Хабаровский  
Район Солнечный  
Поселок Солнечный

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ

Гостиница

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

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

Паспорт составлен по состоянию на

" 17 " января 2008 г.

(указывается дата обследования объекта учета)

### I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

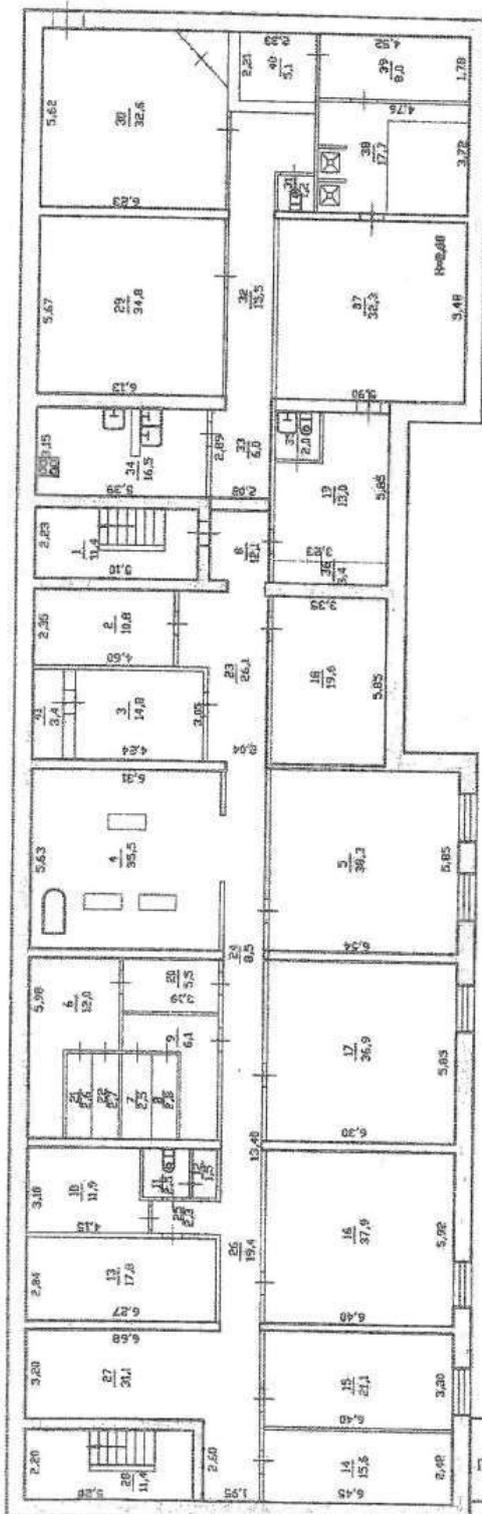
Серия, тип проекта (по основному строению)			
Год постройки	<b>1983</b>	переоборудовано настроено	<b>В</b> году
Год последнего капитального ремонта		Число этажей	<b>2</b>
Кроме того имеется:	<i>подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин</i> (ненужное зачеркнуть)		
Строительный объем	<b>4551</b> куб. м.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

#### Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

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

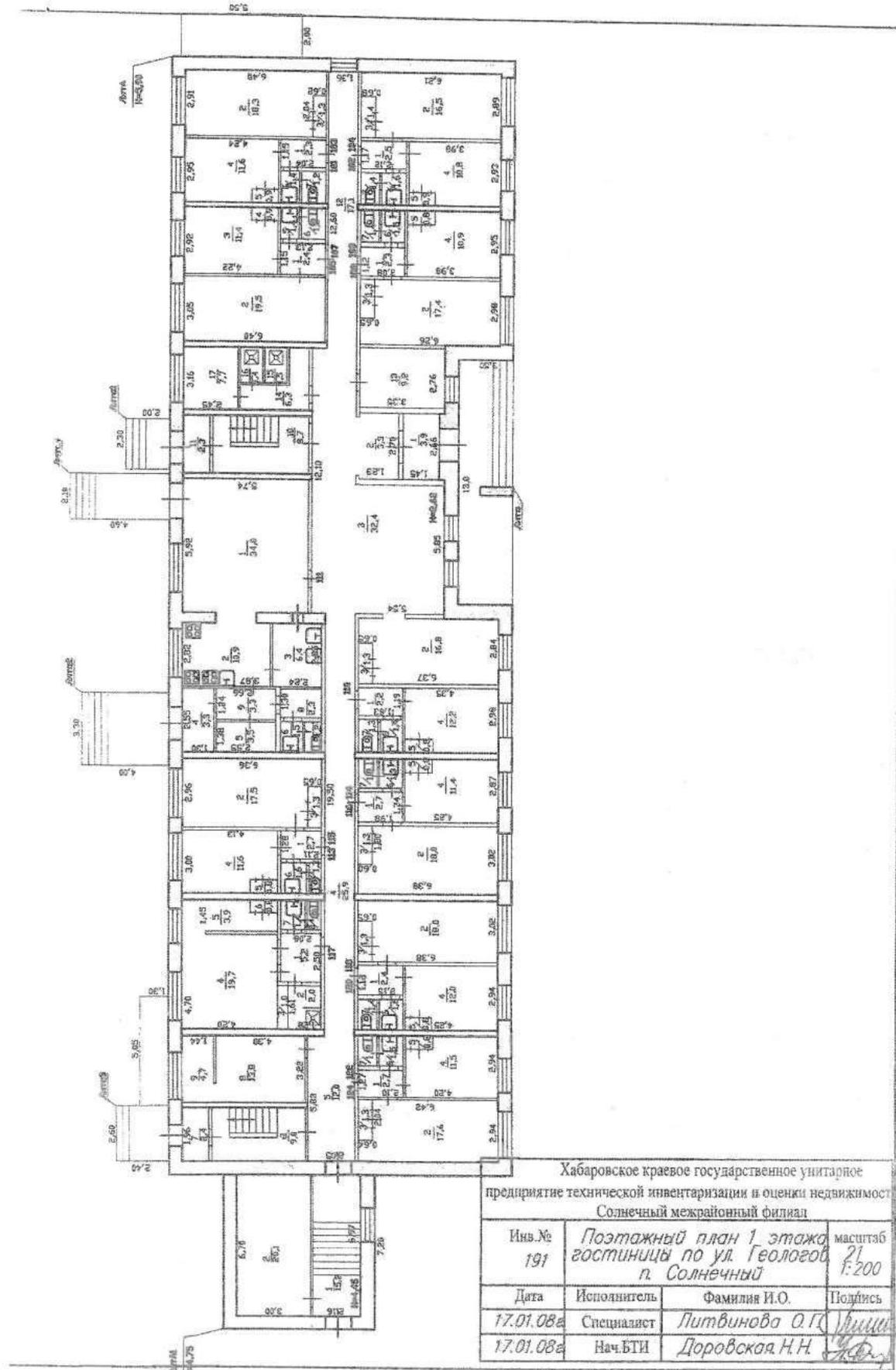
#### Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

