# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
# № Н-47219/26

справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Хабаровский край,
Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21

дата оценки — 13 марта 2026
дата составления отчета — 13 марта 2026

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ЛАИР»

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

Санкт-Петербург
2026

ЛАИР является одной из крупнейших организаций, занимающихся оценочной деятельностью в России. Наши специалисты имеют опыт с 1995 года, т.е. практически с момента зарождения этого вида деятельности в стране.

В настоящее время в ЛАИР работают более 140 квалифицированных сотрудников, часть из которых имеет ученые степени, являются действующими сертифицированными членами RICS (Королевского института сертифицированных специалистов в области недвижимости, строительства и землепользования), TEGoVA (Европейской группы ассоциаций оценщиков).

Более 40 специалистов компании прошли единый квалификационный экзамен на звание эксперта в соответствии с требованиями Минэкономразвития России и являются членами семи саморегулируемых организаций (СРО) России.

Компания сертифицирована по международной системе менеджмента качества ISO 9001:2009, имеет лицензию на право работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, а также лицензию на право работы с объектами атомной энергетики.

В соответствии с данными рейтингового агентства ООО «РАЭКС-Аналитика», по итогам 2025 года ЛАИР входит в десятку крупнейших оценочных групп России и занимает второе место в рэнкинге делового потенциала оценочных компаний.

Компания активно сотрудничает с государственными корпорациями, промышленными группами: Росимущество, Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов», ФГУП «Госзагрансобственность», ПАО «ГАЗПРОМ», АО «ОСК», ПАО «ЛУКОЙЛ», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «Россети», ПАО АК «АЛРОСА», ПАО «Русгидро», АО «РУСАЛ», ПАО «Интер РАО», ОАО «РЖД», Госкорпорация «Ростех», АО «РОСНАНО», Госкорпорация «Росатом», АО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», ПАО «МОЭК», ПАО «Аэрофлот», Государственная компания «Автодор», Госкорпорация «Роскосмос» Группа компаний «Стройгазконсалтинг», ПАО «Государственная транспортная лизинговая компания», АО «Объединенная двигателестроительная корпорация», АО «ДОМ.РФ», АО «Росгео», ПАО АФК «Система», а также с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями: ПАО Сбербанк, АО «АБ «Россия», Банк ВТБ (ПАО), АО «Россельхозбанк», ПАО «НБ «ТРАСТ», ПАО «Промсвязьбанк», АО «Газпромбанк», ПАО РОСБАНК, АО «Альфа-Банк», ПАО «ДОМ.РФ», АО «Райффайзенбанк», ПАО «РНКБ Банк» и другими крупными банками.

Специалистами Компании было выполнено более 47 тыс. отчетов об оценке недвижимого и движимого имущества, бизнеса, имущественных комплексов и других активов на территории России и за рубежом, а также по оспариванию кадастровой стоимости (как земельных участков, так и объектов капитального строительства).

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

Согласно Договору № 300/02-СД об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 09.02.2026 года и Дополнительному соглашению №1 от 10.03.2026 к Договору № 300/02-СД об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 09.02.2026, сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнено определение справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (далее — Объект оценки).

Настоящая оценка проводится в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами, стандартами оценочной деятельности:

- Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, изложенным в редакции согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 326, изложенным в редакции согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (с изм. от 11.07.2016);

- Стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков.

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 по состоянию на 13.03.2026 составляет:

без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

20 365 000 (Двадцать миллионов триста шестьдесят пять тысяч) рублей.

Справедливая стоимость каждого объекта в составе Объекта Оценки приведена в таблице далее.

| №п/п | Наименование | Справедливая стоимость без учета НДС 22%, руб. |
|---|---|---|
| 1 | Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2, общая площадь 1711,8 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 | 9 096 040 |
| 2 | Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969 | 2 167 960 |
| 3 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», общая площадь 1034+/-22,51 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21, кадастровый номер: 27:14:0010103:41 (Землепользование), том числе:[1] | 9 101 000 |
| | доля 1/25 в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 27:14:0010103:41 | 364 040 |
| | доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 27:14:0010103:41 | 8 736 960 |

Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки. Ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке: отсутствуют.

Согласно Заданию на оценку (Приложение №1 к Дополнительному соглашению №1 от 10.03.2026 к Договору № 300/02-СД об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 09.02.2026), форма составления отчета об оценке в форме электронного документа.

Отчет составлен в форме электронного документа, подписан усиленной квалификационной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации

[1] согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС, поэтому в данном случае налог на добавленную стоимость не начисляется на рыночную стоимость права собственности на земельный участок

Оценщика, который провел оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «ЛАИР» /Смирнов А. П./

*Россия, 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15,*
*тел. / факс: + 7 (812) 615-85-54, e-mail: mail@lairspb.ru*

## СОДЕРЖАНИЕ


1. Основные факты и выводы ... 8
2. Задание на оценку ... 11
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике ... 15
   - 3.1. Сведения о Заказчике оценки ... 15
   - 3.2. Сведения об Оценщике ... 15
   - 3.3. Сведения о независимости Оценщика ... 15
   - 3.4. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор ... 16
   - 3.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор ... 16
4. Применяемые стандарты оценки ... 17
5. Допущения оценки в отношении Объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования Объекта оценки, ограничения оценки ... 19
   - 5.1. Иные допущения ... 19
   - 5.2. Ограничения на использование, распространение и публикацию ... 20
6. Последовательность определения стоимости Объекта оценки ... 22
7. Описание Объекта оценки ... 25
   - 7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки ... 25
   - 7.2. Описание местоположения Объекта оценки ... 26
   - 7.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, а также оцениваемых правах ... 34
   - 7.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки ... 37
   - 7.5. Позиционирование Объекта оценки ... 39
   - 7.6. Фотографии Объекта оценки ... 41
8. Анализ рынка Объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки ... 45
   - 8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта ... 45
   - 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект ... 47
   - 8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки ... 47
   - 8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости ... 53
   - 8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта ... 64
9. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки ... 65
   - 9.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного ... 66
   - 9.2. Анализ наиболее эффективного использования помещений ... 68
10. Обоснование выбора используемых подходов к оценке ... 70
11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения затратного подхода к оценке ... 71
12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке ... 73

12.1. Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки ... 73
12.2. Обоснование выбора наиболее сопоставимых объектов-аналогов ... 74
12.3. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода ... 82
12.4. Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки ... 83
12.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами ... 85
12.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения ... 98
12.7. Заключение о результате оценки, полученном с применением сравнительного подхода ... 98
13. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке ... 100
13.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода ... 101
13.1. Потенциальный валовой доход ... 102
Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами ... 107
13.2. Согласование скорректированных значений единиц сравнения ... 110
13.3. Потери от недозагрузки и неплатежей ... 113
13.4. Операционные расходы ... 113
13.5. Чистый операционный доход ... 114
13.6. Коэффициент капитализации ... 114
13.7. Капитализация чистого операционного дохода ... 115
13.8. Заключение о результате оценки, полученном с применением доходного подхода ... 115
14. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки ... 116
14.1. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам ... 116
14.2. Описание процедуры согласования результатов оценки ... 117
14.3. Заключение об итоговой стоимости Объекта оценки ... 119
14.4. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости Объекта оценки ... 120
15. Сертификат стоимости ... 121
16. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения ... 122
16.1. Нормативные документы ... 122
16.2. Методические материалы ... 122
16.3. Источники рыночной и общей информации ... 123
17. Термины и определения ... 124
Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки ... 126
Приложение 2. Источники рыночной и общей информации ... 192
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности ... 212

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

| | |
|---|---|
| I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | |
| Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки | оценка проводится по Договору № 300/02-СД об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 09.02.2026 года и Дополнительному соглашению №1 от 10.03.2026 к Договору № 300/02-СД об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 09.02.2026, заключенному между Заказчиком и ООО «ЛАИР» |
| II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | |
| Объект оценки | недвижимое имущество, расположенное по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 |
| Состав Объекта оценки | 1. Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2, общая площадь 1711,8 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, кадастровый номер: 27:14:0010102:1968;<br><br>2. Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969;<br><br>3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», общая площадь 1034+/-22,51 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21, кадастровый номер: 27:14:0010103:41 (Землепользование), том числе:<br><br>- Доля 1/25 в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 27:14:0010103:41.<br><br>- Доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 27:14:0010103:41. |
| Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав | Право собственности, ограничение (обременение): доверительное управление |
| Цель оценки | Определение справедливой стоимости объекта оценки для целей составления отчетности фонда в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой |

| | |
|---|---|
| | отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». |
| Вид стоимости, предпосылки стоимости | Справедливая стоимость.<br>Справедливая стоимость в соответствии с «Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н). Стоимость определяется без учета налогов.<br>1) предполагается сделка с объектом оценки;<br>2) участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);<br>3) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;<br>4) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.<br>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)). |

III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

| Подход | Результаты оценки, полученные с применением подходов, с учетом НДС, руб. | Веса при согласовании |
|---|---|---|
| помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2, общая площадь 1711,8 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 | | |
| Затратный | обоснован отказ | |
| Сравнительный | 19 834 627 | 1,0 |
| Доходный | обоснован отказ | |
| помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969 | | |
| Затратный | обоснован отказ | |
| Сравнительный | 3 123 608 | 0,5 |
| Доходный | 2 895 264 | 0,5 |

| | | |
|---|---|---|
| земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», общая площадь 1034+/-22,51 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21, кадастровый номер: 27:14:0010103:41:[2] | | |
| Затратный | обоснован отказ | |
| Сравнительный | 9 101 000 | 1,00 |
| Доходный | обоснован отказ | |
| IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | | |
| Справедливая стоимость Объекта оценки, без учета НДС, округленно, руб. | 20 365 000 | |
| V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ | | |

Согласно п. 14 ФСО I, 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.

В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.

[2] согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС, поэтому в данном случае налог на добавленную стоимость не начисляется на рыночную стоимость права собственности на земельный участок

# 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение №1
к Дополнительному соглашению №1 от 10.03.2026г.
к Договору № 300/02-СД
об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд
от 09 февраля 2026 года

**Задание на оценку № 1**

| | |
|---|---|
| **Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)** | Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21.<br><br>1. Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2, общая площадь 1711,8 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, кадастровый номер: 27:14:0010102:1968;<br><br>2. Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969;<br><br>3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», общая площадь 1034+/-22,51 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21, кадастровый номер: 27:14:0010103:41 (Землепользование), том числе:<br><br>- Доля 1/25 в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 27:14:0010103:41.<br><br>- Доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 27:14:0010103:41. |
| **Существующие имущественные права на объект оценки** | Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев фонда 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 |
| **Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав** | Право собственности, ограничение (обременение): доверительное управление |
| **Цель оценки** *(необходимость проведения оценки[1])*, **которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)** | Определение справедливой стоимости объекта оценки для целей составления отчетности фонда в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».<br><br>Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей. |

[1] С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

| | |
|---|---|
| **Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)** | Отсутствуют |
| **Соблюдение требований законодательства России** | Оценка проводится в соответствии с:<br>Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»<br>Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н);<br>иными Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации;<br>Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;<br>Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;<br>Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;<br>Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;<br>Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;<br>Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;<br>Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 № 611;<br>Федеральным стандартом оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» от 01 июня 2015 г. № 326 |
| **Вид стоимости** | Справедливая стоимость.<br><br>Справедливая стоимость в соответствии с «Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н). Стоимость определяется без учета налогов. |
| **Предпосылки стоимости** | 1) предполагается сделка с объектом оценки;<br><br>2) участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);<br><br>3) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;<br><br>4) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.<br><br>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** | 13.03.2026г. |
| **Дата проведения осмотра *(особенности проведения осмотра)* объекта оценки** | До 13.03.2026г. |
| **Период (срок) проведения работ по оценке** | До 13.03.2026г. |
| **Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки** *(копии* | Окончательный перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, должен быть приведен в Отчете. |

| | |
|---|---|
| *документов представлены в Приложении к Отчету)* | |
| **Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации** | Посредством электронной почты, срок предоставления – по запросу оценщика. |
| **Специальные допущения** | отсутствуют |
| **Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку** | 1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на Объект оценки считается достоверным. Оцениваемый Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.<br><br>2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, прямо или косвенно влияющих на оценку, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ним, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.<br><br>3. Сведения, получаемые Оценщиком, которые будут содержаться в Отчете об оценке, считаются достоверными и исчерпывающими, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников. Оценщик не обязан гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации.<br><br>4. Приводимые в Отчете об оценке факты, на основании которых будет проведен анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений. |
| **Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов** | Отсутствует |
| **Форма составления отчета об оценке** | Указывается один из форматов:<br><br>☐ Отчет об оценке составляется на бумажном носителе<br><br>☑ Отчет об оценке составляется в форме электронного документа<br><br>☑ Отчет об оценке составляется в совмещенной форме |
| **Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке** | Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки;<br><br>Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки;<br><br>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.<br><br>Ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке: отсутствуют. |
| **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** | Отсутствуют |
| **Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин** | Отсутствует |
| **Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку** | Отсутствует |

«Оценочная компания»
ООО «ЛАИР»

Директор

_____ /Смирнов А.П.
(подпись)
м.п.

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

Директор

_____ /В.А. Малков
(подпись)
м.п.

# 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

## 3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» (сокращенное наименование — АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты», далее — Заказчик).

*Реквизиты юридического лица:*

| | |
|---|---|
| Место нахождения: | 455008, Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр-кт Карла Маркса, д. 212, помещ. 1. |
| ОГРН: | 1197456036975 |

## 3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Информация об оценщике, подписавшем отчет об оценке (далее — Оценщик), представлена в таблице далее.

Таблица 2. Сведения об Оценщике

| | |
|---|---|
| Фамилия, имя, отчество | Карлова Екатерина Сергеевна |
| Почтовый адрес, номер контактного телефона, адрес электронной почты | Почтовый адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15<br>тел.: (812) 615-85-54,<br>электронный адрес: mail@lairspb.ru |
| Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Оценщик является членом саморегулируемой организации «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (рег. № в реестре 3962 от 06.03.2019 г., адрес саморегулируемой организации: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, пом. 2/53. |
| Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 047466-3 от 25.04.2025 г.,<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 046767-1 от 31.01.2025 г.,<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №048838-2 от 13.02.2026 г. |

Прочие внешние организации, а также квалифицированные отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

## 3.3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщик Карлова Екатерина Сергеевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Более того, нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 708.

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 Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

## 3.4. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (сокращенное наименование — ООО «ЛАИР») (далее — Исполнитель).

*Реквизиты юридического лица:*

| | |
|---|---|
| Место нахождения: | 197342, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15 |
| ОГРН: | 1027807581141. |

## 3.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим ООО «ЛАИР» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «ЛАИР» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

# 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — стандарт определяет структуру федеральных стандартов оценки, основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки;
- «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — стандарт определяет виды и предпосылки стоимости, особенности определения видов стоимости;
- «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — данный стандарт раскрывает основные этапы процесса оценки и работы с информацией, определяет понятия допущений и ограничений оценки;
- «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — определяет требования, соблюдение которых необходимо при подготовке задания на оценку;
- «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 — стандарт определяет подходы к оценке и саму методологию оценки сравнительным, доходным и затратным подходами;
- «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке;
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, изложен в редакции согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» — стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости и является обязательным к применению при оценке недвижимости;
- «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержден приказом Минэкономразвития России 01.06.2015 № 326, — стандарт разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки, утвержденных Минэкономразвития России, и содержит требования к проведению оценки: акций, паев в паевых фондах производственных кооперативов, долей в уставном (складочном) капитале;

и в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS):

- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Приложение № 40 к приказу Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 № 217н — стандарт дает определение справедливой стоимости, излагает в рамках одного МСФО основы для оценки справедливой стоимости, требует раскрытия информации об оценках справедливой стоимости.

в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- Стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (в действующей редакции).

В случаях, когда в указанных стандартах отсутствует база для объяснения каких-либо терминов, используемых в настоящем Отчете об оценке, для определения этих терминов используются Международные стандарты оценки.

В рамках проведения расчетов в настоящем Отчете были использованы отечественные, а также зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в указанных стандартах.

Методические рекомендации по оценке, касающиеся объекта оценки, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России на дату составления отчета отсутствуют.

# 5. ДОПУЩЕНИЯ ОЦЕНКИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И (ИЛИ) УСЛОВИЙ ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СДЕЛКИ ИЛИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с данными п. 4 ФСО III, в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Согласно материалам п. 10 ФСО I, 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) оценки.

Согласно п. 5 ФСО III, допущения подразделяются на две категории:

- допущения, не противоречащие фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Согласно п. 7 ФСО III, в процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки.

## 5.1. ИНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на Объект оценки считается достоверным. Оцениваемый Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.
2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, прямо или косвенно влияющих на оценку, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ним, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Сведения, получаемые Оценщиком, которые будут содержаться в Отчете об оценке, считаются достоверными и исчерпывающими, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников. Оценщик не обязан гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации.
4. Приводимые в Отчете об оценке факты, на основании которых будет проведен анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений.

5. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные им средства и методы, был способен выявить обратное.

6. Пользователи Отчета принимают, что все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. Часть итераций выполнялась с использованием специальных вычислительных функций (финансовых, статистических, математических и т.д.). В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.

7. В соответствии с Заданием на оценку, в настоящем Отчете определяется справедливая стоимость. Согласно п. 9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» под справедливой стоимостью понимается цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. В соответствии с п. 50.3 принципов МСО3, Комитет по стандартам считает, что определение справедливой стоимости, содержащееся в МСФО, в целом соответствует определению рыночной стоимости.

   Согласно журналу Проблемы современной экономики, № 1 (25), 2008 (источник информации: http://www.m-economy.ru/art.php?nArtId=1831) понятие справедливой и рыночной стоимости равнозначно.

   Согласно п. 12 ФСО II, в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

   - рыночная стоимость;
   - равновесная стоимость;
   - инвестиционная стоимость;
   - иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

   Таким образом, в Отчете, в соответствии с Заданием на оценку, используется понятие справедливая стоимость, определение которой соответствует определению понятий рыночной и справедливой стоимостей.

   Учитывая вышеизложенное, в рамках настоящего Отчета понятие «справедливая стоимость» идентично понятию «рыночная стоимость».

## 5.2. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ

1. Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки;

2. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки;

[3] Международные стандарты оценки 2017 (МСО 2017).

3. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
4. Ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке: отсутствуют.
5. Отдельные части Отчета об оценке не могут являться самостоятельными документами. Кроме того, никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину в Отчете, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
6. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки, социально-экономической ситуации и появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.
7. Заказчик гарантирует, что сам Отчет, а также любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями, допущениями и ограничениями, которые содержаться в Отчете.

Представленные в данном разделе допущения и ограничения не противоречат законодательству Российской Федерации и согласованы Заказчиком и Оценщиком.

# 6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 1 ФСО III, процесс оценки включает в себя следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и также осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

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

Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется рыночная и справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»[4].

Согласно п. 13 ФСО II под *рыночной стоимостью* объекта оценки понимается 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:

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

Согласно п. 9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» под *справедливой стоимостью* понимается цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

В соответствии с п. 50.3 принципов МСО[5], Комитет по стандартам считает, что определение справедливой стоимости, содержащееся в МСФО, в целом соответствует определению *рыночной стоимости*.

[4] См. п. 5.1 «Иные допущения» раздела 5 настоящего Отчета
[5] Международные стандарты оценки 2017 (МСО 2017).

## ДОПУЩЕНИЯ, ЛЕЖАЩИЕ В ОСНОВЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

При определении справедливой стоимости рассматриваются операции с активом на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. При этом справедливую стоимость следует определять, используя такие допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на данный актив, принимая допущение о том, что участники рынка действуют в своих экономических интересах.

При оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива на дату оценки, в том числе состояние и местонахождение актива, а также ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых. При этом влияние определенной характеристики на оценку будет отличаться в зависимости от того, как данная характеристика учитывалась бы участниками рынка.

## ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ

IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня:

- исходные данные 1 уровня — это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки;
- исходные данные 2 уровня — это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства;
- исходные данные 3 уровня — это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

При этом соблюдается следующая терминология:

- 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;
- 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.

Если наблюдаемые исходные данные требуют корректировки с использованием ненаблюдаемых исходных данных, и такая корректировка приводит к получению значительно более высокой или более низкой оценки справедливой стоимости, получаемая в результате этого оценка будет относиться к 3 уровню в иерархии справедливой стоимости.

Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет исходным данным 1 уровня и наименьший приоритет исходным данным 3 уровня. Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, то есть когда наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки.

Согласно п. 62 IFRS 13, тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход, доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

Рыночная стоимость — расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства 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, из вышеуказанного следует, что Оценщик, определяя справедливую стоимость актива, тем самым определяет его рыночную стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, по которой можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

# 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, расположенное по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21.

Состав Объекта оценки:

1. Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2, общая площадь 1711,8 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, кадастровый номер: 27:14:0010102:1968;
2. Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969;
3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», общая площадь 1034+/-22,51 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21, кадастровый номер: 27:14:0010103:41 (Землепользование), том числе:
   - ✓ доля 1/25 в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 27:14:0010103:41;
   - ✓ доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 27:14:0010103:41.

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

1. Задание на оценку (Приложение №1 к Дополнительному соглашению №1 от 10.03.2026г.к Договору № 300/02-СД об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 09.02.2026);
2. Отчёт об объекте недвижимости от 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24580595;
3. Отчёт об объекте недвижимости от 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24582215;
4. Отчёт об объекте недвижимости от 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24585254;
5. Технический план №5165 от 20.07.2020;
6. Договор аренды №Д(А)-006-241025 от 24.10.2025;
7. Договор аренды №Д(А)-007-241025 от 24.10.2025;
8. Технический паспорт здания от 17.01.2008;
9. Справки о балансовой стоимости по состоянию на 13.03.2026 года.

Заказчик оценки подтверждает, что предоставленная им информация соответствует известным ему фактам. Информация подтверждена путем заверения Заказчиком копий документов и материалов, перечисленных ранее в перечне. Указанные копии приведены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

## 7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### ОПИСАНИЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 3. Описания региона расположения Объекта оценки

| | |
|---|---|
| Название региона | Хабаровский край |
| Расположение региона | Граничит на севере с Магаданской областью и Республикой Саха (Якутия), на западе с Амурской областью, на юго-западе с Еврейской автономной областью и КНР, на юго-востоке с Приморским краем.<br>  |
| Численность населения, чел. (2025) | 1 273 488 |
| Административный центр | Хабаровск |
| Ведущие отрасли экономики региона | Машиностроение и металлообработка: океанские и речные суда (АО «Амурский судостроительный завод», АО «Хабаровский судостроительный завод»), самолёты (Комсомольский-на-Амуре авиационный завод имени Ю. А. Гагарина), металлорежущие станки, литейные машины («Амурлитмаш») и др.<br>Чёрная металлургия: прокат чёрных металлов, сталь (АО «Амурметалл»). Лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность: деловая древесина, фанера, ДСП.<br>Горнодобывающая промышленность: уголь, руда цветных металлов, оловянный и медный концентраты (АО «Солнечный горнообогатительный комбинат»).<br>Химическая: заводы — сернокислотный, кислородный, шиноремонтный, синтетических моющих средств, химико-фармацевтический, гидролизный и биохимический, нефтепереработка Комсомольский нефтеперерабатывающий завод, Хабаровский нефтеперерабатывающий завод (ННК).<br>Рыбная (АО «Морские ресурсы»), а также пищевая и лёгкая промышленность.<br>Главные промышленные центры: города — Хабаровск, Комсомольск-на-Амуре, Советская Гавань, Николаевск-на-Амуре, Амурск.<br>Посевы овса, ячменя, пшеницы, сои, картофеля. Овощеводство. Молочно-мясное скотоводство. Птицеводство, пчеловодство.<br>В южной части края проходят Транссибирская, в центральной части — Байкало-Амурская железнодорожные магистрали.<br>Развит морской транспорт. Порты: Ванино (действует паромная переправа Ванино — Холмск), Николаевск-на-Амуре, Охотск, Де-Кастри.<br>Месторождения золота, олова, алюминия, железа, каменного и бурого угля, графита. |
| Инвестиционный рейтинг региона по данным рейтингового агентства «Эксперт РА» | B-2 (Умеренный уровень инвестиционной привлекательности) |

*Источники информации: https://khabkrai.ru/?ref=xranks, https://ru.wikipedia.org/wiki/Хабаровский_край, https://raexpert.ru/researches/regions/invest_regions_results_2024/*

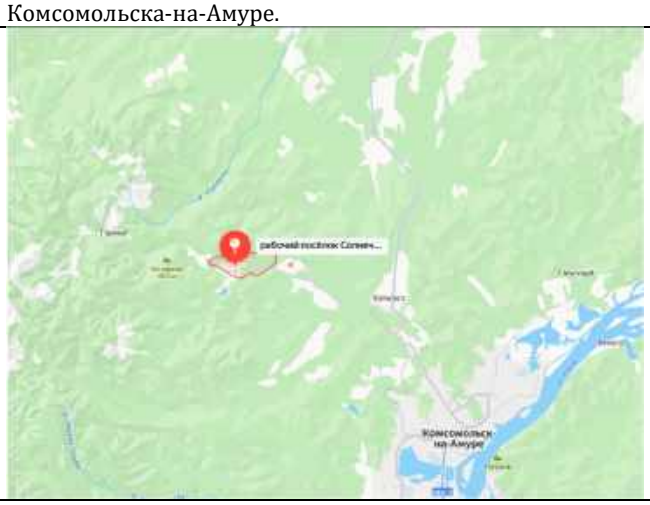
Таблица 4. Описание района расположения Объекта оценки

| | |
|---|---|
| Название района | Солнечный район |
| Расположение района | Солнечный район расположен в центральной части края на левом берегу Амура, в долинах рек Амгунь, Эвур и Горин. Район граничит на севере — с районом имени Полины Осипенко, на северо-востоке — с Ульчским, Комсомольским районами, на юге — с Амурским, Хабаровским, на северо-западе — с Верхнебуреинским районами.<br>  |
| Численность населения, чел. (2025) | 26 692[6] |
| Административный центр | пгт Солнечный |
| Ведущие отрасли экономики района | Лесная отрасль Солнечного района является ведущей отраслью экономики. Другой значимой отраслью района является горнодобывающая. Здесь находятся оловодобывающие предприятия ООО «Правоурмийское», которое разрабатывает Правоурмийское месторождение и ОАО «Оловянная рудная компания», разрабатывающее месторождения «Фестивальное» и «Перевальное» |
| Туризм | Рядом с посёлками Солнечный и Горный на горе Холдоми (высота 853 м), возведён горнолыжный комплекс «Холдоми». Неподалёку — горнолыжная база «Амут». Озеро Амут признано одним из чудес Хабаровского края |

*Источники информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Солнечный_район*

[6] В городских условиях (рабочий посёлок Солнечный) проживают 45,41 % населения района.

Таблица 5. Описание населенного пункта расположения Объекта оценки

| | |
|---|---|
| Название населенного пункта | рабочий посёлок Солнечный |
| Расположение | Расположен на реке Силинке (бассейн Амура), на отрогах хребта Мяо-Чан в 38 км к северо-западу от города Комсомольска-на-Амуре. |
| |  |
| Численность населения, чел. | 12 122 |
| Туризм | Примерно в 6 км от посёлка действует горнолыжный комплекс «Холдоми» |

*Источники информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Солнечный_(Хабаровский_край), https://yandex.ru/maps/geo/rabochiy_posyolok_solnechny/53064772/?ll=136.665569%2C50.730639&z=13.68*

## ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен на севере р.п. Солнечный, в 40 км от г Комсомольск-на-Амуре, в удалении 1,4 км от автомобильной дороги Комсомольск-на-Амуре Солнечный.

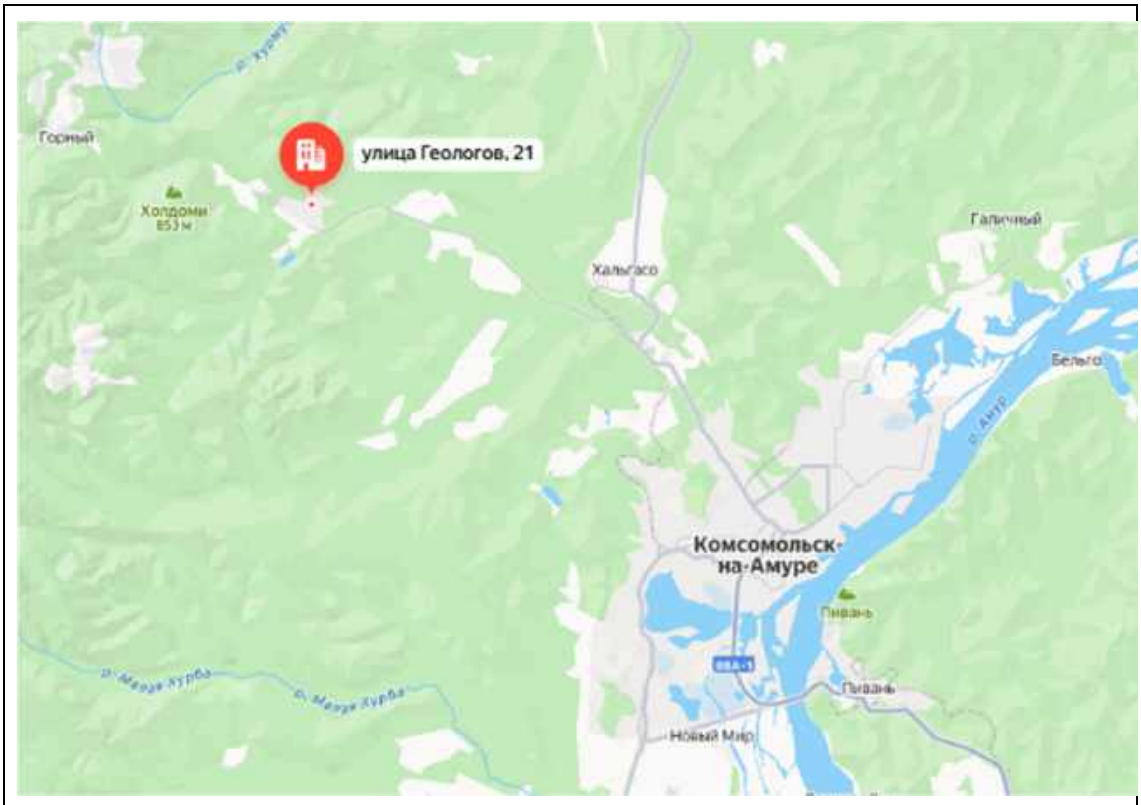



Рис. № 1.Расположение оцениваемого объекта на карте города




Рис. № 2.Расположение оцениваемого объекта на карте города

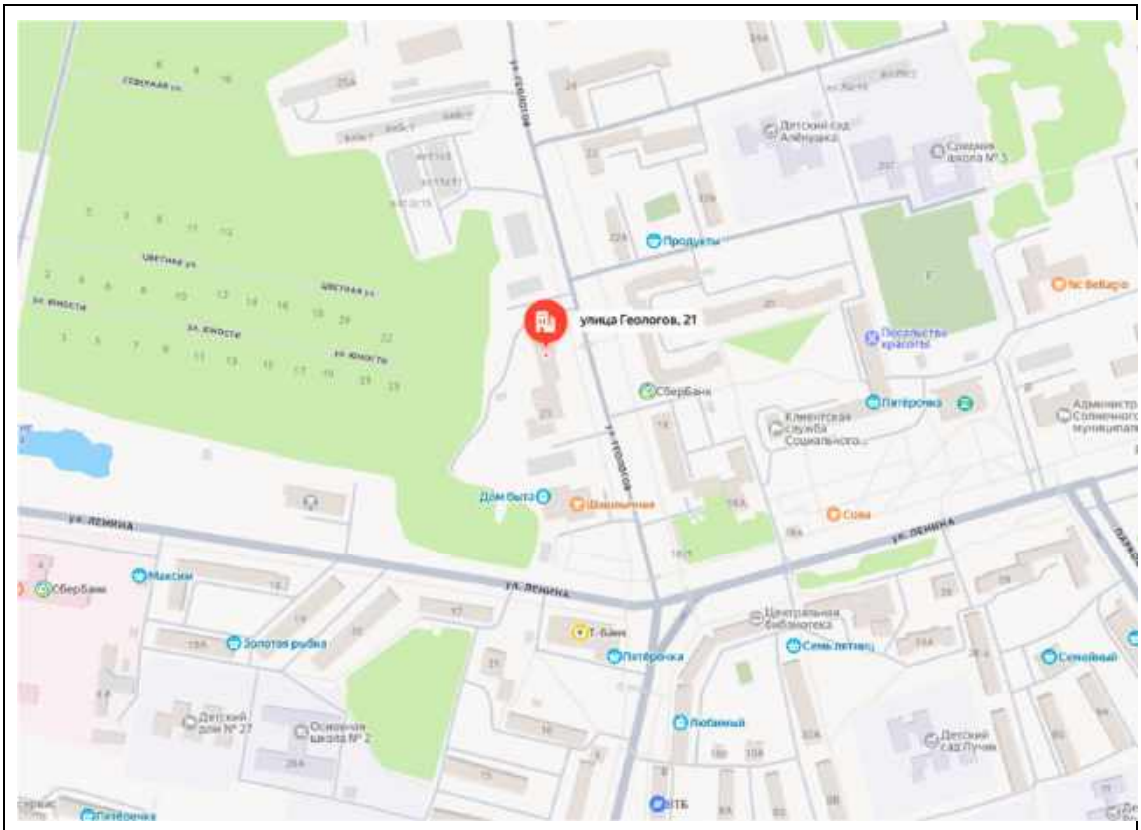



Рис. № 3.Расположение оцениваемого объекта на карте города

Объект оценки расположен на расстоянии:

- 1,0 км от автостанция Солнечный;
- 7,3 км от горнолыжного комплекса Холдоми;

- 64 км от аэропорта Комсомольск-на-Амуре;
- 40 км от ж/д станции Комсомольск-на-Амуре.

Границы земельного участка, согласно данным Публичной кадастровой карте, представлены на рисунке далее.

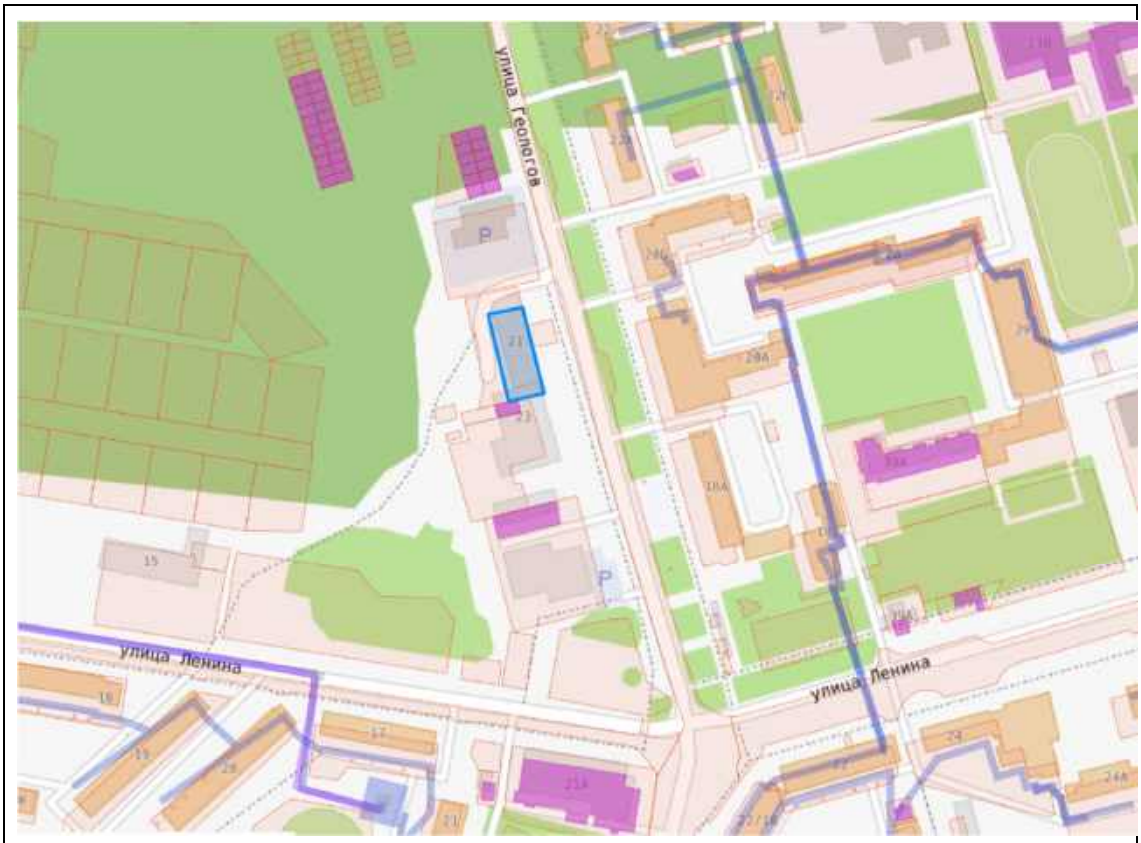



Рис. № 4. Публичная кадастровая карта

## БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ

Объект оценки расположен на первой линии второстепенной дороги. Ближайшее окружение представлено общественно-деловой застройкой (Клиентская служба СФР, Администрация Солнечного муниципального округа, детский сад, средняя школа, Районная межпоселенческая централизованная библиотечная система Солнечного муниципального округа) и жилой застройкой, представленной жилыми многоквартирными домами.

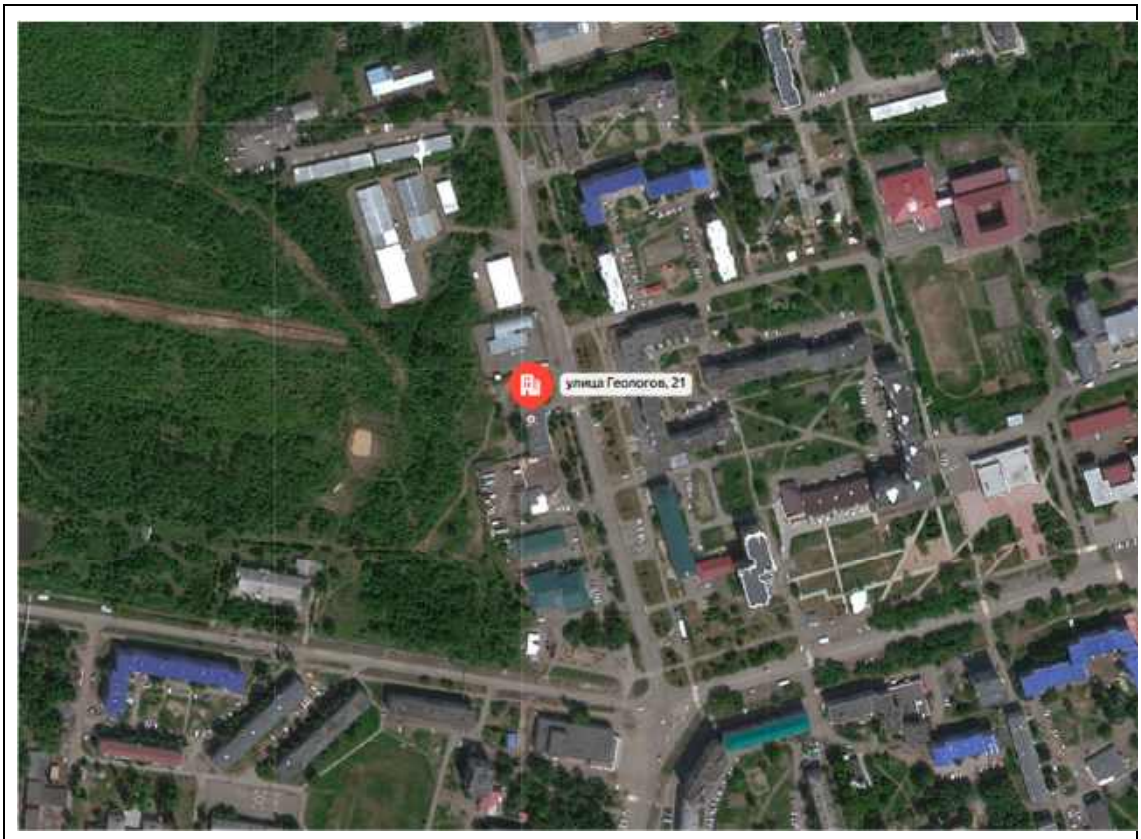



Рис. № 5.Расположение оцениваемого объекта на спутниковой карте города

Транспортная доступность личным транспортом можно охарактеризовать как хорошая, доступность общественный транспортом можно охарактеризовать как низкая.

Подъездные пути — асфальт в хорошем состоянии, парковка автотранспорта возможна в свободном порядке.

Интенсивность транспортных и пешеходных потоков низкая. Деловая активность низкая.

Инженерная инфраструктура расположения оцениваемого объекта обеспечена всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Согласно правилам землепользования и застройки Городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» и карте градостроительного зонирования городского поселение «Рабочий поселок Солнечный»[7] совмещенной со схемой зон с особыми условиями использования территории, Объект оценки расположен в зоне объектов административного-делового и общественного значения (ОД-1) (см. рисунок далее).

[7] https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/358883

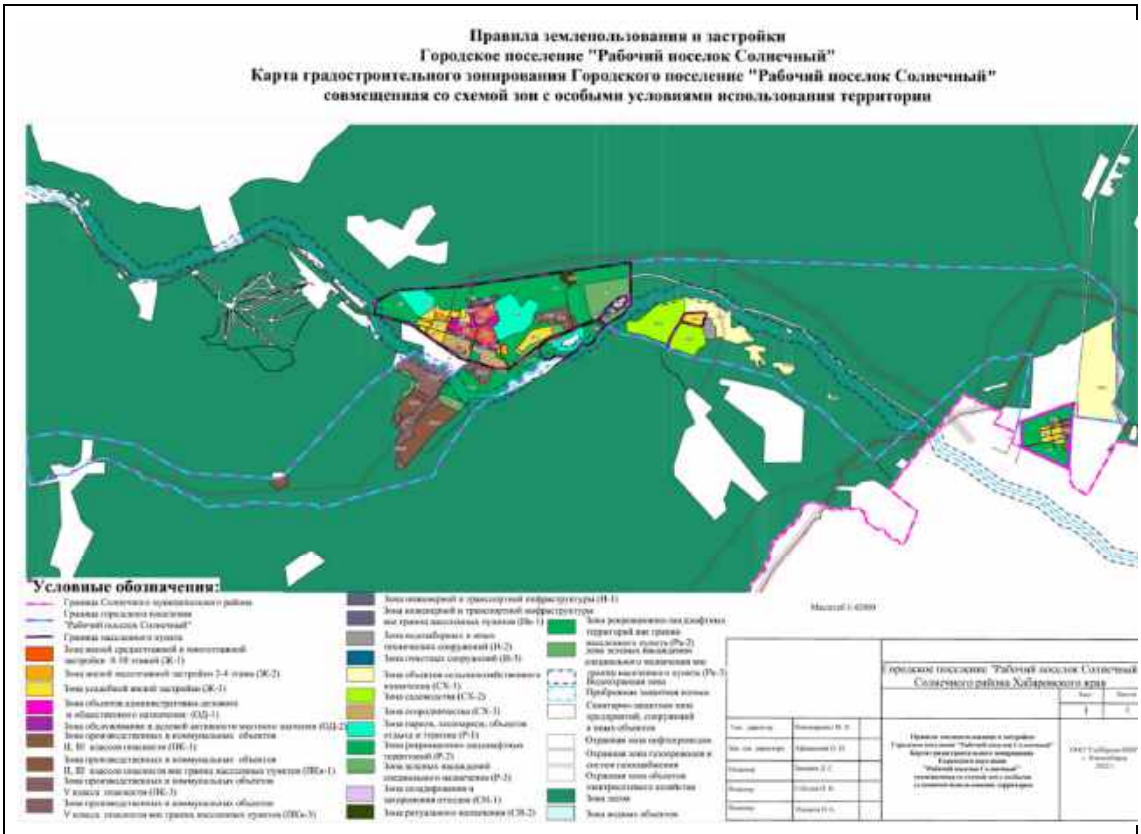



Рис. № 6. карта градостроительного зонирования

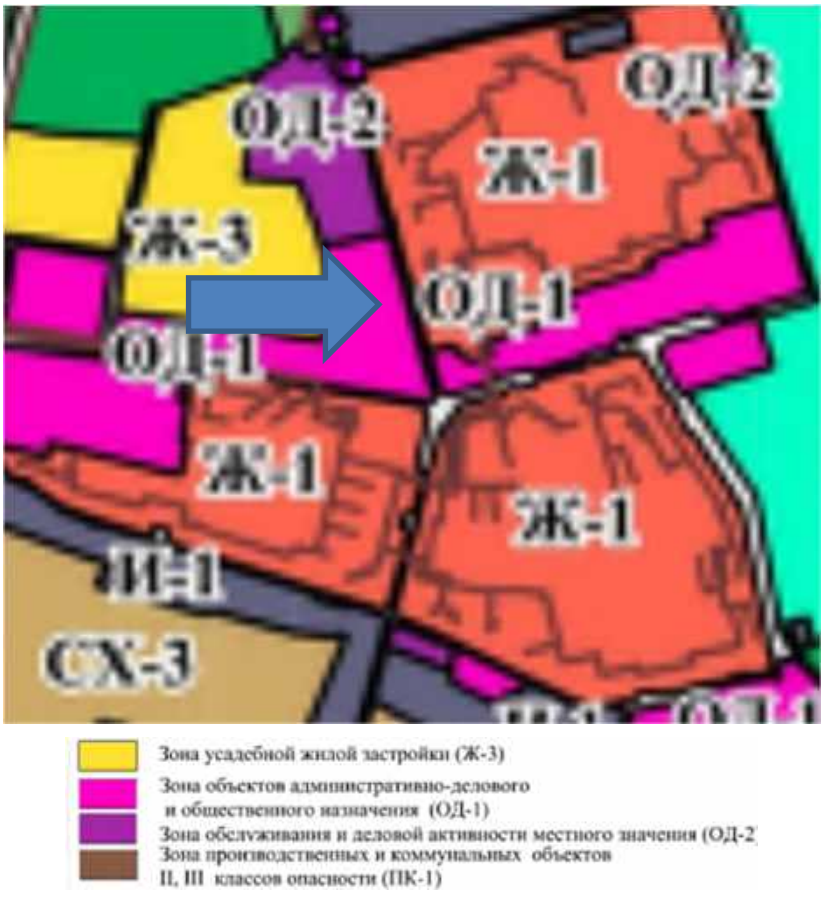



Рис. № 7. Выдержка из карты градостроительного зонирования

В территориальной зоне административно-делового и общественного назначения ОД-1 устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования:

- Хранение автотранспорта (2.7.1 для существующих объектов капитального строительства) ;
- Общественное использование объектов капитального строительства (3.0, за исключением кодов: 3.6.3, 3.9.3,3.10.2);
- Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);
- Площадки для занятий спортом (5.1.3) ;
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) ;
- Улично-дорожная сеть (12.0.1).

Условно разрешенные виды использования:

- Предпринимательство (4.0, за исключением кодов: 4.5,4.7, 4.9, 4.9.1.1);
- Связь (6.8);
- Благоустройство территории (12.0.2);
- Жилая застройка (2.0).

Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены.

Согласно Генеральному плану городского поселения «Рабочий поселок Солнечный»[8] и карте функциональных зон Объект оценки расположен в общественно-деловой зоне (см. рисунок далее).

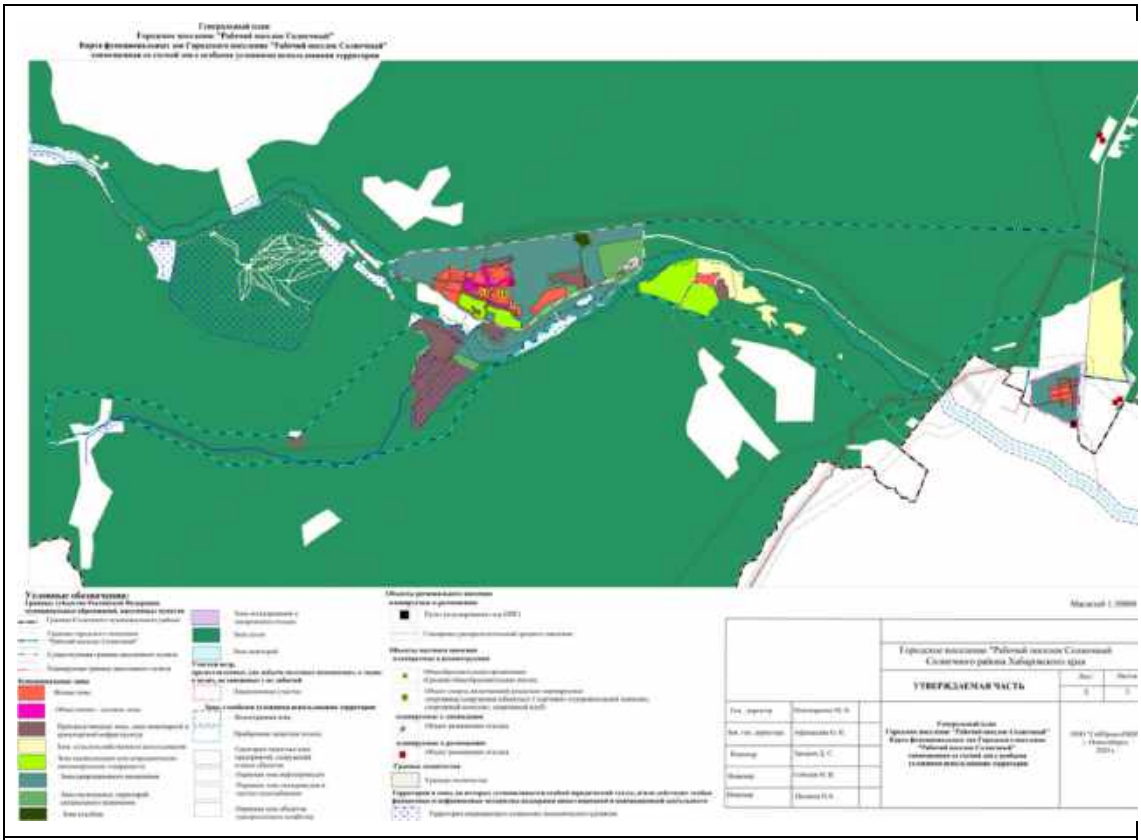


Рис. № 8. Карта функциональных зон

[8] https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/350099

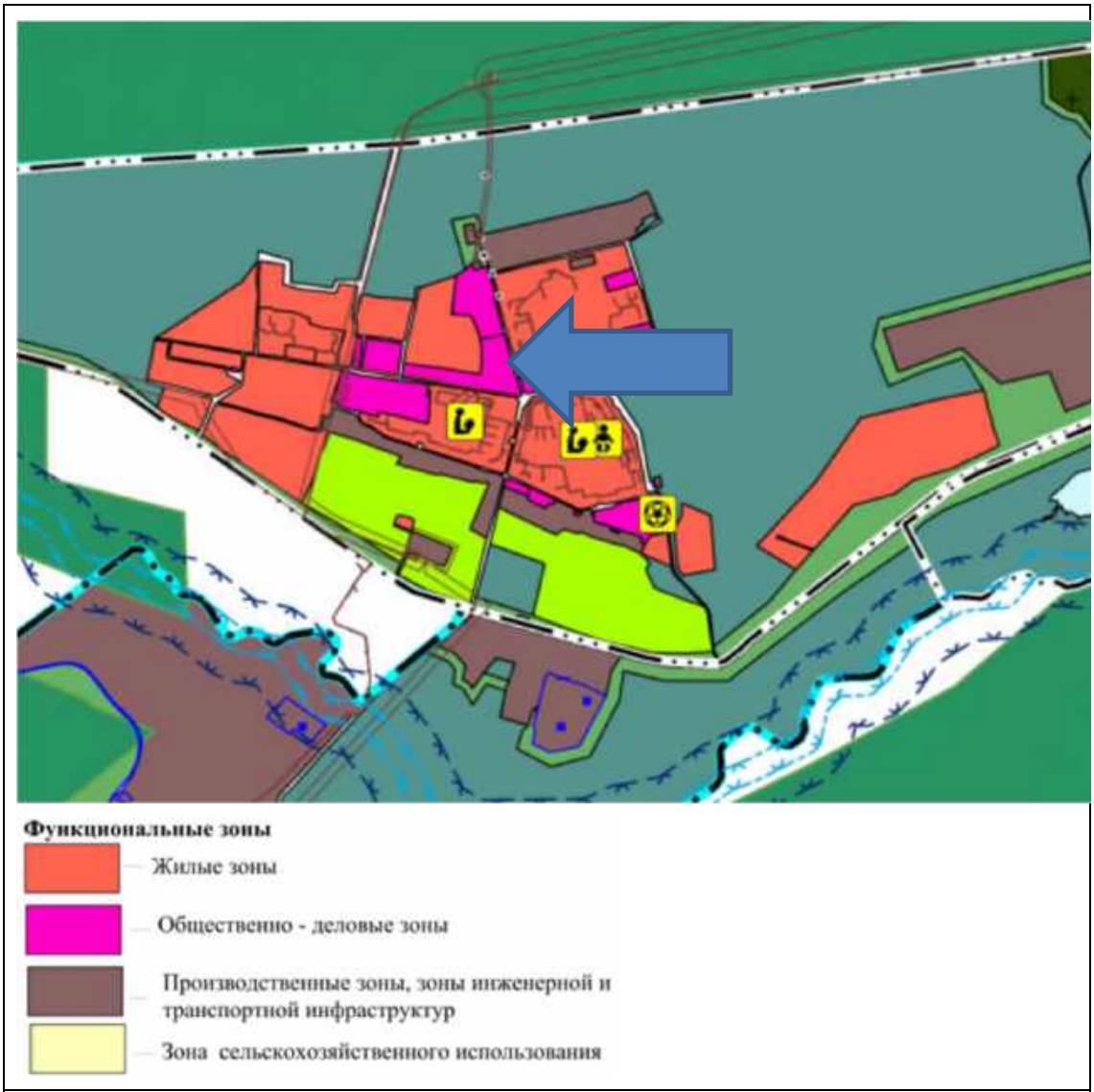



Рис. № 9. Выдержка карты функциональных зон

## 7.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВАХ

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Зарегистрированные права приняты согласно данным предоставленных документов (см. таблицу далее).

Таблица 6. Зарегистрированные права

| № п/п | Наименование объекта | Зарегистрированные права | Правоподтверждающий документ |
|---|---|---|---|
| 1 | Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2, общая площадь 1711,8 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 | Общая долевая собственность<br><br>Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты" | Отчёт об объекте недвижимости от 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24580595 |

| № п/п | Наименование объекта | Зарегистрированные права | Правоподтверждающий документ |
|---|---|---|---|
| 2 | Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969 | Общая долевая собственность Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты" | Отчёт об объекте недвижимости 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24582215 |
| 3 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», общая площадь 1034+/-22,51 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21, кадастровый номер: 27:14:0010103:41 (Землепользование), | Общая долевая собственность, 1/25, Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты"<br><br>Общая долевая собственность, 24/25 Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты" | Отчёт об объекте недвижимости 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24585254 |

*Реквизиты правообладателя:*

Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» (сокращенное наименование — АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»).

Место нахождения: 455008, Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр-кт Карла Маркса, д. 212, помещ. 1.

ОГРН: 1197456036975.

## СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

На все объекты зарегистрированы ограничения прав, согласно данным предоставленных документов (см. таблицу далее).

Таблица 7. Зарегистрированные права

| № п/п | Наименование объекта | Вид ограничения прав и обременения объекта недвижимости | Срок действия | Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2, общая площадь 1711,8 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 | Доверительное управление | Срок действия с 03.04.2023 по 30.04.2035 | Акционерное общество управляющая компания "РФЦ-КАПИТАЛ", ИНН: 7455036003 |
| 2 | Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969 | Доверительное управление | Срок действия с 23.04.2024 по 30.04.2035 | Акционерное общество управляющая компания "РФЦ-КАПИТАЛ", ИНН: 7455036003 |

| № п/п | Наименование объекта | Вид ограничения прав и обременения объекта недвижимости | Срок действия | Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости |
|---|---|---|---|---|
| 3 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», общая площадь 1034+/-22,51 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21, кадастровый номер: 27:14:0010103:41 (Землепользование), | Доверительное управление | Срок действия с 23.04.2024 по 30.04.2035 | Акционерное общество управляющая компания "РФЦ-КАПИТАЛ", ИНН: 7455036003 |

*Реквизиты лица, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:*

Акционерное общество управляющая компания «РФЦ-КАПИТАЛ» (сокращенное наименование — АО УК «РФЦ-КАПИТАЛ»).

Место нахождения: 455008, Челябинская Область, г. Магнитогорск, пр-кт Карла Маркса, д. 212, помещ. 1
ОГРН: 1197456036975.

Оценщику предоставлены Договора аренды на оцениваемые объекты (см. приложение №1 настоящего Отчета об оценке). Данные из договоров представлены далее.

Таблица 8. Данные о договорах аренды

| №п/п | Объект | Источник | Срок | Стоимость договора |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Помещение 1711,8кв.м с кадастровым номером 27:14:0010102:1968 и 24/25 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 27:14:0010103:41 | Договор аренды №Д(А)-006-241025 от 24.10.2025 | от 01.11.2025 по 30.09.2026 | 854 127 рублей с учетом НДС в квартал |
| 2 | Помещение 90,5 кв.м с кадастровым номером 27:14:0010102:1969 и 1/25 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 27:14:0010103:41 | Договор аренды №Д(А)-007-241025 от 24.10.2025 | от 01.11.2025 по 30.09.2026 | 47 520 рублей с учетом НДС в квартал |

Заключенные договора аренды являются краткосрочными (срок действия договора до года). Согласно данным договоров аренды Арендатор / Арендодатель имеют право расторгнуть договор уведомив Арендодателя / Арендатора в письменном виде за 30 календарных дней. Данные обременения не влияют на стоимость объектов

Согласно предоставленным документам и Публичной кадастровой карте[9] зоны с особыми условиями использования территорий отсутствуют (см. рисунок далее).

[9] https://nspd.gov.ru/

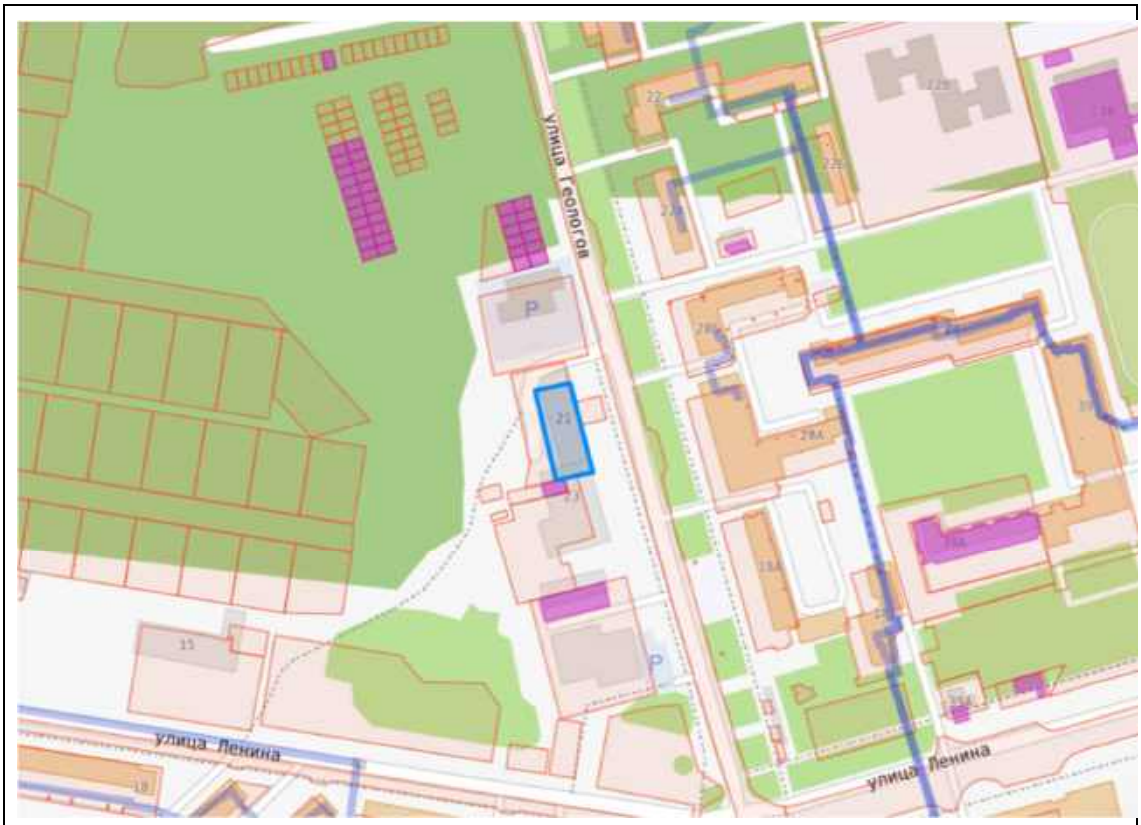



Рис. № 10. Выдержка с Публичной кадастровой карты

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Согласно данным Задания на оценку, оценивается право собственности.

## 7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 9. Описание земельного участка кад. № 27:14:0010103:41

| Характеристика | Описание |
|---|---|
| Кадастровый номер | 27:14:0010103:41 |
| Площадь, кв. м | 1034 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | Под здание гостиницы "Заря" |
| Кадастровая стоимость, руб. Согласно Отчёту об объекте недвижимости от 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24585254 | 748026.62 |
| Текущее использование | размещение гостиницы и помещений свободного назначения |
| Рельеф земельного участка | ровная |
| Благоустройство земельного участка | отсутствует |
| Инженерная оснащенность | есть возможность подключения к водоснабжению, канализации, электроснабжению |

| Характеристика | Описание |
|---|---|
| План границ земельного участка |  |

Таблица 10. Характеристики здания, в котором расположены помещения

| Характеристика | Описание |
|---|---|
| Год постройки | 1983 |
| Кадастровый номер | 27:14:0010102:155 |
| Назначение здания | Гостиница |
| Число этажей | 3, в т.ч. подземный этаж |
| Материал стен | Кирпичные с деревянными перегородками |
| Материал перекрытий | ж/б плиты |
| Общее техническое состояние здания | удовлетворительное |

Таблица 11. Описание оцениваемого помещения кад. № 27:14:0010102:1968

| Характеристика | Описание |
|---|---|
| Кадастровый (условный) номер | 27:14:0010102:1968 |
| Назначение помещения | нежилое |
| Этаж расположения | Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2 |
| Тип входа | отдельный |
| Общая площадь помещения, кв.м | 1711,8 |
| Высота потолков, м | 2,60 / 2,62 / 2,70 |
| Тип внутренней отделки | требуется косметический ремонт |
| Инженерное оборудование: | |
| - водопровод | централизованный |
| - канализация | централизованная |
| - отопление | автономное |
| - горячее водоснабжение | централизованное |
| Наличие санузлов в помещении | есть |
| Наличие витринных окон | отсутствуют |
| Текущее использование | Гостиница и свободное назначение |

Таблица 12. Описание оцениваемого помещения кад. № 27:14:0010102:1969

| Характеристика | Описание |
|---|---|
| Кадастровый (условный) номер | 27:14:0010102:1969 |
| Назначение помещения | нежилое |
| Этаж расположения | 1 |
| Тип входов в помещение | отдельный |
| Общая площадь помещения, кв.м | 90,5 |
| Высота потолков, м | 2,62 |
| Тип внутренней отделки | требуется косметический ремонт |
| Инженерное оборудование: | |
| - водопровод | централизованный |
| - канализация | централизованная |
| - отопление | автономное |
| - горячее водоснабжение | централизованное |
| Наличие санузлов в помещении | - водопровод |
| Наличие витринных окон | - канализация |
| Текущее использование | свободное назначение |

К оцениваемым помещениям относятся доли земельного участка, расположенного под зданием, в котором представлены помещения.

К помещению с кадастровым номером 27:14:0010102:1969 относится доля в праве 1/25 доли в праве земельного участка кадастровой номер 27:14:0010103:41, к помещению с кадастровым номером 27:14:0010102:1968 относится доля в праве 24/25 доли в праве земельного участка кадастровой номер 27:14:0010103:41.

### СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ

Первоначальная и остаточная стоимость принята согласно данным Справки о балансовой стоимости по состоянию на 13.03.2026 года (см. Приложение 1 настоящего Отчет об оценке).

Таблица 13. Балансовая стоимость

| Объект | Стоимость приобретения по договору купли- продажи без учета НСД, руб. | Остаточная стоимость на 13.03.2026 без учета НСД, руб |
|---|---|---|
| Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2, общая площадь 1711,8 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп.Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 без учета прав на земельный участок | 16 810 200,00 | 19 893 367,00 |
| Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969 без учета прав на земельный участок | 2 535 000,00 | 2 264 133,00 |
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Под здание гостиницы «Заря», общая площадь 1034 +/- 22,51 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, р- н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21, кадастровый номер: 27:14:0010103:41 (Землепользование) | 1 189 800,00 | 1 626 000,00 |

## 7.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Позиционирование объекта — определение по ряду существенных признаков того сегмента рынка, к которому данный объект может принадлежать и, тем самым, соответствовать этому сегменту рынка по местоположению, функциональному

использованию, физическим параметрам, иным ценообразующим характеристикам, а также по сложившимся рыночным условиям продажи.

По итогам анализа характеристик Объекта оценки и его местоположения можно сделать следующие выводы:

- Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, расположенное по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21.
  - ✓ помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2, общая площадь 1711,8 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, кадастровый номер: 27:14:0010102:1968;
  - ✓ помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969;
  - ✓ земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», общая площадь 1034+/-22,51 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21, кадастровый номер: 27:14:0010103:41 (Землепользование), том числе:
    - доля 1/25 в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 27:14:0010103:41.
    - доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 27:14:0010103:41.
- местоположение Объекта оценки: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А);
- год постройки здания – 1983г;
- категория земель - земли населенных пунктов;
- вид разрешенного использования земельных участков - под здание гостиницы "Заря";
- текущее использование:
  - ✓ помещение, кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 – гостиница, свободное назначение;
  - ✓ помещение, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969 – свободное назначение;
  - ✓ земельный участок, кадастровый номер: 27:14:0010103:41 – размещение здания (гостиница и помещения свободного назначения);
- техническое состояние здания, в котором расположены оцениваемые помещения – удовлетворительное.

С учетом вышеизложенного, Объект оценки можно позиционировать в качестве:

- помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2, общая площадь 1711,8 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 – гостиница, свободное назначение;
- помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969 – свободное назначение;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», общая площадь 1034+/-22,51 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21, кадастровый номер: 27:14:0010103:41 (Землепользование) – размещение здания (гостиница и помещения свободного назначения).

## 7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Рис. № 11. Помещение, кад. № 27:14:0010102:1968



Рис. № 12. Помещение, кад. № 27:14:0010102:1968



Рис. № 13. Помещение, кад. № 27:14:0010102:1968



Рис. № 14. Помещение, кад. № 27:14:0010102:1968

| | |
|---|---|
|  |  |
| Рис. № 15. Помещение, кад. № 27:14:0010102:1968 | Рис. № 16. Помещение, кад. № 27:14:0010102:1968 |
|  |  |
| Рис. № 17. Помещение, кад. № 27:14:0010102:1968 | Рис. № 18. Помещение, кад. № 27:14:0010102:1968 |
|  |  |
| Рис. № 19. Помещение, кад. № 27:14:0010102:1968 | Рис. № 20. Помещение, кад. № 27:14:0010102:1968 |

| | |
|---|---|
|  |  |
| Рис. № 21. Помещение, кад. № 27:14:0010102:1968 | Рис. № 22. Помещение, кад. № 27:14:0010102:1968 |
|  |  |
| Рис. № 23. Помещение, кад. № 27:14:0010102:1968 | Рис. № 24. Помещение, кад. № 27:14:0010102:1968 |
|  |  |
| Рис. № 25. Помещение, кад. № 27:14:0010102:1968 | Рис. № 26. Помещение, кад. № 27:14:0010102:1968 |

| | |
|---|---|
|  |  |
| Рис. № 27. Помещение, кад. № 27:14:0010102:1968 | Рис. № 28. Помещение, кад. № 27:14:0010102:1968 |
|  |  |
| Рис. № 29. Помещение, кад. № 27:14:0010102:1969 | Рис. № 30. Помещение, кад. № 27:14:0010102:1969 |
|  | |
| Рис. № 31. Помещение, кад. № 27:14:0010102:1969 | |

# 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## 8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

### АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ПЕРИОД ЯНВАРЬ 2026

Таблица 14. Основные показатели социально-экономического развития РФ

| Показатель | Единица измерения | Значение |
|---|---|---|
| Валовой внутренний продукт | В % к 2024 г. | 101,0 |
| Реальные располагаемые денежные доходы | | 107,4 |
| Инвестиции в основной капитал | В % к январю-сентябрю 2024 г. | 100,5 |
| Индекс промышленного производства | В % к январю2025 г. | 99,2 |
| Продукция сельского хозяйства | | 101,1 |
| Ввод в действие жилых домов | | 73,3 |
| Оборот розничной торговли | | 100,7 |
| Объем платных услуг населению | | 102,7 |
| Индекс потребительских цен | | 106,0 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров | | 95,0 |
| *Показатели на дату оценки:* | | |
| Ключевая ставка | % | 15,50 |
| Валютные курсы по ЦБ РФ | руб./долл. США | 79,0680 |
| | руб./евро | 91,9378 |

*Источники информации: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2026.pdf, https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/, https://cbr.ru/currency_base/daily/*

Основные показатели социально-экономического развития России за рассмотренный период демонстрируют умеренный рост. На этом фоне Совет директоров Банка России 19 декабря 2025 года принял решение снизить ключевую ставку на 50 б.п., до 16,00% годовых. Экономика продолжает возвращаться к траектории сбалансированного роста. Устойчивые показатели текущего роста цен в ноябре снизились. В то же время в последние месяцы инфляционные ожидания несколько возросли. Кредитная активность остается высокой

По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0–5,0% в 2026 году. Устойчивая инфляция достигнет 4% во втором полугодии 2026 года. В 2027 году и далее годовая инфляция будет находиться на цели. По оценке Банка России, после исчерпания влияния предстоящего повышения НДС и индексации регулируемых цен и тарифов дезинфляция продолжится.

Отклонение российской экономики вверх от траектории сбалансированного роста уменьшается. Рост общей экономической активности продолжается умеренными темпами, но динамика неоднородна по отраслям. Внутренний спрос поддерживается ростом доходов населения, активизацией кредитования и бюджетными расходами.

Напряженность на рынке труда постепенно снижается. По данным опросов, доля предприятий, испытывающих дефицит кадров, продолжает сокращаться. Компании планируют более умеренные индексации зарплат в 2026 году по сравнению с 2023–2025 годами. При этом безработица остается на исторических минимумах, а рост зарплат продолжает опережать рост производительности труда.

Ставки денежного рынка и доходности ОФЗ снизились. Кредитные ставки снизились незначительно и практически завершили подстройку к уже реализованному смягчению денежно-кредитной политики. Неценовые условия банковского кредитования по-прежнему жесткие.

Сохраняется высокая склонность домашних хозяйств к сбережению. Рост портфеля розничных кредитов в целом умеренный. Корпоративное кредитование во втором полугодии 2025 года растет заметно быстрее, чем в первом.

Проинфляционные риски по-прежнему преобладают над дезинфляционными на среднесрочном горизонте. Основные проинфляционные риски связаны с более длительным отклонением российской экономики вверх от траектории сбалансированного роста и высокими инфляционными ожиданиями, эффектами от повышения НДС и регулируемых цен, а также с ухудшением условий внешней торговли. Дальнейшее снижение темпов роста мировой экономики и цен на нефть в случае усиления торговых противоречий может иметь проинфляционные эффекты через динамику курса рубля. Значимым фактором неопределенности остается геополитическая напряженность. Дезинфляционные риски связаны с более значительным замедлением внутреннего спроса[10].

Таким образом, какие-либо признаки кризисных явлений (уменьшение ВВП, сокращение объемов жилищного строительства, сложности с реализацией товаров, падение уровня промышленного производства и т.п.), подлежащие обязательному учету при проведении расчета стоимости Объекта оценки, выявлены не были.

## АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА ЗА ЯНВАРЬ ДЕКАБРЬ 2025

Таблица 15. Основные показатели социально-экономического развития региона

| Показатель | Единица измерения | Значение |
|---|---|---|
| индекс промышленного производства | Январь-декабрь 2025<br><br>в % к соответствующему периоду предыдущего года | 118,2 |
| Оборот розничной торговли | | 102,4 |
| Объем платных услуг населению | | 92,9 |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство" | | 118,9 |
| Ввод в действие жилых домов | | 105,9 |
| Реальная заработная плата | | 106,72) |

*Источники информации: https://minec.khabkrai.ru/Deyatelnost/O-socialno-ekonomicheskom-razvitii-kraya*

В рамках реализации приоритетного проекта «Дальневосточный гектар» по состоянию на 01.01.2025 принято 931 заявление о предоставлении дальневосточного гектара на территории района, 147 заявлений аннулировано гражданами, заключен 751 договор безвозмездного пользования, 171 договор расторгнут. 254 земельных участка общей площадью 84,0 га предоставлены в собственность. 30 земельных участков общей площадью 7,2 га предоставлены в аренду.

Гражданам, имеющим трёх и более детей, в 2024 году бесплатно предоставлено в собственность три земельных участка. План на текущий год три земельных участка.

Ключевые показатели социально-экономического развития Хабаровского края за рассмотренный период в основном демонстрируют умеренный рост. В соответствии с отчетом о социально-экономическом развитии Хабаровска[11] за первые 9 месяцев 2025 года экономика регионального центра выросла на 25% по сравнению с аналогичным периодом 2024 года.

Положительные тенденции есть как в работе над проектами, включенными в мастер-план города, так и при реализации механизма комплексного развития территорий. За 9 месяцев 2025 года в рамках КРТ ввели в эксплуатацию 249 тыс. жилых квадратов — примерно 4 тыс. квартир. Это на 3,4% больше, чем за тот же период прошлого года.

Благодаря реализации механизма КРТ, планируют расселить порядка 50 аварийных домов или 407 квартир. Помимо этого, работа ведется еще на 9 площадках, где

[10] https://cbr.ru/press/pr/?file=19122025_133000key.htm

[11] https://dvobozrenie.ru/news/jekonomicheskoe-razvitie-habarovska/

планируется освобождение и снос 81 дома. Таким образом, будет расселено свыше тысячи квартир.

Экономика города Хабаровска продолжает демонстрировать устойчивость. По итогам девяти месяцев текущего года сохранилась положительная динамика в обороте крупных и средних организаций, в промышленном производстве. Рост к прошлому году – 125%, по итогам года ожидается, что экономика города прибавит 10-30% по основным показателям.

Таким образом, в целом экономическая ситуация в Хабаровском крае характеризуется стабильным ростом деловой активности и развитием жилищного строительства, какие-либо кризисные явления, требующие дополнительного учета при проведении расчета стоимости Объекта оценки, отсутствуют.

*Источники информации: https://dvobozrenie.ru/news/jekonomicheskoe-razvitie-habarovska/, https://todaykhv.ru/upload/iblock/ced/h6ybb2cr0b1uxm51v17rqr0wpjbthop9/Gazeta-13-ot-1-aprelya-2025.pdf*

Описанные выше особенности политической и социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

## 8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

С учетом выводов раздела 7.5 Отчета Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: объекты недвижимости свободного назначения Хабаровского края, земельные участки коммерческого назначения Хабаровского края.

## 8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценщиком было проведено исследование рынка продажи объектов, сопоставимых с Объектом оценки, при этом использовались следующие источники информации о ценах сделок (предложений):

- данные Росреестра о сделках с недвижимостью (АИС «Мониторинг рынка недвижимости», https://portal.rosreestr.ru);
- данные официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru);
- интернет-порталы с предложениями по продаже недвижимости: http://www.avito.ru/, http://www.magazan.ru/, http://cian.ru/, https://www.kommercheskaya.ru/ekb, https://rosrealt.ru/, http://www.restate.ru/, http://theproperty.ru/, http://irr.ru/real-estate/, и др.;
- агентства недвижимости Хабаровского края;
- иные источники данных.

Следует отметить, что рынок продажи земельных участков коммерческого назначения и объектов коммерческого назначения в рп. Солнечный Хабаровского края не развит. Проведенный анализ показал, что на дату оценки в рп. Солнечный нет достаточного

количества предложений и сделок по продаже земельных участков и объектов коммерческого назначения, подобных оцениваемому.

В связи с этим Оценщиком было принято решение о поиске объектов-аналогов на рынке других населенных пунктов Хабаровского края с последующей корректировкой на статус населенного пункта.

Сведения о предложениях по аренде объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемыми объектами, с указанием цен предложений и арендной платы представлены в таблицах далее.

Таблица 16. Предложения объектов недвижимости коммерческого назначении в Хабаровском крае (Солнечный район и г. Комсомольск-на-Амуре)

| Характеристика | Предложение № 1 | Предложение № 2 | Предложение № 3 | Предложение № 4 | Предложение № 5 | Предложение № 6 | Предложение № 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Передаваемые права | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Тип объекта | нежилое здание | нежилое помещение | нежилое здание | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение |
| Адрес | Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, посёлок Амурсталь, Литейная ул., 23 | Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Мылки, Орловская, 11 | Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Северное шоссе, 10/4 | Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Хетагуровская ул., 14 | Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Магистральное шоссе, 23/4 | Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Советская улица, 37/2 | Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, улица Орехова, 55/2 |
| Красная линия | Первая линия второстепенной дороги | красная линия | внутри квартала | Первая линия второстепенной дороги | внутри квартала | Первая линия второстепенной дороги | Первая линия второстепенной дороги |
| Функциональное использование | административное | свободное назначение | административное, гостиницы | свободное назначение | свободное назначение | свободное назначение | административное |
| Площадь, кв. м | 1 033,00 | 156,90 | 2 148,40 | 154,00 | 125,70 | 72,50 | 250,00 |
| Этажность | 1 | 1 | подвал, 1, 2, 3, 4 | 1 | 1 | 1 | 1 и 2 |
| Техническое состояние/состояние отделки | типовая | типовая отделка | типовая | требуется капитальный ремонт | требуется косметический ремонт | типовая отделка | требуется косметический ремонт |
| Метель/ техника / оборудование | мебель | отсутствует | мебель | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует |
| Инженерная оснащенность | электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление | электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление | электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление | электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление | электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление | электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление | электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление |
| Цена предложения, руб. (с учетом НДС) | 20 000 000 | 10 250 000 | 40 000 000 | 5 500 000 | 4 800 000 | 4 700 000 | 5 500 000 |
| Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м (с учетом НДС) | 19 361 | 65 328 | 18 619 | 35 714 | 38 186 | 64 828 | 22 000 |
| Источник информации | https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1033_m_7892408035 | https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__free_purpose__2066181405 | https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__office__2066181579 | https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_154_m_745525495 | https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__free_purpose__2066180814 | https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__free_purpose__2074926071 | https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__retail__2066181613 |

Таблица 17. Предложения аренды объектов недвижимости коммерческого назначении в Хабаровском крае (Солнечный район и г. Комсомольск-на-Амуре)

| Характеристика объектов | Предложение № 1 | Предложение № 2 | Предложение № 3 | Предложение № 4 |
|---|---|---|---|---|
| Тип объекта | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение |
| Назначение | свободное назначение | свободное назначение | свободное назначение | свободное назначение |
| Адрес | Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Советская ул., 9 | Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, пр-т Мира, 11к3 | Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, пр-т Победы, 20 | Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, просп. Первостроителей, 18 |
| Красная линия | красная линия | внутри квартала | красная линия | красная линия |
| Статус населенного пункта | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) |
| Площадь, кв.м | 80,1 | 88,0 | 61,0 | 172,0 |
| Этаж расположения | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Наличие отдельного входа | имеется | имеется | имеется | имеется |
| Техническое состояние/состояние отделки | типовая | типовая | типовая | типовая |
| Метель/ техника / оборудование | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует |
| Инженерная оснащенность | электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление | электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление | электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление | электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление |
| Арендная плата, руб. в мес | 42 053 | 70 400 | 50 000 | 110 000 |
| Арендная плата, руб. за 1 кв. м/год | 6 300 | 9 600 | 9 836 | 7 674 |
| Источник информации | https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_80.1_m_2391620308?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJadVpuQjV2OTFWYldyekJnIjt9yexXwT8AAAA | https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7890438977?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJadVpuQjV2OTFWYldyekJnIjt9yexXwT8AAAA | https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7918567688?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJadVpuQjV2OTFWYldyekJnIjt9yexXwT8AAAA | https://habarovsk.cian.ru/rent/commercial/313934491/?context=3.woESI-v5M-8.PLHeRRnfLnJU_ceXtKiFSt-sI-okF3TbMxqI1-zEgo7nMfxkV9mFn5YOuClp4tt6UM16-wYZLkdATA2fUxQ1rMZwQaBo0ocUjE9h1oYrpw&mlSearchSessionGuid=bc4265d79e38fb7f9ad63ee70d037b9e |

Таблица 18. Предложения земельных участков в Хабаровском крае (г. Хабаровск, Солнечный район и г. Комсомольск-на-Амуре)

| Характеристика | Предложение № 1 | Предложение № 2 | Предложение № 3 |
|---|---|---|---|
| Тип объекта | земельный участок | земельный участок | земельный участок |
| Передаваемые имущественные права | собственность | собственность | собственность |
| Местоположение | Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, Новороссийская ул. | Хабаровский край, г. Хабаровск, р-н Центральный, ул. Дзержинского, д. 32А, 34А | Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Краснофлотская, д. 19 |
| Статус населенного пункта | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) | Областной центр | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) |
| Категория земель | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| ВРИ | Для индивидуального жилищного строительства, блокированная жилая застройка, коммунальное обслуживание, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, дошкольное, начальное и среднее общее образование, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятия спортом (код по классификатору 2.1, 2.3, 3.1, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 5.1.3) | Под нежилые и руинированное здания, используемые под сервисное, офисное, торговое | Культурное развитие, спорт |
| Кадастровый номер | 27:22:0031006:312 | 27:23:0030307:538 | 27:22:0031206:202<br>27:22:0031206:203 |
| Территориальная зона | Ж-4 | Ц1-ИО Зона центра деловой, общественной и коммерческой активности на территориях действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия | ОД-2 |
| НЭИ | ИЖС | общественно-деловое | общественно-деловое |
| Наличие разрешительной строительной документации | отсутствует | отсутствует | отсутствует |
| Площадь земельного участка, кв. м | 902 | 986 | 4 695 |
| Наличие строений | свободный | свободный | свободный |
| Рельеф | ровный | ровный | ровный |
| Благоустройство участка | не огорожен | огорожен | огорожен |
| Ж/д путь | отсутствует | отсутствует | отсутствует |
| Инженерная оснащенность | условно свободный (возможность подключения есть) | условно свободный (возможность подключения есть) | условно свободный (возможность подключения есть) |
| Цена предложения, руб. | 3 800 000 | 18 400 000 | 35 000 000 |
| Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м | 4 213 | 18 661 | 7 455 |
| Источник информации | https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/318294100/ | https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__commercial_land__2067977661 | https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/prodaem-uchastok-v-centre-goroda-132701000.html |

Цены предложений, за объекты коммерческого назначении, наиболее сопоставимые с Объектом оценки, расположенные в Хабаровском крае (Солнечный район и г. Комсомольск-на-Амуре), с учетом НДС, без учета скидки на торг находятся в диапазоне от 18 619 руб./кв. м -до 65 328 руб./кв. м.

Арендные ставки за объекты коммерческого назначении, наиболее сопоставимые с Объектом оценки, расположенные в Хабаровском крае (Солнечный район и г. Комсомольск-на-Амуре), с учетом НДС, без учета скидки на торг находятся в диапазоне от 6 300 руб. за 1 кв. м/год-до 9 836 руб. за 1 кв. м/год.

Цены предложений, за объекты земельных участков, расположенные в Хабаровском крае (г. Хабаровск, Солнечный район и г. Комсомольск-на-Амуре), без учета скидки на торг находятся в диапазоне от 4 213руб./кв. м до 18 661 руб./кв. м.

## СКИДКА НА ТОРГ

Размер дисконта в цене, на который может рассчитывать потенциальный покупатель (арендатор) в ходе ведения переговоров с представителями собственников, является сугубо индивидуальным и зависит от многих причин: ликвидности объекта недвижимости, условий финансирования, а также от умения вести переговоры.

Корректировка на торг принимается согласно данным «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» и «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (см. рисунки далее).

Таблица 512. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел, и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| **Цены предложений объектов** | | | |
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 7,7% | 3,4% | 11,9% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 9,0% | 4,8% | 13,2% |
| 3. Объекты свободного назначения | 9,4% | 4,8% | 14,0% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10,1% | 4,8% | 15,4% |
| **Арендные ставки объектов** | | | |
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 7,3% | 3,3% | 11,4% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 8,3% | 3,9% | 12,7% |
| 3. Объекты свободного назначения | 8,9% | 4,5% | 13,2% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 9,6% | 4,5% | 14,7% |

ООО "АИР"

Рис. № 32. Скидка на торг для объектов недвижимости

Таблица 367. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек, и границы расширенных интервалов.

| Класс объектов | Неактивный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку | 16,5% | 10,0% | 23,0% |
| 2. Земельные участки под коммерческую застройку | 15,2% | 9,1% | 21,3% |
| 3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости | 20,9% | 13,1% | 28,6% |
| 4. Земельные участки под жилую застройку | 14,0% | 8,2% | 19,9% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации | 18,3% | 11,5% | 25,0% |

ЭКСПЛАИР

Рис. № 33. Скидка на торг для земельных участков

Диапазон скидок на торг:

- для объектов, предназначенных для определенного вида бизнеса (гостиница) при продаже, составляет 4,8% до 15,4% (в среднем 10,1%);
- для объектов, предназначенных для определенного вида бизнеса (гостиница) при аренде, составляет 4,5% до 14,7% (в среднем 9,6%);
- для объектов свободного назначения при продаже составляет 4,8% до 14,0% (в среднем 9,4%);
- для объектов свободного назначения при аренде составляет 4,5% до 13,2% (в среднем 8,9%);
- для земельных участков коммерческого назначения для неактивного рынка составляет 9,1% до 21,3% (в среднем 15,2%).

## 8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

### СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Хабаровск является ключевым рынком коммерческой недвижимости Хабаровского края. Здесь сосредоточены основные торговые центры, офисные здания и сервисные пространства. Наиболее востребованы помещения в центральных районах и вдоль транспортных магистралей.

Для бизнеса в Хабаровске особенно привлекательны:

1. стрит-ритейл в жилых кварталах;
2. помещения под сферу услуг и общепит;
3. небольшие офисы для МСП;
4. складские объекты в промышленных зонах.

При этом крупные торговые центры сталкиваются с ростом конкуренции со стороны онлайн-торговли, что меняет структуру арендаторов

В городах и районах Хабаровского края коммерческая недвижимость развивается по иной модели. Здесь бизнес ориентирован на удовлетворение базовых потребностей населения и обслуживание местных предприятий.

Наиболее востребованы:

- универсальные торговые помещения;
- склады и базы снабжения;
- помещения под автосервис и ремонт;
- объекты бытовых услуг.

Для предпринимателей это означает более низкие арендные ставки и меньшую конкуренцию, но при ограниченном платёжеспособном спросе.

Сегмент офисной недвижимости в Хабаровском крае переживает структурные изменения. Компании всё чаще отказываются от больших офисов в пользу компактных помещений или гибких форматов.

Наибольшим спросом пользуются:

1. офисы до 100–150 кв. м;
2. помещения с готовым ремонтом;
3. объекты в шаговой доступности от транспорта;
4. офисы, совмещённые с сервисными функциями.

Для собственников это означает необходимость адаптации объектов под потребности малого и среднего бизнеса.

В ближайшие годы рынок коммерческой недвижимости Хабаровского края будет развиваться за счёт адаптации к запросам малого и среднего предпринимательства, логистических компаний и сферы услуг. Универсальные форматы уступают место специализированным объектам.

## ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ХАБАРОВСК ЗА ПЕРИОД СЕНТЯБРЬ 2025 - ОКТЯБРЬ 2025

### ПРОДАЖА

На рисунке ниже приведена тепловая карта цен предложений нежилых объектов для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана цен предложений, интенсивность цвета распределена на 3 группы следующим образом: значение медианы в локации до 47 400 руб. за 1 кв.м, от 47 400 до 86 100 руб. за 1 кв.м и свыше 86 100 руб. за 1 кв.м с НДС.

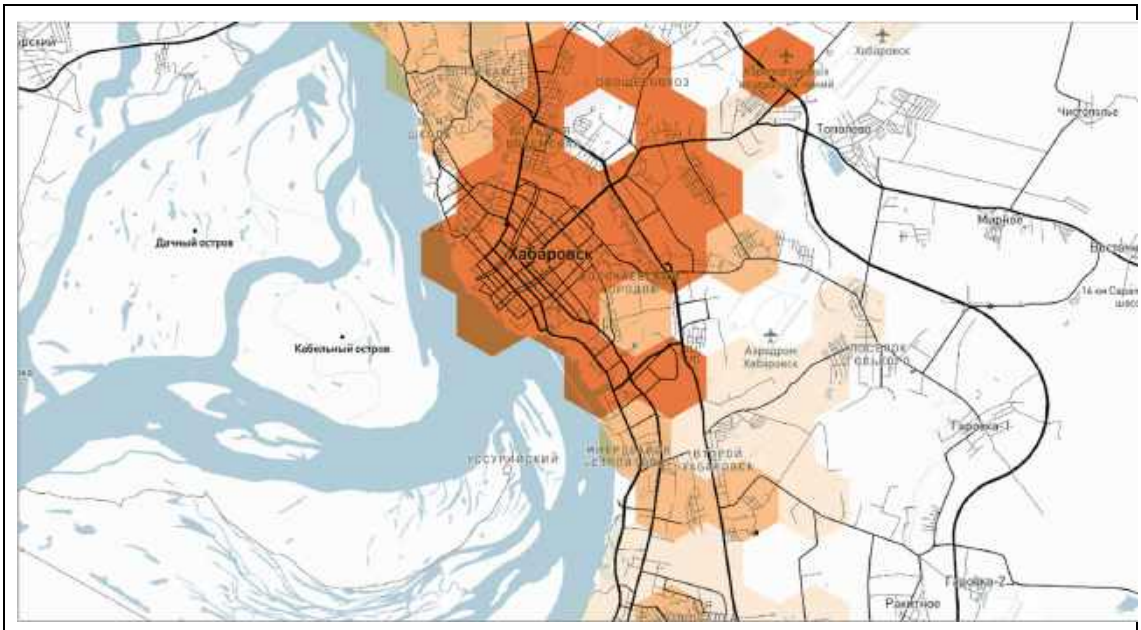



Рис. № 34. Тепловая карта цен предложений

На рисунке далее указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Хабаровска в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения.

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 18 200 до 210 000 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 92 900 руб., а среднее 100 200 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 41 900 руб. до 204 500 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 100 000 руб., среднее значение предложений 108 300 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Хабаровска составил от 10 100 руб. до 254 500 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 100 000 руб., а среднее значение находится на уровне 104 400 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 9 300 руб., максимальной 100 500 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 30 500 руб., а средняя цена предложения 37 000 руб. за 1 кв.м с НДС.

| Категория | Минимум | 25 перцентиль | Медиана | Среднее | 75 перцентиль | Максиму |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Торговые | 18 200 | 61 900 | 92 900 | 100 200 | 134 300 | 210 0( |
| Офисные | 41 900 | 74 700 | 100 000 | 108 300 | 140 600 | 204 5( |
| ПСН | 10 100 | 47 700 | 100 000 | 104 400 | 150 400 | 254 5( |
| Пром/склад | 9 300 | 16 900 | 30 500 | 37 000 | 52 300 | 100 5( |

Рис. № 35. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м

На рисунке далее представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города.

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Хабаровска зафиксирован в Центральном районе, медиана составила 140 000 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Краснофлотском районе, медиана цен находится на уровне 40 700 руб./кв.м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Хабаровска лидирует Центральный район, медиана цены предложения в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 составила 111 600 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Железнодорожном районе города, медианное значение цены там составляет 90 800 руб./кв.м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Центральном районе с медианной ценой предложения 140 100 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Индустриальном районе, медиана находится на уровне 60 000 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Индустриальном районе, медиана цены предложения на уровне 32 300 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимость с медианой цен 27 700 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Железнодорожном районе города.

| Район | Торговые | Офисные | ПСН | Пром/склад |
|---|---|---|---|---|
| Железнодорожный | 100 000 | 90 800 | 114 900 | 27 700 |
| Индустриальный | 83 500 | - | 60 000 | 32 300 |
| Кировский | 101 200 | 97 600 | 66 700 | - |
| Краснофлотский | 40 700 | - | 78 700 | 30 900 |
| Центральный | 140 000 | 111 600 | 140 100 | - |

Рис. № 36. Медианы цен предложений в разрезе районного деления города, руб./кв.м с НДС

На рисунке далее показана динамика медианы цен предложения по типам недвижимости Хабаровска за прошедшие месяцы.

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 84 500 до 92 900 руб./кв.м, с усредненным значением 88 885 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 99 500 до 123 100 руб./кв.м, со средним уровнем 107 457 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 88 400 до 100 000 руб./кв.м, усредненное значение составило 94 457 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 29 200 до 36 100 руб./кв.м, со средней величиной 31 800 руб./кв.м.

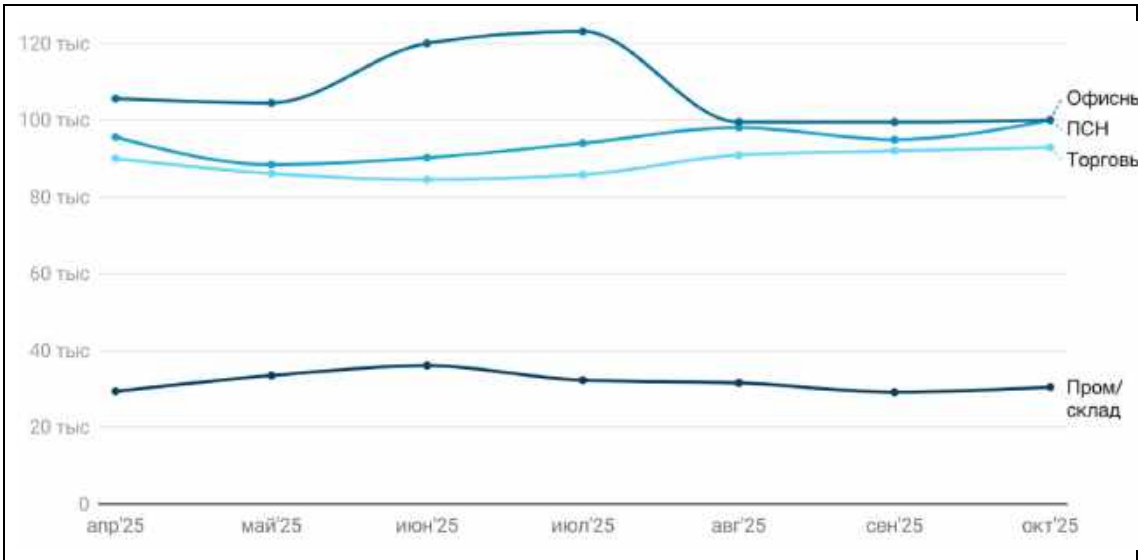



Рис. № 37. Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС

На рисунке далее изображены столбчатые диаграммы, демонстрирующие распределение продаваемых площадей по диапазонам цены за 1 кв.м.

Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 80 000 - 90 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 40 000 - 50 000, помещения свободного назначения в диапазоне 10 000 - 20 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 10 000 - 20 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

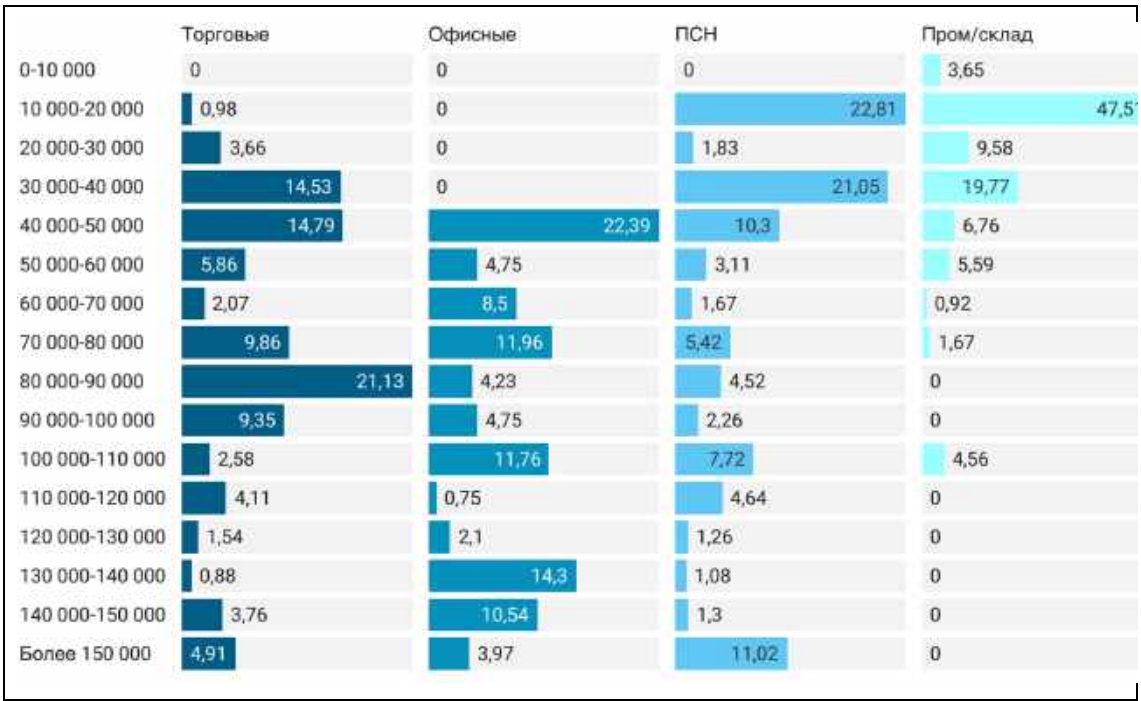



Рис. № 38. Гистограммы распределения площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %

АРЕНДА

На рисунке далее представлена тепловая карта запрашиваемых ставок аренды для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана ставок аренды, интенсивность цвета характеризует 3 группы значений: медиана ставок в локации до 6 500 руб. за 1 кв.м/год, от 6 500 до 11 000 руб. за 1 кв.м/год и свыше 11 000 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

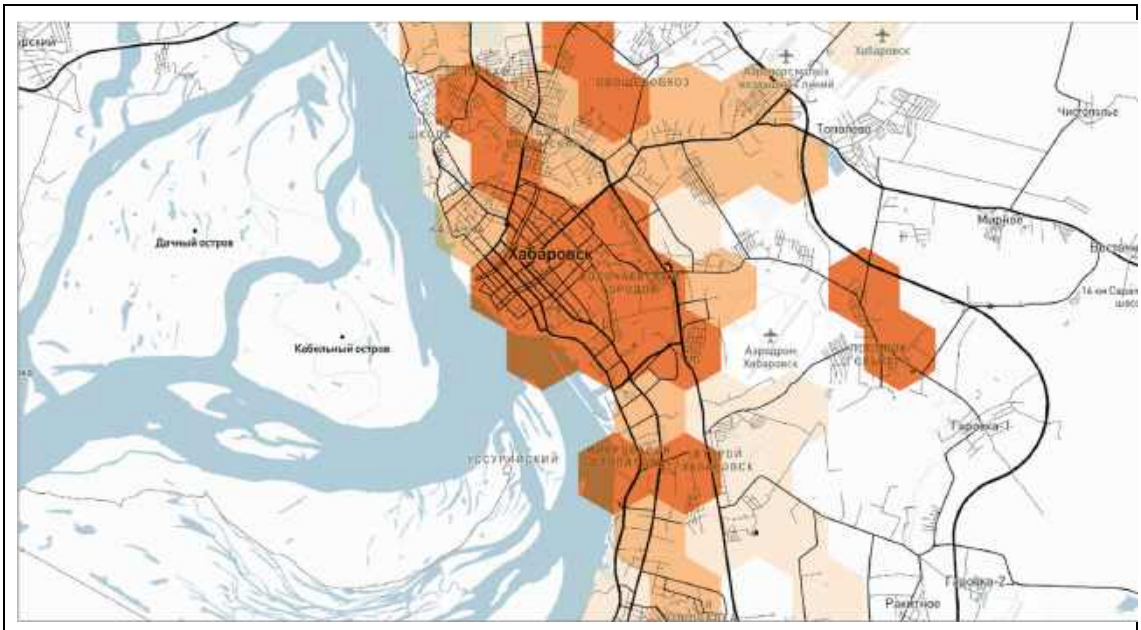



Рис. № 39. Тепловая карта арендных ставок

На рисунке далее приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Хабаровска в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде.

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 4 000 до 25 000 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 9 600 руб., а среднее значение 11 100 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 5 500 руб. до 21 800 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 10 000 руб., среднее значение составило 10 700 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 2 400 руб. до 24 000 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 11 900 руб., а среднее значение составило 11 900 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 1 500 руб., максимальной 6 700 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 4 000 руб., средняя ставка аренды 4 200 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

| Категория | Минимум | 25 перцентиль | Медиана | Среднее | 75 перцентиль | Максиму |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Торговые | 4 000 | 7 000 | 9 600 | 11 100 | 14 200 | 25 0 |
| Офисные | 5 500 | 9 000 | 10 000 | 10 700 | 12 400 | 21 8 |
| ПСН | 2 400 | 7 300 | 11 900 | 11 900 | 15 700 | 24 0 |
| Пром/склад | 1 500 | 3 500 | 4 000 | 4 200 | 5 000 | 6 7 |

Рис. № 40. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

На рисунке далее представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города.

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Центральном районе, медианное значение составило 15 000 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Индустриальном районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 8 000 руб./кв.м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Центральный район, медианный уровень ставки в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 составил 13 000 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Краснофлотском районе города, медиана ставок там составляет 7 585 руб./кв.м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Центральном районе с медианной ставкой аренды 14 142 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Краснофлотском районе, медиана составила 8 444 руб./кв.м/год без НДС.

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Индустриальном районе, медианное значение находилось на уровне 4 500 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 3 794 руб./кв.м/год без НДС расположены в Краснофлотском районе города.

| Район | Торговые | Офисные | ПСН | Пром/склад |
|---|---|---|---|---|
| Железнодорожный | 9 000 | 9 000 | 10 000 | 4 000 |
| Индустриальный | 8 000 | 10 000 | 12 000 | 4 500 |
| Кировский | 9 601 | 10 000 | 10 000 | - |
| Краснофлотский | 9 000 | 7 585 | 8 444 | 3 794 |
| Центральный | 15 000 | 13 000 | 14 142 | - |

Рис. № 41. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 9 000 до 10 000 руб./кв.м/год, с усредненным значением 9 557 руб./кв.м/год. Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) офисных объектов в течение полугода находилась на уровне 10 000 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугода показывали медиану ставок в промежутке от 11 100 до 11 900 руб./кв.м/год, средний уровень составил 11 457 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 4 000 до 4 400 руб./кв.м/год, со средней величиной 4 085 руб./кв.м/год.

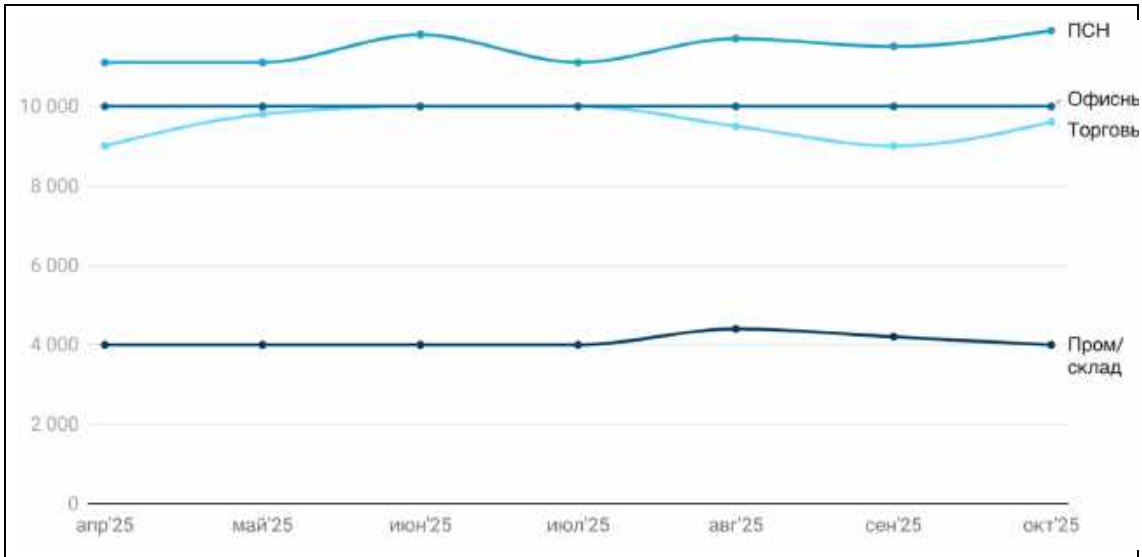



Рис. № 42. Динамика изменения медианы запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

На рисунке приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение предлагаемых в аренду площадей по диапазонам годовых ставок аренды.

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 8 000 - 10 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 12 000 - 14 000, помещения свободного назначения в диапазоне 6 000 - 8 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 4 000 - 6 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.

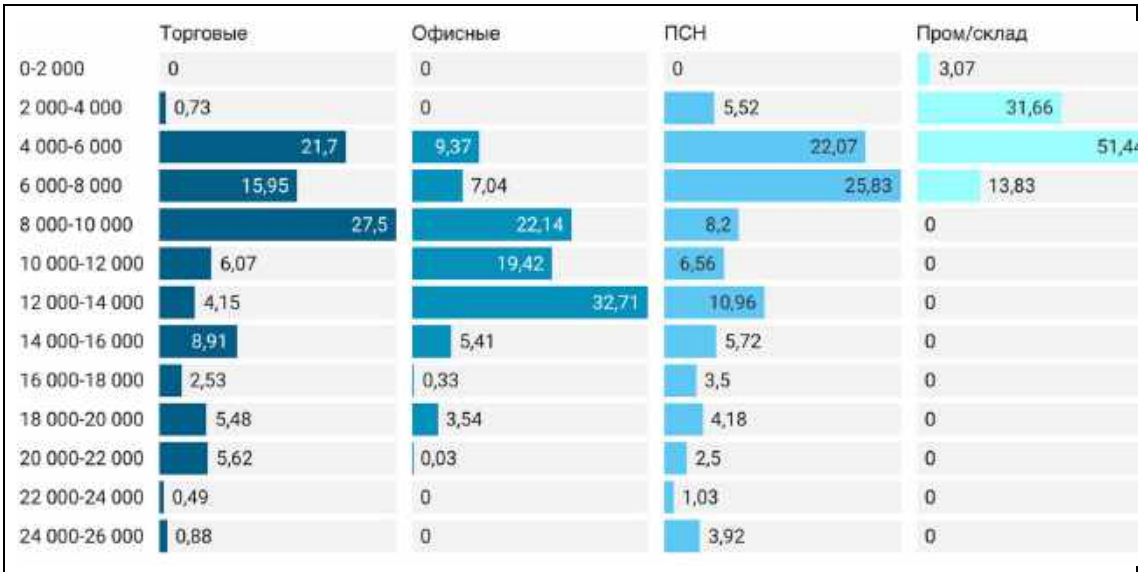



Рис. № 43. Гистограммы распределения площадей по диапазонам ставок аренды за 1 кв.м, %

*Источник информации: https://macro-scope.ru/city/khabarovsk/commercial/2025.10/*

Прогноз развития рынка коммерческой недвижимости (помещений свободного назначения) Хабаровского края на 2026 год ожидает умеренного роста на фоне экономического подъема региона и адаптации к нуждам МСП.

Тренды по сегментам

- Офисы: спрос на компактные помещения (до 150 м$^2$) вырастет, ставки аренды повысятся на 5–9% из-за дефицита качественных площадей.
- Торговля: вакансия достигнет 8%, но районные форматы и гибкие пространства устойчивы.
- Склады/логистика: лидеры роста благодаря промышленности (+18% в 2025).

Риски и перспективы.

Дефицит кадров и рост ставок по кредитам замедлят девелопмент, но редевелопмент устаревших объектов и "зеленые" проекты привлекут инвесторов. В Комсомольске-на-Амуре фокус на локальных услугах с низкой конкуренцией. Форумы вроде "Якоря 2026" подтвердят тренд на гибкость.

*Источник информации: https://li8.ru/2026/01/19/novost-kommercheskaya-nedvizhimost-v-khabarovskom-krae-g-ig/, https://www.torgi-ru.ru/articles/analiticheskiy-prognoz-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-rossii-na-2026-2030-gody/, https://core-xp.ru/news/itogi-2025-goda-i-prognoz-razvitiya-rynka-torgovoy-nedvizhimosti-na-2026-god/, https://www.pravda.ru/districts/2335113-khabarovsk-krai-economic-growth/, https://bm-cre.ru/anchors-forum*

Согласно данным национального доклада о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2024 года (на 01.01.2025 – актуальное на дату оценки) состав земельного фонда Хабаровского края представлен в основном землями особо охраняемых территорий и объектов и землями лесного фонда.

Таблица 19. Структура земельного фонда Хабаровского края по категориям земель

| №п/п | Категория земель | Площадь, тыс. га |
|---|---|---|
| 1 | Земли сельскохозяйственного назначения | 399,4 |
| 2 | Земли населенных пунктов | 421,5 |
| 3 | Земли промышленности и иного назначения | 274,4 |
| 4 | Земли особо охраняемых территорий и объектов | 2318,5 |
| 5 | Земли лесного фонда | 73 035,7 |
| 6 | Земли водного фонда | 959,4 |
| 7 | Земли запаса | 1354,4 |

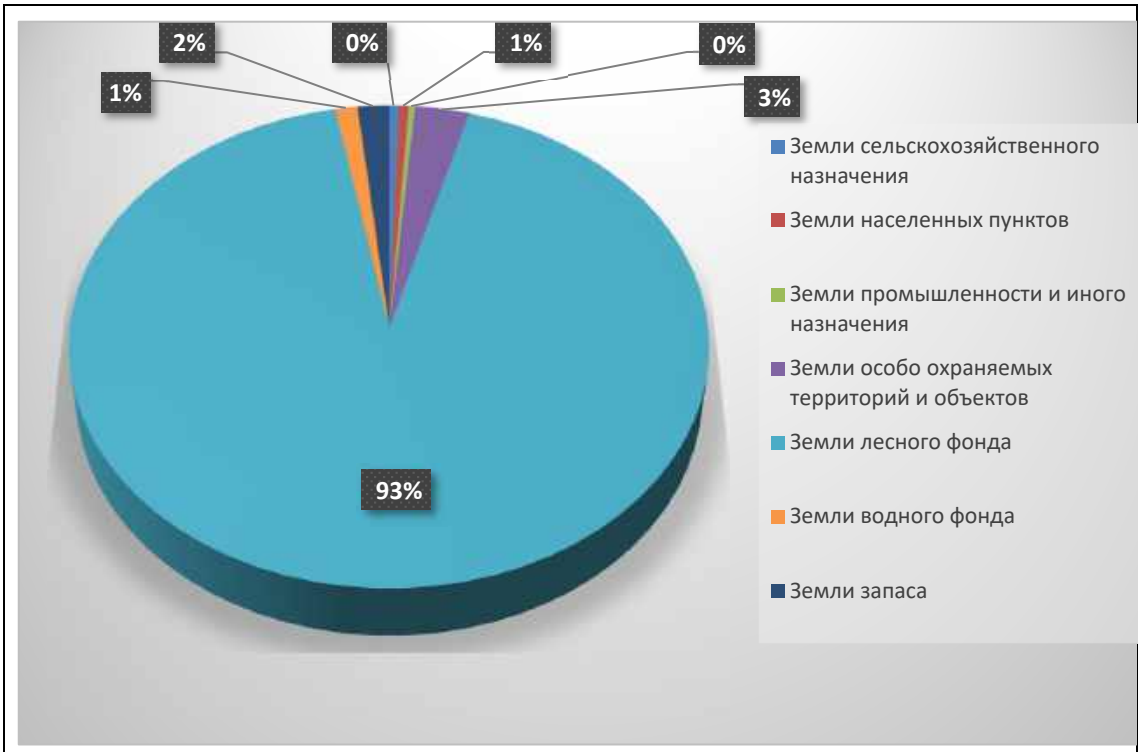



Рис. № 44. Структура земельного фонда Хабаровского края по категориям земель

В соответствии с действующим законодательством землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий.

При этом если границы населенных пунктов не были установлены, в состав обобщенных сведений вошли утвержденные компетентными органами власти результаты инвентаризации земель, где площадь населенных пунктов определена по фактической застройке, включая примыкающие к домам приусадебные участки (последнее особенно характерно для земель сельских населенных пунктов).

Основанием для внесения изменений в статистический учет земель категории «земли населенных пунктов» в 2024 году являлись утвержденные в установленном порядке документы об изменении (установлении) границ территорий населенных пунктов и муниципальных образований, а также состава земель, вошедших в их границы.

Уточнение площадей по видам использования земель в границах населенных пунктов осуществлялось по результатам кадастровых работ, в том числе в процессе осуществления мероприятий по разграничению земель государственной собственности.

По состоянию на 01.01.2025 земельные участки земель населенных панков по площади занимают менее 1% от площади региона.

Согласно данным источника в собственности граждан находится 59,3 тыс. га земли региона, в собственности юридических лиц - 20,1 тыс. га, в государственной и муниципальной собственности - 78 683,9 тыс. га.

Неактивность рынка коммерческой недвижимости и земельных участков в Хабаровском крае обусловлена сочетанием экономических, логистических и рыночных факторов, проявляющихся в снижении количества сделок при росте цен и дефиците качественного предложения.

Сезонные и локальные факторы: в крае вне Хабаровска всего 11 сделок/мес. (-21% м/м), спрос смещен в крупные города, районы (Солнечный, Комсомольск) страдают от низкой платежеспособности населения.

*Источник информации: https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-rossiyskoy-federatsii/, https://bnmap.pro/news/673, https://li8.ru/2026/01/19/novost-kommercheskaya-nedvizhimost-v-khabarovskom-krae-g-ig/*

## ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Среди ценообразующих факторов для недвижимости офисного назначения можно выделить следующие:

- Передаваемые имущественные права — стоимость объекта недвижимости существенно различается в зависимости от того, какое право приобретает покупатель в результате сделки: собственность или право аренды (долгосрочной или краткосрочной) на земельный участок, входящий в состав объекта недвижимости.
- Местоположение (локальное расположение) — для объектов офисно-торгового назначения наиболее интересными с рыночной и инвестиционной точек зрения является расположение в зоне культурного и исторического центра города с высоким уровнем общественно-деловой активности, в непосредственной близости от станций метрополитена/остановок общественного транспорта (на расстоянии менее 500 м) и активных транспортных магистралей, что обеспечивает высокий уровень транспортных и пешеходных потоков.
- Расположение относительно «красной» линии — на стоимость/ арендную плату за объект офисно-торговой недвижимости влияет близость крупной транспортной магистрали с высокой интенсивность движения (расположение на «красной» линии или внутри квартала). Наиболее привлекательны для покупателей объекты, расположенные вдоль крупных автомагистралей, на «красной» линии. Стоимость объектов недвижимости на «красной» линии, как правило, отличается от стоимости объектов, расположенных внутри квартала.
- Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание) — как правило, отдельно стоящее здание имеет отдельный земельный участок, на который собственник здания имеет определенные права (собственность, аренда и прочее). Принадлежность участка единственному лицу (либо группе лиц, действующих по согласованию друг с другом) дает преимущество в свободном использовании территории объекта. К тому же собственник менее ограничен в вариантах использования самого здания, в то время как использование встроенного помещения в большинстве случаев ограниченно направленностью всего здания в целом.

- Общая площадь — при продаже/аренде объектов большей площади, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т. е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр.
- Тип входа для встроенных помещений имеет особое значение. Наличие отдельного входа с улицы делает встроенное помещение более престижным и, следовательно, более инвестиционно привлекательными, чем помещения с отдельным входом со двора или торца здания. Именно такие объекты пользуются большим спросом среди покупателей и арендаторов.
- Состояние объекта — состояние объекта оказывает существенное влияние на его стоимость. Очевидно, чем лучше состояние и уровень отделки помещения, тем оно дороже стоит. Удовлетворительное или неудовлетворительное состояние помещений создает необходимость проведения ремонтных работ, т.е. покупатель вынужден будет нести дополнительные расходы, прежде чем начать эксплуатировать объект.
- Инженерная оснащенность — как правило, объекты офисно-торгового назначения оснащены всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры. Однако бывают исключения. Наличие всех необходимых элементов инженерной инфраструктуры является преимуществом.
- Наличие/отсутствие мебели/оборудования. Наличие дополнительного оснащения (мебели/оборудования) при продаже/аренде объектов увеличивает их стоимость/арендную плату.

Среди ценообразующих факторов для земельных участков коммерческого назначения можно назвать следующие:

- Правовой статус земельного участка: земля в собственности дороже аналогичного участка в статусе долгосрочной или краткосрочной аренды на условиях инвестиционного проекта, разница в стоимости может определяться затратами на выкуп земельного участка в собственность, а также с помощью результатов анализа рынка, где выявлены данные отличия в процентном эквиваленте.
- Местоположение: на стоимость типового земельного участка влияет район расположения и его инвестиционный потенциал, инвестиционная направленность района расположения, а также уровень развитости территорий. Помимо этого, под местоположением могут подразумеваться и иные отличия, выявленные в ходе анализа рынка земельных участков конкретного населенного пункта.
- Инженерная оснащенность: отсутствие каких-либо инженерных коммуникаций влечет за собой дополнительные финансовые вложения (в зависимости от перечня имеющихся коммуникаций, полученных технических условий и близости коммуникаций к границе участка, стоимость 1 кв. м может существенно изменяться в ту или иную сторону).
- Площадь земельного участка: в результате эффекта «торможения» стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.
- Наличие твердого покрытия на земельном участке. Наличие внутреннего замощения делает земельный участок более привлекательным.
- Наличие своего железнодорожного тупика на земельном участке. делает земельный участок более привлекательным.

## 8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- Хабаровск является ключевым рынком коммерческой недвижимости Хабаровского края.
- Наиболее востребованы площади для универсальных торговых помещений, складов и баз снабжения, помещения под автосервис и ремонт и под объекты бытовых услуг.
- В ближайшие годы рынок коммерческой недвижимости Хабаровского края будет развиваться за счёт адаптации к запросам малого и среднего предпринимательства, логистических компаний и сферы услуг.
- Диапазон скидок на торг:
    - ✓ для объектов, предназначенных для определенного вида бизнеса (гостиница) при продаже, составляет 4,8% до 15,4% (в среднем 10,1%).
    - ✓ для объектов, предназначенных для определенного вида бизнеса (гостиница) при аренде, составляет 4,5% до 14,7% (в среднем 9,6%).
    - ✓ для объектов свободного назначения при продаже составляет от 4,8% до 14,0% (в среднем 9,4%).
    - ✓ для объектов свободного назначения при аренде составляет от 4,5% до 13,2% (в среднем 8,9%).
    - ✓ для земельных участков коммерческого назначения для неактивного рынка составляет 9,1% до 21,3% (в среднем 15,2%).

# 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Согласно п. 13 ФСО № 7, *наиболее эффективное использование* представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- *физическая возможность* — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- *юридическая разрешенность* — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- *финансовая оправданность* — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- *максимальная эффективность* — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом анализ наиболее эффективного использования недвижимости проводится в два этапа:

- на первом этапе выполняется анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного,
- на втором этапе рассматриваются варианты использования помещений.

## 9.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

### ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристиками самих земельных участков (местоположение, размер участка, форма, инженерно-геологические параметры грунтов и т.д.). Для определения параметров улучшений, которые можно возвести на оцениваемом земельном участке, необходимо проведение инженерно-геологического и гидрогеологического обследования территории для определения несущей способности грунтов и исследования воздействия проводимых строительных работ на прилегающую застройку.

При этом в распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении экспертизы грунтов. Оценщик также не проводил самостоятельно экспертизу грунтов и исследования в области инсоляции и ветровой направленности. При рассмотрении вариантов использования земельного участка с точки зрения физической осуществимости Оценщик исходил из предположения об отсутствии каких-либо отрицательных гидрологических, геологических и природно-техногенных факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости

Оцениваемый земельный участок рассматривается как условно свободный.

Согласно выводам анализа вариантов использования земельного участка с точки зрения юридической разрешенности, на рассматриваемом земельном участке могут быть построены объекты недвижимости коммерческого назначения.

### ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

Варианты использования земельных участков регламентируются в первую очередь документами территориального планирования, градостроительного зонирования и документами по планировке территории, а также правилами, действующими в зонах с особыми условиями использования территорий.

Согласно предоставленной информации:

- категория земель - земли населенных пунктов;
- вид разрешенного использования - под здание гостиницы «Заря»

Согласно правилам землепользования и застройки Городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» и карте градостроительного зонирования городского поселение «Рабочий поселок Солнечный»[12], Объект оценки расположен в зоне объектов административного-делового и общественного значения (ОД-1).

В территориальной зоне административно-делового и общественного назначения ОД-1 устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования:

- Хранение автотранспорта (2.7.1 для существующих объектов капитального строительства) ;
- Общественное использование объектов капитального строительства (3.0, за исключением кодов: 3.6.3, 3.9.3,3.10.2);
- Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);
- Площадки для занятий спортом (5.1.3) ;
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) ;

[12] https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/358883

- Улично-дорожная сеть (12.0.1).

Условно разрешенные виды использования:

- Предпринимательство (4.0, за исключением кодов: 4.5,4.7, 4.9, 4.9.1.1);
- Связь (6.8);
- Благоустройство территории (12.0.2);
- Жилая застройка (2.0).

Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены.

Согласно Генеральному плану городского поселения «Рабочий поселок Солнечный»[13] и карте функциональных зон Объект оценки расположен в общественно-деловой зоне.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик пришел к выводу, что с точки зрения юридической правомочности на рассматриваемом земельном участке могут быть расположены объекты коммерческого назначения соответствующий зоне.

## ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

На данном этапе анализируются физически возможные и законодательно разрешенные варианты использования земельного участка с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала. Способ использования, который по расчетам будет отвечать поставленному условию, давать положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматривается как финансово осуществимый.

Тот вариант использования, который по расчетам будет отвечать поставленному условию, давать положительный доход с максимальной отдачей на собственный капитал, будет иметь максимальную стоимость, т. е. будет наиболее эффективным вариантом использования земельного участка.

Дальнейшие рассуждения о максимальной стоимости предполагаемых вариантов застройки рассматриваемого земельного участка проводятся с точки зрения разумного собственника, стратегия поведения которого отвечает типичным мотивациям вложения финансовых средств на рынке недвижимости.

При анализе вариантов использования земельного участка с точки зрения финансовой осуществимости и максимальной стоимости, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения участка, который является основным фактором, определяющим их стоимость. Нецелесообразно создавать объекты под функции, которые несовместимы с местоположением участка. На потенциал местоположения земельного участка значительно влияет характеристика окружающего типа землепользования, а также состояние рынка недвижимости в рассматриваемом районе.

Учитывая площадь оцениваемого участка, документы территориального планирования и правила застройки, местоположение и ближайшее окружение земельного участка, целесообразно использование земельного участка под объекты коммерческого назначения.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик пришел к выводу, что юридически разрешенный и физически возможный вид использования рассматриваемого земельного участка отвечает критерию финансовой оправданности.

[13] https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/350099

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

Наиболее эффективный вариант использования земельного участка как условно свободного — под объекты коммерческого назначения.

## 9.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

В составе Объекта оценки представлены:

- помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2, общая площадь 1711,8 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, кадастровый номер: 27:14:0010102:1968;
- помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969.

### ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Оценщик не располагает данными о проведении каких-либо обследований и экспертизы технического состояния конструктивных элементов здания, в котором расположены оцениваемые помещения. В данном случае вывод о техническом состоянии объектов недвижимости сделан на основании визуального осмотра объектов и документов, предоставленных Заказчиком. В результате Оценщик пришел к заключению о физической возможности использования помещения по текущему назначению.

### ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

Анализ наиболее эффективного использования помещениями выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых документами.

В соответствии с имеющимися документам, назначение помещений — нежилое. Таким образом, с точки зрения законодательной разрешенности возможно использование оцениваемых помещений только в качестве нежилого помещения.

### ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

На данном этапе анализируются физически возможные и законодательно разрешенные варианты использования существующей застройки с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую первоначальные капиталовложения. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давать положительный доход с достаточной отдачей на капитал, рассматриваются как финансово осуществимые. Критерий максимальной эффективности определяет вариант использования с максимальной отдачей.

По итогам анализа характеристик объектов в составе Объекта оценки и их местоположения можно сделать следующие выводы:

- местоположение Объекта оценки: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А);
- год постройки здания – 1983г;
- вид разрешенного использования земельного участка - под здание гостиницы "Заря";

- текущее использование:
  - ✓ помещение, кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 – гостиница, административное назначение;
  - ✓ помещение, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969 – свободное назначение;
- техническое состояние здания – удовлетворительное.

Наиболее эффективный вариант использования Объект оценки в качестве:

- помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2, общая площадь 1711,8 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 – гостиница, административное назначение;
- помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969 – свободное назначение;

При определении стоимости Объекта оценки Оценщик будет руководствоваться результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки Объекта оценки, а также для выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

# 10.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 1 ФСО V, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В соответствии с п. 11 и п. 12 ФСО I, 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.

В соответствии с п. 2 ФСО V, в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, которые получены при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, а также вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Последовательность определения стоимости Объекта оценки в рамках используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов или отказ от использования подходов к оценке с комментариями приведены в разделах 11, 12, 13 Отчета далее.

# 11.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 24 ФСО V, затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В соответствии с п. 25 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, — значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта — наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект оценки непосредственно не генерирует доход и является специализированным, т.е. не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- 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).

Согласно Методическим рекомендациям по определению стоимости земельных участков (Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р), «элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения», где, в свою очередь, метод выделения основан на сравнительном подходе, а метод остатка — на доходном. Таким образом, для определения стоимости, рассматриваемого в настоящем Отчете об оценке земельного участка, затратный подход Оценщик не применял.

По мнению Оценщика, использование затратного подхода к оценке встроенных помещений не всегда может быть достаточно корректно. Определение доли стоимости помещения в стоимости всего здания может быть некорректным из-за различий конструктивных элементов, различного уровня отделки, технического состояния и т.п.

На основании вышеизложенного, Оценщик счел возможным отказаться от использования в настоящем Отчете затратного подхода.

# 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 4 ФСО V, сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Данный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Согласно п. 5 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно п. 9 ФСО V, основными этапами сравнительного подхода являются:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 ФСО V. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

## 12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ, ХАРАКТЕРНЫХ ДЛЯ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 8 ФСО V, сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Согласно п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные

показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Ввиду того, что отобранные аналоги отличаются по площади и ценообразование в сегменте земельных участков ориентировано на определение удельных цен земельных участков за 1 кв.м (см. материалы анализа рынка в разделе 8 Отчета), в качестве единицы сравнения в данном случае используется цена 1 кв.м земельных участков. Использование прочих единиц сравнения (например, цена за 1 сотку или гектар) будет нецелесообразным, поскольку они приведут к получению идентичного итогового результата.

При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов коммерческой недвижимости участники рынка оперируют, прежде всего, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади здания или помещения (руб./кв.м). Данный показатель является универсальным для рассматриваемого сегмента рынка. Ввиду того, что отобранные аналоги отличаются по площади, использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным.

## 12.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА НАИБОЛЕЕ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Согласно п. 10 ФСО V, в рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1. учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
2. использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
3. учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
4. рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
5. учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Принимая во внимание характеристики объектов, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- для помещения, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2, общая площадь 1711,8 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, кадастровый номер: 27:14:0010102:1968:
  - ✓ тип недвижимости – помещение или здание;
  - ✓ назначение – нежилое;
  - ✓ функциональное использование — административное назначение, гостиница;

- ✓ местоположение — райцентры с развитой промышленностью Хабаровского края (Хабаровский край, Солнечный район и г. Комсомольск-на-Амуре);
- ✓ площадь — от 250 кв.м до 2 000 кв.м.

- ❑ для помещения, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969:
  - ✓ тип недвижимости – помещение;
  - ✓ назначение – нежилое;
  - ✓ функциональное использование — свободное назначение;
  - ✓ местоположение — райцентры с развитой промышленностью Хабаровского края (Хабаровский край, рп. Солнечный и г. Комсомольск-на-Амуре);
  - ✓ площадь — до 200 кв.м.
- ❑ для земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», общая площадь 1034+/-22,51 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21, кадастровый номер: 27:14:0010103:41:
  - ✓ тип недвижимости – земельный участок;
  - ✓ местоположение — райцентры с развитой промышленностью Хабаровского края (Хабаровский край, рп. Солнечный и г. Комсомольск-на-Амуре) и областной центр;
  - ✓ площадь — до 5 000 кв.м.

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные в разделе 8.3 Отчета.

Оценщиком была проведена работа по отбору объектов-аналогов для оцениваемого единого земельного участка. Отбор аналогов проводился с использованием информации со следующих интернет-сайтов: www.restate.ru, www.biz-cen.ru, www.avito.ru, www.cian.ru и др. На данных порталах представлены предложения о продаже объектов Хабаровского края, с указание основных характеристик объектов. Оценщиком были отобраны предложения о продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемыми по вышеперечисленным критериям.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

Карта-схема расположения объектов в составе Объекта оценки и объектов-аналогов приведена на рисунке далее.




Рис. № 45. Местоположение помещения с кадастровым №27:14:0010102:1968 (обозначен красной меткой) и объектов-аналогов (обозначены синими метками).

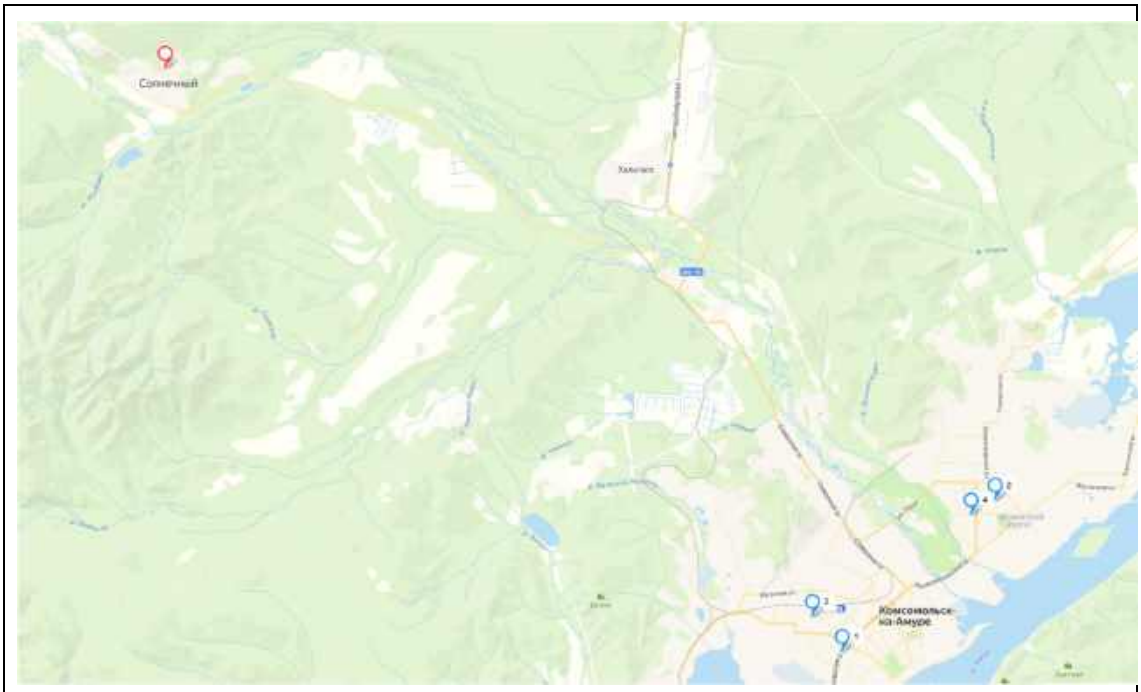



Рис. № 46. Местоположение помещения с кадастровым № 27:14:0010102:1969 (обозначен красной меткой) и объектов-аналогов (обозначены синими метками).

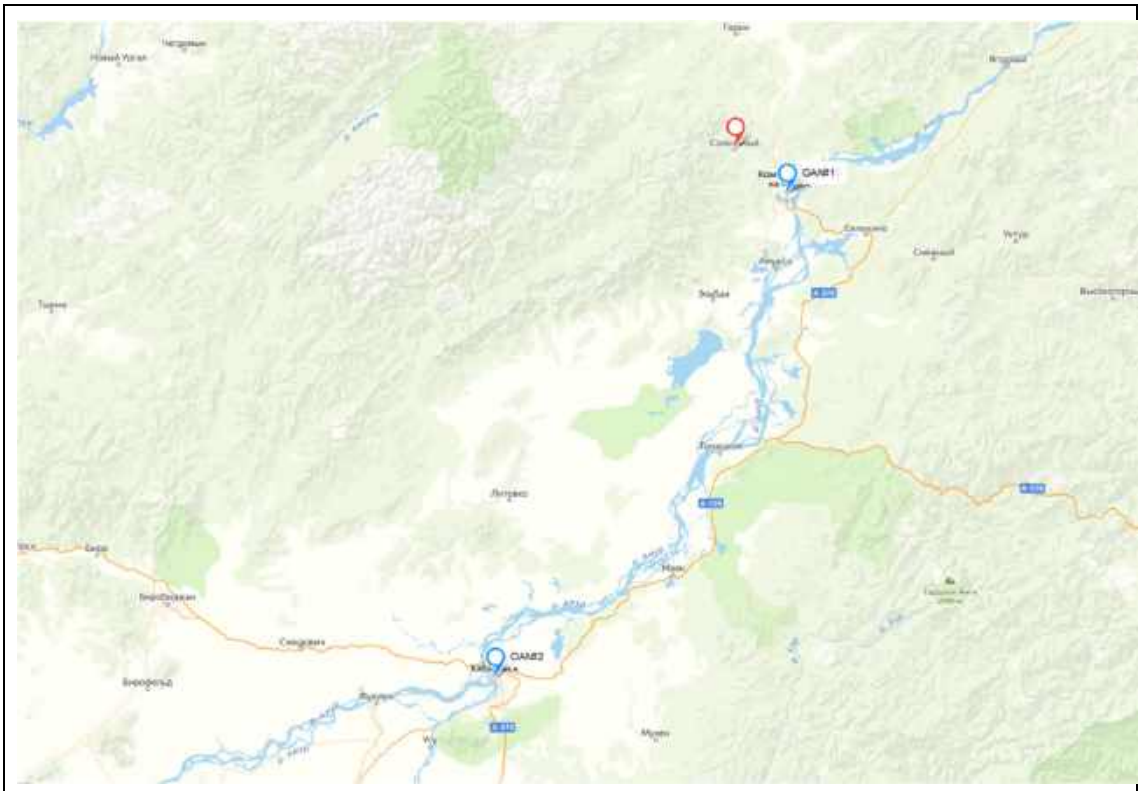



Рис. № 47. Местоположение земельного участка с кадастровым № 27:14:0010103:41 (обозначен красной меткой) и объектов-аналогов (обозначены синими метками).

Таблица 18. Характеристика помещения с кадастровым номером 27:14:0010102:1968 и объектов-аналогов

| Характеристика | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Сделка/ предложение | сделка | предложение | предложение | предложение |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата сделки, период экспозиции на рынке | 13.03.2026 | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки |
| Период экспозиции | — | информация недоступна | информация недоступна | информация недоступна |
| Передаваемые права | право общей долевой собственности | собственность | собственность | собственность |
| Передаваемые имущественные права на земельный участок | право общей долевой собственности | собственность | собственность | право общей долевой собственности |
| Тип объекта | нежилое помещение | нежилое здание | нежилое здание | нежилое помещение |
| Адрес | Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный , ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1 | Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, посёлок Амурсталь, Литейная ул., 23 | Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Северное шоссе, 10/4 | Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, улица Орехова, 55/2 |
| Красная линия | Первая линия второстепенной дороги | Первая линия второстепенной дороги | внутри квартала | Первая линия второстепенной дороги |
| Статус населенного пункта | Райцентры с развитой промышленностью (минимальное значение) | Райцентры с развитой промышленностью (среднее значение) | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) |
| Функциональное использование | административное, гостиница | административное | административное, гостиницы | административное |
| Площадь, кв. м | 1 711,80 | 1 033,00 | 2 148,40 | 250,00 |
| Площадь земельного участка, кв.м | 993,00 | 3 873,00 | 3 873,00 | н/д |
| Этажность | Подвал, 1, 2 | 1 | подвал, 1, 2, 3, 4 | 1 и 2 |
| Материал стен | Кирпич/бетон | Кирпич/бетон | Кирпич/бетон | Кирпич/бетон |
| Состояние здания | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное |
| Техническое состояние/состояние отделки | требуется косметический ремонт | типовая | типовая | требуется косметический ремонт |
| Мебель/ техника / оборудование | отсутствует | мебель | мебель | отсутствует |
| Инженерная оснащенность | электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление | электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление | электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление | электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление |
| Цена предложения, руб. (с учетом НДС) | — | 20 000 000 | 40 000 000 | 5 500 000 |
| Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м (с учетом НДС) | — | 19 361 | 18 619 | 22 000 |
| Источник информации | — | https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1033_m_7892408035?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkeHFiaVFMVVJwQ0d2cE1PIjt9QIw0rD8AAAA | https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__office__2066181579 | https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__retail__2066181613 |

Таблица 18. Характеристика помещения с кадастровым номером 27:14:0010102:1969 и объектов-аналогов

| Характеристика | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Сделка/ предложение | сделка | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата сделки, период экспозиции на рынке | 13.03.2026 | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки |
| Период экспозиции | — | информация недоступна | информация недоступна | информация недоступна | информация недоступна |
| Передаваемые права | право общей долевой собственности | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Тип объекта | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение |
| Адрес | Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный , ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2 | Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Мылки, Орловская, 11 | Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Хетагуровская ул., 14 | Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Магистральное шоссе, 23/4 | Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Советская улица, 37/2 |
| Красная линия | Первая линия второстепенной дороги | красная линия | Первая линия второстепенной дороги | внутри квартала | Первая линия второстепенной дороги |
| Статус населенного пункта | Райцентры с развитой промышленностью (минимальное значение) | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) |
| Функциональное использование | свободное назначение | свободное назначение | свободное назначение | свободное назначение | свободное назначение |
| Площадь, кв. м | 90,50 | 156,90 | 154,00 | 125,70 | 72,50 |
| Этаж расположения | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Наличие отдельного входа | имеется | имеется | имеется | имеется | имеется |
| Техническое состояние/состояние отделки | требуется косметический ремонт | типовая отделка | требуется капитальный ремонт | требуется косметический ремонт | типовая отделка |
| Мебель / техника / оборудование | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует |
| Инженерная оснащенность | электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление | электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление | электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление | электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление | электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление |
| Цена предложения, руб. (с учетом НДС) | — | 10 250 000 | 5 500 000 | 4 800 000 | 4 700 000 |
| Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м (с учетом НДС) | — | 65 328 | 35 714 | 38 186 | 64 828 |
| Источник информации | — | https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__free_purpose__2066181405 | https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_154_m_7455525495?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJnazluc1RGbmlBZmdKdmE2Ijt95YvvOT8AAAA | https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__free_purpose__2066180814 | https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__free_purpose__2074926071 |

Таблица 18. Характеристика помещения с кадастровым номером 27:14:0010103:41 и объектов-аналогов

| Характеристика | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 |
|---|---|---|---|---|
| Условия рынка | сделка | предложение | предложение | предложение |
| | 13.03.2026 | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки |
| Период экспозиции | — | информация недоступна | информация недоступна | информация недоступна |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Условия продажи | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Тип объекта | земельный участок | земельный участок | земельный участок | земельный участок |
| Передаваемые имущественные права | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Местоположение | Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 | Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, Новороссийская ул. | Хабаровский край, г. Хабаровск, р-н Центральный, ул. Дзержинского, д. 32А, 34А | Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Краснофлотская, д. 19 |
| Статус населенного пункта | Райцентры с развитой промышленностью (минимальное значение) | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) | Областной центр | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) |
| Категория земель | Земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| ВРИ | Под здание гостиницы "Заря" | Для индивидуального жилищного строительства, блокированная жилая застройка, коммунальное обслуживание, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, дошкольное, начальное и среднее общее образование, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятия спортом (код по классификатору 2.1, 2.3, 3.1, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 5.1.3) | Под нежилые и руинированное здания, используемые под сервисное, офисное, торговое | Культурное развитие, спорт |
| Кадастровый номер | 27:14:0010103:41 | 27:22:0031006:312 | 27:23:0030307:538 | 27:22:0031206:202<br>27:22:0031206:203 |
| Территориальная зона | зона объектов административного-делового и общественного значения (ОД-1) | Ж-4 | Ц1-ИО Зона центра деловой, общественной и коммерческой активности на территориях действия ограничений по | ОД-2 |

| Характеристика | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 |
|---|---|---|---|---|
| | | | условиям охраны объектов культурного наследия | |
| НЭИ | общественно-деловое | ИЖС | общественно-деловое | общественно-деловое |
| Наличие разрешительной строительной документации | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует |
| Площадь земельного участка, кв. м | 1 034,0 | 902 | 986 | 4 695 |
| Наличие строений | условно свободный | свободный | свободный | свободный |
| Рельеф | ровный | ровный | ровный | ровный |
| Благоустройство участка | отсутствует | не огорожен | огорожен | огорожен |
| Ж/д путь | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует |
| Инженерная оснащенность | условно свободный (возможность подключения есть) | условно свободный (возможность подключения есть) | условно свободный (возможность подключения есть) | условно свободный (возможность подключения есть) |
| Цена предложения, руб. | - | 3 800 000 | 18 400 000 | 35 000 000 |
| Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м | - | 4 213 | 18 661 | 7 455 |
| Источник информации | - | https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/318294100/ | https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__commercial_land__2067977661 | https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/prodaem-uchastok-v-centre-goroda-132701000.html |

## 12.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В соответствии с п. 22д ФСО № 7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться:

- качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),
- количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы),
- сочетания количественных и качественных методов.

При применении *качественных методов* оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении *метода корректировок* каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении *методов регрессионного анализа* оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

При проведении расчетов стоимости недвижимости в рамках настоящего Отчета Оценщик не использовал качественные методы оценки ввиду их субъективности.

Регрессионный метод не применялся, поскольку количество найденных аналогов не позволяет построить регрессионную модель, которая могла бы учесть все значимые ценообразующие факторы (необходимо, чтобы количество аналогов в 3-5 раз превосходило количество ценообразующих факторов, что в данном случае невыполнимо).

В рамках текущего раздела использовался метод количественных корректировок (а именно метод последовательных корректировок). Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

### МЕТОД КОРРЕКТИРОВОК

В рамках данного метода стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется по формуле:

$$C_c = \frac{\sum_{j=1}^{N} C_j^{OA}}{N}$$

где $C_c$ — стоимость оцениваемого объекта недвижимости, руб./кв.м;

$N$ — количество объектов-аналогов;

$j$ — порядковый номер объекта-аналога;

$COA_j$ — скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./кв.м.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов $COA_j$ вычисляются путем применения корректировок к стоимости j-го объекта-аналога в последовательном порядке, при этом порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

Корректировки первой группы вносятся последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} * (1 + k_i^I),$$

где $C_i, C_{i-1}$ — цена объекта-аналога после корректировки по i-му и (i-1)-му элементу сравнения;

$k^I_i$ — корректировка по i-му элементу сравнения из первой группы, %.