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



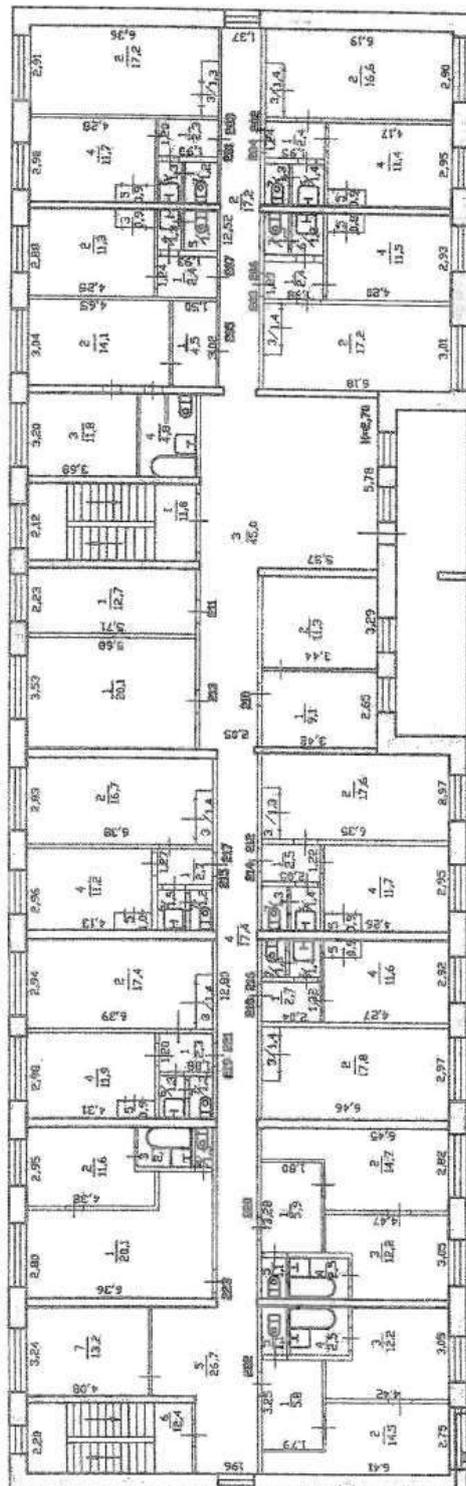
Хабаровское краевое государственное унитарное предприятие технической инвентаризации и оценки недвижимости  
Солнечный межрайонный филиал

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



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

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



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

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

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

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

**Экспликация**  
к поэтажному плану здания (строения),  
расположенного в пос. (другом поселении) **Солнечный**  
по улице **Геологов** дом № **21**

№	Этаж	Номер помещения (квартиры и пр.)	Назначение помещений: жилая комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формула подсчета площадей помещений	Общая площадь квартиры (м <sup>2</sup> )	в том числе площадь						Примечание			
						канцелярская		жилая							
						основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	лоджия, балкон, терраса, веранда и кладовых (с коэфф.)	Площадь помещений общего пользования		Высота помещения по внутреннему обмеру	Самостоятельно возведенная или перестроенная площадь	
7	8	9	10	11	12	13	14								
116	120	1	коридор		2,4		2,4								
		2	кабинет		18,0	18,0									
		3	шкаф		1,3		1,3								
		4	кабинет		12,0	12,0									
		5	шкаф		0,8		0,8								
		6	с/узел		1,6		1,6								
		7	с/узел		1,4		1,4								
			Итого:		37,5	30,0	7,5					2,62			
117		1	коридор		5,2		5,2								
		2	склад		2,0		2,0								
		3	шкаф		1,0		1,0								
		4	кабинет		19,7	19,7									
		5	кабинет		3,9	3,9									
		6	шкаф		0,8		0,8								
		7	с/узел		1,4		1,4								
		8	с/узел		1,3		1,3								
			Итого:		35,3	23,6	11,7								
121	24	1	коридор		2,7		2,7								
		2	кабинет		17,6	17,6									
		3	шкаф		1,3		1,3								
		4	кабинет		11,5	11,5									
		5	шкаф		0,8		0,8								
		6	с/узел		1,5		1,5								
		7	с/узел		1,3		1,3								
			Итого:		36,7	29,1	7,6								
			Итого по 1 этажу:		591,5	368,6	225,9								

№ п/п	№ этажа	№ помещения (кабинеты и др.)	Наименование помещения: залы, кабинеты, туалеты, коридоры, тамбуры и др.	Формула подсчета площади помещений	Общая площадь помещений (кв.м)	в том числе площадь							Итого	№ этажа	Итого помещений (кабинеты и др.)	Итого помещений (кабинеты и др.)	
						вспомогательная		жилая			вспомогательная (помещения)	вспомогательная (помещения)					вспомогательная (помещения)
						в эксплуатации	в эксплуатации (помещения)	основная	вспомогательная (помещения)	вспомогательная (помещения)							
			1 тамбур		3,9												
			2 тамбур		3,3												
			3 коридор		32,4												
			4 коридор		25,9												
			5 коридор		12,0												
			6 клетка		9,0												
			7 тамбур		2,4												
			8 помещение		13,8	13,8											
			9 помещение		4,7	4,7											
			10 клетка		8,7		8,7										
			11 тамбур		2,3		2,3										
			12 коридор		17,1		17,1										
			13 помещение		9,2	9,2											
			14 душевая		6,3		6,3										
			15 душевая		1,5		1,5										
			16 душевая		1,4		1,4										
			17 душевая		7,7		7,7										
			Итого:		161,6	27,7	133,9										
	01/103		1 коридор		2,3		2,3										
			2 кабинет		18,3	18,3											
			3 шкаф		1,3		1,3										
			4 кабинет		11,6	11,6											
			5 шкаф		0,9		0,9										
			6 санузел		1,4		1,4										
			7 санузел		1,2		1,2										
			Итого:		37,0	29,9	7,1										
	02/104		1 коридор		2,5		2,5										
			2 кабинет		16,5	16,5											
			3 шкаф		1,4		1,4										
			4 кабинет		10,8	10,8											
			5 шкаф		0,9		0,9										
			6 санузел		1,6		1,6										
			7 санузел		1,4		1,4										
			Итого:		35,1	27,3	7,8										
	03/107		1 коридор		2,4		2,4										
			2 кабинет		19,5	19,5											
			3 кабинет		11,4	11,4											
			4 шкаф		0,9		0,9										
			5 санузел		1,4		1,4										
			6 санузел		1,2		1,2										
			Итого:		36,8	30,9	5,9										

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

Этаж	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер комнаты, кухни, коридора и пр.	Назначение помещений: жилая комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формула подсчета площадей помещений	Общая площадь квартиры (м²)	в том числе площадь						Примечание					
						коридор		жилая									
						основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых (с коэфф.)	Площадь помещений общего пользования		Высота помещения по внутреннему обмеру	Самостоятельно возведенная или пересобранная			
8	9	10	11	12	13	14	15	16									
		1	л/клетка		11,8				11,8								
		2	коридор		17,2				17,2								
		3	коридор		45,0				45,0								
		4	коридор		17,4				17,4								
		5	коридор		26,7				26,7								
		6	л/клетка		12,4				12,4								
		7	помещение		13,2				13,2								
			Итого		143,7				143,7								
202		1	коридор		2,3				2,3								
		2	жилая		17,2			17,2									
		3	шкаф		1,3				1,3								
		4	жилая		11,7			11,7									
		5	шкаф		0,9				0,9								
		6	с/узел		1,3				1,3								
		7	с/узел		1,2				1,2								
			Итого		35,9			28,9	7,0								
204		1	коридор		2,4				2,4								
		2	жилая		16,6			16,6									
		3	шкаф		1,4				1,4								
		4	жилая		11,4			11,4									
		5	шкаф		0,9				0,9								
		6	с/узел		1,4				1,4								
		7	с/узел		1,3				1,3								
			Итого		35,4			28,0	7,4								
206		1	коридор		4,6				4,6								
		2	жилая		14,1			14,1									
		3	жилая		11,8			11,8									
		4	с/узел		4,8				4,8								
			Итого		35,2			25,9	9,3								
207		1	коридор		2,4				2,4								
		2	жилая		11,3			11,3									
		3	шкаф		0,9				0,9								
		4	с/узел		1,3				1,3								
		5	с/узел		1,3				1,3								
			Итого		17,2			11,3	5,9								
208/208		1	коридор		2,4				2,4								
		2	жилая		17,2			17,2									
		3	шкаф		1,4				1,4								
		4	жилая		11,5			11,5									
		5	шкаф		0,8				0,8								
		6	с/узел		1,3				1,3								
		7	с/узел		1,3				1,3								
			Итого		35,9			28,7	7,2								