По второй группе элементов сравнения определяются корректировочные коэффициенты по формуле:

$$K_{i,OA} = k_{iOO}{}^{II} / k^{II}_{iOA},$$

где $K_{i,OA}$ — корректировочный коэффициент для объекта-аналога по i-му элементу сравнения второй группы;

$k^{II}_{iOO}$ — коэффициент объекта оценки по i-му элементу сравнения из второй группы, определяемый на основании рыночных данных

$k^{II}_{iOA}$ — коэффициент объекта аналога по i-му элементу сравнения из второй группы, определяемый на основании рыночных данных

Суммарный (результирующий) мультипликативный коэффициент второй группы ($K_j$) к цене объекта-аналога, скорректированной по первой группе, определяется как произведение корректировочных коэффициентов по второй группе элементов сравнения, а скорректированная стоимость объекта-аналога ($C^{OA}_j$) — как произведение скорректированной по первой группе элементов сравнения цены объекта-аналога ($C_i$) и результирующего мультипликативного коэффициента второй группы.

## 12.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК (СХОДСТВА И РАЗЛИЧИЙ) АНАЛОГОВ И ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 22е ФСО № 7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Элементы сравнения, специфические для сегмента рынка Объекта оценки, определялись по данным обзора рынка (раздел 8.3 Отчета).

Элементы сравнения, как правило, разделяются на две группы. Элементы сравнения первой группы (права на объект и обременения, условия финансирования, условия продажи и условия рынка) характеризуют отличия аналогов от объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. В дальнейших расчетах учитываются элементы сравнения второй группы, учитывающие отличия в прочих ценообразующих факторах.

В качестве элементов сравнения в дальнейших расчетах используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Таким образом, далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия:

- для помещения, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2, общая площадь 1711,8 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, кадастровый номер: 27:14:0010102:1968:
  - ✓ условия рынка (скидка на торг);
  - ✓ местоположение (статус населенного пункта);
  - ✓ красная линия;
  - ✓ тип объекта;
  - ✓ этаж расположения;
  - ✓ общая площадь;
  - ✓ техническое состояние/состояние отделки;
  - ✓ мебель/ техника / оборудование;
- для помещения, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969:
  - ✓ условия рынка (скидка на торг);
  - ✓ местоположение (статус населенного пункта);

- ✓ красная линия;
- ✓ общая площадь;
- ✓ техническое состояние/состояние отделки;

- ❑ для земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», общая площадь 1034+/-22,51 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21, кадастровый номер: 27:14:0010103:41:
  - ✓ условия рынка (скидка на торг);
  - ✓ назначение;
  - ✓ местоположение (статус населенного пункта);
  - ✓ общая площадь.

## 12.5. ВНЕСЕНИЕ В ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК ДЛЯ УСТРАНЕНИЯ РАЗЛИЧИЙ МЕЖДУ ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ И АНАЛОГАМИ

### КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ПОМЕЩЕНИЙ

#### СКИДКА НА ТОРГ

Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложения объектов-аналогов, для определения возможной величины рыночной стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложения от цен сделок (скидка на торг).

Величина корректировки на торг была определена согласно «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Савельев К.И., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2025 г. (см. рисунок далее).

Таблица 512. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел, и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| **Цены предложений объектов** | | | |
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 7,7% | 3,4% | 11,9% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 9,0% | 4,9% | 13,2% |
| 3. Объекты свободного назначения | 9,4% | 4,8% | 14,0% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10,1% | 4,8% | 15,4% |

ПАИР

Рис. № 48.Скидки на торг.

Таким образом, скидка на торг была принята

- для помещения, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2, общая площадь 1711,8 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 в размере среднего значения для недвижимости предназначенной для ведения определённого вида бизнеса составила 10,1% (среднее значение) в сторону понижения.
- для помещения, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969 в размере среднего значения для объектов свободного назначения составила 9,4% (среднее значение) в сторону понижения.

## КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ПОМЕЩЕНИЙ

### СТАТУС НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

Величина корректировки на статус населенного пункта была определена согласно «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Савельев К.И., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2025 г. (см. рисунок далее).

Таблица 22. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Областной центр | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,83 | 0,74 | 0,93 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0,76 | 0,66 | 0,86 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0,59 | 0,46 | 0,72 |
| Прочие населенные пункты | 0,49 | 0,34 | 0,63 |

ТАИР

Рис. № 49. Коэффициенты. Статус населенного пункта

Оцениваемый объекта расположен в рп. Солнечный - в райцентре с развитой промышленностью население 12 т. чел. - коэффициент принят в размере 0,66 , что отражает его локальный характер спроса на помещения свободного назначения (ПСН).. Объекта аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре - в райцентре с развитой промышленностью население 234 т. чел., коэффициент принят в размере 0,86, благодаря значительно большему трафику, диверсифицированному спросу и близости к крупным логистическим узлам, что усиливает их инвестиционную привлекательность . Объект аналог расположенный в поселке Амурсталь, микрорайоне Комсомольска-на-Амуре (окрайна) - коэффициент принят в размере 0,66 подтверждает паритет с Солнечным по удаленности от урбанистических центров, низкой проходимости и зависимости от локального промышленного контингента..

Величина корректировочного коэффициента = К оцениваемого объекта / К объекта-аналога.

Значения корректирующих коэффициентов приведены в таблице далее.

КРАСНАЯ ЛИНИЯ

Величина корректировки на расположение относительно красной линии была определена согласно «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Савельев К.И., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2025 г. (см. рисунок далее).

Таблица 102. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,89 | 0,83 | 0,95 |

Рис. № 50. Коэффициенты. Красная линия

Объектам расположенными на красной линии главной улицы, коэффициент принят в размере 1,00. Объектам расположенными на красной линии второстепенной улицы, коэффициент принят в размере 0,95. Объектам расположенными внутри квартала, коэффициент принят в размере 0,89.

Величина корректировочного коэффициента = К оцениваемого объекта / К объекта-аналога.

Значения корректирующих коэффициентов приведены в таблице далее.

ТИП ОБЪЕКТА

Величина корректировки на тип объекта была определена согласно «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Савельев К.И., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2025 г. (см. рисунок далее).

Таблица 280. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,91 | 0,86 | 0,97 |

Рис. № 51. Коэффициенты. Тип объекта

Для объектов представляющих отдельно стоящих зданий принят коэффициент – 1,00, для объектов представляющих встроенные помещения принят коэффициент – 0,91

Величина корректировочного коэффициента = К объекта оценки / К объекта-аналога.

Значения корректирующих коэффициентов приведены в таблице далее.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Величина корректировки на площадь была определена согласно «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Савельев К.И., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2025 г. (см. рисунок далее).

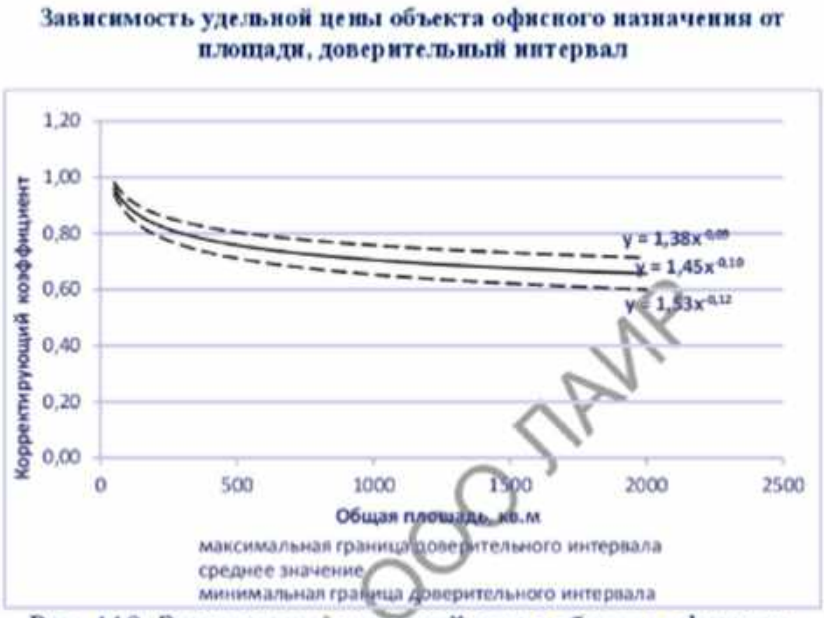



Рис. 118. Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Доверительный интервал.

Рис. № 52. Коэффициенты. Общая площадь

Коэффициент рассчитан по формуле далее:

$$y = 1{,}45 \times x^{-0.10}$$

Величина корректировочного коэффициента = К оцениваемого объекта / К объекта-аналога.

Значения корректирующих коэффициентов приведены в таблице далее.

ТИП ОТДЕЛКИ

Величина корректировки на тип отделки была определена согласно «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Савельев К.И., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2025 г. (см. рисунок далее).

Таблица 450. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

| Удельная цена | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | комфортный ремонт (отделка «премиум») | типовой ремонт (отделка «стандарт») | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) |
| объект оценки | комфортный ремонт (отделка «премиум») | **1,00** | 1,20 | 1,36 | 1,55 |
| | типовой ремонт (отделка «стандарт») | 0,83 | **1,00** | 1,13 | 1,29 |
| | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,74 | 0,88 | **1,00** | 1,14 |
| | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) | 0,65 | 0,77 | 0,87 | **1,00** |

№ 5682/25 ООО

Рис. № 53.Поправочные коэффициенты на тип внутренней отделки

Корректировочные коэффициенты определялись согласно матрице, приведенной на рисунке выше. Результат проведения описанной корректировки представлен в таблице

ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ

Величина корректировки на этаж расположения была определена согласно «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Савельев К.И., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2025 г. (см. рисунок далее).

Таблица 294. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,92 | 0,91 | 0,93 |
| Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,87 | 0,79 | 0,95 |
| Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,81 | 0,74 | 0,88 |

Рис. № 54.Коэффициенты. Этаж

Согласно данным Справочника, среднее отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже — 0,92. Согласно данным Справочника, среднее отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже — 081.

Коэффициент к каждому объекту принят согласно доли площади, расположенной на каждом этаже (см. формулу далее).

$$C = 1{,}00*(1- S_1) + 0{,}92\ (1* S_2) + 0{,}81\ (1* S_п), \text{ где:}$$

$S_1$ — доля площади на 1ом этаже,
$S_2$ — доля площади на 2ом этаже и выше,
$S_п$ — доля площади в подвале

Определение коэффициентов в таблице далее.

Таблица 20. Определение коэффициентов на этаж для оцениваемого объекта (помещение общей площадью 1711,8 кв.м с кадастровым номером 27:14:0010102:1968) и объектов аналогов.

| Характеристика | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Этажность | Подвал, 1, 2 | 1 | подвал, 1, 2, 3, 4 | 1 и 2 |
| в подвале, кв.м | 600,1 | - | 429,7 | - |
| на 1ом этаже, кв.м | 501 | 1033 | 1289,0 | 137,2 |
| на 2ом этаже и выше, кв.м | 610,7 | - | 429,7 | 102,8 |
| Коэффициент корректировки | 0,92 | 1,00 | 0,91 | 0,97 |

Величина корректировочного коэффициента = К оцениваемого объекта / К объекта-аналога.

ОБОРУДОВАНИЕ, МЕБЕЛЬ И ТЕХНИКУ

Согласно данным сайта www.statrielt.ru[14] Отношение цен объектов от подведенных инженерных коммуникаций, приведено в разделе «Статистика рынка», «Статистика на 01.01.2026 года», «Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)» в теме «на Оборудование, мебель и технику - на 01.01.2026».

[14]https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4039-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-na-01-01-2026-goda

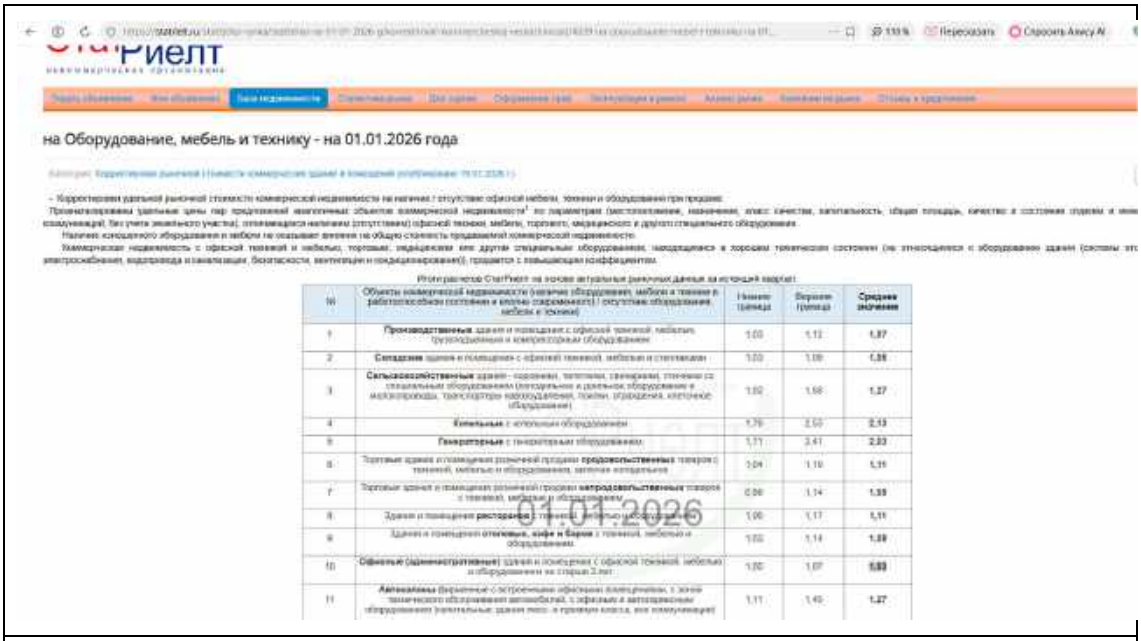



Рис. № 55. Коэффициенты. Оборудование, мебель и техника

Для объектов оборудования, мебели и техники присваивается коэффициент в размере 1,00, для объектов с оборудованием, мебели и техники присваивается коэффициент в размере 1,03 для офисных (административных) объектов.

Величина корректировочного коэффициента = К оцениваемого объекта / К объекта-аналога.

Значения корректирующих коэффициентов приведены в таблице далее.

Итоговый мультипликативный коэффициент по второй группе элементов сравнения для каждого объекта-аналога получен путем произведения полученных ранее корректировочных коэффициентов.

## КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

### СКИДКА НА ТОРГ

Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложения объектов-аналогов, для определения возможной величины рыночной стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложения от цен сделок (скидка на торг).

Величина корректировки на торг была определена согласно «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2» Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Савельев К.И., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2025 г. (см. рисунок далее).

Таблица 367. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек, и границы расширенных интервалов.

| Класс объектов | Неактивный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку | 16,5% | 10,0% | 23,0% |
| 2. Земельные участки под коммерческую застройку | 15,2% | 9,1% | 21,3% |
| 3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости | 20,9% | 13,1% | 28,6% |
| 4. Земельные участки под жилую застройку | 14,0% | 8,2% | 19,9% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации | 18,3% | 11,5% | 25,0% |

ЭЛАИР

Рис. № 56.Скидки на торг.

Таким образом, скидка на торг была принята в размере среднего значения для земельных участков под коммерческую недвижимость для неактивного рынка составила 15,2% (среднее значение) в сторону понижения.

## КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

### НАЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Согласно данным сайта www.statrielt.ru[15] Отношение цен объектов от подведенных инженерных коммуникаций, приведено в разделе «Статистика рынка», «Статистика на 01.01.2026 года», «Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)» в теме «на Разрешенное использование земельного участка - на 01.01.2026 года».

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код вида разрешенного использования | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков |
|---|---|---|---|---|---|
| Жилая застройка | Размещение жилых домов различного вида. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1 | 2.0 | | | |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных **этажей не более чем три**, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек | 2.1 | 0,15 | 0,63 | **0,38** |
| Предпринимательство | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10 | 4.0 | | | |
| Деловое управление (**административные, офисные здания**) | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (**за исключением банковской и страховой деятельности**) | 4.1 | 0,72 | 1,37 | **1,03** |

Рис. № 57. Коэффициенты. Оборудование, мебель и техника

Для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство присваивается коэффициент в размере 0,38, для земельных участков под деловое управление (административные, офисные здания) присваивается коэффициент в размере 1,03.

Величина корректировочного коэффициента = К оцениваемого объекта / К объекта-аналога.

[15]https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4039-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-na-01-01-2026-goda

СТАТУС НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

Величина корректировки на статус населенного пункта была определена согласно «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 1» Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Савельев К.И., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2025 г. (см. рисунок далее).

Таблица 24. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Областной центр | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,83 | 0,75 | 0,90 |
| Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | 0,73 | 0,63 | 0,83 |
| Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | 0,63 | 0,53 | 0,72 |
| Прочие населенные пункты | 0,49 | 0,39 | 0,59 |
| Земельные участки под коммерческую застройку | | | |
| 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 | 0,76 | 0,68 | 0,84 |
| Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | 0,60 | 0,52 | 0,69 |
| Прочие населенные пункты | 0,51 | 0,42 | 0,60 |

Рис. № 58. Коэффициенты. Статус населенного пункта

Оцениваемый объекта расположен в райцентре с развитой промышленностью население 12 т. чел. - коэффициент принят в размере 0,68, что отражает его локальный характер спроса на помещения свободного назначения (ПСН). Объекта аналоги расположены в райцентре с развитой промышленностью население 234 т. чел., коэффициент принят в размере 0,84, благодаря значительно большему трафику, диверсифицированному спросу и близости к крупным логистическим узлам, что усиливает их инвестиционную привлекательность.

Величина корректировочного коэффициента = К оцениваемого объекта / К объекта-аналога.

Значения корректирующих коэффициентов приведены в таблице далее.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Величина корректировки на площадь была определена согласно «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2» Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Савельев К.И., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2025 г. (см. рисунок далее).




Рис. № 59. Коэффициенты. Общая площадь

Коэффициент рассчитан по формуле далее:

$$y = 2{,}81 \times x^{-0.32}$$

Величина корректировочного коэффициента = К оцениваемого объекта / К объекта-аналога.

Значения корректирующих коэффициентов приведены в таблице далее.

Итоговый мультипликативный коэффициент по второй группе элементов сравнения для каждого объекта-аналога получен путем произведения полученных ранее корректировочных коэффициентов.

Таблица 21. Определение стоимости помещения с кадастровым номером 27:14:0010102:1968

| Характеристика | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Удельный показатель цены предложения с учетом НДС, руб./кв. м | — | 19 361 | 18 619 | 22 000 |
| Корректировки 1-й группы | | | | |
| Сделка/предложение | сделка | предложение | предложение | предложение |
| Величина корректировки | — | -10,10% | -10,10% | -10,10% |
| Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м (с учетом НДС) | — | 17 406 | 16 738 | 19 778 |
| Корректировки 2-й группы | | | | |
| Красная линия | Первая линия второстепенной дороги | Первая линия второстепенной дороги | внутри квартала | Первая линия второстепенной дороги |
| Коэффициент корректировки | 0,95 | 0,95 | 0,89 | 0,95 |
| Корректировочный коэффициент | — | 1,00 | 1,07 | 1,00 |
| Тип объекта | нежилое помещение | нежилое здание | нежилое здание | нежилое помещение |
| Коэффициент корректировки | 0,91 | 1,00 | 1,00 | 0,91 |
| Корректировочный коэффициент | — | 0,91 | 0,91 | 1,00 |
| Статус населенного пункта | Райцентры с развитой промышленностью (минимальное значение) | Райцентры с развитой промышленностью (минимальное значение) | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) |
| Коэффициент корректировки | 0,66 | 0,66 | 0,86 | 0,86 |
| Корректировочный коэффициент | — | 1,00 | 0,77 | 0,77 |
| Этажность | Подвал, 1, 2 | 1 | подвал, 1, 2, 3, 4 | 1 и 2 |
| Коэффициент корректировки | 0,92 | 1,00 | 0,91 | 0,97 |
| Корректировочный коэффициент | — | 0,92 | 1,01 | 0,95 |
| Площадь, кв. м | 1711,8 | 1033 | 2148,4 | 250 |
| Коэффициент корректировки | 0,69 | 0,72 | 0,67 | 0,83 |
| Корректировочный коэффициент | — | 0,95 | 1,02 | 0,82 |
| Техническое состояние/состояние отделки | требуется косметический ремонт | типовая | типовая | требуется косметический ремонт |
| Корректировочный коэффициент | — | 0,88 | 0,88 | 1,00 |
| Мебель / техника / оборудование | отсутствует | мебель | мебель | отсутствует |
| Коэффициент корректировки | 1,00 | 1,03 | 1,03 | 1,00 |
| Корректировочный коэффициент | — | 0,97 | 0,97 | 1,00 |
| Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы | — | 0,68 | 0,66 | 0,60 |
| Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв. м | — | 11 866 | 11 004 | 11 891 |
| Удельный показатель стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС 22%, руб./кв. м | 11 587 | | | |
| Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, округленно, с учетом НДС 22%, руб. | 19 834 627 | | | |

Таблица 22. Определение стоимости помещения с кадастровым номером 27:14:0010102:1969

| Характеристика | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Удельный показатель цены предложения с учетом НДС, руб./кв. м | — | 65 328 | 35 714 | 38 186 | 64 828 |
| Корректировки 1-й группы | | | | | |
| Сделка/предложение | сделка | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Величина корректировки | — | -9,40% | -9,40% | -9,40% | -9,40% |
| Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м (с учетом НДС) | — | 59 187 | 32 357 | 34 597 | 58 734 |
| Корректировки 2-й группы | | | | | |
| Статус населенного пункта | Райцентры с развитой промышленностью (минимальное значение) | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) |
| Коэффициент корректировки | 0,66 | 0,86 | 0,86 | 0,86 | 0,86 |
| Корректировочный коэффициент | — | 0,77 | 0,77 | 0,77 | 0,77 |
| Красная линия | Первая линия второстепенной дороги | красная линия | Первая линия второстепенной дороги | внутри квартала | Первая линия второстепенной дороги |
| Коэффициент корректировки | 0,95 | 1,00 | 0,95 | 0,89 | 0,95 |
| Корректировочный коэффициент | — | 0,95 | 1,00 | 1,07 | 1,00 |
| Площадь, кв. м | 90,5 | 156,9 | 154 | 125,7 | 72,5 |
| Коэффициент корректировки | 0,92 | 0,87 | 0,88 | 0,89 | 0,94 |
| Корректировочный коэффициент | — | 1,06 | 1,05 | 1,03 | 0,98 |
| Техническое состояние/состояние отделки | требуется косметический ремонт | типовая отделка | требуется капитальный ремонт | требуется косметический ремонт | типовая отделка |
| Корректировочный коэффициент | — | 0,88 | 1,14 | 1,00 | 0,88 |
| Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы | — | 0,68 | 0,92 | 0,85 | 0,66 |
| Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв. м | — | 40 122 | 29 854 | 29 287 | 38 796 |
| Удельный показатель стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС 22%, руб./кв. м | 34 515 | | | | |
| Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, округленно, с учетом НДС 22%, руб. | 3 123 608 | | | | |

Таблица 23. Определение стоимости земельного участка

| Наименование | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 |
|---|---|---|---|---|
| Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м | – | 4 213 | 18 661 | 7 455 |
| Корректировки 1-ой группы | | | | |
| Передаваемые имущественные права | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Коэффициент | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировочный коэффициент | – | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Условия рынка | сделка | предложение | предложение | предложение |
| Скидка на торг, % | – | -15,2% | -15,2% | -15,2% |
| Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м | – | 3 573 | 15 825 | 6 322 |
| Корректировки 2-ой группы | | | | |
| НЭИ | общественно-деловое | ИЖС | общественно-деловое | общественно-деловое |
| Коэффициент | 1,03 | 0,38 | 1,03 | 1,03 |
| Корректировочный коэффициент | | 2,71 | 1,00 | 1,00 |
| Статус населенного пункта | Райцентры с развитой промышленностью (минимальное значение) | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) | Областной центр | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) |
| Коэффициент | 0,68 | 0,84 | 1,00 | 0,84 |
| Корректировочный коэффициент | – | 0,81 | 0,68 | 0,81 |
| Площадь земельного участка, кв. м | 1 034 | 902 | 986 | 4 695 |
| Коэффициент | 0,30 | 0,32 | 0,31 | 0,19 |
| Корректировочный коэффициент | – | 0,96 | 0,98 | 1,62 |
| Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы | – | 2,10 | 0,67 | 1,31 |
| Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м | – | 7 504 | 10 598 | 8 305 |
| Удельный показатель стоимости земельного участка, руб./кв.м | 8 802 | | | |
| Стоимость земельного участка (НДС не облагается) , руб. | 9 101 000 | | | |
| Стоимость доли в праве 1/25 земельного участка, (НДС не облагается), руб. | 364 040 | | | |
| Стоимость доли в праве 24/25 земельного участка, (НДС не облагается), руб. | 8 736 960 | | | |

## 12.6. СОГЛАСОВАНИЕ СКОРРЕКТИРОВАННЫХ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ

В оценочной практике[16] основным показателем, характеризующим однородность удельных скорректированных показателей стоимости аналогов, является коэффициент вариации, который представляет собой стандартное отклонение результата, выраженное в виде процентного отношения к среднему значению результирующего показателя. Допустимое значение данного коэффициента составляет менее 33%.

Расчет коэффициента вариации производится по следующей формуле:

$$CV = \frac{\sigma}{\overline{X}} \times 100\%$$

где CV — коэффициент вариации;

σ — среднеквадратичное отклонение по выборке;

$\overline{X}$ — среднеарифметическое значение разброса значений.

В настоящем Отчете об оценке коэффициент вариации определялся с использованием инструментов Microsoft Excel по формуле = СТАНДОТКЛОН (ряд значений)/СРЗНАЧ(ряд значений).

Для скорректированных удельных показателей цены предложения для объектов-аналогов коэффициент вариации составляет 4,4%, 16,6% и 18,2% что позволяет использовать полученные значения для согласования итоговой стоимости рассматриваемой недвижимости в рамках сравнительного подхода.

Итоговое значение удельной стоимости 1 кв.м оцениваемого объекта было принято как среднее значение полученных в результате произведенных корректировок цен 1 кв.м объектов-аналогов.

## 12.7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Стоимость, полученная с применением сравнительного подхода на дату оценки представлена в таблице далее.

| №п/п | Наименование | Стоимость, полученная с применением сравнительного подхода, с учетом НДС, рублей |
|---|---|---|
| 1 | Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2, общая площадь 1711,8 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 | 19 834 627 |
| 2 | Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969 | 3 123 608 |
| 3 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», общая площадь 1034+/-22,51 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21, кадастровый номер: 27:14:0010103:41:[17] | 9 101 000 |

[16] Грибовский, С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества — М.: Финансы и статистика, 2008.

[17] согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС, поэтому

в данном случае налог на добавленную стоимость не начисляется на рыночную стоимость права собственности на земельный участок

# 13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 11 ФСО V, 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.

Согласно п. 12 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1. способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
2. степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В связи с недостаточным количеством актуальных предложений аренды помещений приближенные по площади оцениваемого помещения, общей площадью 1711,8 кв. м, с кадастровым №27:14:0010102:1968, Оценщик пришёл к выводу о высокой вероятности неоднородности результатов при использовании менее сопоставимых аналогов. Полученные в рамках сравнительного подхода результаты позволяют обоснованно отказаться от применения доходного подхода.

Рассматривая доходный подход с позиции покупателя, важно отметить, что в масштабе реализуемого инвестиционного проекта потенциального инвестора, в первую очередь, интересует величина его будущих доходов от вложенных инвестиций в проект, а не стоимость самого земельного участка, что, в основном, обусловлено ее малой долей в предполагаемом проекте. Таким образом, при покупке участка инвестор больше ориентируется на сложившийся уровень цен в районе его расположения, и стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, позволяет получить достаточно надежный результат, Оценщик счел возможным в рамках проводимой оценки отказаться от применения доходного подхода.

Согласно п. 16 ФСО V, основными этапами доходного подхода являются:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока.
   - ❑ В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
   - ❑ В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
     - ✓ определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
     - ✓ прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
     - ✓ определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

## 13.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Согласно данным п. 13-15 ФСО V, в рамках доходного подхода применяются различные методы, которые основаны на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков. Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период на ставку капитализации. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Согласно п. 23б ФСО № 7, в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Согласно п. 23в ФСО № 7, *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Согласно п. 23г ФСО № 7, *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.

Согласно п. 23д ФСО № 7, *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.

В рамках доходного подхода определяется стоимость помещения, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969, так как данный объект, возможно, сдать по рыночным арендным ставкам. В разделе 9 настоящего Отчета в качестве наиболее эффективного использования помещения выбран вариант использования объекта по текущему назначению.

В ходе проведения анализа рынка аренды недвижимости Хабаровскому краю Оценщику не удалось найти информацию о соотношении дохода к стоимости подобных объектов. Таким образом, в рамках текущего раздела Оценщик считает наиболее целесообразным применение метода капитализации по расчетным моделям.

### МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ПО РАСЧЕТНЫМ МОДЕЛЯМ

Данный метод предполагает следующую последовательность аналитических и расчетных процедур:

- расчет величины потенциального валового дохода от недвижимости за первый год эксплуатации;
- определение типичной для рассматриваемого сегмента рынка величины потерь доходов из-за неполной загрузки площадей и неплатежей, расчет величины действительного валового дохода, приносимого недвижимостью за год;
- определение величины операционных расходов;
- расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью за год;
- выбор подходящей расчетной модели для определения ставки капитализации;
- капитализация чистого операционного дохода путем деления его на ставку капитализации и получение, таким образом, рыночной стоимости недвижимости в рамках доходного подхода.

## 13.1. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Потенциальный валовой доход (PGI) представляет собой максимально возможный доход, который можно получить от использования недвижимости за рассматриваемый период при отсутствии недозагрузки и неплатежей, и в целом для коммерческой недвижимости вычисляется по формуле:

$$PGI_i = S_{ri} \times MR_i,$$

где $S_{ri}$ — арендопригодная площадь недвижимости,

$MR_i$ — годовая рыночная арендная ставка.

Потенциальный валовой доход рассчитывается на основе анализа рыночных данных о доходах аналогов, но обязательно с учетом арендных договоров, уже заключенных по оцениваемому объекту, в случае их наличия. В ситуации, когда договорные арендные ставки отличаются от рыночных, и расторжение арендных договоров не представляется возможным, потенциальный валовой доход на срок действия существующих договоров должен рассчитываться по договорным арендным ставкам.

Учитывая технические характеристики помещения с кадастровым номером 27:14:0010102:1969, экспликации и планы, а также результаты анализа рынка Оценщик пришел к выводу, что рациональнее всего сдача в аренду целиком.

### РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

В настоящем Отчете использовался метод корректировок, поскольку он отображает ситуацию, сложившуюся на рынке на дату оценки. Подробное описание данного метода представлено в разделе 12 настоящего Отчета.

Оценщиком был проведен отбор объектов-аналогов, наиболее сопоставимых по назначению с оцениваемым объектом.

На рынке представлены как завышенные ожидания потенциальных арендодателей, так и заниженные. Оценщик при определении стоимости арендной ставки ориентируется на середину. Таким образом, в качестве аналогов было отобрано 4 объекта.

Критериями выбора аналогов послужили:

- тип недвижимости – помещение;
- назначение – нежилое;
- функциональное использование — свободное назначение;

- местоположение — райцентры с развитой промышленностью Хабаровского края (Хабаровский край, Солнечный район и г. Комсомольск-на-Амуре);
- площадь — до 200 кв.м.

Данные по сопоставимым объектам с указанием источников их получения представлены в таблице далее. Копии интернет-страниц представлены в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки.

По информации арендодателей, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на арендную ставку каких-либо особых обстоятельств. Объекты сравнения (аналоги) имеют различия в характеристиках, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной арендной ставки. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

Местоположение оцениваемого помещения и объектов-аналогов представлено на рисунках далее.




Рис. № 60. Расположение оцениваемого помещения и объектов-аналогов на карте

Таблица 24. Характеристика оцениваемого помещения и объектов-аналогов

| Характеристика объектов | Оцениваемый объект | Объект аналог № 1 | Объект аналог № 2 | Объект аналог № 3 | Объект аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Условия рынка (дата сделки/предложения) | 13.03.2026 | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Условия продажи | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Сделка/предложение | сделка | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Период экспозиции | — | информация недоступна | информация недоступна | информация недоступна | информация недоступна |
| Тип объекта | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение |
| Назначение | свободное назначение | свободное назначение | свободное назначение | свободное назначение | свободное назначение |
| Адрес | Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный , ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2 | Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Советская ул., 9 | Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, пр-т Мира, 11к3 | Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, пр-т Победы, 20 | Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, просп. Первостроителей, 18 |
| Красная линия | Первая линия второстепенной дороги | красная линия | внутри квартала | красная линия | красная линия |
| Статус населенного пункта | Райцентры с развитой промышленностью (минимальное значение) | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) |
| Площадь, кв.м | 90,5 | 80,1 | 88,0 | 61,0 | 172,0 |
| Этаж расположения | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Наличие отдельного входа | имеется | имеется | имеется | имеется | имеется |
| Техническое состояние/состояние отделки | требуется косметический ремонт | типовая | типовая | типовая | типовая |
| Мебель / техника / оборудование | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует |
| Инженерная оснащенность | электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление | электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление | электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление | электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление | электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление |
| Арендная плата, руб. в мес | — | 42 053 | 70 400 | 50 000 | 110 000 |
| Арендная плата, руб. за 1 кв. м/год | — | 6 300 | 9 600 | 9 836 | 7 674 |
| Арендная плата, руб. за 1 кв. м/мес | — | 525 | 800 | 820 | 640 |
| Наличие КП в ставке | — | эл-во и водоснабжение включены | эл-во и водоснабжение включены | эл-во и водоснабжение включены | нет |

| Характеристика объектов | Оцениваемый объект | Объект аналог № 1 | Объект аналог № 2 | Объект аналог № 3 | Объект аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Наличие ЭР в ставке | — | нет | нет | нет | нет |
| ЭР и КП, % | — | -7,8% | -7,8% | -7,8% | 0,0% |
| Удельный показатель арендной платы, руб./кв. м (с учетом НДС 22%, без учета КП и ЭР) в год | — | 5 809 | 8 851 | 9 069 | 7 674 |
| Источник информации | — | https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_80.1_m_2391620308?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJadVpuQjV2OTFWYldyekJnIjt9yexXwT8AAAA | https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7890438977?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJadVpuQjV2OTFWYldyekJnIjt9yexXwT8AAAA | https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7918567688?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJadVpuQjV2OTFWYldyekJnIjt9yexXwT8AAAA | https://habarovsk.cian.ru/rent/commercial/313934491/?context=3.woESI-v5M-8.PLHeRRnfLnJU_ceXtKiFSt-sI-okF3TbMxqI1-zEgo7nMfxkV9mFn5YOuClp4tt6UM16-wYZLkdATA2fUxQ1rMZwQaBo0ocUjE9h1oYrpw&mlSearchSessionGuid=bc4265d79e38fb7f9ad63ee70d037b9e |

Поскольку в качестве базы для дальнейших расчетов выступает арендная плата без учета коммунальных услуг и эксплуатационных расходов, в случае если в состав арендной платы объектов-аналогов входят указанные расходы необходимо вычесть их из общей арендной ставки.

Величина корректировки на наличие и состав коммунальных платежей в арендной ставке определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости — 2025. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора. Под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 8. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| **Коммунальные платежи** | | | |
| Электричество | 5,1% | 4,4% | 5,8% |
| Водоснабжение и канализация | 2,7% | 2,3% | 3,1% |
| Отопление | 5,1% | 4,3% | 6,0% |
| **Итого коммунальные платежи** | **13,0%** | **11,0%** | **14,9%** |
| **Эксплуатационные платежи** | | | |
| Уборка внутренних помещений | 2,4% | 1,7% | 3,1% |
| Интернет и средства связи | 1,5% | 1,1% | 1,8% |
| Охрана и обеспечение безопасности | 2,1% | 1,7% | 2,5% |
| Текущий (мелкий) ремонт | 2,7% | 2,1% | 3,2% |
| Содержание территории и вывоз мусора | 2,1% | 1,3% | 2,9% |
| Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.) | 3,4% | 2,5% | 4,4% |
| **Итого эксплуатационные платежи** | **14,2%** | **10,4%** | **18,0%** |
| **Прочие расходы** | | | |
| Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.) | 8,3% | 6,0% | 10,6% |

Рис. № 61.Величина расходов арендатора

В соответствии с данными Справочника, величина эксплуатационных расходов в % от арендной платы для объектов офисного назначения составляет 14,2%, прочие расходы составляют 8,3%. Арендная ставка определяется без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

При принятии решений о заключении сделок по аренде объектов недвижимости участники рынка оперируют, прежде всего, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади помещения (руб./кв.м/год). Данный показатель является универсальным для рассматриваемого сегмента рынка, используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами. В объявлениях об аренде недвижимости и в аналитических статьях, обзорах, также содержат такой показатель, как стоимость аренды 1 кв.м в год.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

В качестве элементов сравнения используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

В данном случае отсутствуют отличия между оцениваемым объектом и аналогами по элементам сравнения: передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, условия финансирования, условия аренды, условия рынка (изменения арендных ставок за период между датами сделки и оценки), вид использования и (или)

зонирование, наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Выбор прочих элементов сравнения осуществлялся Оценщиком с учетом позиционирования оцениваемого объекта (раздел 7.5 настоящего Отчета) и информации, полученной по результатам анализа рынка подобной недвижимости Хабаровского края (см. раздела 8 Отчета), а также сопоставления характеристик оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов.

В результате в расчете были учтены следующие элементы сравнения:

- условия рынка (скидка на торг);
- статус населенного пункта;
- общая площадь;
- красная линия;
- техническое состояние/состояние отделки.

## ВНЕСЕНИЕ В ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК ДЛЯ УСТРАНЕНИЯ РАЗЛИЧИЙ МЕЖДУ ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ И АНАЛОГАМИ

### КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

#### УСЛОВИЯ РЫНКА

Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложения объектов-аналогов, для определения возможной величины стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложения от цен сделок (скидка на торг).

Величина корректировки на торг была определена согласно «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.» Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Савельев К.И., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2025 г. (см. рисунок далее).

Таблица 512. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел, и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| **Арендные ставки объектов** | | | |
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 7,3% | 3,3% | 11,4% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 8,3% | 3,9% | 12,7% |
| 3. Объекты свободного назначения | 8,9% | 4,5% | 13,2% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 9,6% | 4,5% | 14,7% |

Рис. № 62.Скидки на торг.

Таким образом, скидка на торг была принята в размере среднего значения для объектов свободного назначения 8,9%.

## КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### СТАТУС НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

Величина корректировки на статус населенного пункта была определена согласно «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Савельев К.И., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2025 г. (см. рисунок далее).

Таблица 22. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная арендная ставка | | | |
| Областной центр | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,83 | 0,73 | 0,93 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0,77 | 0,67 | 0,86 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0,59 | 0,45 | 0,72 |
| Прочие населенные пункты | 0,49 | 0,35 | 0,63 |

Рис. № 63. Коэффициенты. Статус населенного пункта

Оцениваемый объекта расположен в райцентре с развитой промышленностью население 12 т. чел. - коэффициент принят в размере 0,67 что отражает его локальный характер спроса на помещения свободного назначения (ПСН). Объекта аналоги расположены в райцентре с развитой промышленностью население 234 т. чел., коэффициент принят в размере 0,86, благодаря значительно большему трафику, диверсифицированному спросу и близости к крупным логистическим узлам, что усиливает их инвестиционную привлекательность.

Величина корректировочного коэффициента = К объекта оценки / К объекта-аналога.

Значения корректирующих коэффициентов приведены в таблице далее.

### ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Величина корректировки на площадь была определена согласно «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Савельев К.И., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2025 г. (см. рисунок далее).




Рис. 120. Зависимость удельной арендной ставки объекта офисного назначения от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Доверительный интервал.

Рис. № 64. Коэффициенты. Общая площадь

Коэффициент рассчитан по формуле далее:

$$y = 1{,}33 \times x^{-0.07}$$

Величина корректировочного коэффициента = К оцениваемого оценки / К объекта-аналога.

Значения корректирующих коэффициентов приведены в таблице далее.

КРАСНАЯ ЛИНИЯ

Величина корректировки на расположение относительно красной линии была определена согласно «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Савельев К.И., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2025 г. (см. рисунок далее).

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| **Удельная цена** | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,91 | 0,84 | 0,98 |
| **Удельная арендная ставка** | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,93 | 0,89 | 0,97 |

Рис. № 65. Коэффициенты. Красная линия

Объектам, расположенным на красной линии главной улицы, коэффициент присваивается в размере 1,00.

Объектам расположенными на красной линии второстепенной улицы, присваивается коэффициент в размере 0,97. Объектам расположенными внутри квартала, присваивается коэффициент в размере 0,93.

Величина корректировочного коэффициента = К оцениваемого объекта / К объекта-аналога.

Значения корректирующих коэффициентов приведены в таблице далее.

ТИП ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ

Величина корректировки на тип внутренней отделки была определена согласно «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Савельев К.И., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2025 г. (см. рисунок далее).

Таблица 456. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

| Удельная арендная ставка | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | комфортный ремонт (отделка «премиум») | типовой ремонт (отделка «стандарт») | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) |
| объект оценки | комфортный ремонт (отделка «премиум») | 1,00 | 1,15 | 1,29 | 1,46 |
| | типовой ремонт (отделка «стандарт») | 0,87 | 1,00 | 1,12 | 1,27 |
| | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,78 | 0,89 | 1,00 | 1,14 |
| | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) | 0,68 | 0,79 | 0,88 | 1,00 |

№682/25 ООО ЛАИР

Рис. № 66.Поправочные коэффициенты на тип внутренней отделки

Корректировочные коэффициенты определялись согласно матрице, приведенной на рисунке выше. Результат проведения описанной корректировки представлен в таблице

Итоговый мультипликативный коэффициент по второй группе элементов сравнения для каждого объекта-аналога получен путем произведения полученных ранее корректировочных коэффициентов.

## 13.2. СОГЛАСОВАНИЕ СКОРРЕКТИРОВАННЫХ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ

После проведения последовательных корректировок, Оценщиком был рассчитан коэффициент вариации по скорректированным удельным показателям объектов-аналогов. По величине коэффициента вариации можно, в частности, судить о степени однородности признаков совокупности. Чем больше его величина, тем больше разброс

значений признаков вокруг средней, тем менее однородна совокупность по своему составу и тем менее представительна средняя.

$$V_\sigma = \frac{\sigma}{\bar{x}} \times 100\%,$$

где $V_\sigma$ — коэффициент вариации;
$\sigma$ — стандартное отклонение по выборке;
$\bar{x}$ — среднее значение по выборке.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

В данном случае, коэффициент вариации по скорректированным удельным показателям стоимости объектов-аналогов при расчете рыночной стоимости Объекта составил 20% соответственно, что говорит о том, что анализируемая выборка является надежной, качественной и однородной.

Итоговое значение удельной стоимости 1 кв.м оцениваемого объекта было принято как средневзвешенное значение полученных в результате произведенных корректировок цен 1 кв.м объектов-аналогов.

Таблица 25. Расчет величины арендной платы за помещения кадастровый номер 27:14:0010102:1969

| Характеристика объектов | Оцениваемый объект | Объект аналог № 1 | Объект аналог № 2 | Объект аналог № 3 | Объект аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Удельный показатель арендной платы, руб./кв. м (с учетом НДС, без учета КП и ЭР) в год | — | 5 809 | 8 851 | 9 069 | 7 674 |
| *Корректировки по первой группе элементов сравнения* | | | | | |
| Сделка/предложение | сделка | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Величина корректировки | — | -8,90% | -8,90% | -8,90% | -8,90% |
| Удельный показатель арендной платы, руб./кв. м (с учетом НДС, без учета КП и ЭР) в год | — | 5 292 | 8 063 | 8 262 | 6 991 |
| *Корректировки по второй группе элементов сравнения* | | | | | |
| Статус населенного пункта | Райцентры с развитой промышленностью (минимальное значение) | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) | Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение) |
| Поправочный коэффициент | 0,67 | 0,86 | 0,86 | 0,86 | 0,86 |
| Величина корректировки | — | 0,78 | 0,78 | 0,78 | 0,78 |
| Площадь, кв.м | 90,50 | 80,10 | 88,00 | 61,00 | 172,00 |
| Поправочный коэффициент | 0,97 | 0,98 | 0,97 | 1,00 | 0,93 |
| Величина корректировки | — | 0,99 | 1,00 | 0,97 | 1,05 |
| Красная линия | Первая линия второстепенной дороги | красная линия | внутри квартала | красная линия | красная линия |
| Поправочный коэффициент | 0,97 | 1,00 | 0,93 | 1,00 | 1,00 |
| Величина корректировки | — | 0,97 | 1,04 | 0,97 | 0,97 |
| Техническое состояние/состояние отделки | требуется косметический ремонт | типовая | типовая | типовая | типовая |
| Величина корректировки | — | 0,89 | 0,89 | 0,89 | 0,89 |
| Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы | — | 0,67 | 0,72 | 0,65 | 0,70 |
| Скорректированный удельный показатель арендной ставки, с учетом НДС, руб./кв.м | — | 3 529 | 5 820 | 5 405 | 4 918 |
| Арендная ставка, с учетом НДС (22%) и без учета КП и ЭР, руб./кв.м/год. | 4 918 | | | | |

## 13.3. ПОТЕРИ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ И НЕПЛАТЕЖЕЙ

В настоящее время на рынке аренды практикуется внесение платежей авансом, а также оплата залога, что избавляет собственника от риска неплатежей.

Размер потерь от недозагрузки был определен согласно данным «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025. Копия справочника представлена на рисунке далее.

Таблица 11. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов A, B) | 9,9% | 4,1% | 15,7% |
| 2. Офисные объекты класса C и ниже | 13,0% | 6,4% | 19,6% |
| 3. Объекты свободного назначения | 11,8% | 5,8% | 17,9% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 16,0% | 8,7% | 23,2% |

ПАИР

Рис. № 67.Величина потерь от недозагрузки для объектов производного-складского назначения

Оценщик использовал среднее значение ставки для объектов свободного назначения — 11,8%.

## 13.4. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Операционные расходы (Operation Expense — OE) — это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объектов недвижимости. При оценке недвижимости в составе операционных расходов не учитываются амортизационные отчисления, подоходные налоги и расходы по обслуживанию долга.

К операционным расходам относятся:

- платежи за земельный участок;
- налог на имущество;
- расходы на страхование имущества;
- расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги;
- расходы на рекламу и маркетинг;
- отчисления в резерв на замещение.

Размер потерь от недозагрузки был определен согласно данным Справочника оценщика недвижимости — 2025. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора. Под редакцией Лейфера Л.А . Копия интернет-страницы представлена на рисунке далее.

Таблица 8. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Коммунальные платежи | | | |
| Электричество | 5,1% | 4,4% | 5,8% |
| Водоснабжение и канализация | 2,7% | 2,3% | 3,1% |
| Отопление | 5,1% | 4,3% | 6,0% |
| **Итого коммунальные платежи** | **13,0%** | **11,0%** | **14,9%** |
| Эксплуатационные платежи | | | |
| Уборка внутренних помещений | 2,4% | 1,7% | 3,1% |
| Интернет и средства связи | 1,5% | 1,1% | 1,8% |
| Охрана и обеспечение безопасности | 2,1% | 1,7% | 2,5% |
| Текущий (мелкий) ремонт | 2,7% | 2,1% | 3,2% |
| Содержание территории и вывоз мусора | 2,1% | 1,3% | 2,9% |
| Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.) | 3,4% | 2,5% | 4,4% |
| **Итого эксплуатационные платежи** | **14,2%** | **10,4%** | **18,0%** |
| Прочие расходы | | | |
| Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.) | 8,3% | 6,0% | 10,6% |

Заверено ООО "ПАИР"

Рис. № 68.Операционные расходы (в % от ПВД)

Величина операционных расходов в % от ПВД определялась как среднее значение в размере 22,5% (8,3%+14,2%).

## 13.5. ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционных доход (NOI) определяется как действительный валовой доход от недвижимости за вычетом операционных расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов:

$$NOI = EGI — OE$$

## 13.6. КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Коэффициент капитализации — это процентная ставка, которая используется для конвертации годового дохода в стоимость. С экономической точки зрения ставка капитализация отражает норму доходности инвестора с учетом рисков объекта и возможного изменения стоимости объекта в будущем.