1	2	3	4	5	6	7	в том числе площадь					12	13	14	15	распо- во У.
							канцелярская		жилая							
							8	9	10	11	11					
	210		1	кабинет		9,1	9,1									
			2	склад		11,3		11,3								
				Итого:		20,4	9,1	11,3								
	211		1	кабинет		12,7	12,7									
				Итого:		12,7	12,7									
	213		1	кабинет		20,1	20,1									
				Итого:		20,1	20,1									
	212/214		1	коридор		2,5			2,5							
			2	жилая		17,6			17,6							
			3	шкаф		1,3				1,3						
			4	жилая		11,7			11,7							
			5	шкаф		0,9				0,9						
			6	с/узел		1,4				1,4						
			7	с/узел		1,3				1,3						
				Итого:		36,7			29,3	7,4						
	16/217		1	коридор		2,7				2,7						
			2	жилая		16,7			16,7							
			3	шкаф		1,4				1,4						
			4	жилая		11,2			11,2							
			5	шкаф		1,0				1,0						
			6	с/узел		1,5				1,5						
			7	с/узел		1,2				1,2						
				Итого:		35,7			27,9	7,8						
	216/218		1	коридор		2,7				2,7						
			2	жилая		17,8			17,8							
			3	шкаф		1,4				1,4						
			4	жилая		11,6			11,6							
			5	шкаф		0,9				0,9						
			6	с/узел		1,4				1,4						
			7	с/узел		1,3				1,3						
				Итого:		37,1			29,4	7,7						
	219/221		1	коридор		2,3				2,3						
			2	жилая		17,4			17,4							
			3	шкаф		1,4				1,4						
			4	жилая		11,9			11,9							
			5	шкаф		0,9				0,9						
			6	с/узел		1,3				1,3						
			7	с/узел		1,3				1,3						
				Итого:		38,5			29,3	7,2						

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

**Экспликация**  
к поэтажному плану здания (строения).

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

Этаж	Участок	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер комнаты, кухни, коридора и пр.	Назначение помещений: жилая комната, кухня, коридор, ванная, туалет и т.п.	Формула подсчета площадей помещений	Общая площадь квартиры (м <sup>2</sup> )	в том числе площадь				Площадь помещений общего пользования	Высота помещения по внутреннему измерению	Самостоятельно используемая или переоборудованная площадь	Примечание	
							канцелярская		жилая						
							основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)					
220				коридор		5,9			5,9			2,70			
				жилая		14,7		14,7							
				жилая		12,2		12,2							
				ванная		2,5			2,5						
				туалет		1,1			1,1						
				<b>Итого</b>		<b>36,4</b>		<b>26,9</b>	<b>9,5</b>						
221				жилая		20,1		20,1							
				жилая		11,6		11,6							
				ванная		2,7			2,7						
				туалет		1,3			1,3						
				<b>Итого:</b>		<b>35,7</b>		<b>31,7</b>	<b>4,0</b>						
222				коридор		5,8			5,8						
				жилая		14,5		14,5							
				жилая		12,2		12,2							
				ванная		2,5			2,5						
				туалет		1,1			1,1						
<b>Итого</b>		<b>36,1</b>		<b>28,7</b>	<b>9,4</b>										
<b>Итого по 2 этажу:</b>						<b>610,7</b>	<b>41,9</b>	<b>11,3</b>	<b>324,0</b>	<b>233,5</b>					
<b>Сводная по зданию:</b>															
<b>Итого по подвалу:</b>						<b>600,1</b>			<b>600,1</b>						
<b>Итого по 1 этажу:</b>						<b>591,5</b>	<b>365,6</b>	<b>225,9</b>							
<b>Итого по 2 этажу:</b>						<b>610,7</b>	<b>41,9</b>	<b>11,3</b>	<b>324,0</b>	<b>233,5</b>					
<b>Итого по зданию:</b>						<b>1802,3</b>	<b>407,5</b>	<b>837,3</b>	<b>324,0</b>	<b>233,5</b>					
223				лифтовая		15,2		15,2							
				помещение		20,1		20,1							
				<b>Итого:</b>		<b>35,3</b>		<b>35,3</b>							

40

## II. Техническое описание здания или его основной пристройки

Литера **А** Основная часть Год постройки **1983**  
 Число этажей **2** Год последнего капремонта

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

Износ : 30 %

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

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

**IV. Сведения о принадлежности**

(заполняется на здание с выделенным земельным участком)

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

**V. Стоимость здания**

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа

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

**Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:**

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

Паспорт выдан " 17 " января 2008 г.

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

Специалист *Литвинова* /Литвинова О.Г./

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

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

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

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

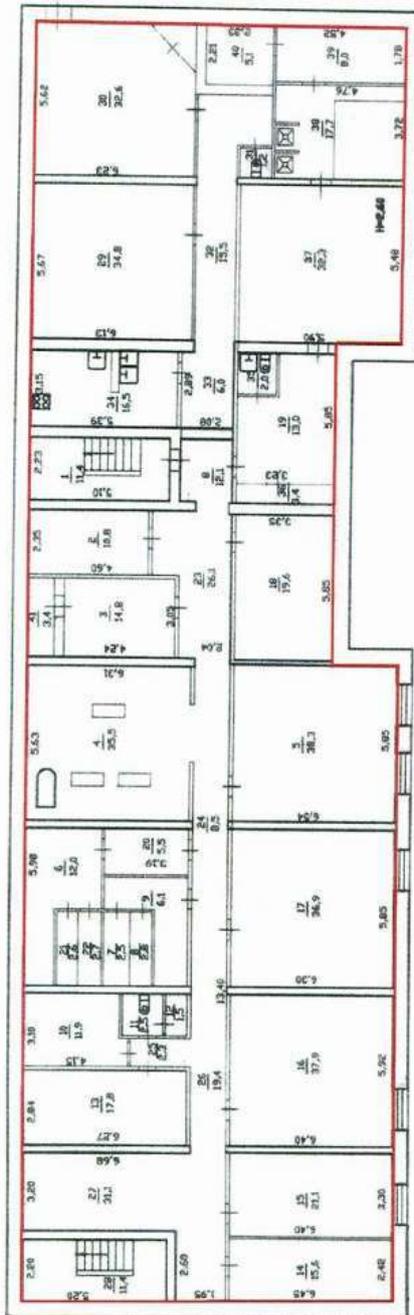
13	Площадь объекта недвижимости (P), м2	90.5
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	—
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	—
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	—
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства,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

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

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

# ПЛАН ЭТАЖА

Помещ.  
(помещение 1)



- Стена с окном и дверью

Масштаб 1:200

# ПЛАН ЭТАЖА

1-й этаж  
(помещение 1)