Коэффициент капитализации позволяет привести годовой чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости, к его рыночной стоимости, и является показателем текущей доходности недвижимости за определенный, отдельно взятый период.

Размер коэффициента капитализации был определен согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия. - Подписка 12 месяцев», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024. Копия справочника представлена на рисунке далее.

Таблица 37. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты.

| Класс объектов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 9,2% | 5,7% | 12,7% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 10,0% | 6,5% | 13,5% |
| 3. Объекты свободного назначения | 10,1% | 6,5% | 13,7% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10,8% | 5,9% | 15,7% |

Рис. № 69.Величина коэффициента капитализации.

Учитывая класс Объекта оценки, его состояние, использование и местоположение, Оценщик использовал среднее значение для объектов свободного назначения — 10,1%.

## 13.7. КАПИТАЛИЗАЦИЯ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Капитализация чистого операционного дохода осуществляется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где V — стоимость Объекта оценки, полученная доходным подходом,

NOI — годовой чистый операционный доход,

R — ставка модельной капитализации.

Таблица 26. Расчет стоимости помещения с кадастровым номером 27:14:0010102:1969 методом капитализации по расчетным моделям

| Наименование показателя | Значение |
|---|---|
| ДОХОДЫ | |
| Общая площадь оценки, кв.м | 90,5 |
| Арендопригодная площадь оценки, кв.м. | 90,5 |
| Арендная ставка, руб./кв.м/год без КП и ЭР, с учетом НДС (22%) | 4 918 |
| Потенциальный валовой доход, руб./год с учетом НДС (22%) | 445 086 |
| Коэффициент потерь от недозагрузки, % от ПВД | 11,8% |
| Действительный валовой доход, руб./год с учетом НДС (22%) | 392 566 |
| Процент операционных расходов, % от ПВД | 22,50% |
| Операционные расходы, руб./год с учетом НДС (22%) | 100 144 |
| Чистый операционный доход, руб./год без учета НДС (22%) | 292 422 |
| Ставка капитализации, % | 10,10% |
| Стоимость объекта, полученная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС (22%) | 2 895 264 |

## 13.8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Таким образом, стоимость помещения, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969, полученная с применением доходного подхода, по состоянию на дату оценки с учетом НДС и округления составляет:

2 895 264 (Два миллиона восемьсот девяносто пять тысяч двести шестьдесят четыре) рубля.

# 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете справедливая стоимость помещения, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2, общая площадь 1711,8 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 и земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», общая площадь 1034+/-22,51 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21, кадастровый номер: 27:14:0010103:41 определялась в рамках одного подхода об оценке, поэтому проведение процедуры согласования результатов оценки, полученных различными подходами, не требуется, и в качестве итоговой величины стоимости принимается результат, определенный в рамках справнительного подхода.

Для помещения, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969 стоимость определяется в рамках доходного и сравнительного подхода и проводится согласование результатов в разделах далее.

## 14.1. ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Промежуточные результаты оценки, полученные с применением различных подходов, использованных в настоящем Отчете, представлены в таблице далее.

Таблица 27. Результаты оценки, полученные различными подходами

| Наименование | Результат оценки, с учетом НДС, руб., полученный с применением подхода: | | |
|---|---|---|---|
| | затратного | сравнительного | доходного |
| помещения, назначение: нежилое, общая площадь 90,5 кв. м, адрес кадастровый номер: 27:14:0010102:1969 | обоснован отказ | 3 123 608 | 2 895 264 |

Согласно п. 16 ФСО I, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки, уровень существенности подобных расхождений определяется на основании профессионального суждения оценщика в области оценочной деятельности. Существенность может не иметь количественного измерения и зависит в том числе от цели оценки.

Диапазоны стоимостей по подходам, определенные Оценщиком на основе имеющегося опыта проведения оценки с учетом таких факторов, как полнота исходных данных, использование при проведении расчетов прогнозов и допущений, а также степень развития рынка недвижимости и уровень ликвидности актива, представлены в таблице далее.

Таблица 28. Расчет диапазонов стоимостей, полученных с применением различных подходов

| Наименование | Подходы к оценке: | |
|---|---|---|
| | сравнительный | доходный |
| Промежуточный результат оценки, полученный с применением подхода, с учетом НДС, руб. | 3 123 608 | 2 895 264 |
| Диапазон стоимости | ±10% | ±10% |
| Нижняя граница диапазона стоимости, руб. | 2 811 247 | 2 605 737 |
| Верхняя граница диапазона стоимости, руб. | 3 435 968 | 3 184 790 |

Таким образом, можно сделать вывод о несущественном расхождении промежуточных результатов оценки, которое может быть объяснено различными принципами оценки, заложенными в основу каждого из подходов.

Для получения итоговой величины стоимости Объекта оценки Оценщик использовал следующую формулу, позволяющую учесть результаты всех использованных при проведении оценки подходов, а также качество результатов, полученных разными подходами, через определение средневзвешенной величины стоимости:

$$V = \sum_{i=1}^{n} V_i \times w_i, \qquad \sum_{i=1}^{n} w_i = 1,$$

где V — итоговая величина стоимости Объекта оценки,

i — порядковый номер подхода к оценке,

n — количество использованных подходов к оценке,

Vi и wi — результат оценки, полученный с применением каждого из подходов, и вес подхода, соответственно.

Учитывая то, что в данном случае определялась стоимость, при проведении согласования учитываются следующие критерии качества полученных по подходам результатов:

- возможность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и продавца на рассматриваемом рынке;
- тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ в рамках подхода;
- способность подхода учитывать конъюнктурные колебания рынка;
- способность подхода учитывать специфические ценообразующие факторы Объекта оценки.

## АНАЛИЗ ДОСТОИНСТВ И НЕДОСТАТКОВ ПРИМЕНЕННЫХ ПОДХОДОВ

### ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует ситуацию, которая сложилась в настоящий момент на рынке. Данная стоимость отражает рыночные потоки доходов. Расчет стоимости ведется исходя из определения наиболее эффективного использования оцениваемого недвижимого имущества. Кроме того, полученная величина стоимости отражает зависимость ожидаемого дохода от местоположения объекта, типа недвижимости, уровня загрузки помещений, величины операционных расходов, связанных с эксплуатацией, уровня доходности инвестиций.

Учитывая местоположение, а также общую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости и из-за социально-экономической ситуации в стране Оценщик считает целесообразным для оцениваемого объекта установить доходному подходу весовой коэффициент в размере 0,5.

### СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В основу сравнительного подхода положен анализ и обработка рыночных данных о купле-продаже объектов-аналогов. Основной задачей здесь является подбор рыночных аналогов, максимально приближенных к оцениваемому объекту недвижимости по всем параметрам.

В данном случае Оценщику удалось собрать полную информацию по 4-м объектам сравнения для оцениваемого объекта. Данное количество аналогов позволяет выполнить расчет.

Оценщик считает, что результат, полученный в рамках сравнительного подхода, достаточно адекватно отражает рыночную ситуацию, целесообразно установить весовой коэффициент в размере 0,5.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Учитывая преимущества и недостатки примененных подходов, а также степень расхождения промежуточных результатов оценки для помещения, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969, при согласовании Оценщик назначил следующие веса подходам: сравнительный 0,50, доходный 0,50.

Расчет итоговой величины стоимости Объекта оценки представлен в таблице далее.

Таблица 29. Согласование промежуточных результатов оценки

| Наименование | Сравнительный подход | | Доходный подход | | Итоговая величина справедливой стоимости, с учетом НДС 22%, с учетом округления, руб. |
|---|---|---|---|---|---|
| | $К_{вес.}$ | Результат оценки, полученный с применением подхода, с учетом НДС 22%, руб. | $К_{вес.}$ | Результат оценки, полученный с применением подхода, с учетом НДС 22%, руб. | |
| помещения, назначение: нежилое, общая площадь 90,5 кв. м, адрес кадастровый номер: 27:14:0010102:1969 | 0,5 | 3 123 608 | 0,5 | 2 895 264 | 3 009 436 |

Выделение стоимости объектов без учета НДС представлено в таблице далее.

Таблица 30. Выделение стоимости объектов без учета НДС

| №п/п | Адрес | Справедливая стоимость единого объекта, с учетом НДС 22%, руб. | Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, без учета НДС 22%, руб. | Стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается) | Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, округленно, без учета НДС 22%, руб. | Справедливая стоимость помещения без учета доли земельного участка, без учета НДС 22%, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2, общая площадь 1711,8 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 | 19 834 627 | 17 833 408 | 8 736 960 | 17 833 000 | 9 096 040 |
| 2 | Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969 | 3 009 436 | 2 532 397 | 364 040 | 2 532 000 | 2 167 960 |
| Итого: | | | | 9 101 000 | 20 365 000 | 11 264 000 |

## 14.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, итоговая справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

20 365 000 (Двадцать миллионов триста шестьдесят пять тысяч) рублей.

Справедливая стоимость каждого объекта в составе Объекта Оценки приведена в таблице далее.

| №п/п | Наименование | Справедливая стоимость без учета НДС 22%, руб. |
|---|---|---|
| 1 | Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2, общая площадь 1711,8 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 | 9 096 040 |
| 2 | Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969 | 2 167 960 |
| 3 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», общая площадь 1034+/-22,51 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21, кадастровый номер: 27:14:0010103:41 (Землепользование), том числе:[18] | 9 101 000 |
| | доля 1/25 в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 27:14:0010103:41 | 364 040 |
| | доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 27:14:0010103:41 | 8 736 960 |

## 14.4. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 30 ФСО № 7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Согласно Заданию на оценку, 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.

[18] согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС, поэтому в данном случае налог на добавленную стоимость не начисляется на рыночную стоимость права собственности на земельный участок

# 15.СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Я, нижеподписавшаяся, настоящим подтверждаю:

- содержащиеся в Отчете мнения Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена, и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, Методическими рекомендациями по оценке, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;
- в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что справедливая стоимость Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 по состоянию на 13.03.2026 составляет:

  без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

  20 365 000 (Двадцать миллионов триста шестьдесят пять тысяч) рублей.

  Справедливая стоимость каждого объекта в составе Объекта Оценки приведена в таблице далее.

| №п/п | Наименование | Справедливая стоимость без учета НДС 22%, руб. |
|---|---|---|
| 1 | Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2, общая площадь 1711,8 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 | 9 096 040 |
| 2 | Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969 | 2 167 960 |
| 3 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», общая площадь 1034+/-22,51 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21, кадастровый номер: 27:14:0010103:41 (Землепользование), том числе:[19] | 9 101 000 |
| | доля 1/25 в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 27:14:0010103:41 | 364 040 |
| | доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 27:14:0010103:41 | 8 736 960 |

Оценщик:

Карлова
Екатерина Сергеевна



[19] согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС, поэтому в данном случае налог на добавленную стоимость не начисляется на рыночную стоимость права собственности на земельный участок

# 16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

## 16.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ


1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
3. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки.
6. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 326 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)».
8. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков.


## 16.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ


1. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки», 1996 – 2013.
2. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Маросейка», 2009.
3. Грибовский С. В., Сивец С. А., Левыкина И. А. Математические методы оценки стоимости имущества. — М.: Маросейка, 2014.
4. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов / Асват Дамодаран; Пер. с англ. — 6-е изд. — М.: Альпина Паблишерз, 2010.
5. Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2007.
6. Озеров Е. С. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Научно-методические рекомендации. СПб., ООО «Копи-Р Групп», 2012.
7. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В. И. Петров; под ред. М. А. Федотовой. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: КНОРУС, 2010.
8. Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций — СПб.: Издательство «МКС», 2007.
9. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. — СПб.: МКС, 2000.

## 16.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ


1. Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 1. Полная версия. — Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2025.
2. Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Полная версия. — Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2025.
3. Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. — Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2025.
4. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода — Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2025.
5. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. — Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2025.

# 17. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценка стоимости — это определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО I, п. 6).

Стоимость — это мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженная в виде денежной суммы, определенная на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (ФСО I, п. 7).

Цена — денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО I, п. 8).

Цель оценки — предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, которые установлены законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (ФСО I, п. 9).

Допущение — 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 (ФСО I, п. 10).

Подход к оценке — совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (ФСО I, п. 11).

Метод оценки — последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (ФСО I, п. 12).

Методическое рекомендации по оценке — методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (ФСО I, п. 13).

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки (ФСО II, п. 1).

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (ФСО II, п. 5).

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- рыночная стоимость;
- равновесная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- иные виды стоимости, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ФСО II, п. 12).

Рыночная стоимость объекта оценки — 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:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (ФСО II, п. 13).

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. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

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, которые не указаны в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (ФСО V, п. 1).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) — это 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 предоставлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (ФСО I, п. 14).

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
# КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

| Помещение | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов отчёта: 7 |

| 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24580595 | |
|---|---|
| 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.: | 7436538.5 |
| 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 |
| Сведения о кадастровом инженере: | Бабий Анастасия Андреевна, СНИЛС 14036098637, договор на выполнение кадастровых работ от 22.04.2020 № 20, дата завершения кадастровых работ: 20.07.2020 |

Лист 2

| Помещение |
| --- |
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов отчёта: 7 |
| --- | --- | --- | --- |

| 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24580595 | |
| --- | --- |
| Кадастровый номер: | 27:14:0010102:1968 |

| | |
| --- | --- |
| Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания: | данные отсутствуют |
| 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. |

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Помещение |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов отчёта: 7 |
|---|---|---|---|

| 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24580595 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 27:14:0010102:1968 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты" |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | | 2.1 | Общая долевая собственность<br>27:14:0010102:1968-27/020/2023-3<br>02.04.2023 23:59:29 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| | 4.1 | вид: | | Доверительное управление |
| | | дата государственной регистрации: | | 03.04.2023 00:03:36 |
| | | номер государственной регистрации: | | 27:14:0010102:1968-27/020/2023-5 |
| | | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Срок действия с 03.04.2023 по 30.04.2035 |
| | | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Акционерное общество управляющая компания "РФЦ-КАПИТАЛ", ИНН: 7455036003 |
| | | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | | данные отсутствуют |
| | | основание государственной регистрации: | | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", № 0519-75409089, выдан 30.05.2006 |
| | | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |
| | | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | | данные отсутствуют |

| Помещение | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов отчёта: 7 |

| 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24580595 | | |
|---|---|---|
| Кадастровый номер: | | 27:14:0010102:1968 |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 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 |

Отчёт 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 отчёта: 7 |
| 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24580595 | | | |
| Кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 | Номер этажа (этажей): 0 | | |

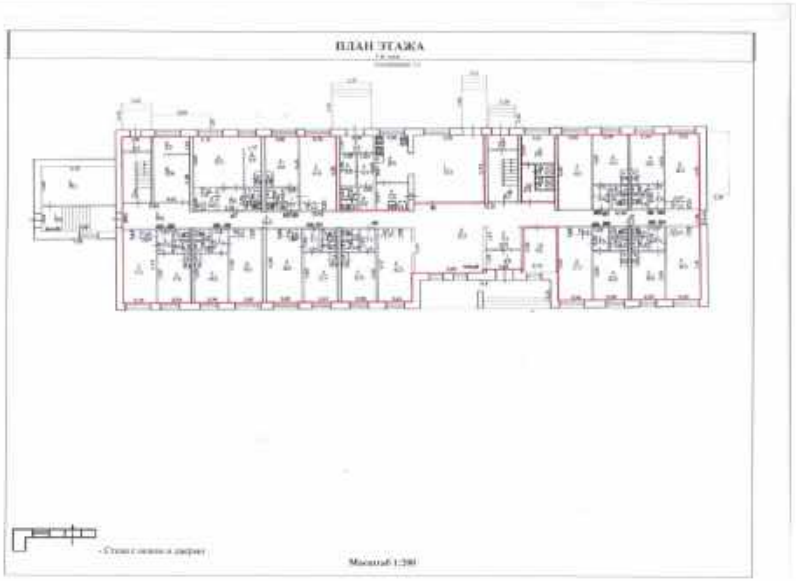



Масштаб 1

| Помещение |
| --- |
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 2 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов отчёта: 7 |
| --- | --- | --- | --- |

| 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24580595 | |
| --- | --- |
| Кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 | Номер этажа (этажей): 1 |




Масштаб 1

| Помещение |
| --- |
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 3 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов отчёта: 7 |
| --- | --- | --- | --- |

| 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24580595 | |
| --- | --- |
| Кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 | Номер этажа (этажей): 2 |




Масштаб 1

Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

| Помещение | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов отчёта: 5 |

| 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24582215 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 27:14:0010102:1969 |
| 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. 2 |
| Площадь: | 90.5 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | нежилое помещение |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Этаж № 1 |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 393157.34 |
| 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 |
| Сведения о кадастровом инженере: | Бабий Анастасия Андреевна, СНИЛС 14036098637, договор на выполнение кадастровых работ от 22.04.2020 № 20, дата завершения кадастровых работ: 20.07.2020 |

Лист 2

| Помещение |
| --- |
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов отчёта: 5 |
| --- | --- | --- | --- |

| 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24582215 | |
| --- | --- |
| Кадастровый номер: | 27:14:0010102:1969 |

| | |
| --- | --- |
| Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания: | данные отсутствуют |
| 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. |

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Помещение |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов отчёта: 5 |
|---|---|---|---|

| 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24582215 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 27:14:0010102:1969 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты" |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность<br>27:14:0010102:1969-27/020/2024-3<br>23.04.2024 09:59:14 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4.1 | вид: | Доверительное управление |
| | дата государственной регистрации: | 23.04.2024 09:59:14 |
| | номер государственной регистрации: | 27:14:0010102:1969-27/020/2024-4 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 23.04.2024 по 30.04.2035 |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Акционерное общество управляющая компания "РФЦ-КАПИТАЛ", ИНН: 7455036003 |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| | основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", № 0519-75409089, выдан 23.05.2006 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |

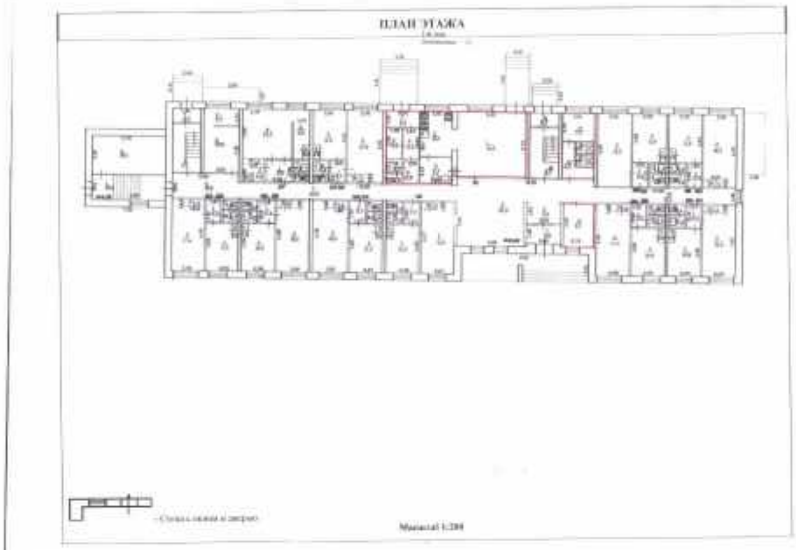
| Помещение | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов отчёта: 5 |

| 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24582215 | | | |
|---|---|---|---|
| Кадастровый номер: | | | 27:14:0010102:1969 |
| | | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | | не зарегистрировано |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | | данные отсутствуют |
| 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 |

Отчёт об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

| Помещение | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов отчёта: 5 |
| 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24582215 | | | |
| Кадастровый номер: 27:14:0010102:1969 | Номер этажа (этажей): 1 | | |




Масштаб 1

Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 5 | Всего листов отчёта: 9 |

| 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24585254 | |
|---|---|
| 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, рп. 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 |
| Виды разрешенного использования: | Под здание гостиницы "Заря" |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны: | данные отсутствуют |

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 5 | Всего листов отчёта: 9 |

| 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24585254 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 27:14:0010103:41 |

| | |
|---|---|
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества: | данные отсутствуют |
| Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд: | 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 исполнительным органом государственным органом 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 с 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. |

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 5 | Всего листов отчёта: 9 |
|---|---|---|---|

| 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24585254 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 27:14:0010103:41 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты" |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность, 1/25<br>27:14:0010103:41-27/020/2024-9<br>23.04.2024 09:18:57 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |

| | | |
|---|---|---|
| 4.1 | вид: | Доверительное управление |
| | дата государственной регистрации: | 23.04.2024 09:52:06 |
| | номер государственной регистрации: | 27:14:0010103:41-27/020/2024-10 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 23.04.2024 по 30.04.2035 |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Акционерное общество управляющая компания "РФЦ-КАПИТАЛ", ИНН: 7455036003 |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| | основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", № 0519-75409089, выдан 23.05.2006 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |

| Земельный участок |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 5 | Всего листов отчёта: 9 |
|---|---|---|---|

| 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24585254 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 27:14:0010103:41 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| | | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | | 1.2 | Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты" |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | | 1.2.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | | 2.2 | Общая долевая собственность, 24/25<br>27:14:0010103:41-27/020/2023-4<br>02.04.2023 23:59:29 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | 3.2 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| | 4.1 | вид: | Доверительное управление | |
| | | дата государственной регистрации: | 03.04.2023 00:01:58 | |
| | | номер государственной регистрации: | 27:14:0010103:41-27/020/2023-6 | |
| | | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 03.04.2023 по 30.04.2035 | |
| | | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Акционерное общество управляющая компания "РФЦ-КАПИТАЛ", ИНН: 7455036003 | |
| | | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | | основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", № 0519-75409089, выдан 23.05.2006 | |
| | | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 5 | Всего листов отчёта: 9 |
| 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24585254 | | | |
| Кадастровый номер: | 27:14:0010103:41 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | | не зарегистрировано |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | | данные отсутствуют |
| 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 |

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 4 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 5 | Всего листов отчёта: 9 |
| 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24585254 | | | |
| Кадастровый номер: | 27:14:0010103:41 | | |

| | | |
|---|---|---|
| 11 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют |

Раздел 3 Лист 7

Отчет 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 отчета: 9 |
| 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24585234 | | | |
| Кадастровый номер: | 27:14:0010103:41 | | |

Иные (чертеж, схема) земельного участка




Масштаб 1:600 Условные обозначения:

Отчёт 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 отчёта: 9 |
| 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24585254 | | | |
| 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 | 27:14:0010103:554 | 682711, край. Хабаровский, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д. 29А, кв. 38 |
| 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 |

Отчёт 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 отчёта: 9 |
| 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24585254 | | | |
| Кадастровый номер: | 27:14:0010103:41 | | |

Сведения о характерных точках 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 |

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

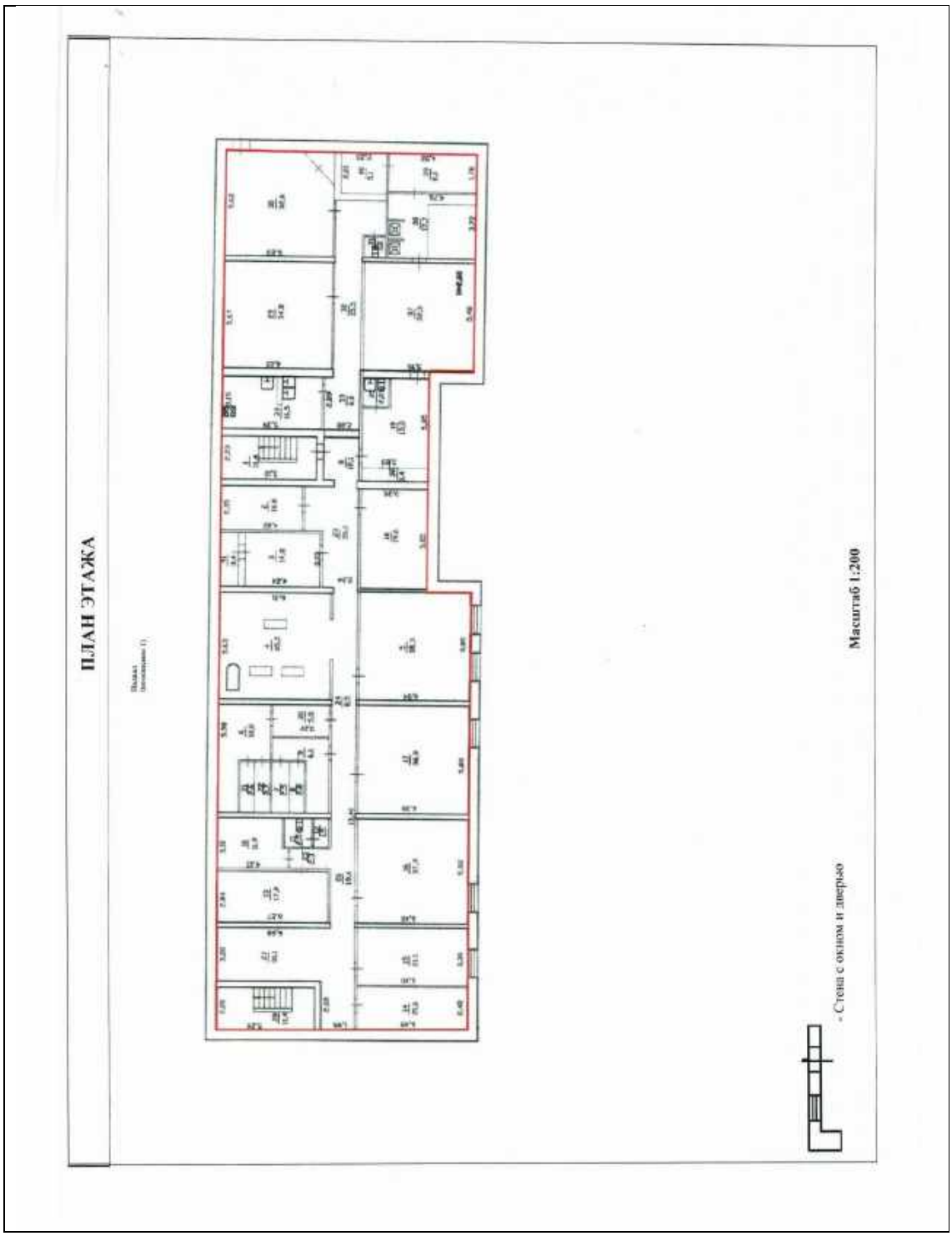
| Характеристики объекта недвижимости | | |
|---|---|---|
| № п/п | Наименование характеристики | Значение характеристики |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Вид объекта недвижимости | Помещение |
| 2 | Кадастровый номер объекта недвижимости | – |
| 3 | Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости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

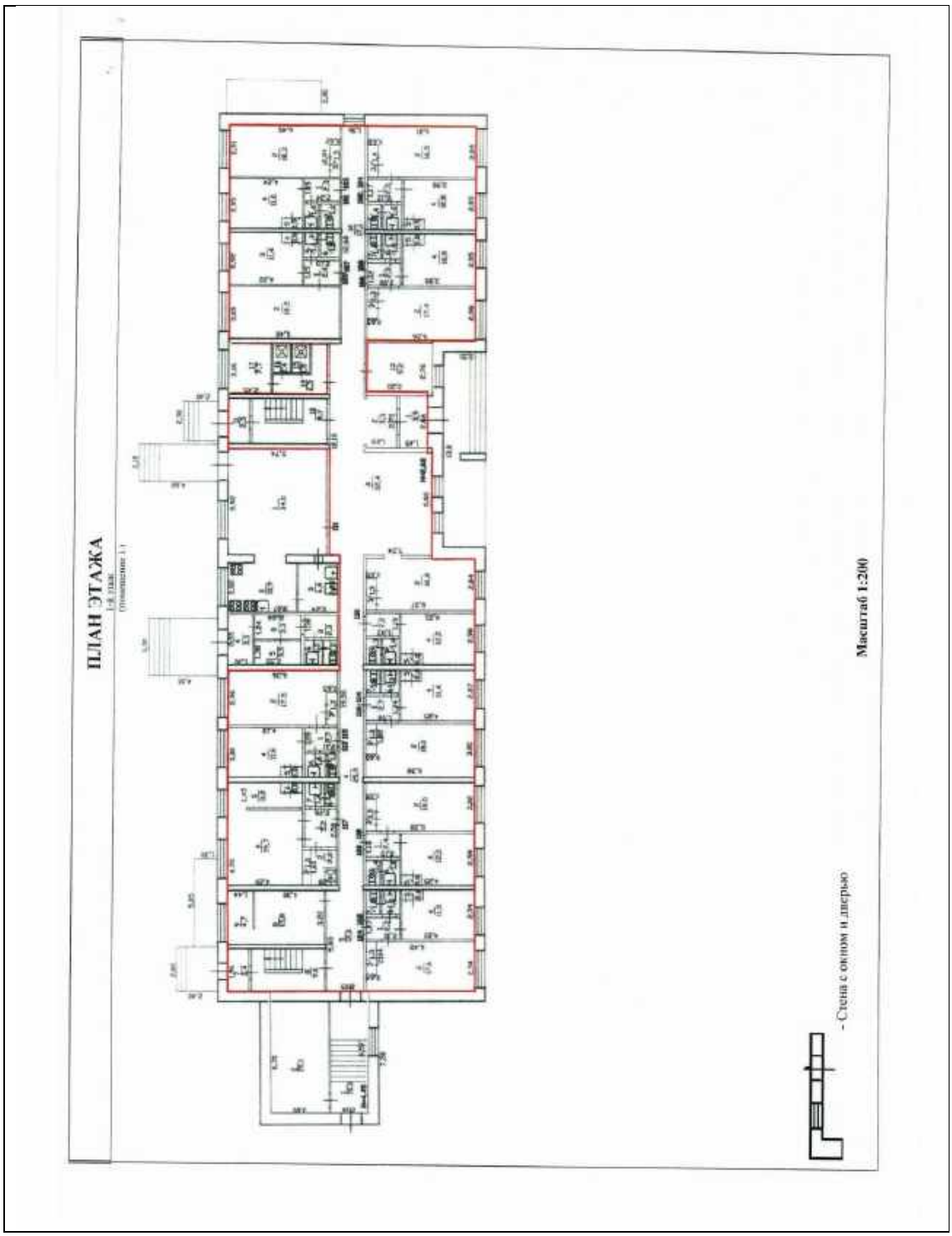
| | | |
|---|---|---|
| 13 | Площадь объекта недвижимости (Р), м2 | 1711.8 |
| 14 | Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости | – |
| 15 | Основная характеристика сооружения и ее значение | – |
| | Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение | – |
| 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 | – |

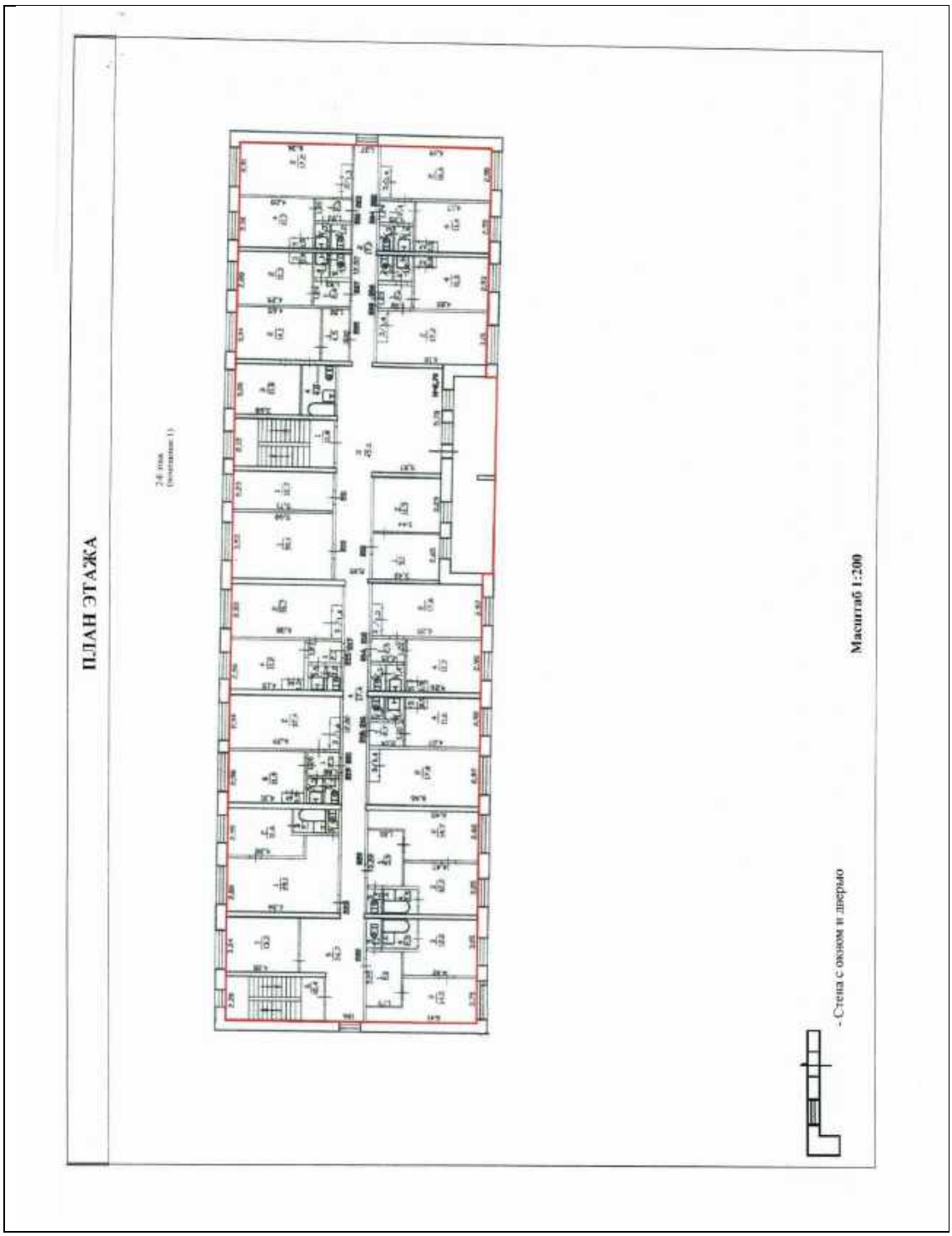
| Характеристики объекта недвижимости | | |
|---|---|---|
| № п/п | Наименование характеристики | Значение характеристики |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Вид объекта недвижимости | Помещение |
| 2 | Кадастровый номер объекта недвижимости | – |
| 3 | Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (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 | – |

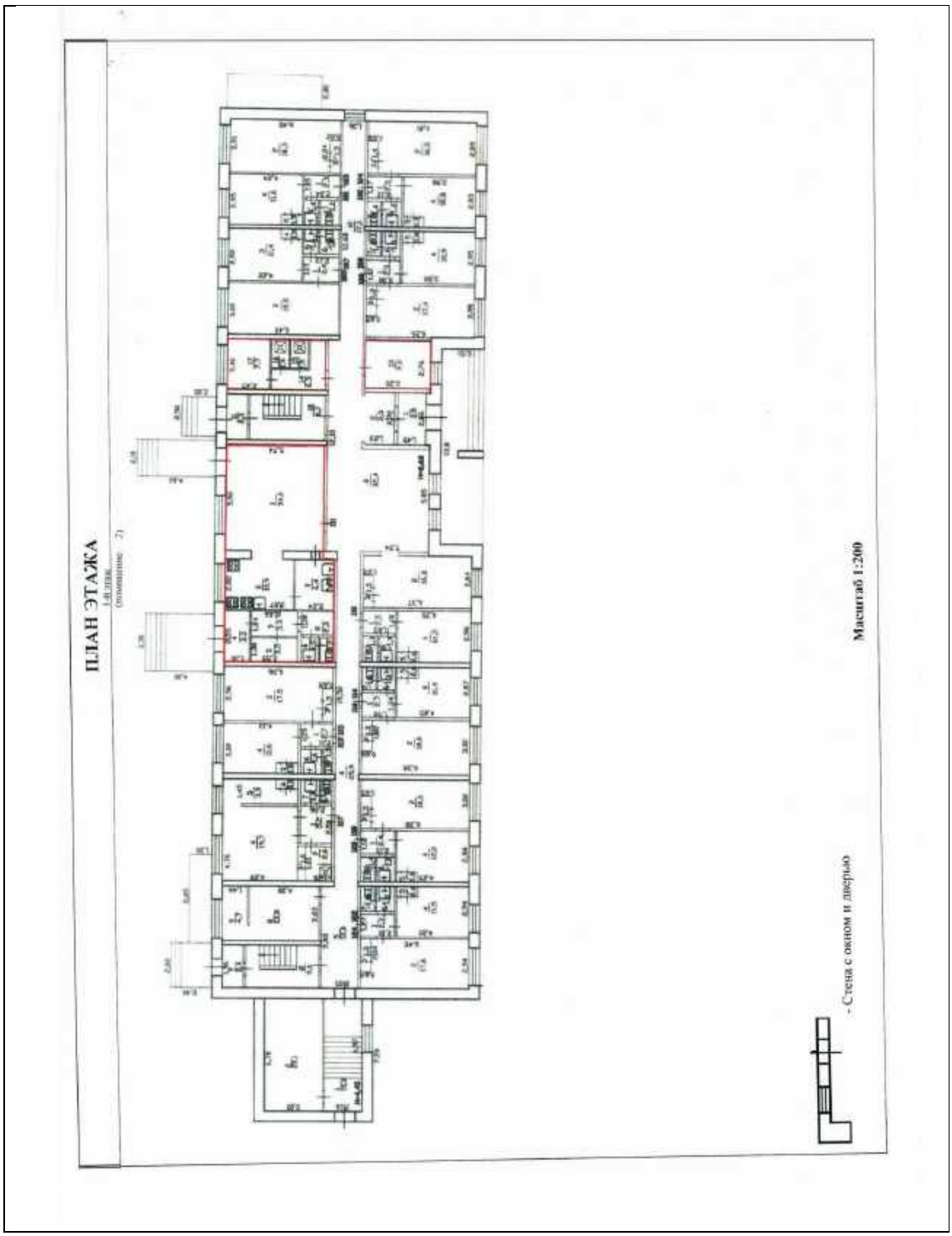
| | | |
|---|---|---|
| 13 | Площадь объекта недвижимости (Р), м2 | 90.5 |
| 14 | Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости | – |
| 15 | Основная характеристика сооружения и ее значение | – |
| | Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение | – |
| 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 | – |

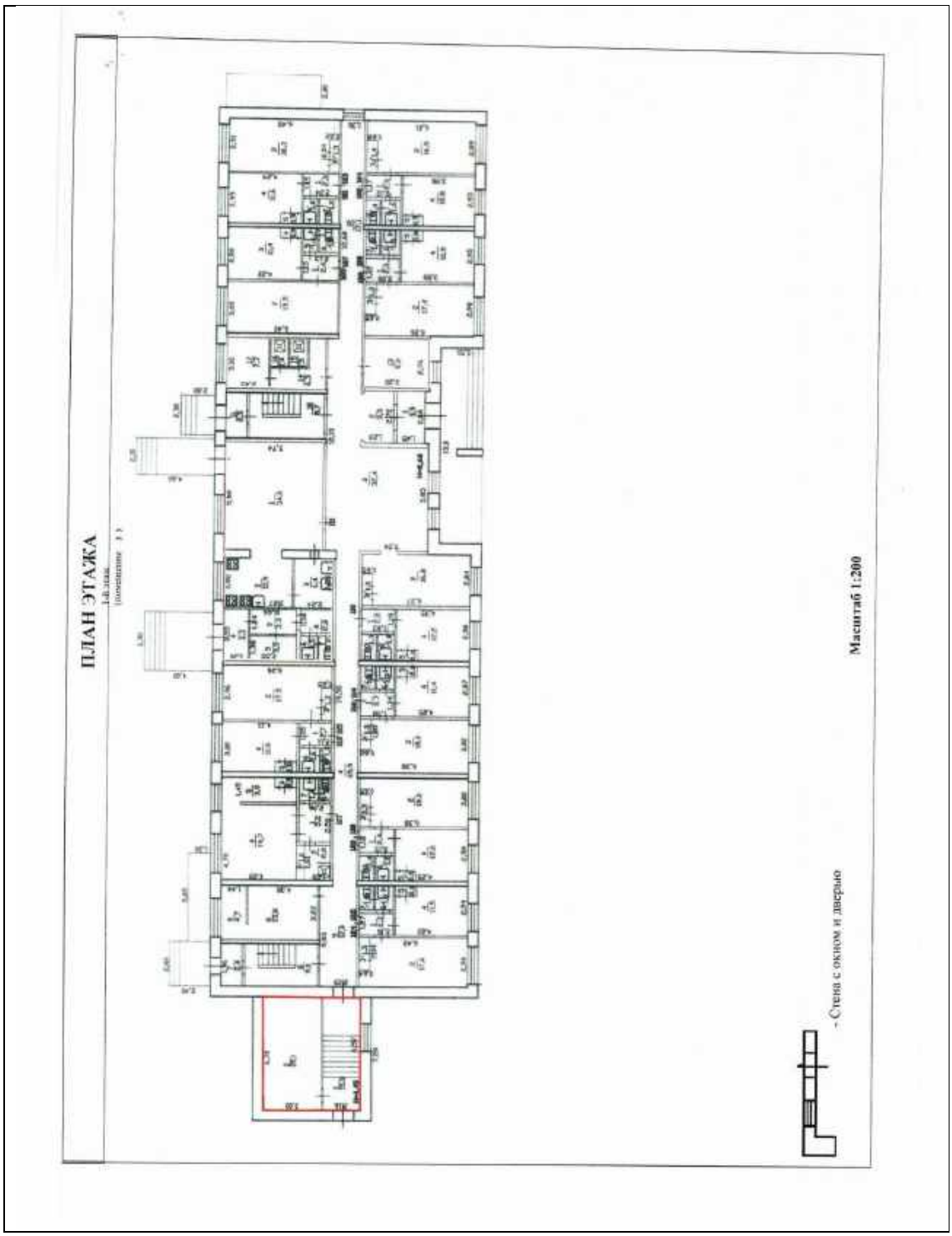
| Характеристики объекта недвижимости | | |
|---|---|---|
| № п/п | Наименование характеристики | Значение характеристики |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Вид объекта недвижимости | Помещение |
| 2 | Кадастровый номер объекта недвижимости | – |
| 3 | Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (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 | – |


ПЛАН ЭТАЖА
Масштаб 1:200
- Стена с окном и дверью


ПЛАН ЭТАЖА
Масштаб 1:200
- Стена с окном и дверью


ПЛАН ЭТАЖА
Масштаб 1:200
- Стена с окном и дверью


ПЛАН ЭТАЖА
Масштаб 1:200
- Стена с окном и дверью


ПЛАН ЭТАЖА
Масштаб 1:200
- Стена с окном и дверью

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

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 № 1 Раздела 1 | Всего листов раздела 1: | Всего разделов: | 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: 27:14:020300:00:191: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 | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

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 1 | Всего листов раздела 1: ___ | Всего разделов: ___ | 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, 27:14:0010102:1580, 27:14:0010102:1581, 27:14:0010102:1594, 27:14:0010102:1595, 27:14:0010102:1586, 27:14:0010102:1587, 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: | |
| 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 |

| | |
|---|---|
| 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 незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Фролова Анна Алексеевна |

| | | |
|---|---|---|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Здание** | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № ___ Раздела 2 | Всего листов раздела 2 : ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| **28.04.2020 № 99/2020/326680139** | | | |
| Кадастровый номер: | | | **27:14:0010102:155** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | Правообладатель (правообладатели): | 1.1. | Белобородов Евгений Георгиевич |
| 2. | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. | Долевая собственность, № 27-27-03/006/2008-032 от 03.03.2008, 24/25 |
| 3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | не зарегистрировано |
| 1. | Правообладатель (правообладатели): | 1.2. | Курбонов Бахтйёр Мансурович |
| 2. | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.2. | Долевая собственность, № 27:14:0010102:155-27/022/2018-4 от 30.05.2018, 1/25 |
| 3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | не зарегистрировано |
| 5. | Заявленные в судебном порядке права требования: | | данные отсутствуют |
| 6. | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | | данные отсутствуют |
| 7. | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | | данные отсутствуют |
| 8. | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | | |
| 9. | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | | данные отсутствуют |
| 10. | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



162

Н-47219/26

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, м² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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.

Прошито и скреплено печатью

(подпись)
А.А.Бабий

вх.№ 238 от 28.10.2025г.

**Договор аренды № Д(А)-006-241025**

рп. Солнечный, Хабаровский край «24» октября 2025г.

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

и **Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» (АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»)**, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а в отдельности Сторона, заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

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

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

Земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности, в размере 24/25 доли, владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02 апреля 2023г. сделана запись регистрации № 27:14:0010103:41-27/020/2023-4.

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

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

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

1.3. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора Объект аренды никому не продан, не подарен, не заложен, и в споре или под арестом не состоит. Договор аренды № Д(А)-010-131124 от 13.11.2024. прекращается в момент вступления в силу настоящего Договора.

1.4. Арендатор настоящим гарантирует, что на дату заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев Фонда, акционером АО УК «РФЦ-Капитал», специализированным депозитарием, оценщиком, аудитором Фонда, дочерним или зависимым обществом АО УК «РФЦ-Капитал», основным или преобладающим обществом акционера АО УК «РФЦ-Капитал» до момента исполнения Сторонами всех принятых на

себя обязательств по Договору не является и не будет являться таковым. В случае нарушения настоящего пункта все неблагоприятные финансовые последствия возлагаются на Арендатора.

**2. Порядок передачи Объекта аренды**

2.1. Поскольку на момент подписания Договора Арендатор продолжает пользоваться Помещением и Земельным участком по Договору аренды № Д(А)-010-131124 от 13.11.2024г., подписание Акта приема-передачи не требуется.

**3. Плата по Договору аренды и порядок расчетов**

3.1. Арендатор обязуется вносить Арендодателю ежеквартальную плату за пользование Объектом аренды в размере 854 127 (Восемьсот пятьдесят четыре тысячи сто двадцать семь) рублей 00 копеек, в том числе НДС 142 354 (Сто сорок две тысячи триста пятьдесят четыре) рубля 50 копеек.

При изменении ставки НДС сумма арендной платы изменяется (уменьшается или увеличивается соответственно) пропорционально изменению ставки НДС с расчетом, чтобы размер арендной платы за вычетом НДС оставался неизменным. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении размера арендной платы не является обязательным условием. Измененная арендная плата применяется Сторонами с даты вступления в силу изменений законодательства, в части изменения ставки НДС.

3.2. Арендная плата по Договору взимается с 01.11.2025г. включительно в соответствии с п.3.3 Договора.

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

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

**4. Срок аренды, порядок изменения и расторжения договора**

4.1. Срок аренды: с 01.11.2025г. по 30.09.2026г.

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

**5. Права и обязанности сторон**

5.1. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

5.1.8. Соблюдать все законодательно установленные нормы и правила, связанные с использованием Помещения, включая правила техники безопасности, пожарной безопасности (в том числе правила личной безопасности для сотрудников и посетителей), санитарные, гигиенические и экологические нормы, а также нормы общественного порядка. Выполнять все требования действующего законодательства и нести ответственность за соблюдение правил охраны труда, а также правил государственного технического, санитарного, экологического, пожарного и энергетического надзора. Приобретать за свой счет средства индивидуальной защиты для своих сотрудников согласно нормам ГО и МЧС.

В целях соблюдения требований пожарной безопасности, на Арендатора возлагаются все обязанности, отнесенные законодательством РФ на собственника помещения, в том числе Арендатор обязан:

- назначить ответственного за соблюдение пожарной безопасности;
- проводить инструктажи и вести соответствующий журнал;
- не создавать пожароопасную обстановку (не разводить огонь, не хранить легковоспламеняющиеся и горючие жидкости и не нарушать иные запреты, предусмотренные нормами действующего законодательства);
- не захламлять эвакуационные пути и выходы;
- не вмешиваться в системы противопожарной безопасности Помещения (пожарную сигнализацию, пожаротушение) и элементы противопожарной безопасности (направления и планы эвакуации).

Данный перечень обязательств является открытым.

5.2. Арендатор имеет право:

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

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

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

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

**6. Дополнительные условия.**

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

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

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

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

**7. Адреса и подписи сторон**

**Арендодатель:**
**АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»**
455008, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. К.Маркса, д. 212, помещ. 1,
ИНН 7455036003 КПП 745501001
р/с 40701810100001200568
в АО «КУБ» г.Магнитогорск
к/с 30101810700000000949
БИК 047516949
ОГРН 1197456036975
Helena@ukrfc.ru
Директор
_____ В.А. Малков
М.П.