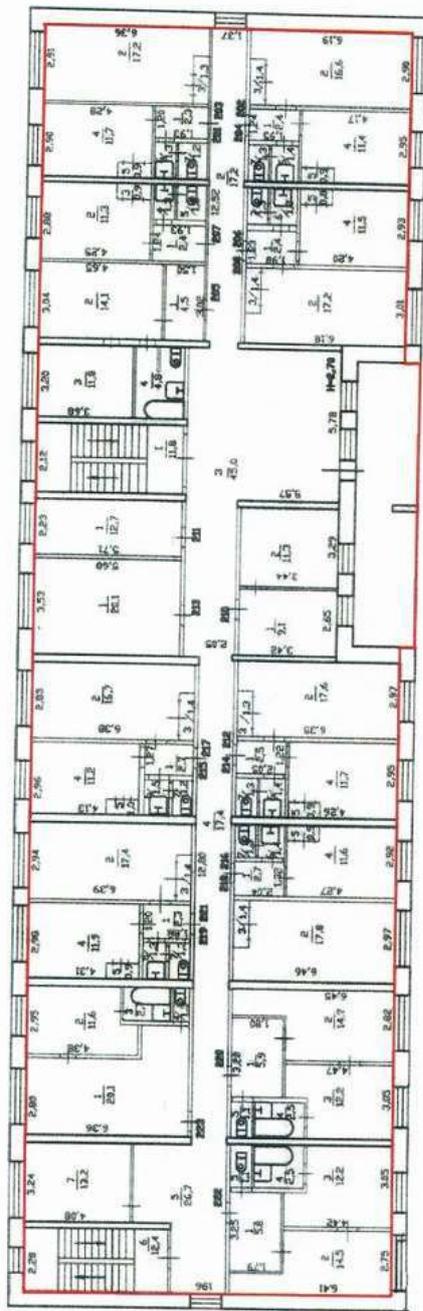
Масштаб 1:200

- Стена с окном и дверью



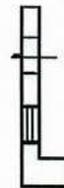
# ПЛАН ЭТАЖА

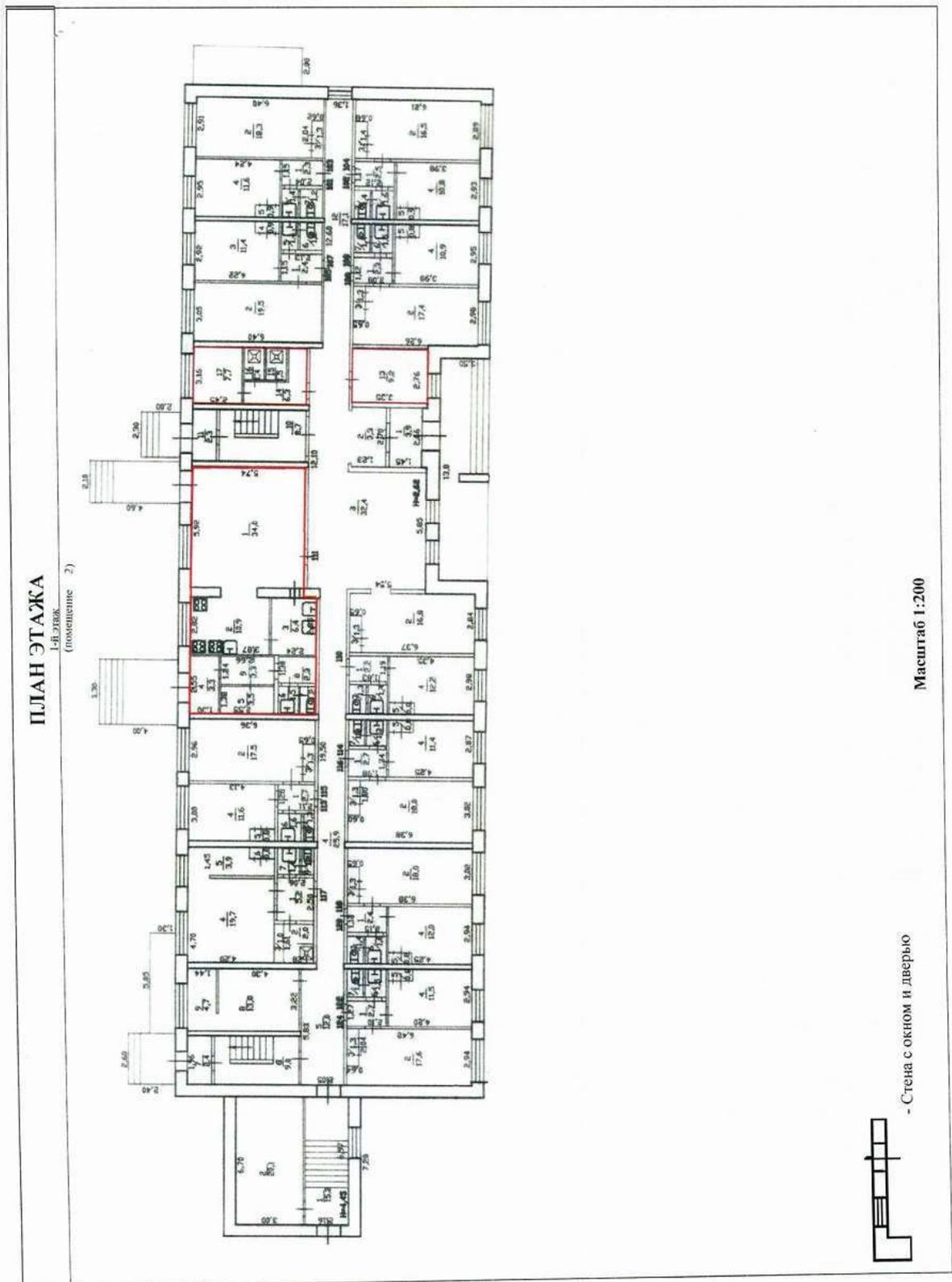
2-й этаж  
(полосы 1)



Масштаб 1:200

- Стена с окном и дверью







Выписка из ЕГРН об ОН

Стр. 1 из 6

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

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

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

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

file:///C:/Users/Anna/AppData/Local/Temp/Rar\$D1a0.858/kv\_4182c659-6e5b-409c-886c-a6cb825c3d1b.xml

20.07.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Стр. 2 из 6

Раздел 1

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

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего листов выписки:
28.04.2020	№ 99/2020/326680139		
Кадастровый номер:		27:14:0010102:155	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			
27:14:0010103:41			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:			
27:14:0010102:1579, 27:14:0010102:1582, 27:14:0010102:1583, 27:14:0010102:1584, 27:14:0010102:1585, 27:14:0010102:1586, 27:14:0010102:1587, 27:14:0010102:1581, 27:14:0010102:1594, 27:14:0010102:1595, 27:14:0010102:1586, 27:14:0010102:1588, 27:14:0010102:1593, 27:14:0010102:1588, 27:14:0010102:1589, 27:14:0010102:1590, 27:14:0010102:1591, 27:14:0010102:1592, 27:14:0010102:1576, 27:14:0010102:1577, 27:14:0010102:1578, 27:14:0010102:1599, 27:14:0010102:1575, 27:14:0010102:1596, 27:14:0010102:1597, 27:14:0010102:1598, 27:14:0010102:794			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:			
данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:			
данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
данные отсутствуют			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке			
данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:			
данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:			
данные отсутствуют			

file:///C:/Users/Anna/AppData/Local/Temp/Rar\$Dla0.858/kv\_4182c659-6c5b-409c-886c-a6cb825c3d1b.xml

20.07.2020

## Выписка из ЕГРН об ОН

Стр. 3 из 6

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

М.П.

file:///C:/Users/Anna/AppData/Local/Temp/Rar\$D1a0.858/kv\_4182c659-6e5b-409c-886c-a6cb825c3d1b.xml

20.07.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Стр. 4 из 6

Раздел 2

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

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

file:///C:/Users/Anna/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa0.858/kv\_4182c659-6e5b-409c-886c-a6cb825c3d1b.xml

20.07.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Стр. 5 из 6

Раздел 7

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

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

file:///C:/Users/Anna/AppData/Local/Temp/Rar\$Dla0.858/kv\_4182c659-6e5b-409c-886c-a6cb825c3d1b.xml

20.07.2020

## Выписка из ЕГРН об ОН

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

file:///C:/Users/Anna/AppData/Local/Temp/Rar\$D1a0.858/kv\_4182c659-6e5b-409c-886c-a6cb825c3d1b.xml

20.07.2020

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 156 стр.

Генеральный директор  
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



---

Попков Алексей Владимирович



консультационная группа  
**ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ**  
с 1998 года

Москва, Новоспасская, 9

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