**Арендатор:**
**ПАО «Русолово»**
119049, г. Москва, Ленинский проспект, д. 6, стр.7, помещение III, комн. 47, эт. 3
ИНН 7706774915/КПП 770601001
ОГРН 1127746391596
ИФНС № 46 по г. Москве от 22.05.2012г
Р/с 40702810100260000865
в БАНК ВТБ (ПАО)
К/с 30101810700000000187,
БИК 044525187
inforus@seligdar.ru
Генеральный директор
_____ С.В. Антонов
М.П.

Прошнуровано, пронумеровано, скреплено
печатью на 4
(четыре) листах.
Директор АО УК «РФН-Капитал»
_____ В.А. Малков

вх.№ 239 от 28.10.2025г.

**Договор аренды № Д(А)-007-241025**

рп. Солнечный, Хабаровский край «24» октября 2025г.

**Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» (АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»),** именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»,** в лице Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

**Публичное акционерное общество «Русолово» (ПАО «Русолово»),** именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице генерального директора Антонова Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а в отдельности Сторона, заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает нежилое помещение площадью 90,5 кв.м., с кадастровым номером - 27:14:0010102:1969, находящееся по адресу: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (двадцать один) (Лит.А), пом. 2 (далее – «Помещение») и 1/25 (одна двадцать пятая) доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 1034 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, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (далее – «Земельный участок»).

Помещение принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» (далее – «Фонд»), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23 апреля 2024г. сделана запись регистрации № 27:14:0010102:1969-27/020/2024-3.

Земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23 апреля 2024г. сделана запись регистрации № 27:14:0010103:41-27/020/2024-9.

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

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

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

1.3. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора Объект аренды никому не продан, не подарен, не заложен, и в споре или под арестом не состоит. Договор аренды № Д(А)-011-131124 от 13.11.2024г. прекращается в момент вступления в силу настоящего Договора.

1.4. Арендатор настоящим гарантирует, что на дату заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев Фонда, акционером АО УК «РФЦ-Капитал», специализированным депозитарием, оценщиком, аудитором Фонда, дочерним или зависимым обществом АО УК «РФЦ-Капитал», основным или преобладающим обществом акционера АО УК «РФЦ-Капитал» до момента исполнения Сторонами всех принятых на

себя обязательств по Договору не является и не будет являться таковым. В случае нарушения настоящего пункта все неблагоприятные финансовые последствия возлагаются на Арендатора.

**2. Порядок передачи Объекта аренды**

2.1. Поскольку на момент подписания Договора Арендатор продолжает пользоваться Помещением и Земельным участком по Договору аренды № Д(А)-011-131124 от 13.11.2024г., подписание Акта приема-передачи не требуется.

**3. Плата по Договору аренды и порядок расчетов**

3.1. Арендатор обязуется вносить Арендодателю ежеквартальную плату за пользование Объектом аренды в размере 47 520 (Сорок семь тысяч пятьсот двадцать) рублей 00 копеек, в том числе НДС 7 920 (Семь тысяч девятьсот двадцать) рублей 00 копеек.

При изменении ставки НДС сумма арендной платы изменяется (уменьшается или увеличивается соответственно) пропорционально изменению ставки НДС с расчетом, чтобы размер арендной платы за вычетом НДС оставался неизменным. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении размера арендной платы не является обязательным условием. Измененная арендная плата применяется Сторонами с даты вступления в силу изменений законодательства, в части изменения ставки НДС.

3.2. Арендная плата по Договору взимается с 01.11.2025г. включительно в соответствии с п.3.3 Договора.

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

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

**4. Срок аренды, порядок изменения и расторжения договора**

4.1. Срок аренды: с 01.11.2025г. по 30.09.2026г.

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

**5. Права и обязанности сторон**

5.1. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

5.1.8. Соблюдать все законодательно установленные нормы и правила, связанные с использованием Помещения, включая правила техники безопасности, пожарной безопасности (в том числе правила личной безопасности для сотрудников и посетителей), санитарные, гигиенические и экологические нормы, а также нормы общественного порядка. Выполнять все требования действующего законодательства и нести ответственность за соблюдение правил охраны труда, а также правил государственного технического, санитарного, экологического, пожарного и энергетического надзора. Приобретать за свой счет средства индивидуальной защиты для своих сотрудников согласно нормам ГО и МЧС.

В целях соблюдения требований пожарной безопасности, на Арендатора возлагаются все обязанности, отнесенные законодательством РФ на собственника помещения, в том числе Арендатор обязан:

- назначить ответственного за соблюдение пожарной безопасности;
- проводить инструктажи и вести соответствующий журнал;
- не создавать пожароопасную обстановку (не разводить огонь, не хранить легковоспламеняющиеся и горючие жидкости и не нарушать иные запреты, предусмотренные нормами действующего законодательства);
- не захламлять эвакуационные пути и выходы;
- не вмешиваться в системы противопожарной безопасности Помещения (пожарную сигнализацию, пожаротушение) и элементы противопожарной безопасности (направления и планы эвакуации).

Данный перечень обязательств является открытым.

5.2. Арендатор имеет право:

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

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

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

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

**6. Дополнительные условия.**

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

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

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

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

**7. Адреса и подписи сторон**

**Арендодатель:**
**АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»**
455008, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. К.Маркса, д. 212, помещ. 1,
ИНН 7455036003 КПП 745501001
р/с 40701810100001200568
в АО «КУБ» г.Магнитогорск
к/с 30101810700000000949
БИК 047516949
ОГРН 1197456036975
Helena@ukrfc.ru
Директор
_____ В.А. Малков
М.П.

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

Генеральный директор
_____ С.В. Антонов
М.П.

Прошнуровано, пронумеровано, скреплено
печатью на 4
(четырех) листах.
Директор АО УК «РФП-Капитал»
В.А. Малков

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 | 2/1-45-604 | | | | | |
| 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 1983 перепланировано / надстроено в году

Год последнего капитального ремонта Число этажей 2

Кроме того имеется: ~~подвал~~, ~~цокольный этаж~~, ~~мансарда~~, ~~мезонин~~ (ненужное зачеркнуть)

Строительный объем 4551 куб. м. Число лестниц 2 шт. : их уборочная площадь 76,3 кв. м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. польз. кв. м.

Площадь здания (с шкафами, коридорами и лестн. кл.) 1837,6 кв. м.

из нее: Жилые помещения: общая площадь комнат 324,0 кв. м.

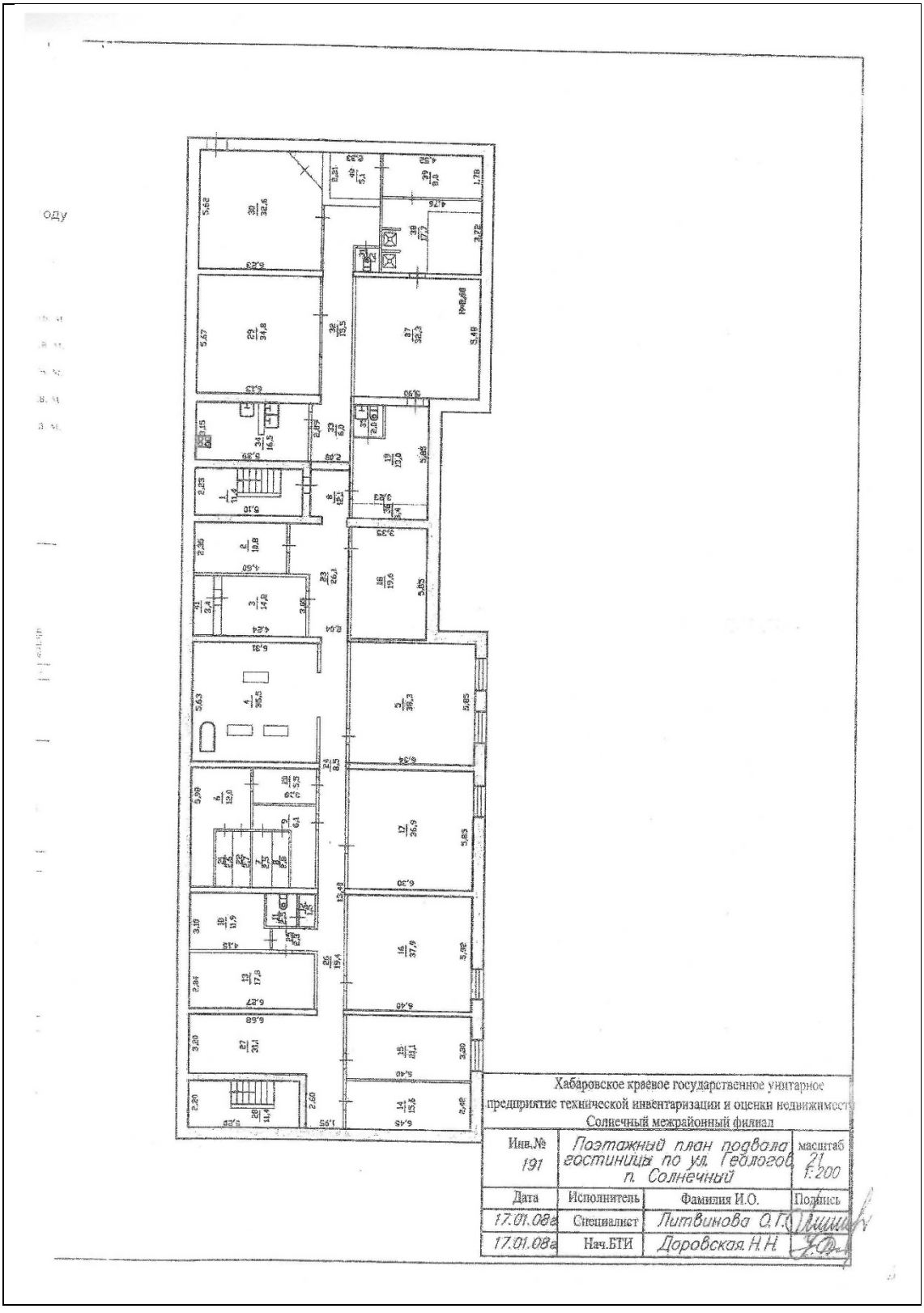
площадь комнат 324,0 кв. м., в том числе жилая площадь 324 кв. м.

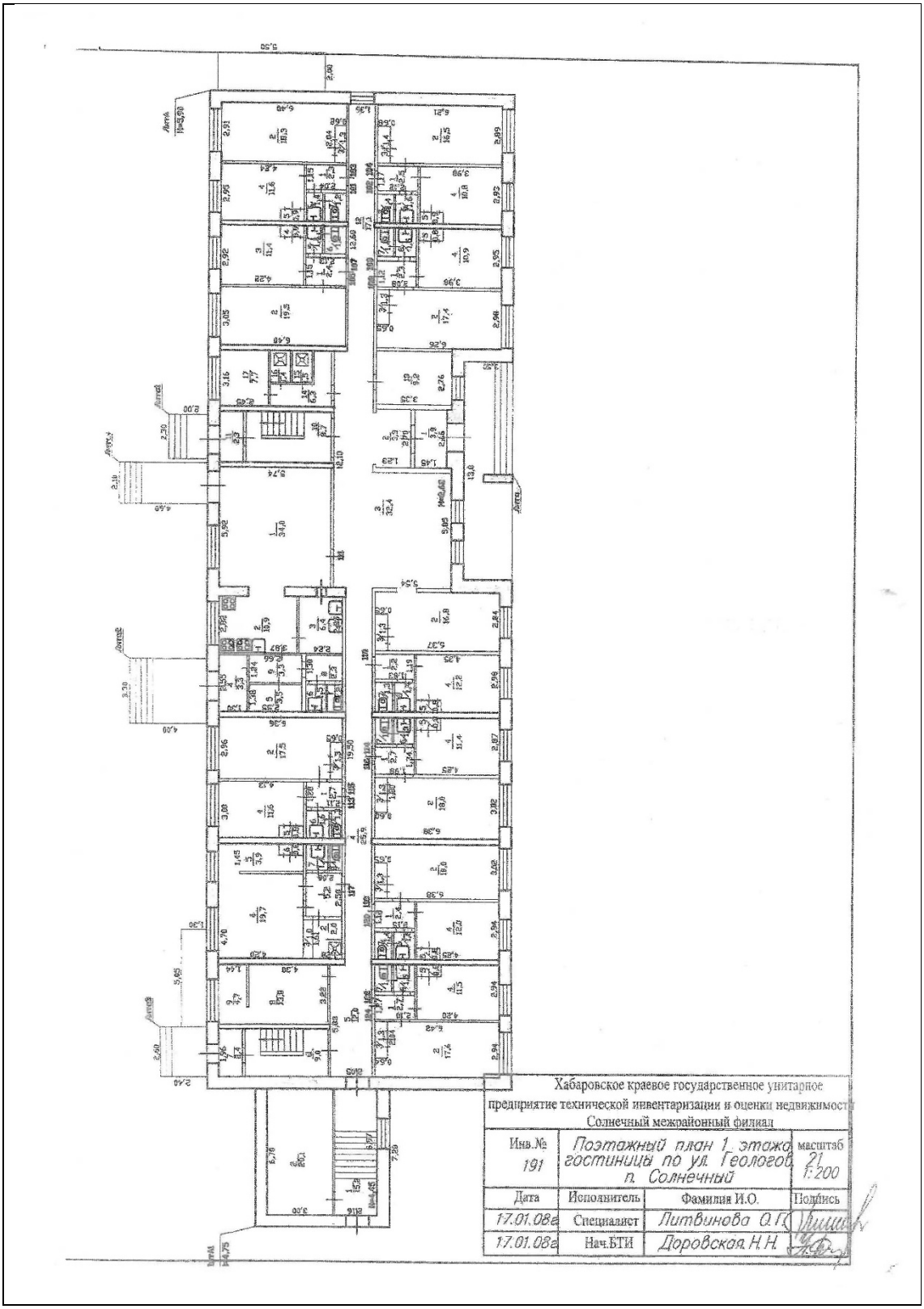
### Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

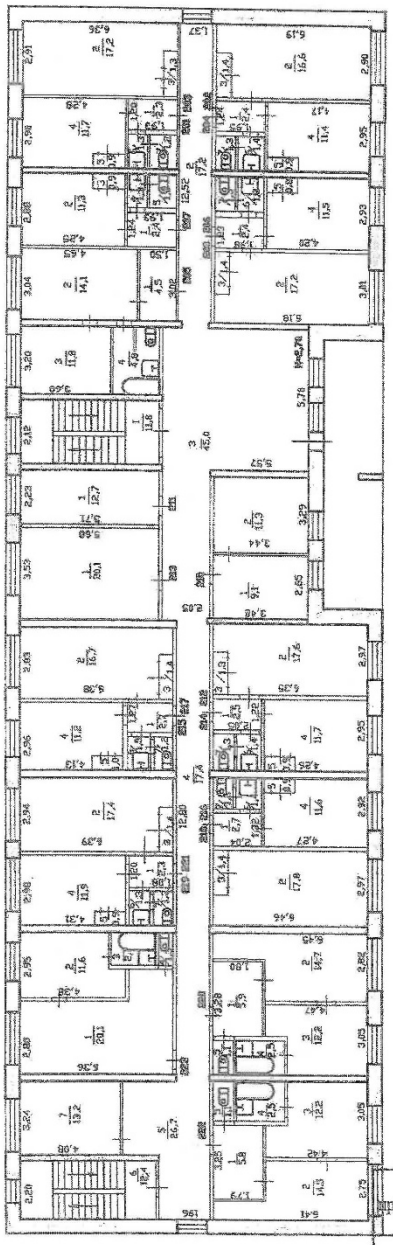
| 1-комнатных | | площадь | | 2-комнатных | | площадь | | 3-комнатных | | площадь | | 4-комнатных | | площадь | | 5 и более комнат | | площадь | | Всего | | площадь | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| количество | общая | квартир | жилая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

### Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

| В квартирах | | площадь | | В помещениях коридорной системы | | площадь | | В общежитиях, гостиницах | | площадь | | Из площади квартир расположено: в мансардных этажах | | площадь | | в цокольных этажах | | площадь | | | | площадь | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| кол-во жилых | | | | кол-во жилых | | | | кол-во жилых | | | | кол-во жилых | | | | кол-во жилых | | | | кол-во жилых | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | |


ОДУ
Хабаровское краевое государственное унитарное
предприятие технической инвентаризации и оценки недвижимости
Солнечный межрайонный филиал
Инв.№ 191
Поэтажный план подвала гостиницы по ул. Геологов п. Солнечный
масштаб 1:200
Дата
Исполнитель
Фамилия И.О.
Подпись
17.01.08г
Специалист
Литвинова О.Г.
17.01.08г
Нач.БТИ
Доровская Н.Н.


Хабаровское краевое государственное унитарное
предприятие технической инвентаризации и оценки недвижимости
Солнечный межрайонный филиал
Инв.№ 191
Поэтажный 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.
17.01.08г
Нач.БТИ
Доровская Н.Н.



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. | |
| 17.01.08г | Нач.БТИ | Доровская Н.Н. | |

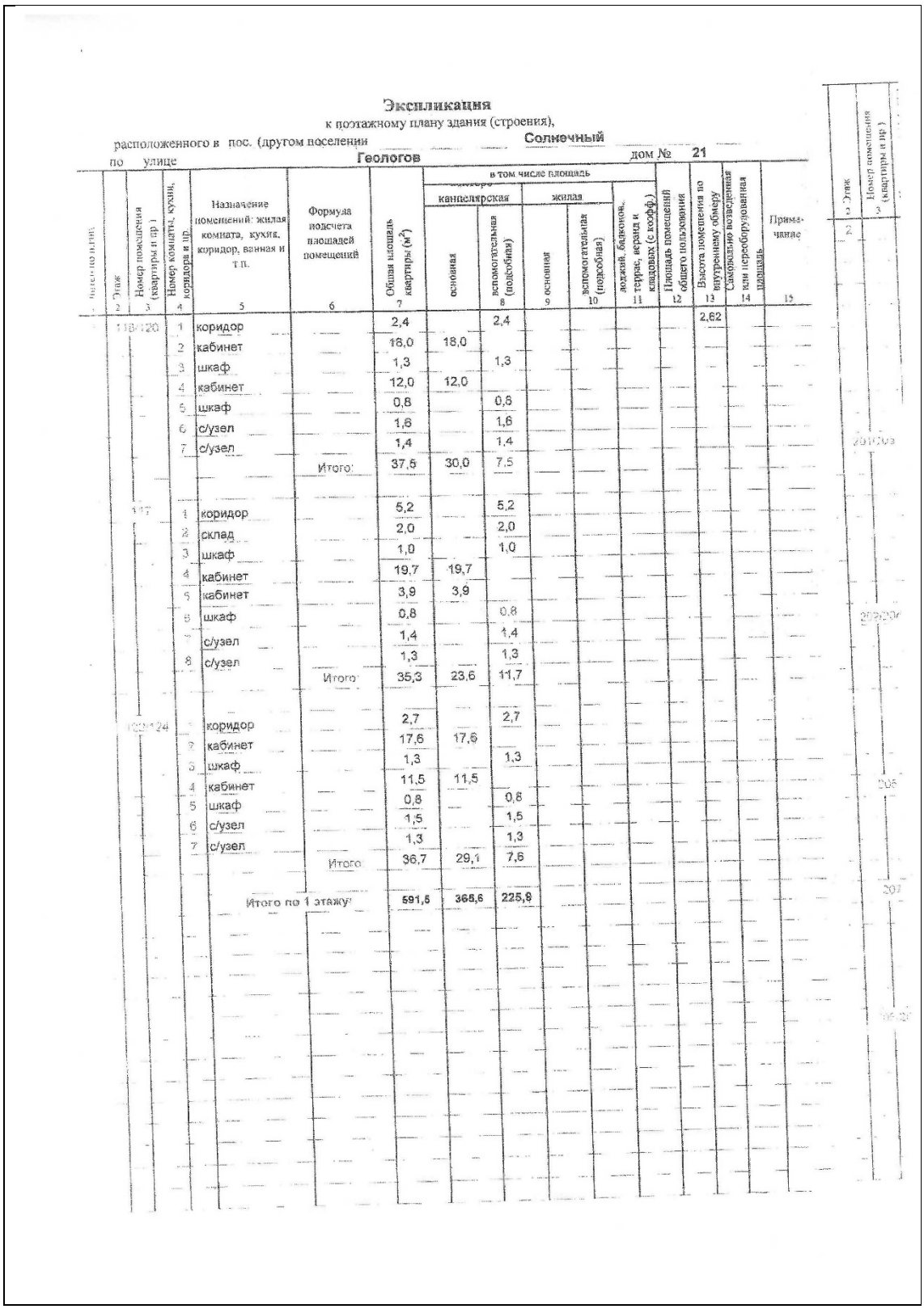
# Экспликация

к поэтажному плану здания (строения),

расположенного в пос. ~~(другом поселении)~~ Солнечный

по ул. Геологов дом № 21

| Номер помещения | Номер комнаты, кухни, коридора и пр. | Назначение помещений: жилая комната, кухня, коридор, ванная и т.п. | Формула подсчета площадей помещений | Общая площадь ($м^2$) | в том числе площадь | | | | | Площадь помещений общего пользования | Высота помещения по внутреннему обмеру | Сколько осталось или переоборудования площадь | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | прочее | | жилая | | лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых (с коэфф.) | | | | |
| | | | | | основная | вспомогательная (подсобная) | основная | вспомогательная (подсобная) | | | | | |
| 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| | | | подвал | | | | | | | | | | |
| | 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 | | | | | | | |
| | | Итого по подвалу: | | 600,1 | | 600,1 | | | | | | | |



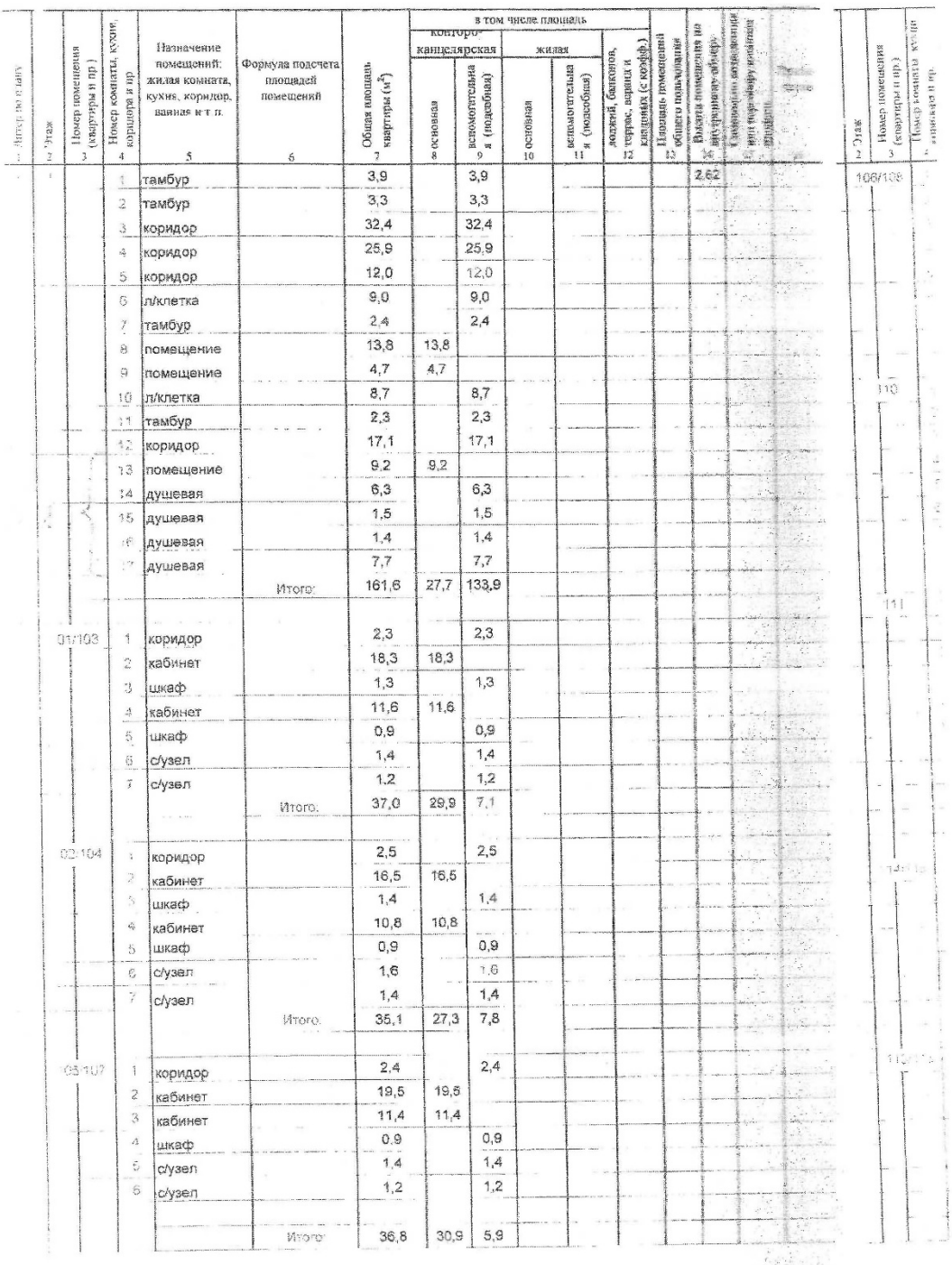
## Экспликация

к поэтажному плану здания (строения),

расположенного в пос. (другом поселении) Солнечный

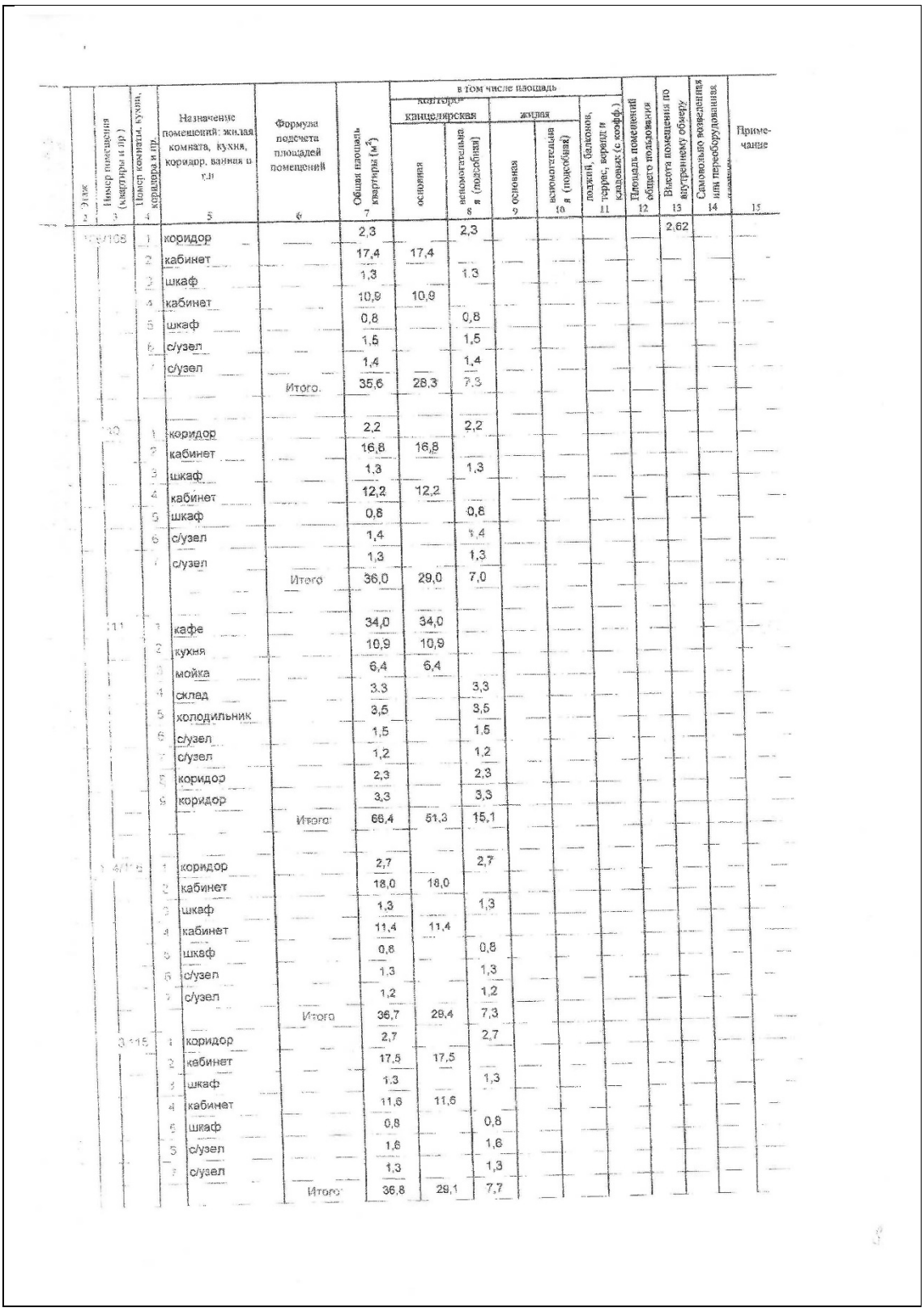
по улице Геологов дом № 21

| Литер по плану | Этаж | Номер помещения (квартиры и пр.) | Номер комнаты, кухни, коридора и пр. | Назначение помещений: жилая комната, кухня, коридор, ванная и т.п. | Формула подсчета площадей помещений | Общая площадь квартиры ($м^2$) | в том числе площадь: канцелярская — основная | канцелярская — вспомогательная (подсобная) | жилая — основная | жилая — вспомогательная (подсобная) | лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых (с коэфф.) | Площадь помещений общего пользования | Высота помещения по внутреннему обмеру | Самовольно возведенная или перепланированная площадь | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| | 1 | 118/120 | 1 | коридор | | 2,4 | | 2,4 | | | | | 2,62 | | |
| | | | 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: | 37,6 | 30,0 | 7,5 | | | | | | | |
| | | 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 | | | | | | | |
| | | 121/124 | 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 | 365,6 | 225,9 | | | | | | | |



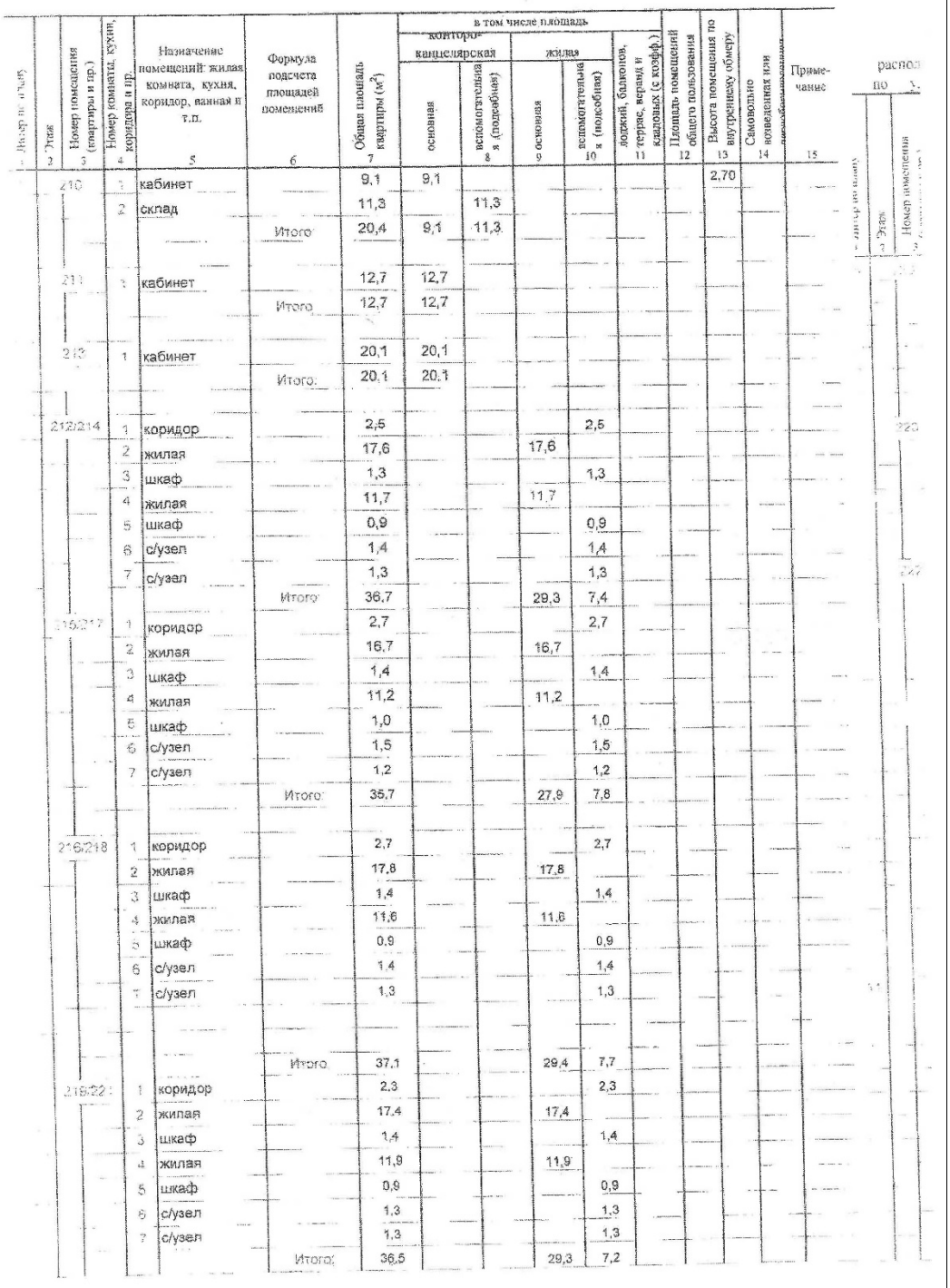
| Интер-ро-вать | Этаж | Номер помещения (квартиры и пр.) | Номер комнаты, кухни, коридора и пр | Назначение помещений: жилая комната, кухня, коридор, ванная и т. п. | Формула подсчета площадей помещений | Общая площадь квартиры (м²) | в том числе площадь | | | | | Площадь помещений общего пользования | Объем помещения по внутреннему обмеру (куб. м) | Сведения о высоте помещения или его части по внутреннему обмеру (м) | Примечания |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | контора-канцелярская | | жилая | | лоджий, балконов, веранд и террас, с коэф. | | | | |
| | | | | | | | основная | вспомогательная | основная | вспомогательная | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| | 1 | | 1 | тамбур | | 3,9 | | 3,9 | | | | | 2,62 | | |
| | | | 2 | тамбур | | 3,3 | | 3,3 | | | | | | | |
| | | | 3 | коридор | | 32,4 | | 32,4 | | | | | | | |
| | | | 4 | коридор | | 25,9 | | 25,9 | | | | | | | |
| | | | 5 | коридор | | 12,0 | | 12,0 | | | | | | | |
| | | | 6 | л/клетка | | 9,0 | | 9,0 | | | | | | | |
| | | | 7 | тамбур | | 2,4 | | 2,4 | | | | | | | |
| | | | 8 | помещение | | 13,8 | 13,8 | | | | | | | | |
| | | | 9 | помещение | | 4,7 | 4,7 | | | | | | | | |
| | | | 10 | л/клетка | | 8,7 | | 8,7 | | | | | | | |
| | | | 11 | тамбур | | 2,3 | | 2,3 | | | | | | | |
| | | | 12 | коридор | | 17,1 | | 17,1 | | | | | | | |
| | | | 13 | помещение | | 9,2 | 9,2 | | | | | | | | |
| | | | 14 | душевая | | 6,3 | | 6,3 | | | | | | | |
| | | | 15 | душевая | | 1,5 | | 1,5 | | | | | | | |
| | | | 16 | душевая | | 1,4 | | 1,4 | | | | | | | |
| | | | 17 | душевая | | 7,7 | | 7,7 | | | | | | | |
| | | | | | Итого: | 161,6 | 27,7 | 133,9 | | | | | | | |
| | | 01/103 | 1 | коридор | | 2,3 | | 2,3 | | | | | | | |
| | | | 2 | кабинет | | 18,3 | 18,3 | | | | | | | | |
| | | | 3 | шкаф | | 1,3 | | 1,3 | | | | | | | |
| | | | 4 | кабинет | | 11,6 | 11,6 | | | | | | | | |
| | | | 5 | шкаф | | 0,9 | | 0,9 | | | | | | | |
| | | | 6 | с/узел | | 1,4 | | 1,4 | | | | | | | |
| | | | 7 | с/узел | | 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 | с/узел | | 1,6 | | 1,6 | | | | | | | |
| | | | 7 | с/узел | | 1,4 | | 1,4 | | | | | | | |
| | | | | | Итого: | 35,1 | 27,3 | 7,8 | | | | | | | |
| | | 05/107 | 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 | с/узел | | 1,4 | | 1,4 | | | | | | | |
| | | | 6 | с/узел | | 1,2 | | 1,2 | | | | | | | |
| | | | | | Итого: | 36,8 | 30,9 | 5,9 | | | | | | | |

| Этаж | Номер помещения (квартиры и пр.) | Номер комнаты, кухни, коридора и пр. |
|---|---|---|
| 2 | 3 | 4 |
| | 106/108 | |
| | 110 | |
| | 111 | |
| | 114/116 | |
| | 115/117 | |

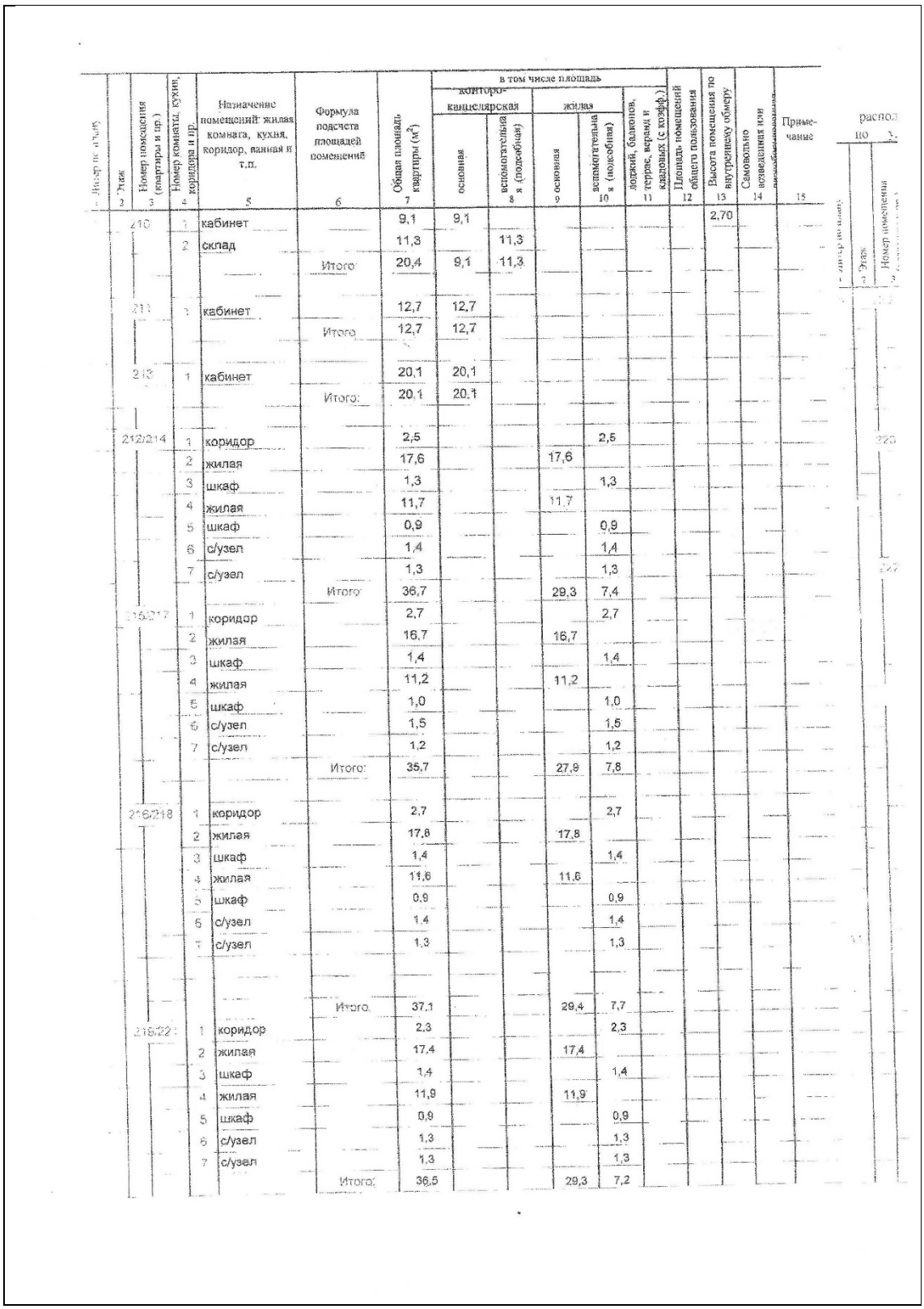


| Этаж | Номер помещения (квартиры и пр.) | Номер комнаты, кухни, коридора и пр. | Назначение помещений: жилая комната, кухня, коридор, ванная и т.п. | Формула подсчета площадей помещений | Общая площадь квартиры (м²) | в том числе площадь | | | | | Площадь помещений общего пользования | Высота помещения по внутреннему обмеру | Самовольно возведенная перепланировка | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | контора-канцелярская | | жилая | | лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых (с коэфф.) | | | | |
| | | | | | | основная | вспомогательная (подсобная) | основная | вспомогательная (подсобная) | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| | 108 | 1 | коридор | | 2,3 | | 2,3 | | | | | 2,62 | | |
| | | 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 | с/узел | | 1,5 | | 1,5 | | | | | | | |
| | | 7 | с/узел | | 1,4 | | 1,4 | | | | | | | |
| | | | | Итого: | 35,6 | 28,3 | 7,3 | | | | | | | |
| | 10 | 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 | с/узел | | 1,4 | | 1,4 | | | | | | | |
| | | 7 | с/узел | | 1,3 | | 1,3 | | | | | | | |
| | | | | Итого | 36,0 | 29,0 | 7,0 | | | | | | | |
| | 111 | 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 | с/узел | | 1,5 | | 1,5 | | | | | | | |
| | | 7 | с/узел | | 1,2 | | 1,2 | | | | | | | |
| | | 8 | коридор | | 2,3 | | 2,3 | | | | | | | |
| | | 9 | коридор | | 3,3 | | 3,3 | | | | | | | |
| | | | | Итого: | 66,4 | 51,3 | 15,1 | | | | | | | |
| | 4/112 | 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 | с/узел | | 1,3 | | 1,3 | | | | | | | |
| | | 7 | с/узел | | 1,2 | | 1,2 | | | | | | | |
| | | | | Итого | 36,7 | 29,4 | 7,3 | | | | | | | |
| | 3 115 | 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 | с/узел | | 1,6 | | 1,6 | | | | | | | |
| | | 7 | с/узел | | 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 | | | | | Площадь помещения общего пользования | Высота помещения по внутреннему обмеру | Самовольно построенная или переоборудованная | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | конторо-канцелярская | | жилая | | лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых (с коэфф.) | | | | |
| | | | | | | основная | вспомогательная (подсобная) | основная | вспомогательная (подсобная) | | | | | |
| 1 | | 1 | л/клетка | | 11,8 | | | | 11,8 | | | 2,70 | | |
| | | 2 | коридор | | 17,2 | | | | 17,2 | | | | | |
| | | 3 | коридор | | 45,0 | | | | 45,0 | | | | | |
| | | 4 | коридор | | 17,4 | | | | 17,4 | | | | | |
| | | 5 | коридор | | 26,7 | | | | 26,7 | | | | | |
| | | 6 | л/клетка | | 12,4 | | | | 12,4 | | | | | |
| | | 7 | помещение | | 13,2 | | | | 13,2 | | | | | |
| | | | | Итого | 143,7 | | | | 143,7 | | | | | |
| | 201/202 | 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 | | | | | |
| | 203/204 | 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 | | | | | |
| | 205 | 1 | коридор | | 4,5 | | | | 4,5 | | | | | |
| | | 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 | | | | | |
| | 208/209 | 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 | | | | | |



| Номер по порядку | Этаж | Номер помещения (квартиры и пр.) | Номер комнат, кухни, коридора и пр. | Назначение помещений: жилая комната, кухня, коридор, ванная и т.п. | Формула подсчета площадей помещений | Общая площадь квартиры ($м^2$) | в том числе площадь: контора, канцелярская — основная | контора, канцелярская — вспомогательная (подсобная) | жилая — основная | жилая — вспомогательная (подсобная) | лоджий, балконов, террас, веранд и кадовых (с коэфф.) | Площадь помещений общего пользования | Высота помещения по внутреннему обмеру | Самовольно возведенная или перепланированная | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | |
| | | 210 | 1 | кабинет | | 9,1 | 9,1 | | | | | | 2,70 | | |
| | | | 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 | | | | | |
| | | 215/217 | 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 | | | | | |
| | | 219/22 | 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 | | | | | |



| Номер по порядку | Этаж | Номер помещения (квартиры и пр.) | Номер комнаты, кухни, коридора и пр. | Назначение помещений: жилая комната, кухня, коридор, ванная и т.п. | Формула подсчета площадей помещений | Общая площадь квартиры ($м^2$) | в том числе площадь | | | | | Площадь помещений общего пользования | Высота помещения по внутреннему обмеру | Самовольно возведенная или переоборудованная | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | конторо-канцелярская | | жилая | | лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых (с коэфф.) | | | | |
| | | | | | | | основная | вспомогательная (подсобная) | основная | вспомогательная (подсобная) | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | |
| | 210 | | 1 | кабинет | | 9,1 | 9,1 | | | | | | 2,70 | | |
| | | | 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 | | | | | |
| | 215/217 | | 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 | | | | | |
| | 219/22 | | 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. (другом поселении) Солнечный

по улице Геологов дом № 21

| этаж | Номер квартиры (квартиры в пр.) | Номер комнаты, коридора и т.п. | Наименование помещений: кухня, комната, прихожая, коридор, ванная и т.п. | Формула подсчета площадей помещений | Общая площадь квартиры (м²) | в том числе площадь: ванн, душ, санкабинам | | жилая | | лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых (с коэфф.) | Площадь лестничных общего пользования | Высота помещения по внутреннему обмеру | Самовольно возведенная или перепланированная площадь | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | основная | вспомогательная (подсобная) | основная | вспомогательная (подсобная) | | | | | |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | |
| 2 | 320 | 1 | коридор | | 5,8 | | | | 5,8 | | | 2,70 | | |
| | | 2 | жилая | | 14,7 | | | 14,7 | | | | | | |
| | | 3 | жилая | | 12,2 | | | 12,2 | | | | | | |
| | | 4 | ванная | | 2,5 | | | | 2,5 | | | | | |
| | | 5 | с/узел | | 1,1 | | | | 1,1 | | | | | |
| | | | | Итого | 36,4 | | | 26,9 | 9,5 | | | | | |
| | 319 | 1 | жилая | | 20,1 | | | 20,1 | | | | | | |
| | | 2 | жилая | | 11,6 | | | 11,6 | | | | | | |
| | | 3 | ванная | | 2,7 | | | | 2,7 | | | | | |
| | | 4 | с/узел | | 1,3 | | | | 1,3 | | | | | |
| | | | | Итого: | 35,7 | | | 31,7 | 4,0 | | | | | |
| | 322 | 1 | коридор | | 5,8 | | | | 5,8 | | | | | |
| | | 2 | жилая | | 14,5 | | | 14,5 | | | | | | |
| | | 3 | жилая | | 12,2 | | | 12,2 | | | | | | |
| | | 4 | ванная | | 2,5 | | | | 2,5 | | | | | |
| | | 5 | с/узел | | 1,1 | | | | 1,1 | | | | | |
| | | | | Итого | 36,1 | | | 26,7 | 9,4 | | | | | |
| | | | Итого по 2 этажу: | | 610,7 | 41,9 | 11,3 | 324,0 | 233,5 | | | | | |
| | | | **Сводная по зданию:** | | | | | | | | | | | |
| | | | Итого по подвалу: | | 600,1 | | 600,1 | | | | | | | |
| | | | Итого по 1 этажу: | | 591,5 | 365,6 | 225,9 | | | | | | | |
| | | | Итого по 2 этажу: | | 610,7 | 41,9 | 11,3 | 324,0 | 233,5 | | | | | |
| | | | Итого по зданию: | | 1802,3 | 407,5 | 837,3 | 324,0 | 233,5 | | | | | |
| | | 1 | л/клетка | | 15,2 | | 15,2 | | | | | | | |
| | | 2 | помещение | | 20,1 | | 20,1 | | | | | | | |
| | | | | Итого: | 35,3 | | 35,3 | | | | | | | |

## 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 | Перекрытия | Чердачное | ж/б плиты |
| | | Междуэтажное | |
| | | Подвальное | |
| 5 | Крыша | | рулонная |
| 6 | Полы | 1-го этажа | дощатые по балкам окрашены, линолеум, плитка |
| | | последующих этажей | дощатые по балкам окрашены, линолеум, плитка |
| 7 | Проемы | Окна | 2-ые створные, окрашены |
| | | Двери | филенчатые,окрашены |
| 8 | Отделка | Внутренняя | штукатурка,побелка, обои, плитка, потолочная плитка |
| | | Наружная | облицовка силикатным кирпичем |
| 9 | Электро- и сантехнические устройства | Вид отопления: Печное | |
| | | Калориферное | |
| | | АГВ | |
| | | Центральное отопление | автономное |
| | | Другое | |
| | | Электричество | скрытая 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)

| Водопровод | Канализация | Отопление: центральное: от ТЭЦ: на твердом топливе | Отопление: центральное: от ТЭЦ: на газе | Отопление: центральное: от собств. котельной: на твердом топливе | Отопление: центральное: от собств. котельной: на газе | Отопление: центральное: от квартир. котельной: на твердом топливе | Отопление: центральное: от квартир. котельной: на газе | Отопление: от АГВ и др. | Отопление: калориферное | Отопление: газовое | Ванны и души: без колонки и гор. воды | Ванны и души: с газовой колонкой | Ванны и души: с гор. центр. водоснаб. | Ванны и души: с гор. водой от АГВ | Бассейн | Сауна | Горячее водосн.: центральное | Горячее водосн.: местное | Газовое снабж.: сетевое | Газовое снабж.: баллонное | Мусоропровод | Лифты: пассажирский | Лифты: грузопассажирский | Лифты: грузовой | Телефоны | Напольные плиты (эл.пл.) | Электричество |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 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 | | | | 1837,6 | | | | | | | | | | 1837,6 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

## IV. Сведения о принадлежности

(заполняется на здание с необособленным 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 |
| | | | |

Прошнуровано
пронумеровано
листов

## 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. 1560385 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 | 1: 200 | 2 | |
| 2 | Поэтажный план | | 3 | |
| 3 | Экспликация к поэтажному плану | | 4 | |

Паспорт выдан " 17 " января 2008 г.

Начальник филиала /Доровская Н.Н./

Специалист /Литвинова О.Г./

Акционерное общество

Управляющая компания

**«Р Ф Ц – К а п и т а л»**

(АО УК «РФЦ-Капитал»)

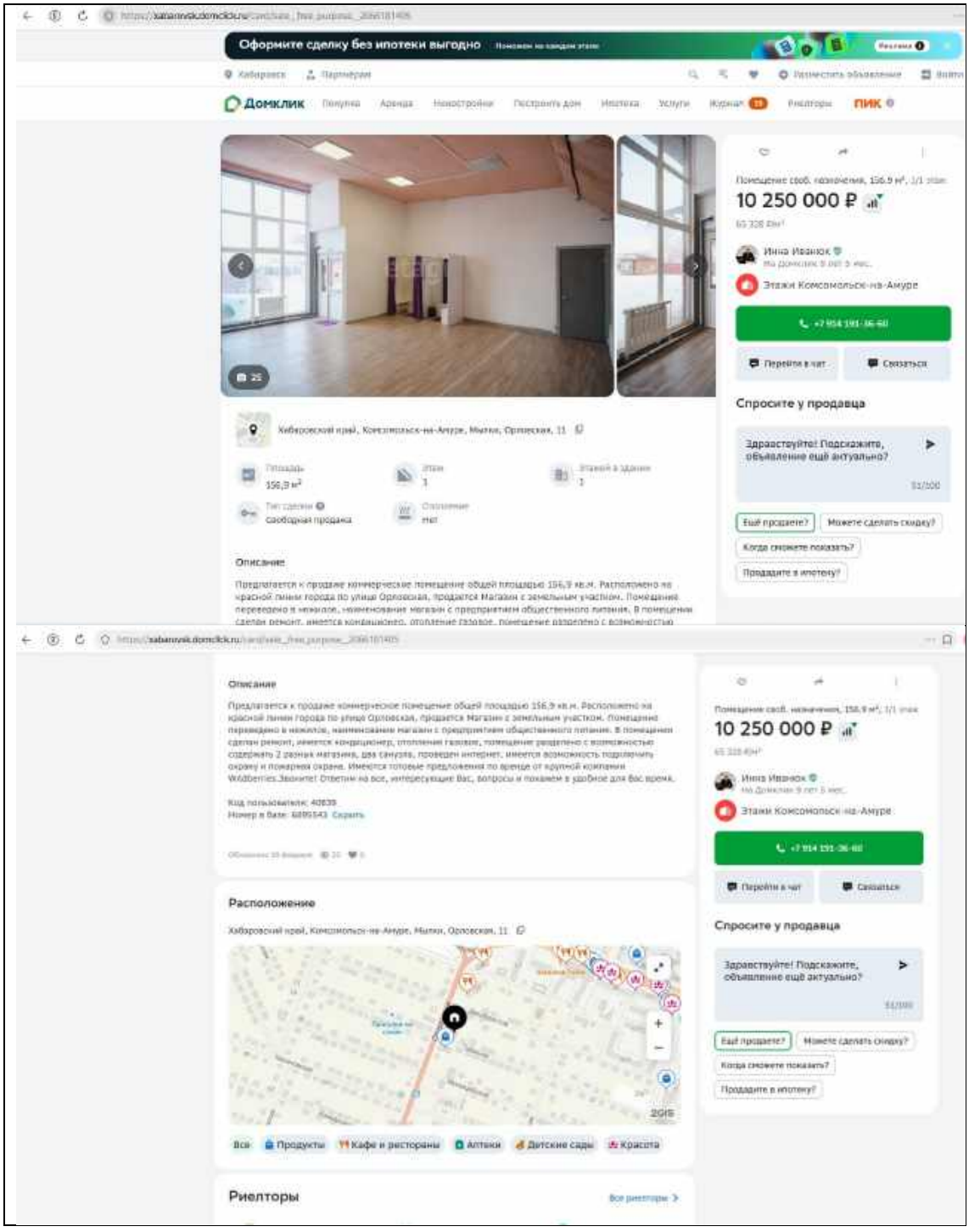
455008, Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса, д. 212, пом. 1. тел. (3519) 256-026, факс (3519) 256-020
ОГРН 1197456036975 ИНН 7455036003 КПП 745501001
р/с 40701810900000100568 в Банк «КУБ» (АО), БИК 047516949,к/с 30101810700000000949

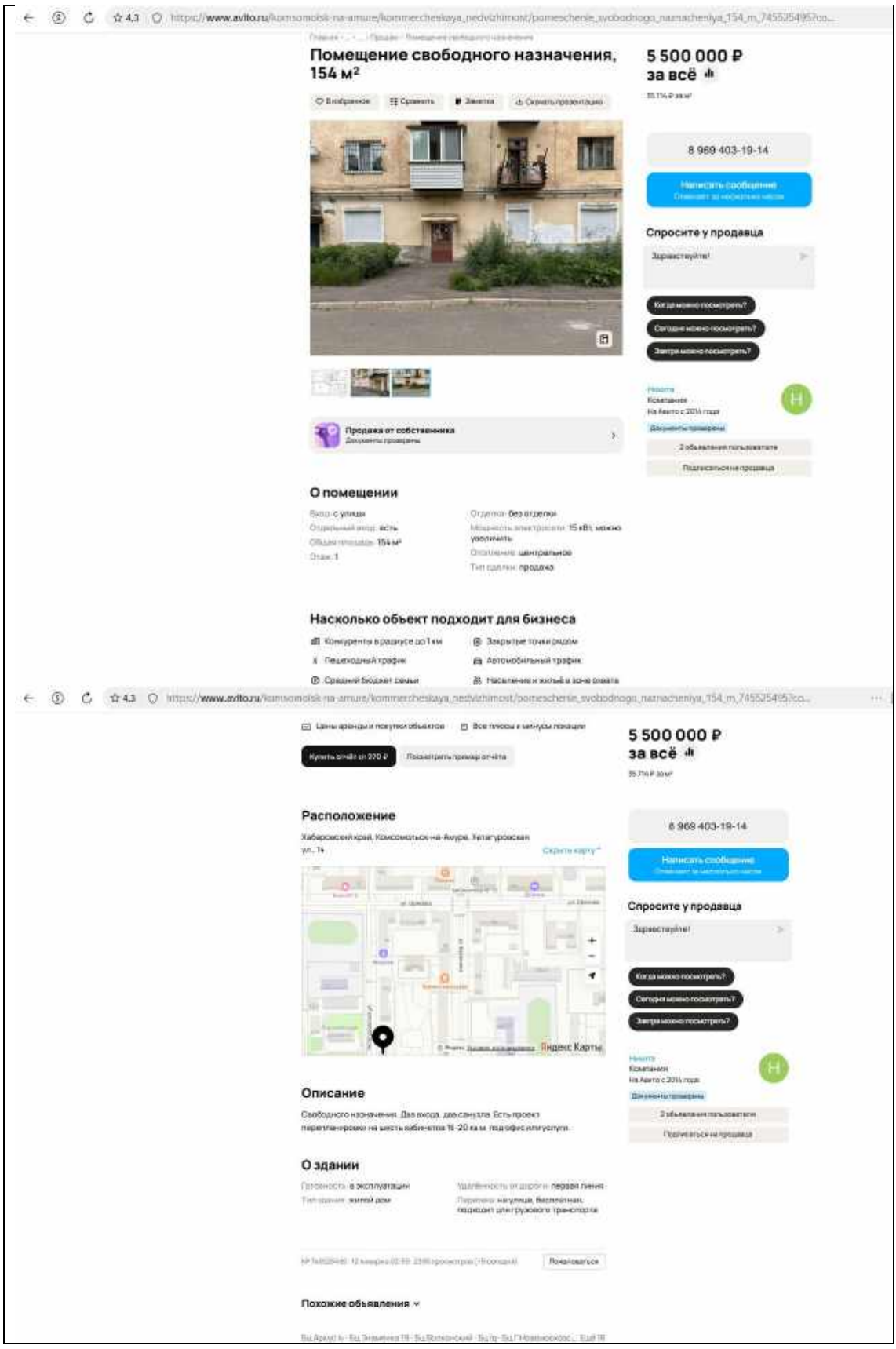
Балансовая справка по состоянию на 13.03.2026 года

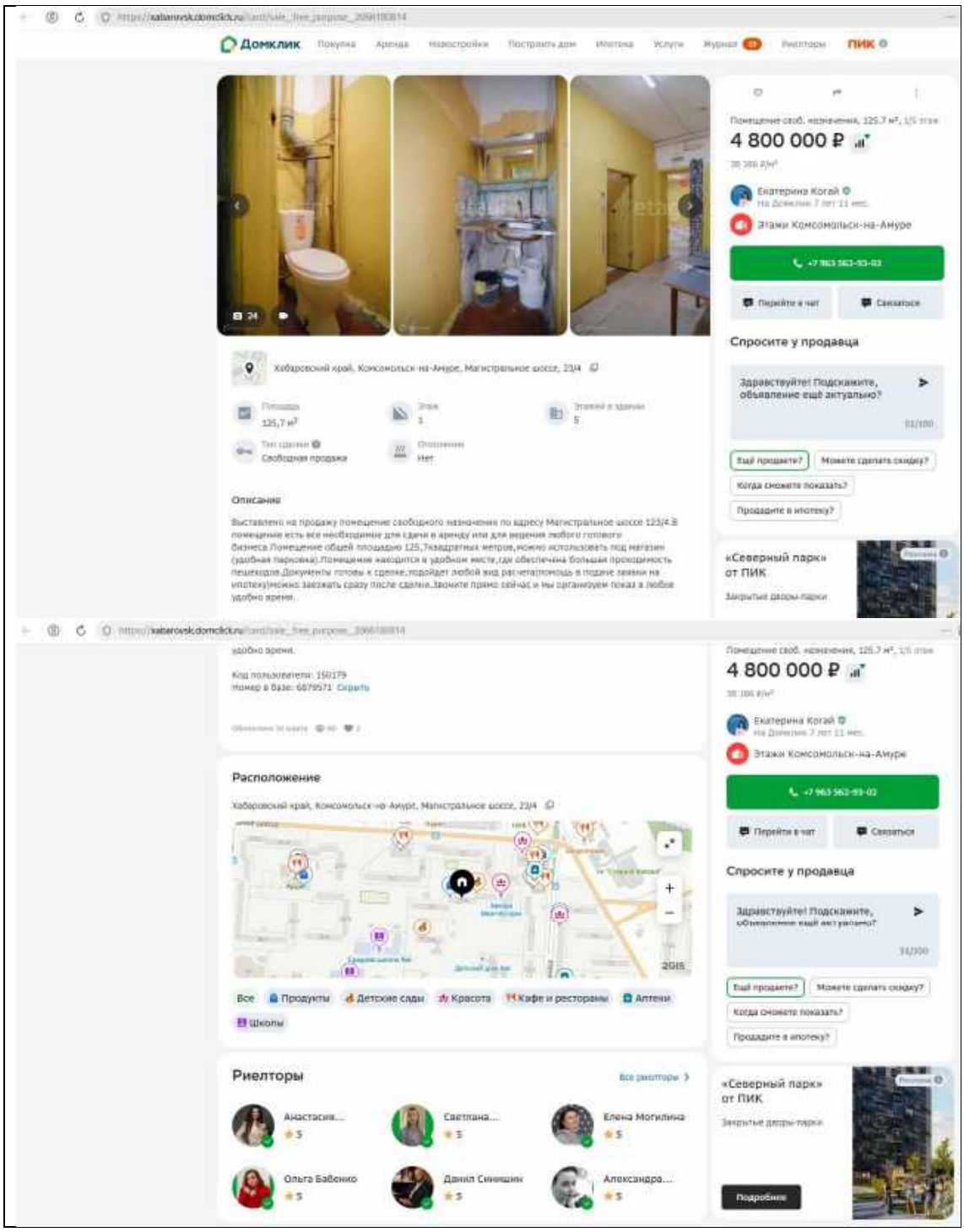
| Объект | Стоимость приобретения по договору купли-продажи без учета НСД, руб. | Остаточная стоимость на 13.03.2026 без учета НСД, руб |
|---|---|---|
| Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2, общая площадь 1711,8 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 без учета прав на земельный участок | 16 810 200,00 | 19 893 367,00 |
| Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969 без учета прав на земельный участок | 2 535 000,00 | 2 264 133,00 |
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Под здание гостиницы «Заря», общая площадь 1034 +/- 22,51 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21, кадастровый номер: 27:14:0010103:41 (Землепользование) | 1 189 800,00 | 1 626 000,00 |

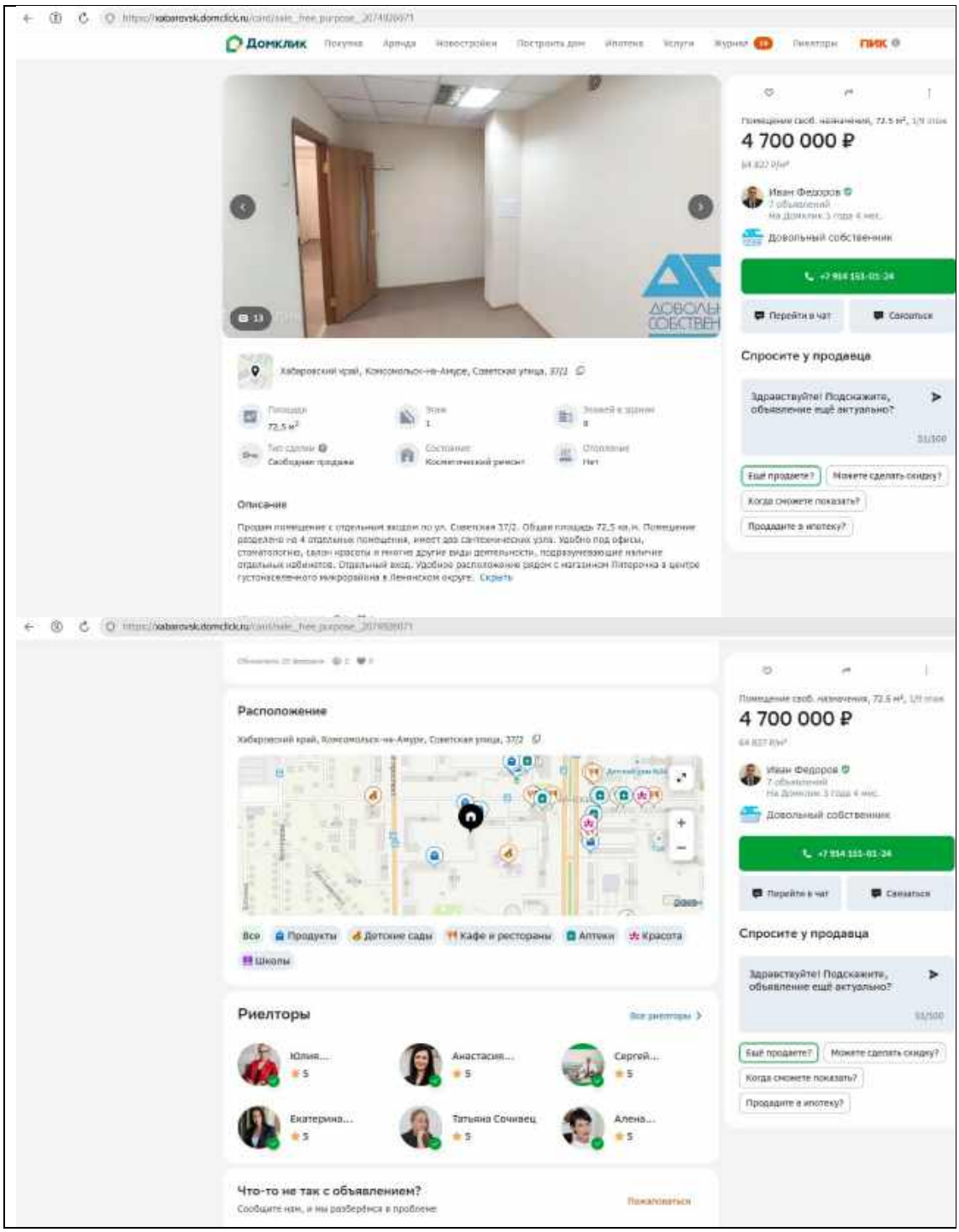
Директор Малков В.А.

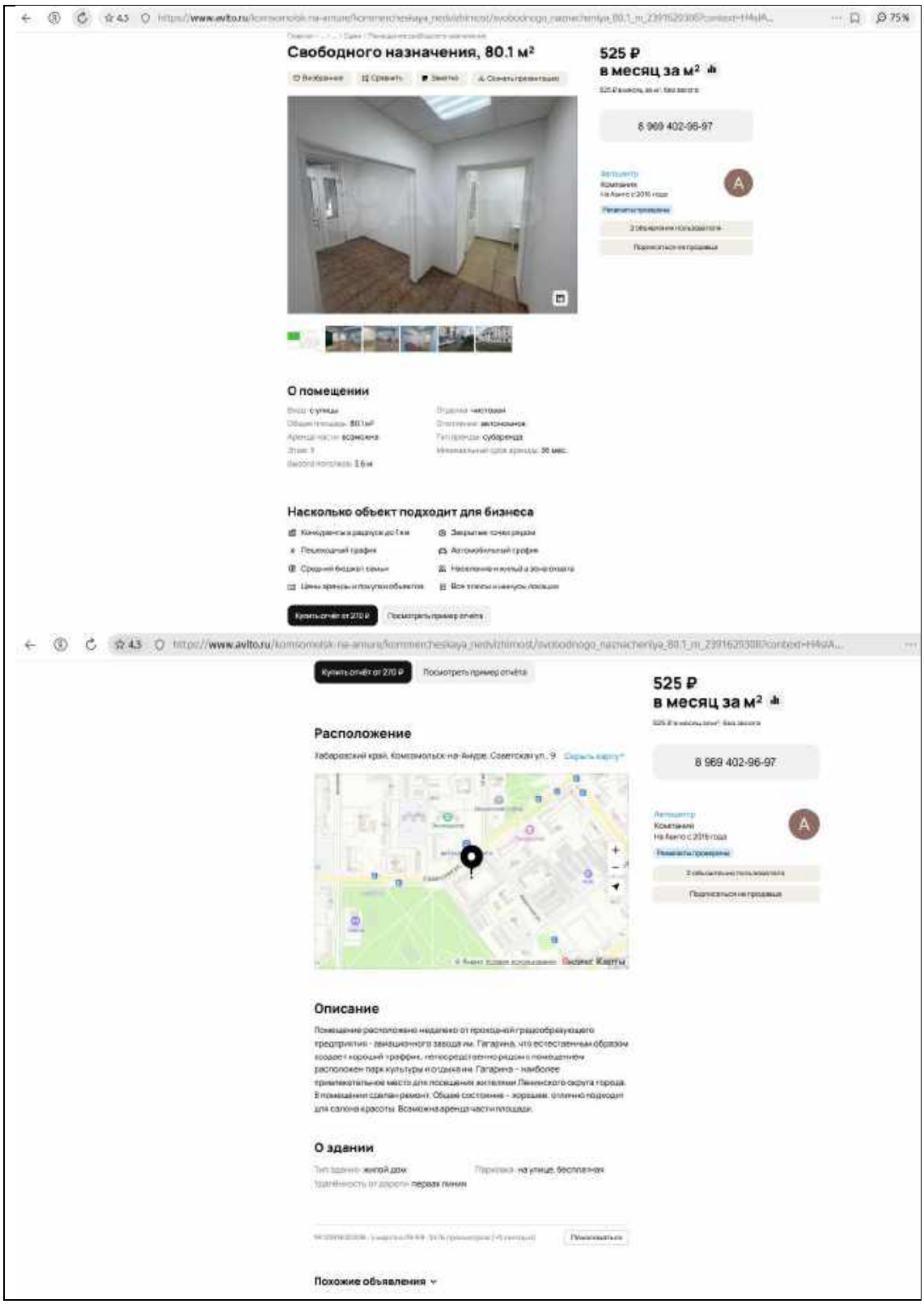
# ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
# ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

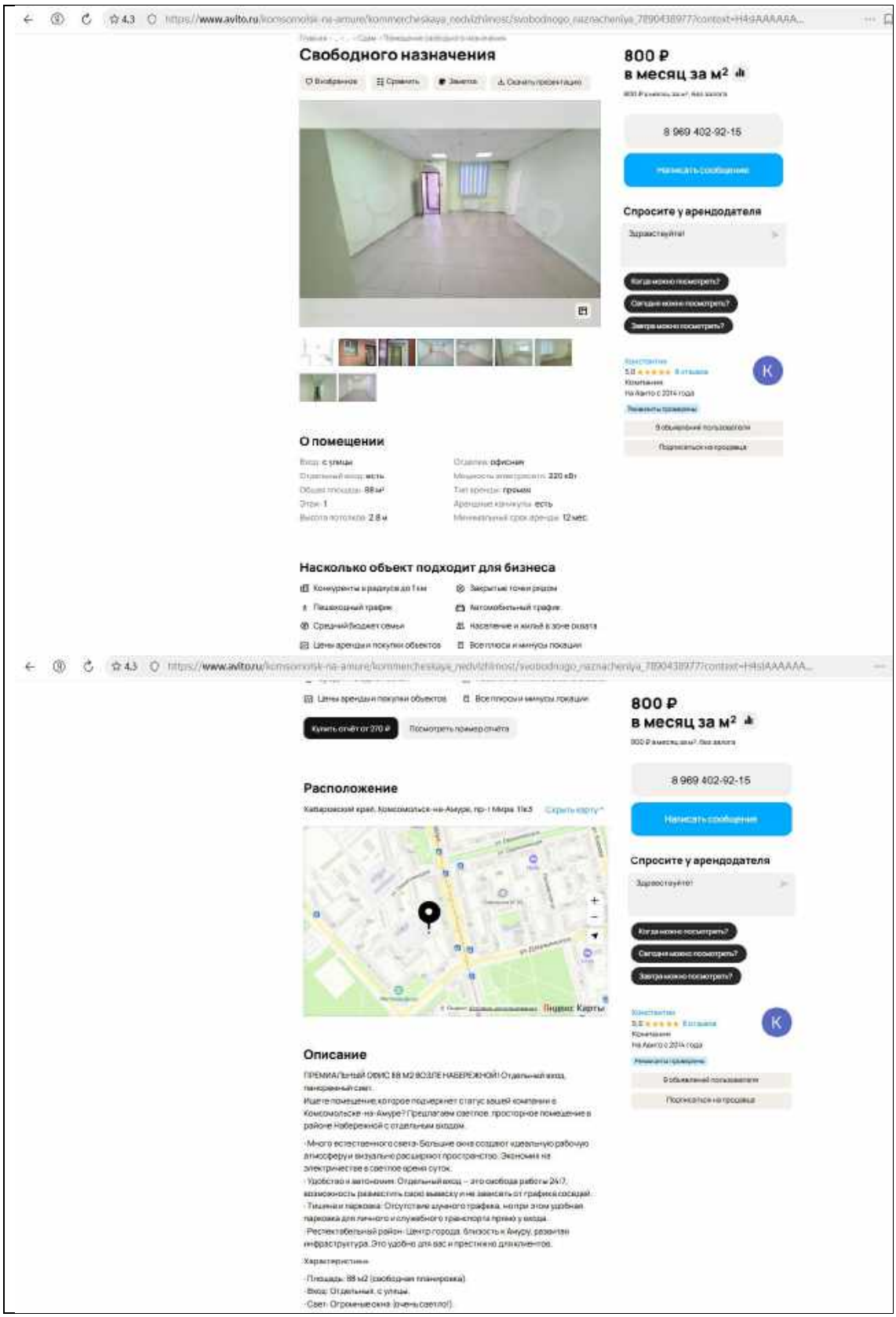

Оформите сделку без ипотеки выгодно
Домклик
10 250 000 ₽
Спросите у продавца
Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально?
Описание
Предлагается к продаже коммерческое помещение общей площадью 156,9 кв.м. Расположено на красной линии города по улице Орловская, продается Магазин с земельным участком. Помещение переведено в нежилое, наименование магазин с предприятием общественного питания. В помещении сделан ремонт, имеется кондиционер, отопление газовое, помещение разделено с возможностью содержать 2 разных магазина, два санузла, проведен интернет, имеется возможность подключить охрану и пожарная охрана. Имеются готовые предложения по аренде от крупной компании Wildberries.Звоните! Ответим на все, интересующие Вас, вопросы и покажем в удобное для Вас время.
Расположение
Риелторы

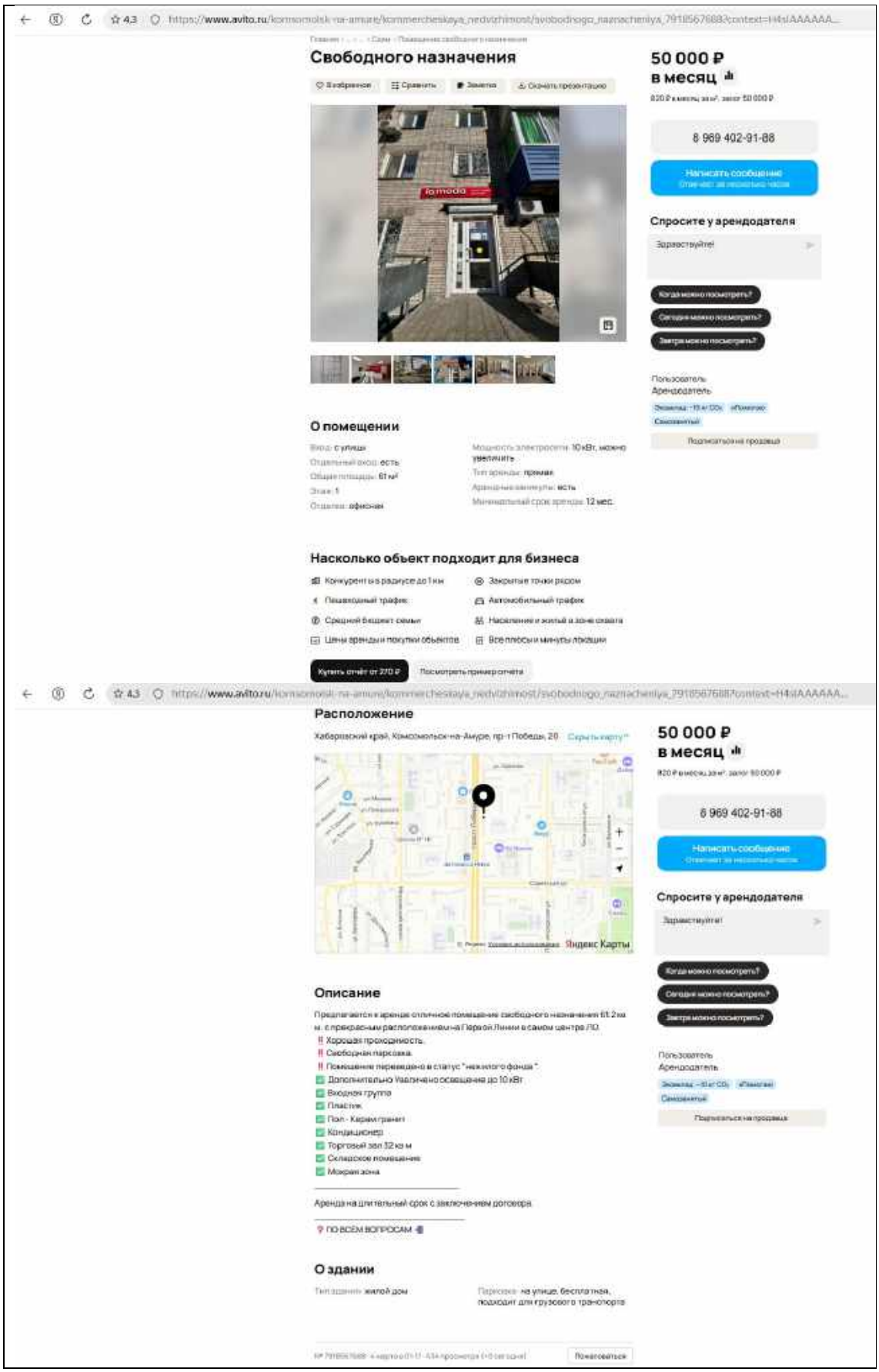

Помещение свободного назначения, 154 м²
5 500 000 ₽
за всё
8 969 403-19-14
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Продажа от собственника
О помещении
Насколько объект подходит для бизнеса
Расположение
Яндекс Карты
Описание
О здании
Похожие объявления

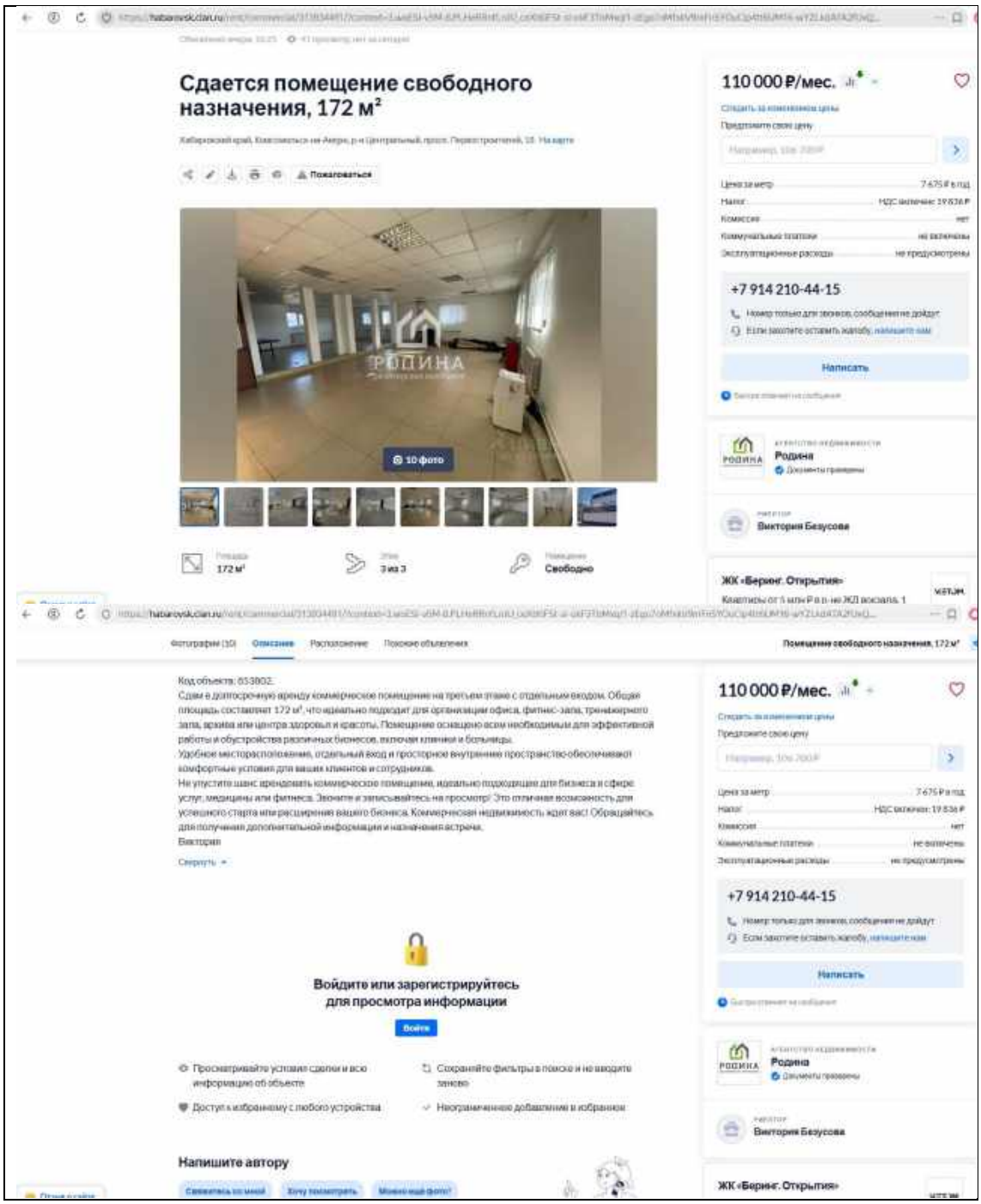

Домклик
Покупка
Аренда
Новостройки
Построить дом
Ипотека
Услуги
Журнал
Риелторы
ПИК
4 800 000 ₽
Екатерина Когай
Этажи Комсомольск-на-Амуре
Спросите у продавца
Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально?
Ещё продаете?
Можете сделать скидку?
Когда сможете показать?
Продадите в ипотеку?
«Северный парк» от ПИК
Закрытые дворы-парки
Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Магистральное шоссе, 23/4
Площадь
125,7 м²
Этаж
1
Этажей в здании
5
Тип сделки
Свободная продажа
Отопление
Нет
Описание
Выставлено на продажу помещение свободного назначения по адресу Магистральное шоссе 123/4.В помещение есть все необходимое для сдачи в аренду или для ведения любого готового бизнеса.Помещение общей площадью 125,7квадратных метров,можно использовать под магазин (удобная парковка).Помещение находится в удобном месте,где обеспечена большая проходимость пешеходов.Документы готовы к сделке,подойдет любой вид расчета(помощь в подаче заявки на ипотеку)можно заезжать сразу после сделки.Звоните прямо сейчас и мы организуем показ в любое удобно время.
Код пользователя: 150179
Номер в базе: 6879571 Скрыть
Расположение
Все
Продукты
Детские сады
Красота
Кафе и рестораны
Аптеки
Школы
Риелторы
Все риелторы
Анастасия...
Светлана...
Елена Могилина
Ольга Бабенко
Данил Синицин
Александро...
Подробнее

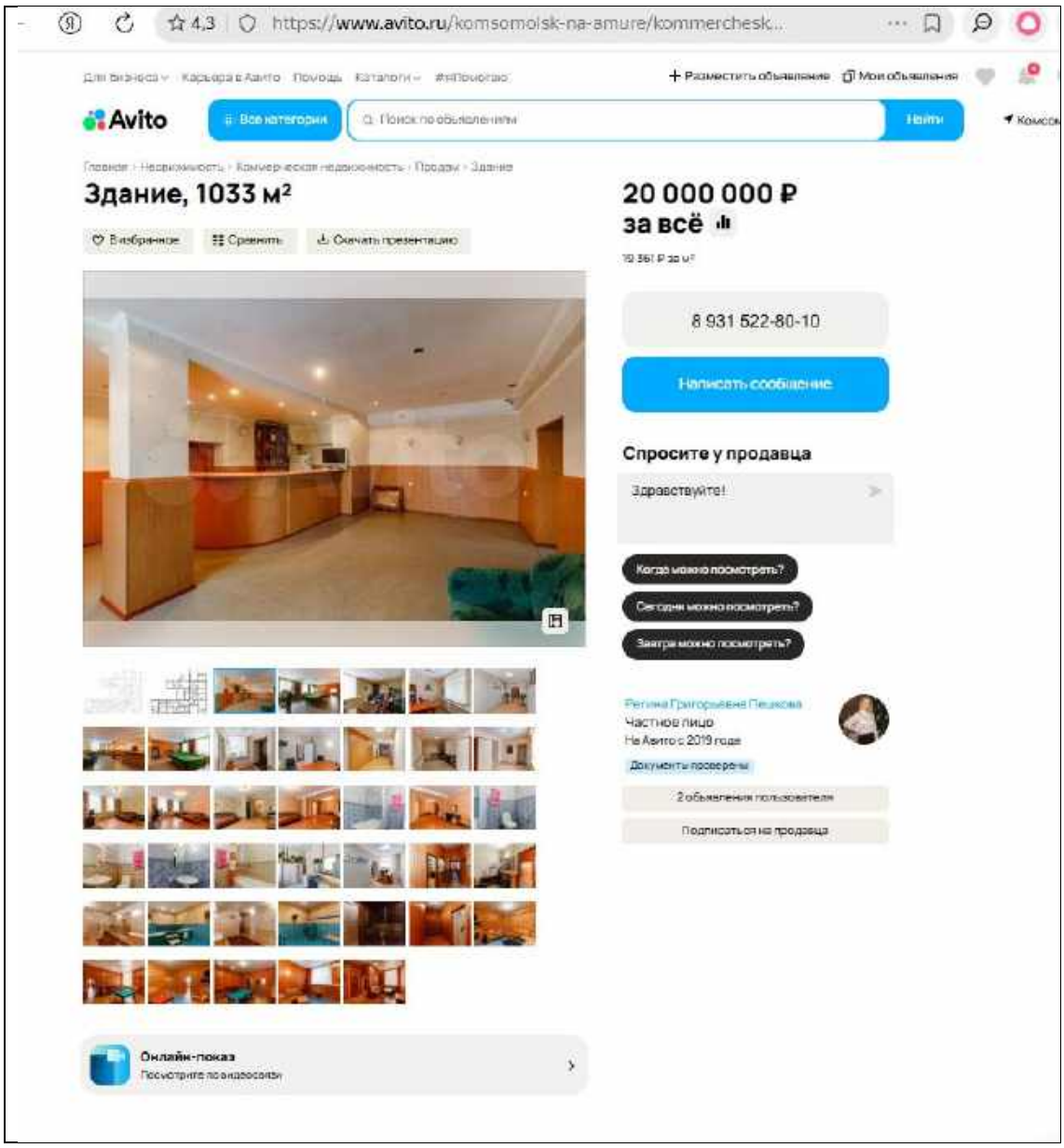

Домклик
4 700 000 ₽
Спросите у продавца
Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально?
Ещё продаете?
Можете сделать скидку?
Когда сможете показать?
Продадите в ипотеку?
Описание
Расположение
Риелторы
Что-то не так с объявлением?

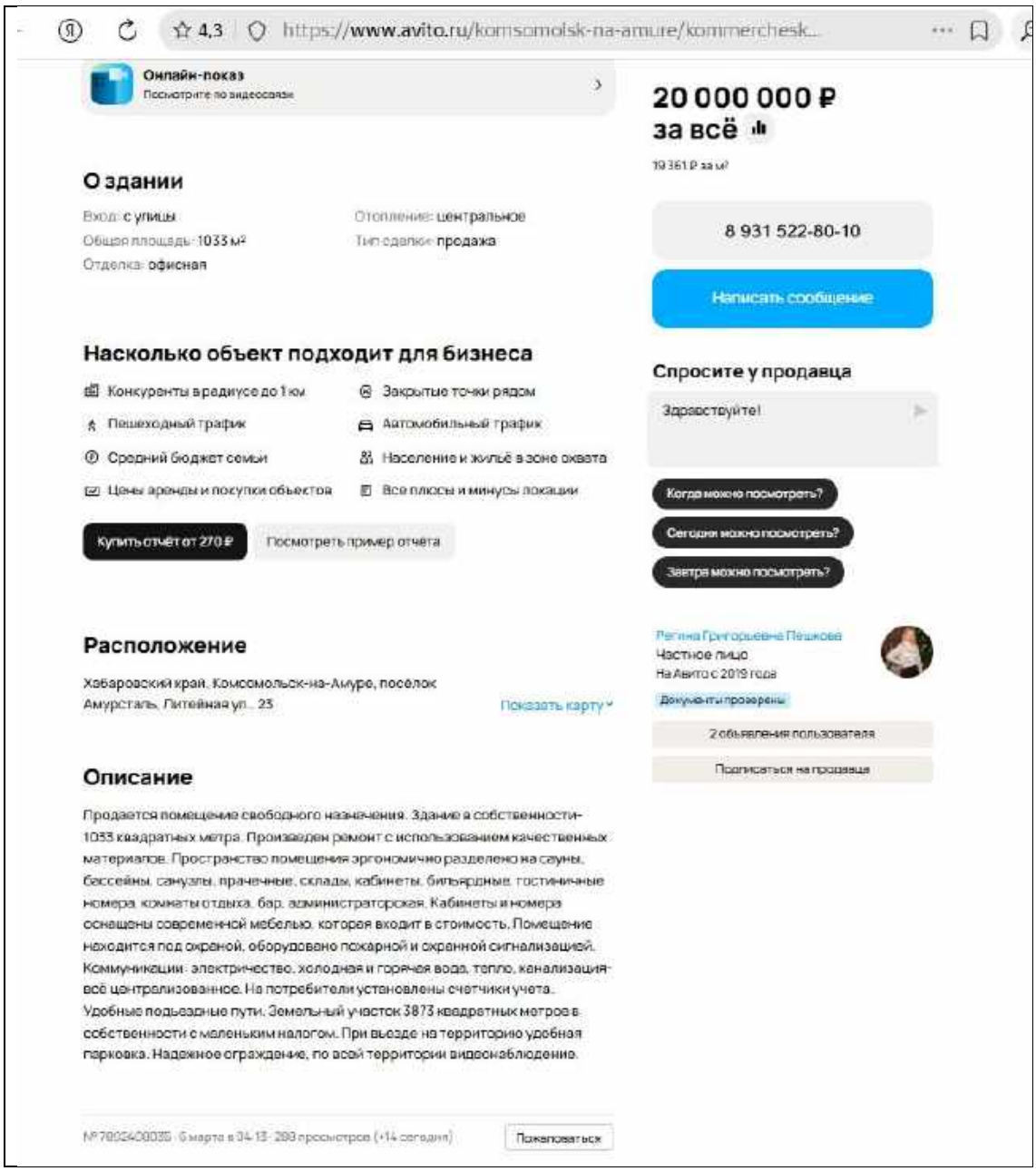

Свободного назначения, 80.1 м²
525 ₽
в месяц за м²
8 969 402-96-97
О помещении
Насколько объект подходит для бизнеса
Купить отчёт от 270 ₽
Посмотреть пример отчёта
Расположение
Описание
О здании
Похожие объявления

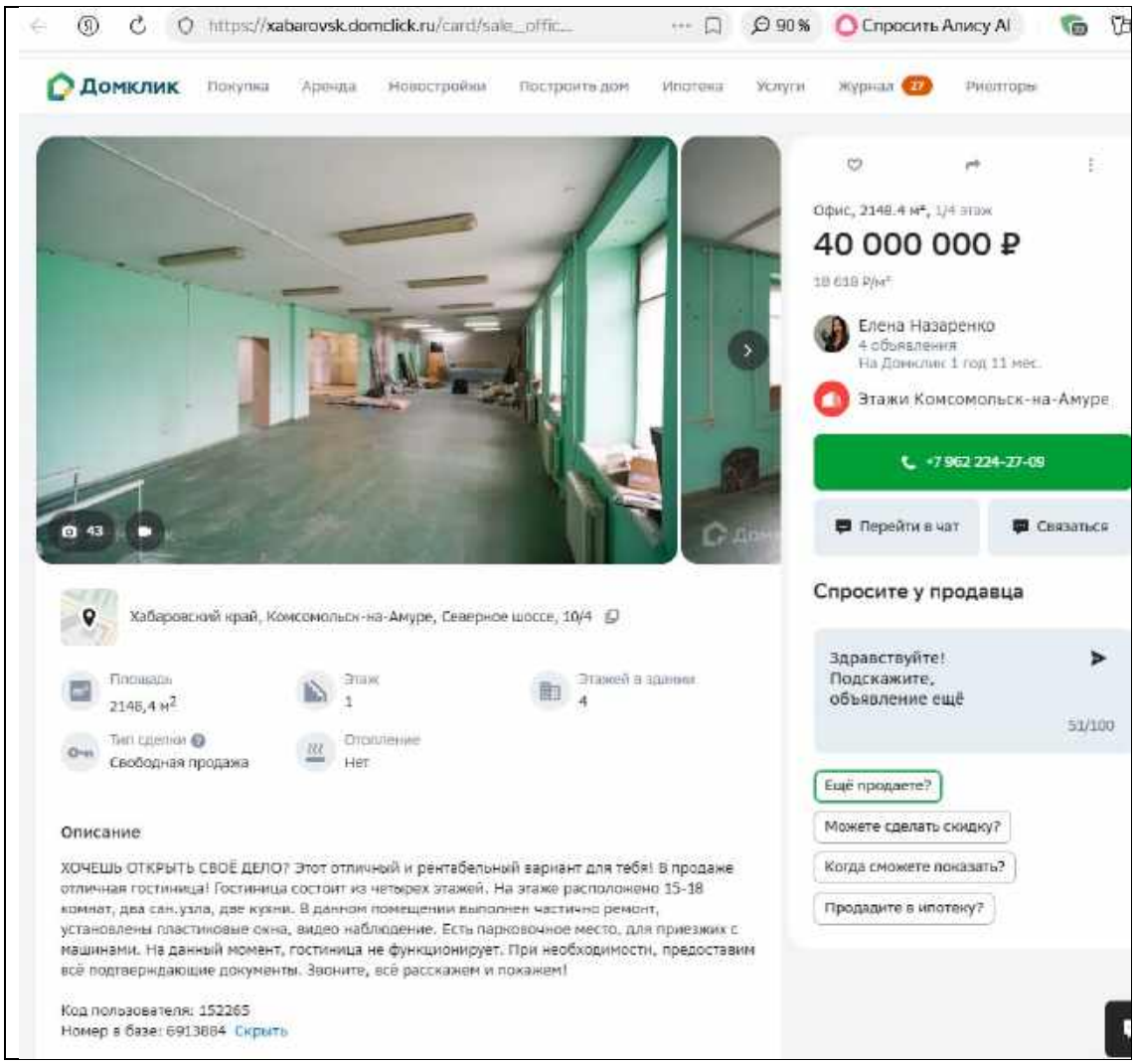

Свободного назначения
800 ₽
в месяц за м²
8 969 402-92-15
Спросите у арендодателя
О помещении
Насколько объект подходит для бизнеса
Купить отчёт от 270 ₽
Посмотреть пример отчёта
Расположение
Описание

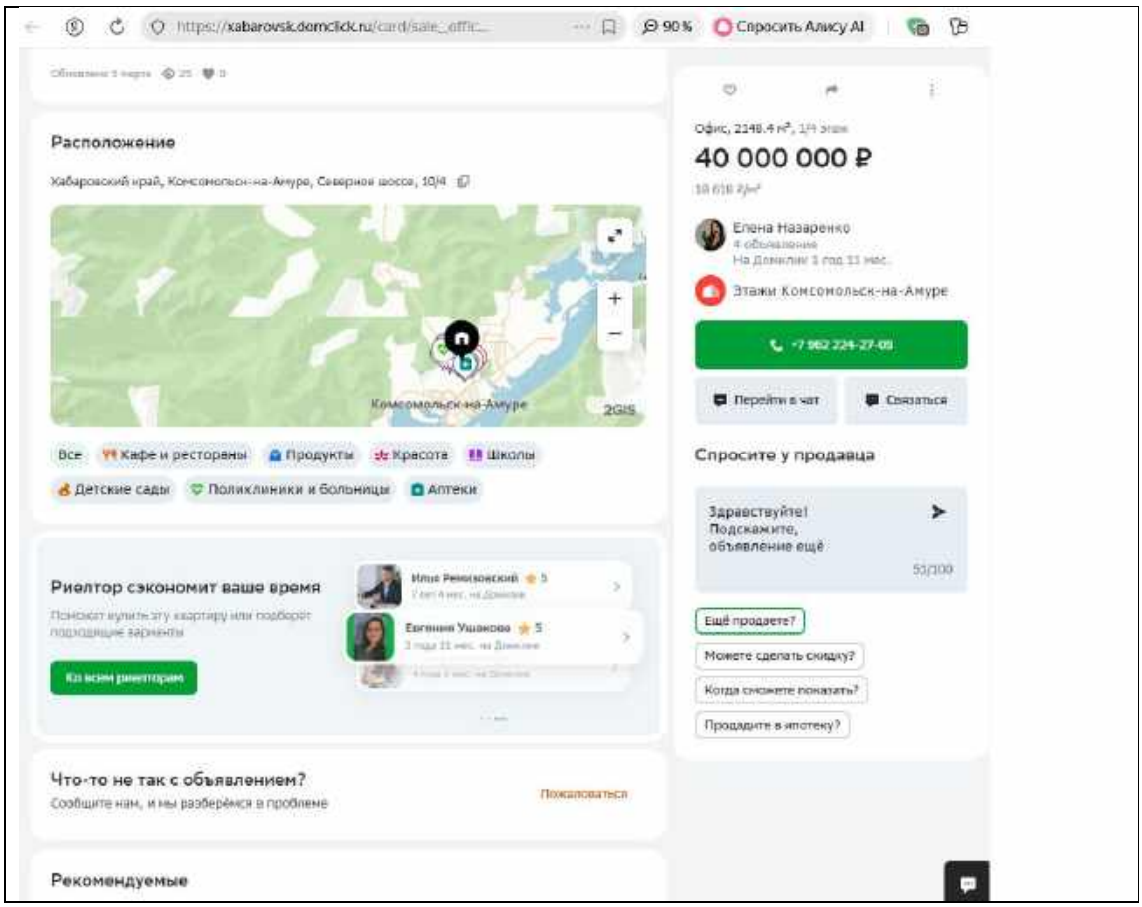

Свободного назначения
50 000 ₽
в месяц
8 969 402-91-88
Написать сообщение
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Пользователь
Арендодатель
О помещении
Насколько объект подходит для бизнеса
Купить отчёт от 270 ₽
Посмотреть пример отчета
Расположение
Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, пр-т Победы, 28
Скрыть карту
Яндекс Карты
50 000 ₽
в месяц
8 969 402-91-88
Написать сообщение
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Пользователь
Арендодатель
Описание
Предлагается к аренде отличное помещение свободного назначения 61,2 кв. м. с прекрасным расположением на Первой Линии в самом центре ЛО.
Хорошая проходимость.
Свободная парковка.
Помещение переведено в статус "нежилого фонда".
Дополнительно увеличено освещение до 10 кВт
Входная группа
Пластик
Пол - Керамогранит
Кондиционер
Торговый зал 32 кв.м
Складское помещение
Можно зона
Аренда на длительный срок с заключением договора.
ПО ВСЕМ ВОПРОСАМ
О здании
Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Пожаловаться

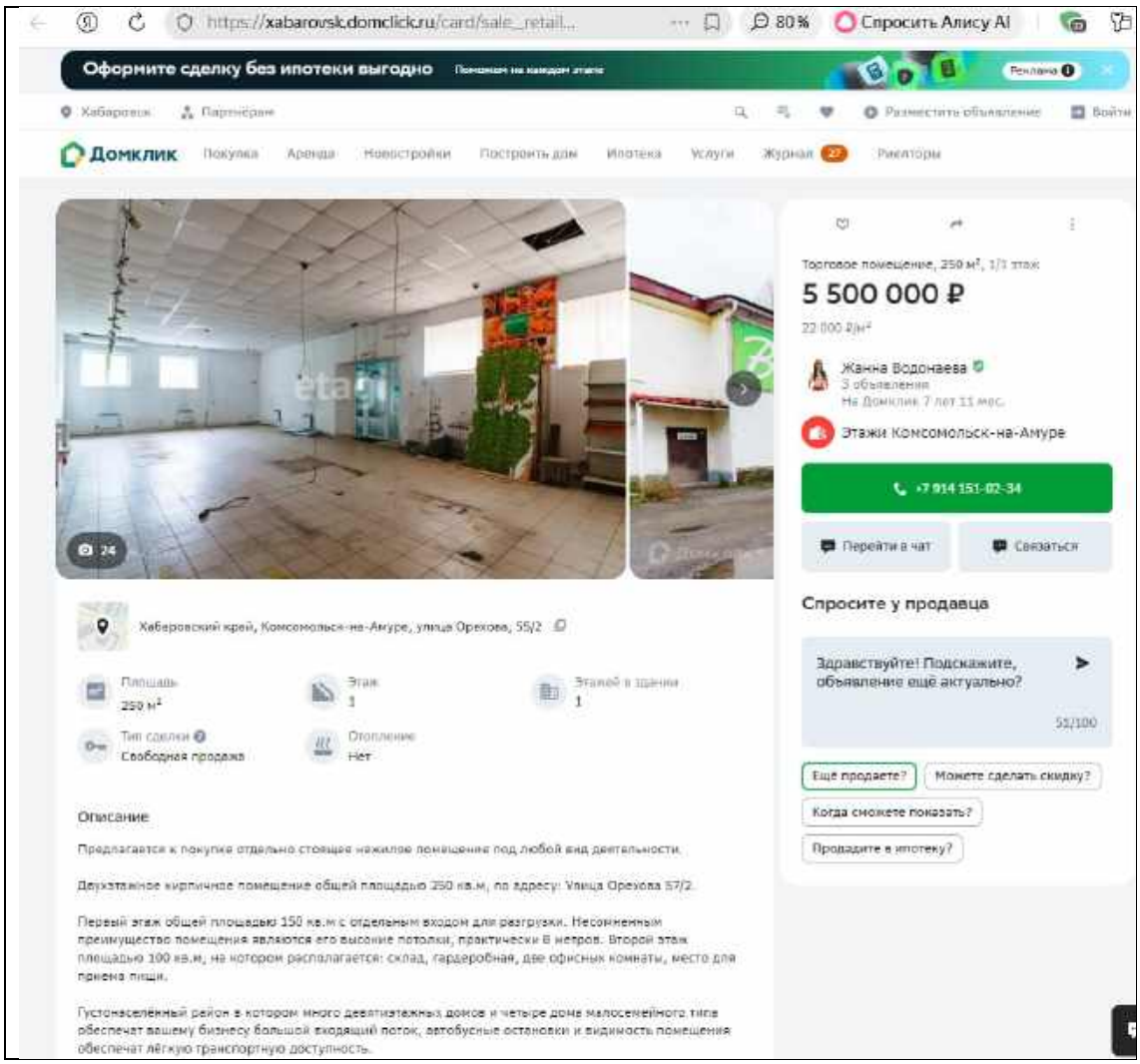

Сдается помещение свободного назначения, 172 м²
110 000 ₽/мес.
+7 914 210-44-15
Написать
Родина
Виктория Безусова
ЖК «Беринг. Открытия»
Код объекта: 653802.
Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации
Напишите автору

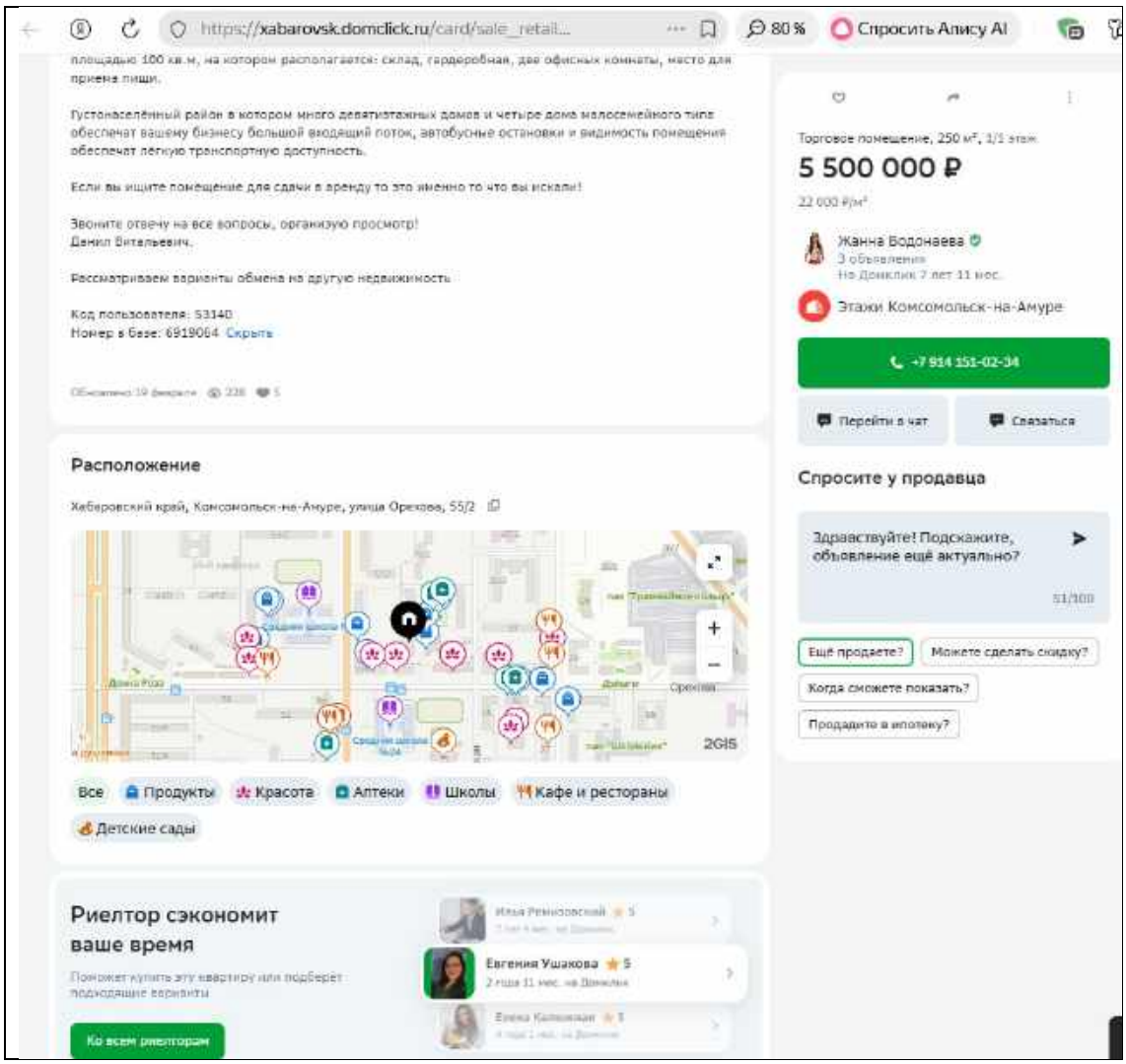

https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1033_m_7...
Avito
Все категории
Поиск по объявлениям
Найти
Здание, 1033 м²
20 000 000 ₽
за всё
8 931 522-80-10
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Частное лицо
На Авито с 2019 года
Документы проверены
Подписаться на продавца
Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

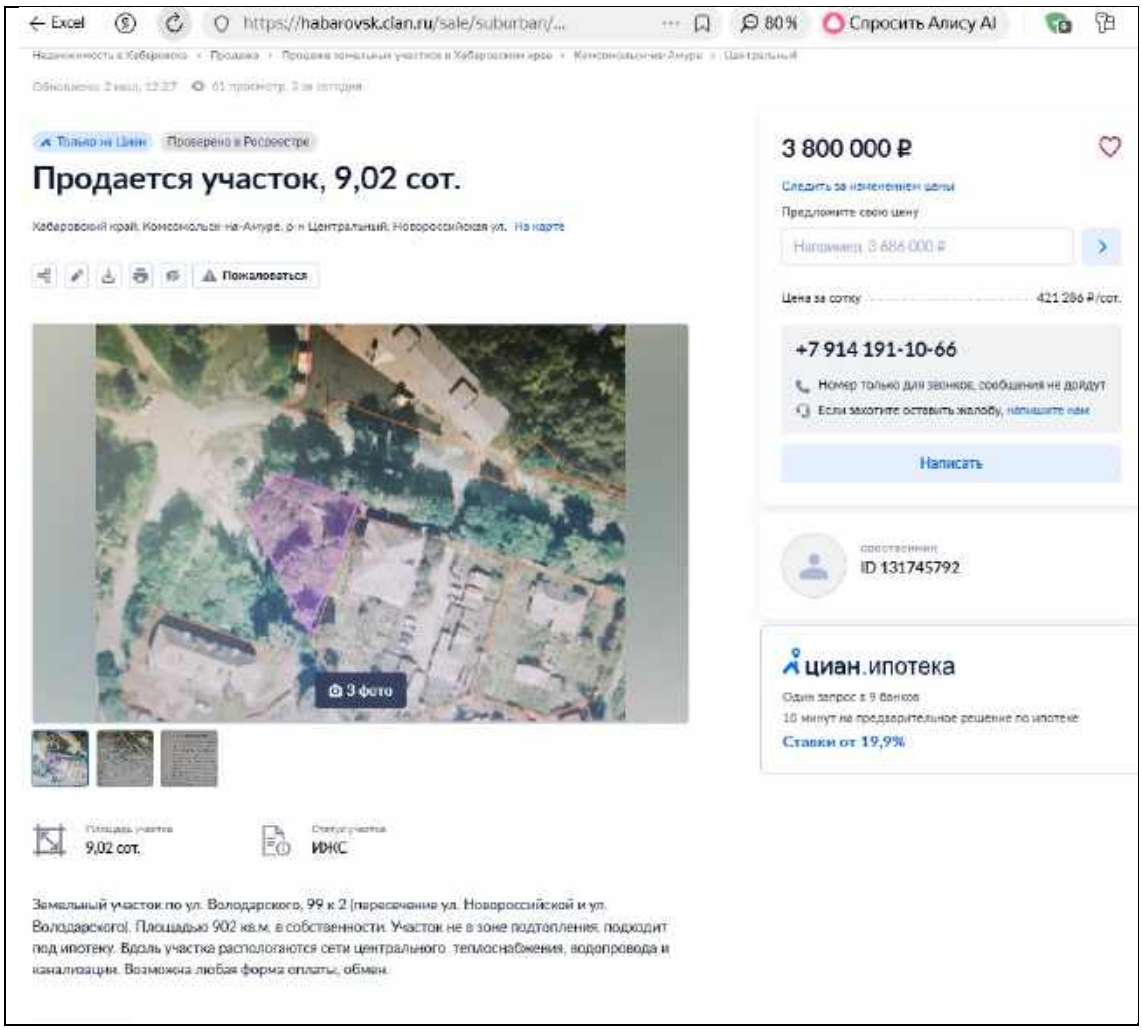

4,3
https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost...
Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи
20 000 000 ₽
за всё
19 361 ₽ за м²
О здании
Вход: с улицы
Общая площадь: 1033 м²
Отделка: офисная
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа
8 931 522-80-10
Написать сообщение
Насколько объект подходит для бизнеса
Конкуренты в радиусе до 1 км
Закрытые точки рядом
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи
Население и жильё в зоне охвата
Цены аренды и покупки объектов
Все плюсы и минусы локации
Купить отчёт от 270 ₽
Посмотреть пример отчёта
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Расположение
Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, посёлок Амурсталь, Литейная ул., 23
Показать карту
Регина Григорьевна Пешкова
Частное лицо
На Авито с 2019 года
Документы проверены
2 объявления пользователя
Подписаться на продавца
Описание
Продается помещение свободного назначения. Здание в собственности- 1033 квадратных метра. Произведен ремонт с использованием качественных материалов. Пространство помещения эргономично разделено на сауны, бассейны, санузлы, прачечные, склады, кабинеты, бильярдные, гостиничные номера, комнаты отдыха, бар, администраторская. Кабинеты и номера оснащены современной мебелью, которая входит в стоимость. Помещение находится под охраной, оборудовано пожарной и охранной сигнализацией. Коммуникации: электричество, холодная и горячая вода, тепло, канализация- всё централизованное. На потребители установлены счетчики учета. Удобные подъездные пути. Земельный участок 3873 квадратных метров в собственности с маленьким налогом. При въезде на территорию удобная парковка. Надежное ограждение, по всей территории видеонаблюдение.
№ 7802400035 · 6 марта в 14:13 · 289 просмотров (+14 сегодня)
Пожаловаться

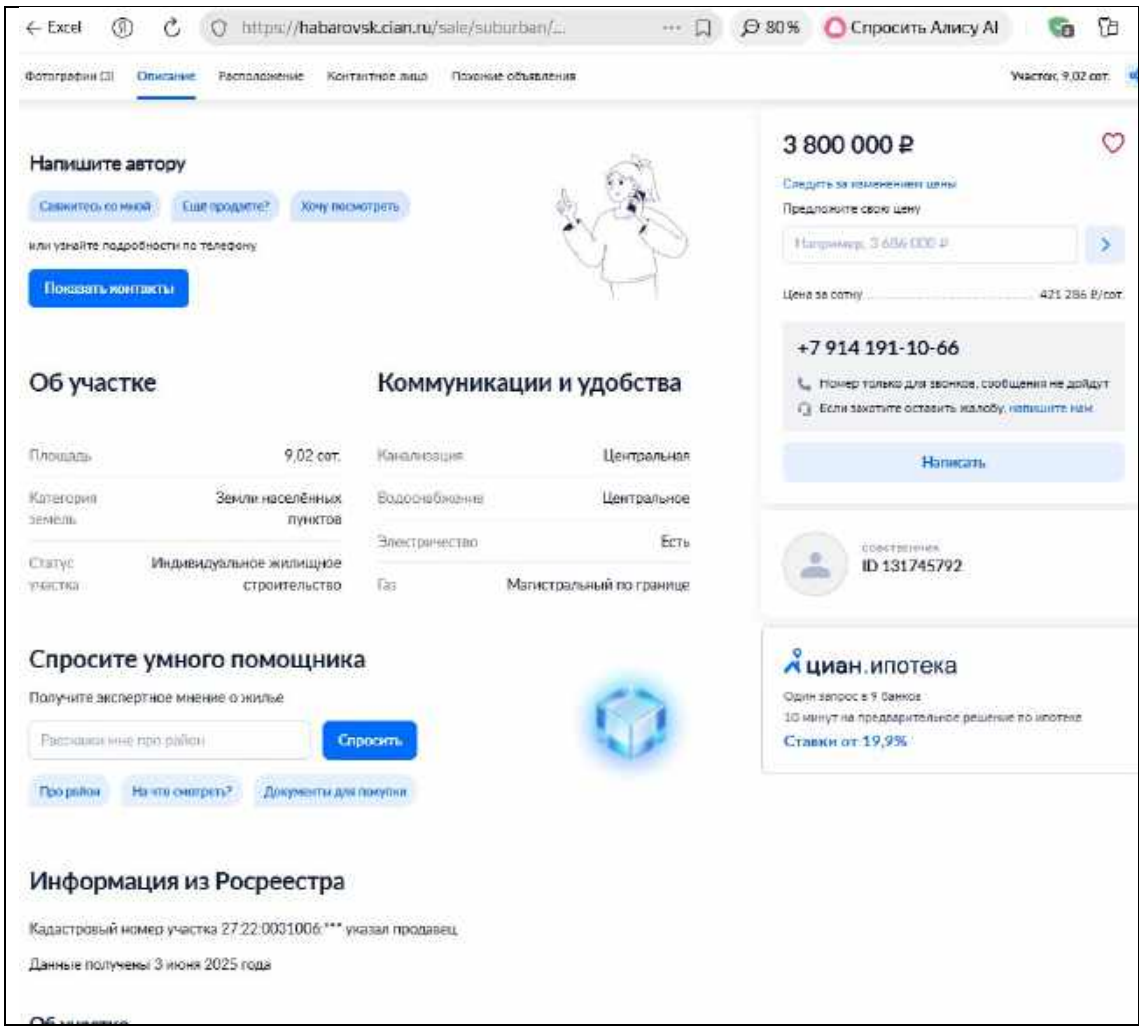

https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_offic...
90 %
Спросить Алису AI
Домклик
Покупка
Аренда
Новостройки
Построить дом
Ипотека
Услуги
Журнал 27
Риелторы
43
Офис, 2148.4 м², 1/4 этаж
40 000 000 ₽
18 618 ₽/м²
Елена Назаренко
4 объявления
На Домклик 1 год 11 мес.
Этажи Комсомольск-на-Амуре
+7 962 224-27-09
Перейти в чат
Связаться
Спросите у продавца
Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё
51/100
Ещё продаете?
Можете сделать скидку?
Когда сможете показать?
Продадите в ипотеку?
Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Северное шоссе, 10/4
Площадь
2148,4 м²
Этаж
1
Этажей в здании
4
Тип сделки
Свободная продажа
Отопление
Нет
Описание
ХОЧЕШЬ ОТКРЫТЬ СВОЁ ДЕЛО? Этот отличный и рентабельный вариант для тебя! В продаже отличная гостиница! Гостиница состоит из четырех этажей. На этаже расположено 15-18 комнат, два сан.узла, две кухни. В данном помещении выполнен частично ремонт, установлены пластиковые окна, видео наблюдение. Есть парковочное место, для приезжих с машинами. На данный момент, гостиница не функционирует. При необходимости, предоставим всё подтверждающие документы. Звоните, всё расскажем и покажем!
Код пользователя: 152265
Номер в базе: 6913884 Скрыть

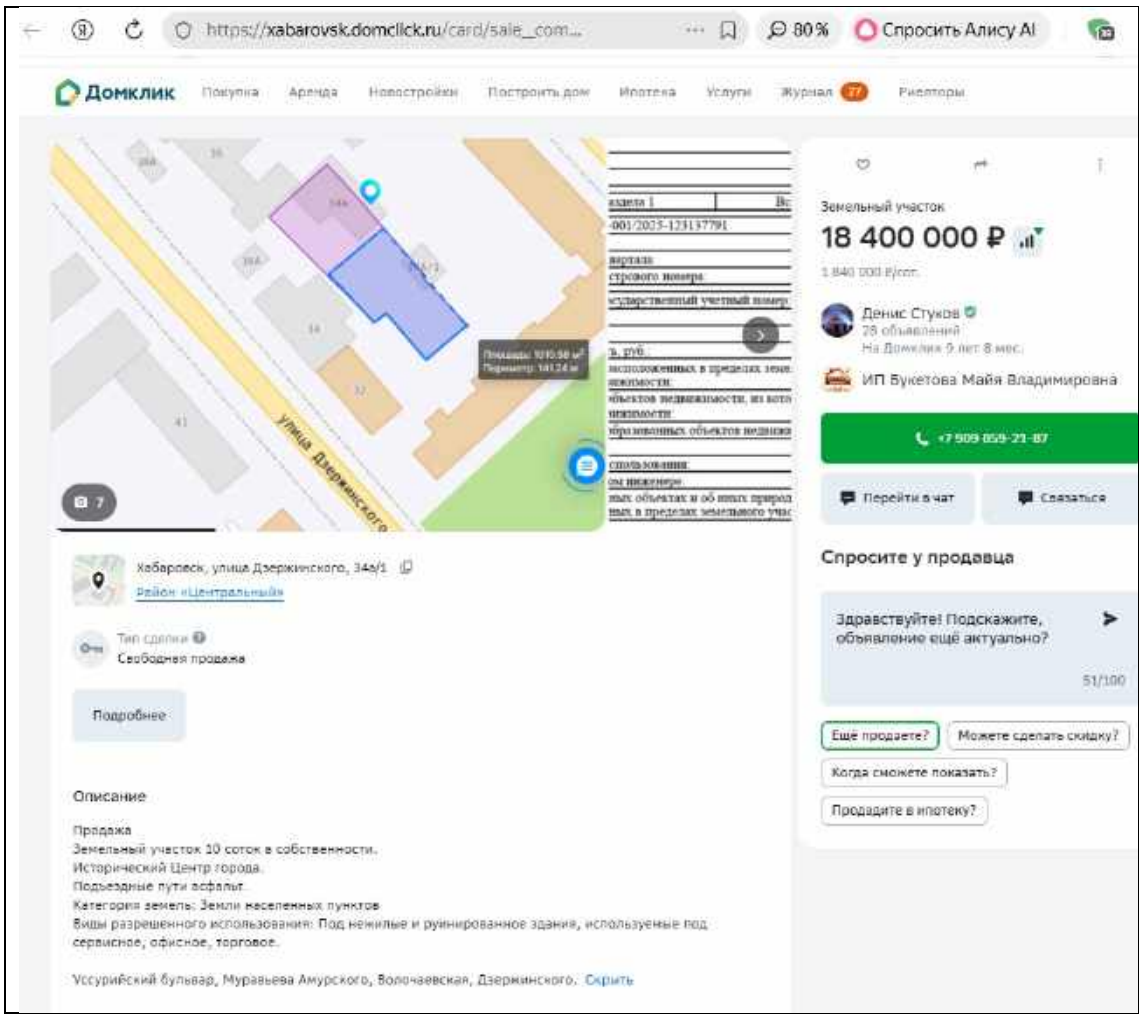

https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_offic...
90 %
Спросить Алису AI
Расположение
Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Северное шоссе, 10/4
Комсомольск-на-Амуре
2GIS
Все
Кафе и рестораны
Продукты
Красота
Школы
Детские сады
Поликлиники и больницы
Аптеки
Риелтор сэкономит ваше время
Помогут купить эту квартиру или подберут подходящие варианты
Ко всем риелторам
Илья Ремизовский
Евгения Ушакова
Что-то не так с объявлением?
Сообщите нам, и мы разберёмся в проблеме
Пожаловаться
Рекомендуемые
Офис, 2248.4 м², 1/9 этаж
40 000 000 ₽
Елена Назаренко
4 объявления
На Домклик 1 год 11 мес.
Этажи Комсомольск-на-Амуре
+7 962 224-27-09
Перейти в чат
Связаться
Спросите у продавца
Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё
52/200
Ещё продаете?
Можете сделать скидку?
Когда сможете показать?
Продадите в ипотеку?

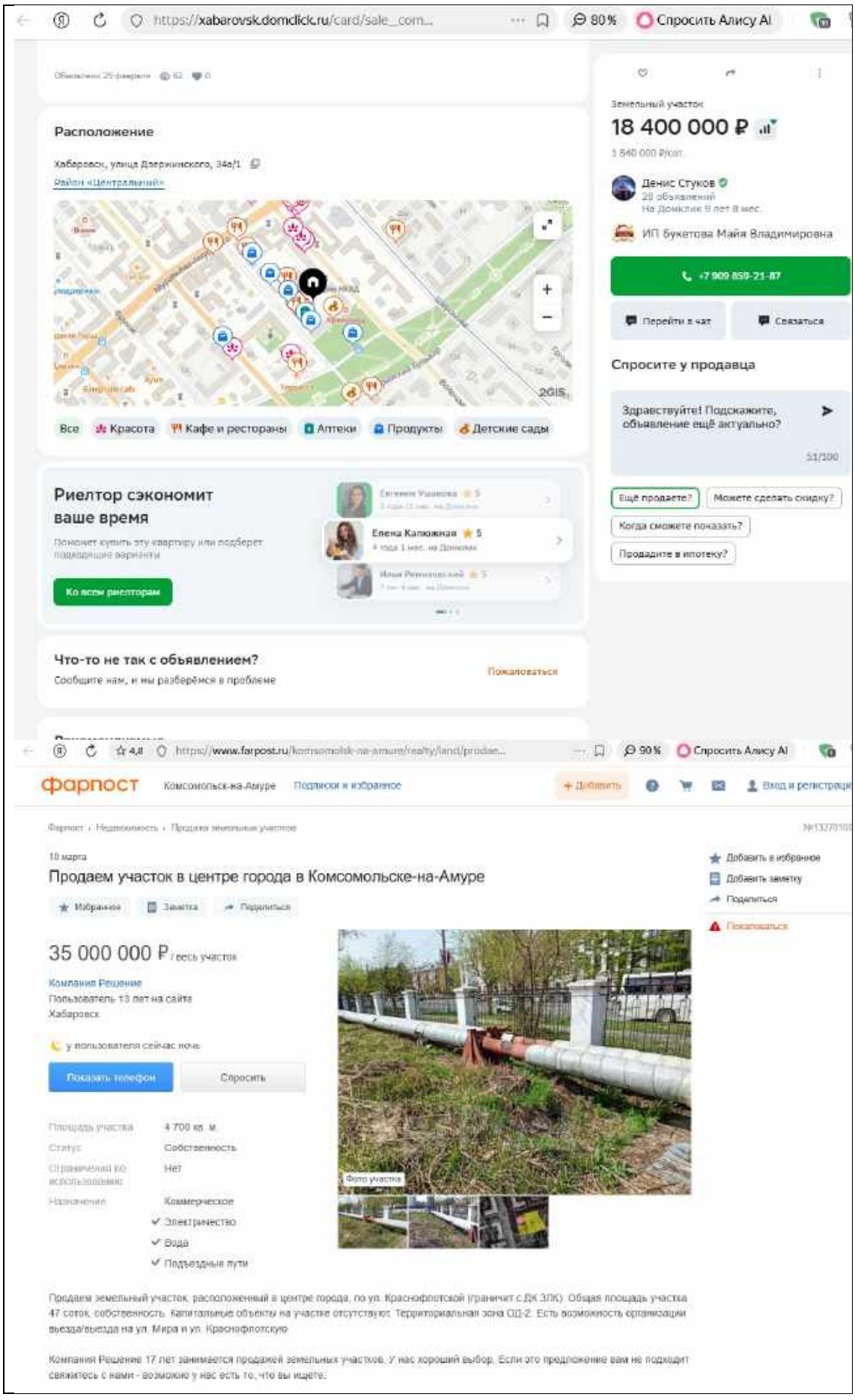

https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_retail...
80 %
Спросить Алису AI
Оформите сделку без ипотеки выгодно
Реклама
Домклик
Покупка
Аренда
Новостройки
Построить дом
Ипотека
Услуги
Журнал
Риелторы
Разместить объявление
Войти
24
Торговое помещение, 250 м², 1/1 этаж
5 500 000 ₽
22 000 ₽/м²
Жанна Водонаева
3 объявления
На Домклик 7 лет 11 мес.
Этажи Комсомольск-на-Амуре
+7 914 151-02-34
Перейти в чат
Связаться
Спросите у продавца
Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально?
51/100
Ещё продаете?
Можете сделать скидку?
Когда сможете показать?
Продадите в ипотеку?
Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, улица Орехова, 55/2
Площадь
250 м²
Этаж
1
Этажей в здании
1
Тип сделки
Свободная продажа
Отопление
Нет
Описание
Предлагается к покупке отдельно стоящее нежилое помещение под любой вид деятельности.
Двухэтажное кирпичное помещение общей площадью 250 кв.м, по адресу: Улица Орехова 57/2.
Первый этаж общей площадью 150 кв.м с отдельным входом для разгрузки. Несомненным преимуществом помещения являются его высокие потолки, практически 6 метров. Второй этаж площадью 100 кв.м, на котором располагается: склад, гардеробная, две офисных комнаты, место для приема пищи.
Густонаселённый район в котором много девятиэтажных домов и четыре дома малосемейного типа обеспечат вашему бизнесу большой входящий поток, автобусные остановки и видимость помещения обеспечат лёгкую транспортную доступность.

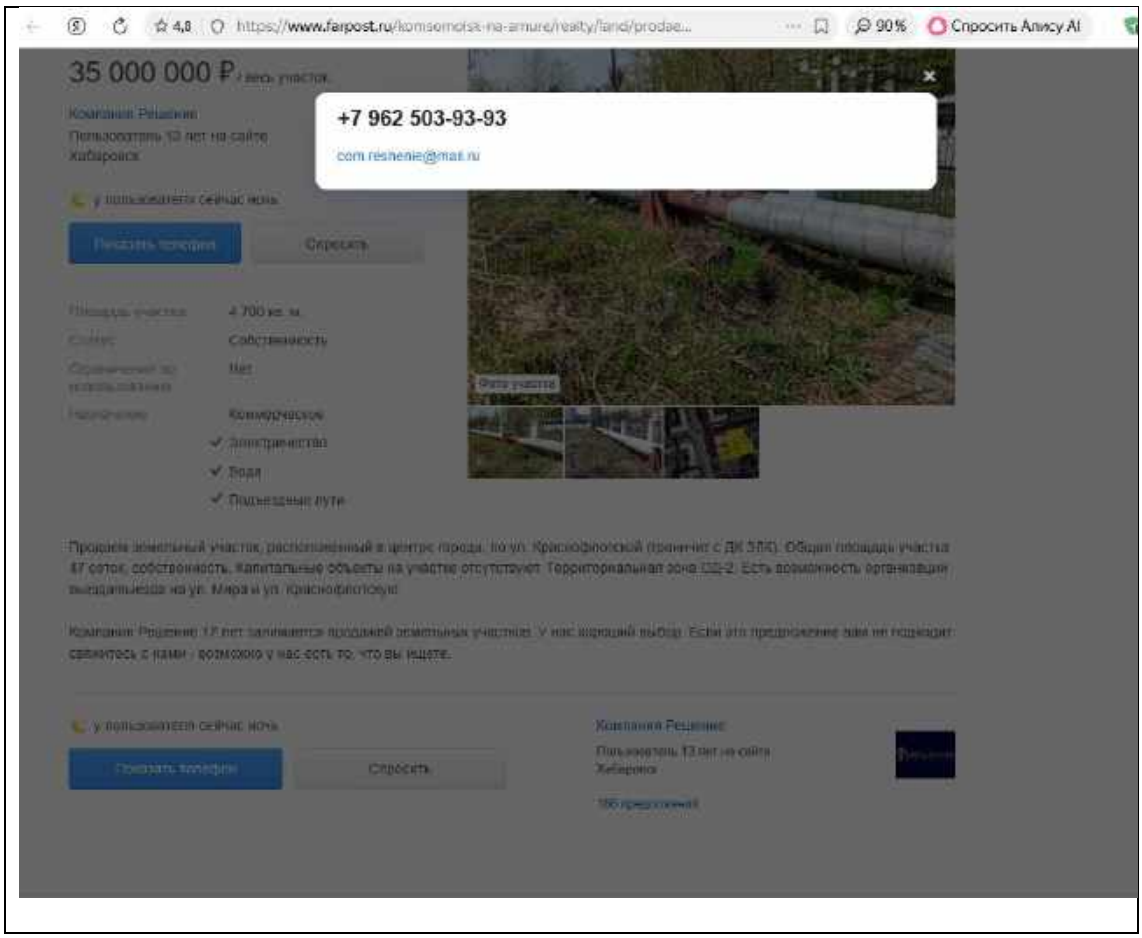

https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_retail...
80 %
Спросить Алису AI
площадью 100 кв.м, на котором располагается: склад, гардеробная, две офисных комнаты, место для приема пищи.
Густонаселённый район в котором много девятиэтажных домов и четыре дома малосемейного типа обеспечат вашему бизнесу большой входящий поток, автобусные остановки и видимость помещения обеспечат легкую транспортную доступность.
Если вы ищите помещение для сдачи в аренду то это именно то что вы искали!
Звоните отвечу на все вопросы, организую просмотр!
Данил Витальевич.
Рассматриваем варианты обмена на другую недвижимость
Код пользователя: 53140
Номер в базе: 6919064 Скрыть
Торговое помещение, 250 м², 1/1 этаж
5 500 000 ₽
22 000 ₽/м²
Жанна Водонаева
3 объявления
На Домклик 7 лет 11 мес.
Этажи Комсомольск-на-Амуре
+7 914 151-02-34
Перейти в чат
Связаться
Спросите у продавца
Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально?
51/100
Ещё продаете?
Можете сделать скидку?
Когда сможете показать?
Продадите в ипотеку?
Расположение
Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, улица Орехова, 55/2
2GIS
Все
Продукты
Красота
Аптеки
Школы
Кафе и рестораны
Детские сады
Риелтор сэкономит ваше время
Поможет купить эту квартиру или подберет подходящие варианты
Ко всем риелторам
Евгения Ушакова 5
2 года 11 мес. на Домклик


Excel
https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/...
80%
Спросить Алису AI
Только на Циан
Проверено в Росреестре
Продается участок, 9,02 сот.
Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, Новороссийская ул. На карте
Пожаловаться
3 фото
Площадь участка
9,02 сот.
Статус участка
ИЖС
Земельный участок по ул. Володарского, 99 к 2 (пересечения ул. Новороссийской и ул. Володарского). Площадью 902 кв.м. в собственности. Участок не в зоне подтопления, подходит под ипотеку. Вдоль участка располагаются сети центрального теплоснабжения, водопровода и канализации. Возможна любая форма оплаты, обмен.
3 800 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 3 686 000 ₽
Цена за сотку
421 286 ₽/сот.
+7 914 191-10-66
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
собственник
ID 131745792
циан.ипотека
Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 19,9%


Excel
https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/...
80%
Спросить Алису AI
Фотографии (3)
Описание
Расположение
Контактное лицо
Похожие объявления
Участок, 9,02 сот.
Напишите автору
Свяжитесь со мной
Еще продаете?
Хочу посмотреть
или узнайте подробности по телефону
Показать контакты
3 800 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 3 686 000 ₽
Цена за сотку
421 286 ₽/сот.
+7 914 191-10-66
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Об участке
Площадь
9,02 сот.
Категория земель
Земли населённых пунктов
Статус участка
Индивидуальное жилищное строительство
Коммуникации и удобства
Канализация
Центральная
Водоснабжение
Центральное
Электричество
Есть
Газ
Магистральный по границе
собственник
ID 131745792
Спросите умного помощника
Получите экспертное мнение о жилье
Расскажи мне про район
Спросить
Про район
На что смотреть?
Документы для покупки
циан.ипотека
Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 19,9%
Информация из Росреестра
Кадастровый номер участка 27:22:0031006:*** указал продавец
Данные получены 3 июня 2025 года


https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_com...
80%
Спросить Алису AI
Домклик
Покупка
Аренда
Новостройки
Построить дом
Ипотека
Услуги
Журнал
Риелторы
Земельный участок
18 400 000 ₽
Денис Стуков
28 объявлений
На Домклик 9 лет 8 мес.
ИП Букетова Майя Владимировна
+7 909 859-21-87
Перейти в чат
Связаться
Спросите у продавца
Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально?
51/100
Ещё продаете?
Можете сделать скидку?
Когда сможете показать?
Продадите в ипотеку?
Хабаровск, улица Дзержинского, 34а/1
Район «Центральный»
Тип сделки
Свободная продажа
Подробнее
Описание
Продажа
Земельный участок 10 соток в собственности.
Исторический Центр города.
Подъездные пути асфальт
Категория земель: Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования: Под нежилые и руинированное здания, используемые под сервисное, офисное, торговое.
Уссурийский бульвар, Муравьева Амурского, Волочаевская, Дзержинского. Скрыть
улица Дзержинского


https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_com...
80%
Спросить Алису AI
Расположение
Хабаровск, улица Дзержинского, 34а/1
Район «Центральный»
Все
Красота
Кафе и рестораны
Аптеки
Продукты
Детские сады
Земельный участок
18 400 000 ₽
Денис Стуков
28 объявлений
ИП Букетова Майя Владимировна
+7 909 859-21-87
Перейти в чат
Связаться
Спросите у продавца
Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально?
51/100
Ещё продаете?
Можете сделать скидку?
Когда сможете показать?
Продадите в ипотеку?
Риелтор сэкономит ваше время
Поможет купить эту квартиру или подберет подходящие варианты
Ко всем риелторам
Елена Калюжная
Что-то не так с объявлением?
Сообщите нам, и мы разберёмся в проблеме
Пожаловаться
фарпост
Комсомольск-на-Амуре
Подписки и избранное
Вход и регистрация
10 марта
Продаем участок в центре города в Комсомольске-на-Амуре
Добавить в избранное
Добавить заметку
Поделиться
Пожаловаться
Избранное
Заметка
Поделиться
35 000 000 ₽ / весь участок
Компания Решение
Пользователь 13 лет на сайте
Хабаровск
У пользователя сейчас ночь
Показать телефон
Спросить
Площадь участка 4 700 кв. м
Статус Собственность
Ограничения по использованию Нет
Назначение Коммерческое
Электричество
Вода
Подъездные пути
Фото участка
Продаем земельный участок, расположенный в центре города, по ул. Краснофлотской (граничит с ДК ЗЛК). Общая площадь участка 47 соток, собственность. Капитальные объекты на участке отсутствуют. Территориальная зона ОД-2. Есть возможность организации въезда/выезда на ул. Мира и ул. Краснофлотскую
Компания Решение 17 лет занимается продажей земельных участков. У нас хороший выбор. Если это предложение вам не подходит свяжитесь с нами - возможно у нас есть то, что вы ищете.


https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/prodae...
90%
Спросить Алису AI
35 000 000 ₽
+7 962 503-93-93
com.reshenie@mail.ru
Спросить
Электричество
Вода
Подъездные пути
Спросить

## ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
## КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Санкт-Петербургский государственный экономический университет»

Санкт-Петербург

# ДИПЛОМ МАГИСТРА

С ОТЛИЧИЕМ

107806 0056894

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

*Регистрационный номер*
76-82-1М/2914

*Дата выдачи*
06 июля 2018 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Карлова
Екатерина Сергеевна

освоил(а) программу магистратуры по направлению подготовки

38.04.08 Финансы и кредит

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии

присвоена квалификация

МАГИСТР

Протокол № 30 от « 07 » июня 2018 г.

Председатель
Государственной
экзаменационной комиссии — Грибовский С.В.

Руководитель организации,
осуществляющей образовательную
деятельность — Тумарова Т.Г.

М.П.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 046767-1 « 31 » января 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Карловой Екатерине Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » января 2025 г. № 389

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 31 » января 2028 г.



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 047466-3 « 25 » апреля 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан Карловой Екатерине Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » апреля 20 25г. № 401

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 25 » апреля 20 28г.



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

СМАО

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

## Карлова Екатерина Сергеевна

**является членом**
**Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков**

регистрационный номер 3962
дата включения в реестр 06 марта 2019

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

**Генеральный директор** **Демчева А.Г.**

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

ЕВРОИНС
СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»
ИНН 7714312079, ОГРН 1037714037426, e-mail: info@euro-ins.ru, сайт: http://www.euro-ins.ru
214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки, д. 7, эт. 2, пом. 9. Тел.: 8 (800) 333-06-47, +7 (495) 926-51-55
QR-код с электронным адресом страницы официального сайта Страховщика в сети «Интернет»

# ПОЛИС

**страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности**
**СПБ41/25/ГО-ОЦ№3136628**

**ООО РСО «ЕВРОИНС»** (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 02-3012/2023 от 12.12.2023г., с одной стороны и **Карлова Екатерина Сергеевна** (далее - Страхователь), с другой стороны, в соответствии с "Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности", утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 448 от «20» ноября 2019 г. (далее – Правила страхования) и на основании Договора СПБ41/25/ГО-ОЦ №3136628 страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности от 11.06.2025 г., заключили Полис страхования:

| | |
|---|---|
| 1. Объект страхования | являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки |
| 2. Страховой случай | по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба. |
| 3. Страховая сумма | **30 100 000 (Тридцать миллионов сто тысяч) рублей 00 копеек.** |
| 4. Франшиза | Не установлена |
| 5. Страховой тариф | 0,04834%. |
| 6. Страховая премия | 14 550 (Четырнадцать тысяч пятьсот пятьдесят) рублей 00 копеек |
| 7. Срок страхования | **с «01» июля 2025г. по «31» декабря 2026 г.** |
| 8. Изменение и прекращение договора страхования | в соответствии с Правилами страхования |
| 9. Иные условия и оговорки | Заявление-Анкета о страховании от «11» июня 2025 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПБ41/25/ГО-ОЦ№3136628 от 11.06.2025г. Договор СПБ41/25/ГО-ОЦ №3136628 страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности от 11.06.2025 г. |
| 10. Страховщик | Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9<br>Адрес:191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204;<br>ИНН 7714312079, КПП 784043001<br>Р/с 40702810216000005598 ПАО «Банк Санкт-Петербург» к/сч 30101810900000000790 БИК 044030790 |
| 11. Страхователь | - адрес: г. Санкт-Петербург, п. Шушары, пр-кт Новгородский, д. 10, литера А, кв. 1224 |
| 12. Дата выдачи полиса | «11» июня 2025 г. |

*Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.*

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности" от «20» ноября 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала
**ООО РСО «ЕВРОИНС»**
Чеканов А. И.
М.П.
Представитель Страховщика: ИП Канашин Н.Н. ИНН 781420474509

СТРАХОВАТЕЛЬ:
**Карлова Екатерина Сергеевна**
/ Карлова Е.С./

ЕВРОИНС
СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»
ИНН 7714312079, ОГРН 1037714037426, e-mail: info@euro-ins.ru, сайт: http://www.euro-ins.ru
214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки, д. 7, эт. 2, пом. 9. Тел: 8 (800) 333-86-47, +7 (495) 926-51-55
QR-код с электронным адресом страницы официального сайта Страховщика в сети «Интернет»

# ПОЛИС

**страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности**
**СПБ41/24/ГО-ОЦ№2790845**

**ООО РСО «ЕВРОИНС»** (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности №03-0312/2024 от 03.12.2024г., с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР»** (далее Страхователь), в лице Директора Смирнова Александра Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с "Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности", утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 448 от «20» ноября 2019 г. (далее – Правила страхования) и на основании Договора СПБ41/24/ГО-ОЦ №2790845 страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности от 03.12.2024 г., заключили Полис страхования:

| | |
|---|---|
| 1. Объект страхования | являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки |
| 2. Страховой случай | по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба, в том числе сюрвейерской деятельности. |
| 3.Страховая сумма/лимит ответственности | **5 000 000 100 (Пять миллиардов сто) рублей 00 копеек.**<br>Лимит ответственности на один страховой случай: 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей 00 копеек |
| 4. Франшиза | Не установлена |
| 5. Страховой тариф,% | 0,022% |
| 6. Страховая премия | Согласно п.2.11 Договора страхования |
| 7. Срок страхования | **с «01» января 2025 г. по «30» июня 2026 г.** |
| 8. Изменение и прекращение договора страхования | в соответствии с Правилами страхования |
| 9. Иные условия и оговорки | Заявление-Анкета о страховании от «03» декабря 2024 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПБ41/24/ГО-ОЦ№2790845 от 03.12.2024 г. Договор СПБ41/24/ГО-ОЦ №2790845 страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности от 03.12.2024 г. |
| 10. Страховщик | Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9<br>Адрес:191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204;<br>ИНН 7714312079, КПП 784043001;<br>Р/с 40702810216000005598 в ПАО «Банк Санкт-Петербург»<br>к/сч 30101810900000000790 БИК 044030790 |
| 11. Страхователь | - адрес: 197342, г. Санкт-Петербург. вн.тер.г. Муниципальный округ Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, К. 1, Литера А, Помещ. 50-Н, ком. 15 |
| 12. Дата выдачи полиса | «03» декабря 2024 г. |

*Подписывая настоящий Полис (Договору страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомлений с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.*

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности" от «20» ноября 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»
_____ / Чеканов А.И. /
М.П.
Представитель Страховщика: ИП Ефимова Н.П. ИНН 781620474506

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Директор
ООО «ЛАИР»
_____ / Смирнов А.П. /
М.П.